

DOLE

Site Patrimonial
Remarquable
(SPR)

Créé et délimité le 23 juin 1967

Plan de Sauvegarde et de
Mise en Valeur
(PSMV)

- Approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 1993
 - Modifié partiellement le 19 février 2003
- Mis en révision par arrêté préfectoral du 14 septembre 2016

Projet arrêté par délibération
du :

Vu pour être annexé à la
décision
Le Président :



RAPPORT DE PRÉSENTATION du PSMV

TOME 2 : COMPATIBILITÉS ET ANALYSES
PIÈCE n° 1-2 DU DOSSIER RÉGLEMENTAIRE (11 Décembre 2023)

SOMMAIRE

PARTIE 1 : LE SPR COMME SUPPORT DE LA POLITIQUE URBAINE	4
A - LA COMPATIBILITÉ DU PSMV AVEC LE PADD DU PLUI	4
A.1 ANALYSE DU PADD DU PLUI EN LIEN AVEC LE SPR.....	4
A.2 LA DYNAMIQUE TOURISTICO-COMMERCIALE DANS LE SPR COMME "LA" PRIORITÉ DES POLITIQUES URBAINES.....	5
A.2.1 Le constat de 2015	5
A.2.2 Les ambitions du PADD de 2017	6
A.2.3 Les actions entreprises depuis 2017	7
A.2.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993	7
A.2.5 Les orientations du futur PSMV.....	8
A.3 LE LOGEMENT COMME FORCE ACTIVE DE LA VITALITÉ DANS LE PSMV.....	9
A.3.1 Le constat de 2015	9
A.3.2 Les ambitions du PADD de 2017	10
A.3.3 Les actions entreprises depuis 2017	11
A.3.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993	12
A.3.5 Les orientations du futur PSMV.....	12
A.4 LA MOBILITÉ COMME VECTEUR D'EQUILIBRE DES ÉMISSIONS DE GES	13
A.4.1 Le constat de 2015	13
A.4.2 Les ambitions du PADD de 2017	14
A.4.3 Les actions entreprises depuis 2017 dans le périmètre du SPR	15
A.4.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993	15
A.4.5 Les orientations du futur PSMV.....	16
A.5 LE PATRIMOINE COMME CADRE DU BIEN VIVRE ET D’AFFIRMATION DE LA CENTRALITÉ.....	17
A.5.1 Le constat de 2015	17
A.5.2 Les ambitions du PADD de 2017	18
A.5.3 Les actions entreprises depuis 2017 dans le périmètre du SPR	19
A.5.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993	20
A.5.5 Les orientations du futur PSMV.....	20
A.6 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PSMV EN LIEN AVEC LE PADD DU PLUI	21
B - PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET LOGEMENTS	22
B.1 PRÉAMBULE	22
B.2 CONSTAT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE	22

B.2.1	Population (Nombre / Age)	22
B.2.2	Composition des ménages.....	24
B.2.3	Population Active.....	26
B.2.4	Mixité socio-professionnelle	27
B.3	HABITER EN SPR	28
B.3.1	Parc de logements.....	28
B.3.2	Taille et période de construction	29
B.3.3	Occupation des logements	30
B.3.4	Confort, voitures, déplacements.....	31

PARTIE 1 : LE SPR COMME SUPPORT DE LA POLITIQUE URBAINE

A - LA COMPATIBILITÉ DU PSMV AVEC LE PADD DU PLUi

A.1 ANALYSE DU PADD DU PLUi en lien avec le SPR

Le PADD du PLUi de l'Agglomération du Grand Dole place le Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme support principal des orientations en matière :

- **d'activité**, avec un objectif de redynamisation de l'attractivité grâce :
 - aux commerces de proximité, à conforter par des linéaires continus dans les rues,
 - aux services proposés (tertiaire) et à l'artisanat local à favoriser,
 - à la mise en valeur des espaces publics, et des équipements structurels (centre aquatique, théâtre, cinémas, stades...)
- **d'attractivité résidentielle**, avec pour ambition d'inverser la tendance d'accroissement de la vacance des logements, grâce à :
 - un programme pluriannuel de restauration immobilière (OPAH-RU),
 - un renouvellement des typologies des logements pour un accueil des nouveaux résidents (jeunes actifs, familles, seniors, couples en début de parcours résidentiel, mais aussi, familles monoparentales ...)
- **de politiques environnementales globales**, avec une volonté d'action sur :
 - la réduction des Gaz à Effet de Serre en favorisant : la diminution de l'usage de la voiture individuelle au profit de moyens de transport alternatifs (T. en Commun, vélos, marche à pied) ; la frugalité positive des logements ; l'accompagnement des productions agro-alimentaires locales ; la recherche de solution pour équilibrer la consommation d'énergie du territoire,
 - la préservation de la biodiversité et des espaces naturels en respectant l'armature écologique du site : trame verte et bleue ; sobriété pour les aménagements des bassins de crues ; zones de captage des eaux potables ; limitation de l'imperméabilisations des sols.
- **de centralité et de bien-vivre**, avec un objectif d'affirmation du centre-ville grâce à :
 - son positionnement comme porte d'entrée du territoire (gare, canal, vélo-route, voie Grévy),
 - sa concentration d'équipements structurants (Mairie, Sous-Préfecture, siège CAGD, collèges, lycées, centre aquatique, cinémas...),
 - la valeur de son cadre patrimonial : architectural, urbain, paysager et de ses savoir-faire : artisanat, gastronomie, produits du terroir.

Le périmètre du SPR, géré par le PSMV, est donc positionné au cœur des dynamiques de développement de l'agglomération du Grand Dole

PADD-ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET URBAINES DU PLUi DU GRAND DOLE



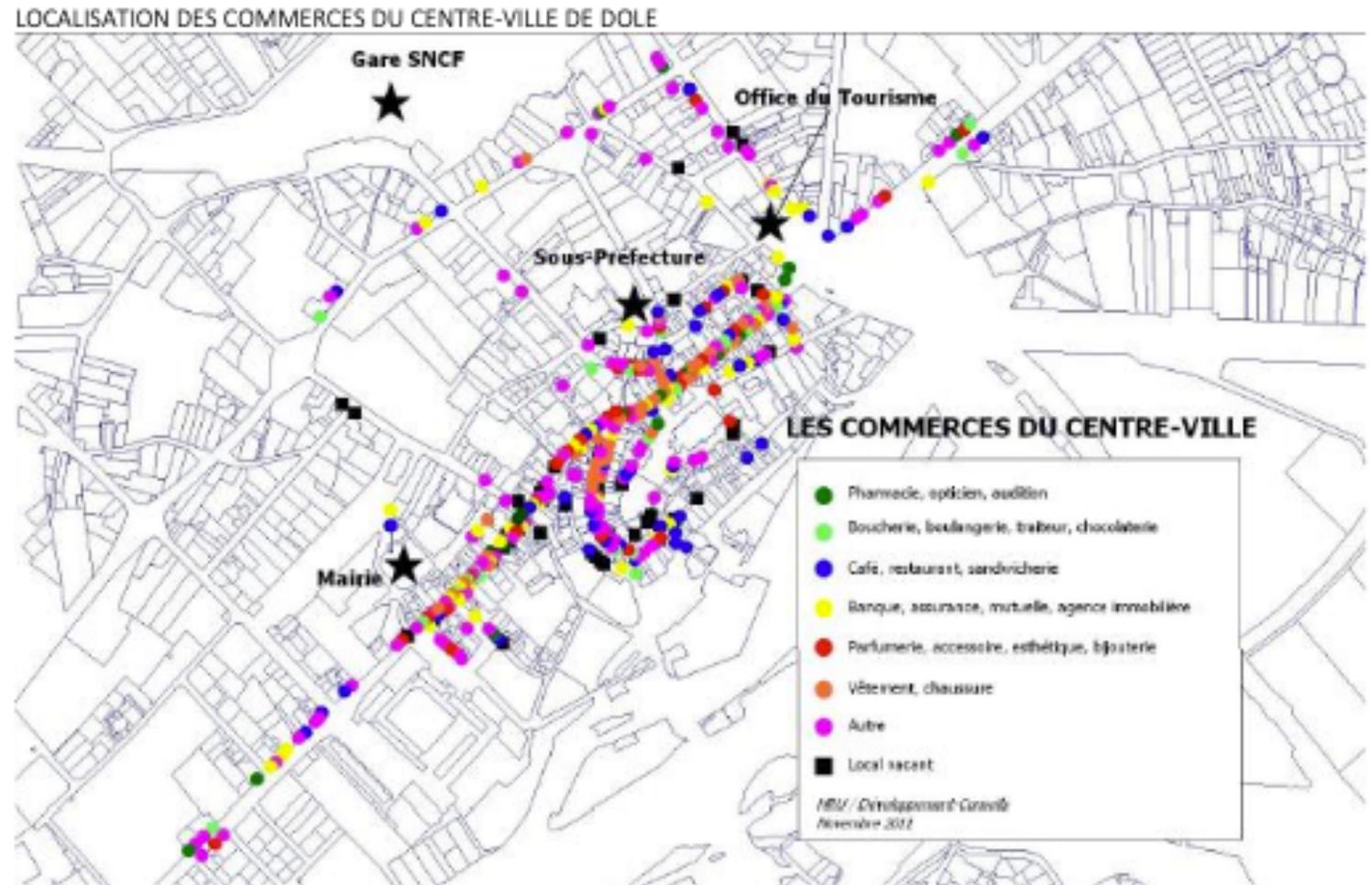
A.2 LA DYNAMIQUE TOURISTICO-COMMERCIALE DANS LE SPR COMME "LA" PRIORITÉ DES POLITIQUES URBAINES

A.2.1 Le constat de 2015

Le constat de 2015 (rapport de présentation du PLUi) : "Le centre-ville ne manque pas d'atouts : un cadre patrimonial et touristique exceptionnel, un linéaire dense (sans véritable discontinuité), une piétonisation ancienne (années 80), des événements de plus en plus reconnus et fréquentés, ...

Néanmoins, la présence de locaux vacants est préoccupante dans le cœur de ville : 36 commerces vacants recensés dans le centre-ville de Dole et 5 sont en voie de le devenir (1er semestre 2015), dont la moitié dans les trois principales rues commerçantes (rues des Arènes, de Besançon et Grande Rue) ; ce qui s'avère préjudiciable à la dynamique commerciale du cœur de ville...

Cette situation est alimentée par une population en baisse constante dans la ville de Dole et le centre-ville (problématique de vacance des logements), par un changement des comportements d'achats et des départs à la retraite à venir (25% des commerçants ont plus de 50 ans et vont donc céder les commerces dans les années à venir, d'après l'étude Ocmacs 2011)."



Source : Étude préalable OCMACS ville de Dole - HRU/Développement-Conseils - Décembre 2011

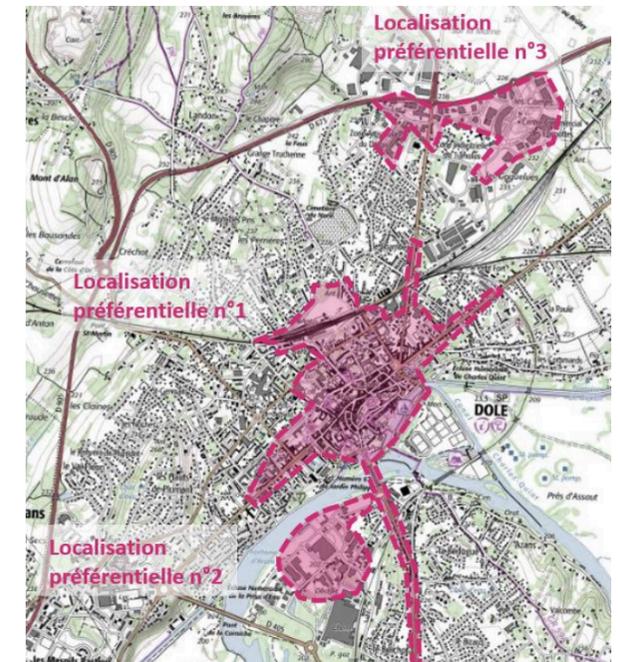
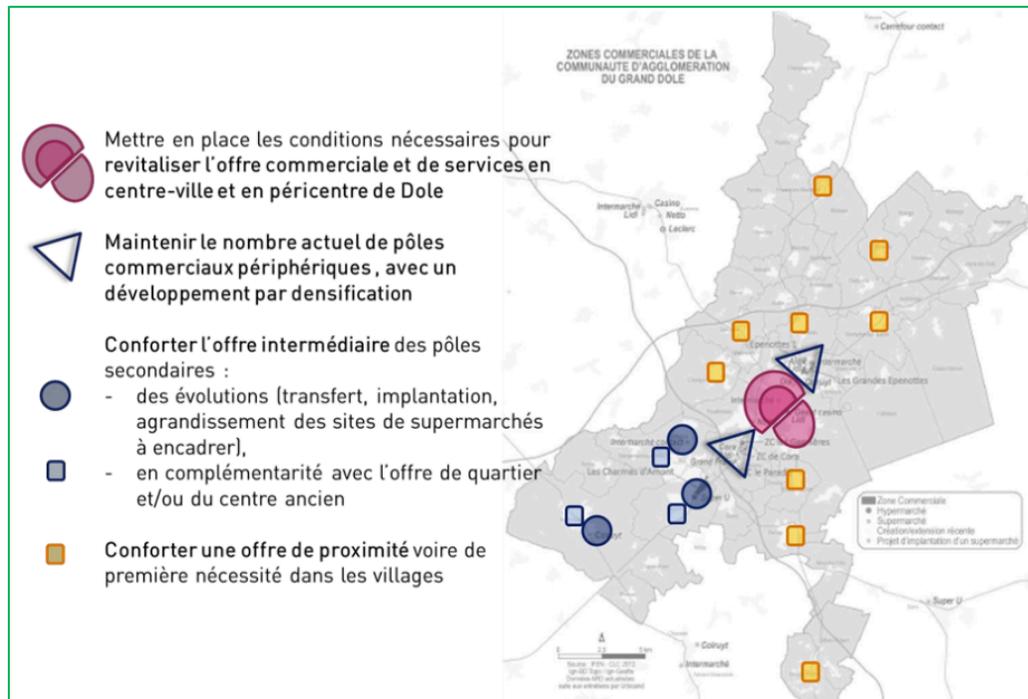
A.2.2 Les ambitions du PADD de 2017

La vitalité commerciale du « cœur de ville » contribue largement à son attractivité et au brassage des populations dans des espaces publics fréquentés. Le centre-ville, desservi par les transports en commun urbains et départementaux, est donc accessible à tous. Il est vital que ce lieu d'échanges et de vie reste animé et convivial. L'objectif général est d'y renouveler, moderniser et étoffer l'offre, en particulier sur les segments de l'équipement de la maison, l'équipement des personnes et les produits de loisirs.

L'ambition du PADD est d'affirmer de nouvelles centralités, s'appuyant sur les modes et lieux de consommation en pleine évolution.

L'agglomération du Grand Dole porte une ambition très volontariste d'assurer la revitalisation du cœur de ville par le maintien, en son sein, d'une offre commerciale diversifiée de proximité. Pour donner une chance à cette ambition, le nombre actuel de pôles commerciaux périphériques est maintenu, sans extension nouvelle.

La proximité des commerces et services contribue à la qualité de vie des citoyens et permet de limiter les déplacements, donc de réduire la consommation énergétique et les émissions de Gaz à Effet de Serre. Mais les exigences de viabilité économique, amènent – a contrario – à limiter et regrouper les offres plus spécialisées et variées, sur des pôles urbains plus importants.



Sur cette base, les objectifs en matière d'activités commerciales sont de :

- Mettre en place les conditions nécessaires pour revitaliser l'offre commerciale et de services en centre-ville (qui correspond plus au moins au périmètre du site patrimonial remarquable),
- Accompagner une mutation du quartier de la rive gauche. Un périmètre d'attente de projet pourrait être instauré de façon à formaliser un projet de renouvellement urbain sur ce secteur, avec la volonté de requalifier la zone portuaire
- Moderniser et renouveler l'offre d'entrée d'agglomération. La volonté est de ne pas autoriser d'extension des pôles commerciaux périphériques ni d'en créer de nouveaux.

A.2.3 Les actions entreprises depuis 2017

- le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) :
 - aides directes aux professionnels pour la réhabilitation des devantures et la mise en accessibilité,
 - mise en place d'un programme de signalétique commerciale du cœur de ville et d'animations commerciales (affiches, création d'événements du week-end gourmand du chat perché, du marché des producteurs),
 - réalisation d'une étude de programmation pour la redynamisation et l'animation du marché couvert,
 - soutien à l'installation de boutiques éphémères depuis 2014, avec des retours très positifs,
 - instauration d'un droit de préemption sur les baux commerciaux et artisanaux depuis 2015, ainsi qu'un principe de taxation des friches commerciales,
- L'amélioration de la piétonisation des parties des rues les plus commerçantes (Sous-Préfecture-Est, Besançon-Sud, Grande Rue, Arènes-Nord) et traitements des espaces publics en lien avec cette zone de chalandise (Place aux Fleurs, Place du 8 Mai 1945, emmarchements vers Rue des Vieilles Boucheries), grâce au programme "Action Cœur de Ville",
- La mise en circulation partagée de la rue de Besançon-Nord-Est.

Des résultats immédiats dans les 3 rues commerçantes réhabilitées : il ne reste que 17 cellules vacantes au printemps 2022 sur les 41 espaces commerciaux vacants recensés en 2015

A.2.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993

Le règlement du PSMV actuel se focalise uniquement sur le traitement extérieur des devantures en établissant des principes de traitement tendant à proposer un style très épuré mettant en valeur les éléments de la modénature des façades des immeubles, ou les restituant. Ces principes, ne s'intéressent pas à la conservation de la trame parcellaire ni à la mise en valeur des éléments bâtis existants, à l'intérieur, témoins de l'histoire de l'architecture Doloise.



A.2.5 Les orientations du futur PSMV

Pour accompagner la mise en valeur des patrimoines (tant urbaine qu'architecturale) tout en assurant l'équilibre des fonctions commerciales et touristiques, le nouveau PSMV doit proposer un cadre d'intervention qui complètera les dispositions existantes et les actions « Cœur de Ville » en cours, afin de :

- mieux protéger les devantures existantes les mieux conservées, de type "boutiques parisiennes", créés à la fin du 19e / début du 20e siècle,
- accentuer la perception des limites parcellaires, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur : faire apparaître les trames des immeubles dans le traitement des vitrines (éviter des vitrines à cheval sur plusieurs immeubles sans marquage de la limite parcellaire de ces différents immeubles) mais ne pas interdire la réunion de plusieurs parcelles pour des RdC commerciaux (maintien des refends mais percements autorisés sous conditions, par exemple), et évaluer, au cas par cas, le maintien des locaux annexes et des dépendances commerciales dont la démolition est imposée aujourd'hui,
- favoriser la prise en compte et la mise en valeur, lors des aménagements intérieurs, de tous les éléments existants de l'architecture qui "racontent" l'histoire de l'immeuble (escaliers à vis, voutements, ensemble de pierres appareillées ou sculptées, ...) car tout en permettant d'appréhender les traces de l'histoire locale ils donnent une typicité unique au commerce,
- proposer des solutions respectueuses du maintien des dispositifs patrimoniaux mais facilitant l'accessibilité des personnes,
- poursuivre la requalification des espaces publics et gérer l'aspect des terrasses commerciales et de leurs mobiliers, ce qui participe à la qualité du cadre de la ville et augmente la pratique de ces lieux apaisés par les usagers.
- accompagner, grâce à l'exigence d'emploi et de mise en œuvre de matériaux traditionnels pour l'entretien du patrimoine, la technicité et les savoir-faire de l'artisanat régional.



Le PSMV, qui inscrit son action dans un cadre urbain historique, participe aussi au maintien des différentes tailles de cellules commerciales existantes ce qui favorise l'installation de tout type de commerce.

Ces orientations du PSMV, sans remplacer les autres outils d'action mis en place pour assurer la vitalité commerciale du centre-ville (Fond FISAC, Action « Cœur de Ville », soutien des collectivités à l'installation d'artisans), permettront de maintenir les commerces existants en activité, de poursuivre la lutte contre la vacance commerciale et de valoriser les ressources et les savoirs faire locaux au service d'une économie positive.

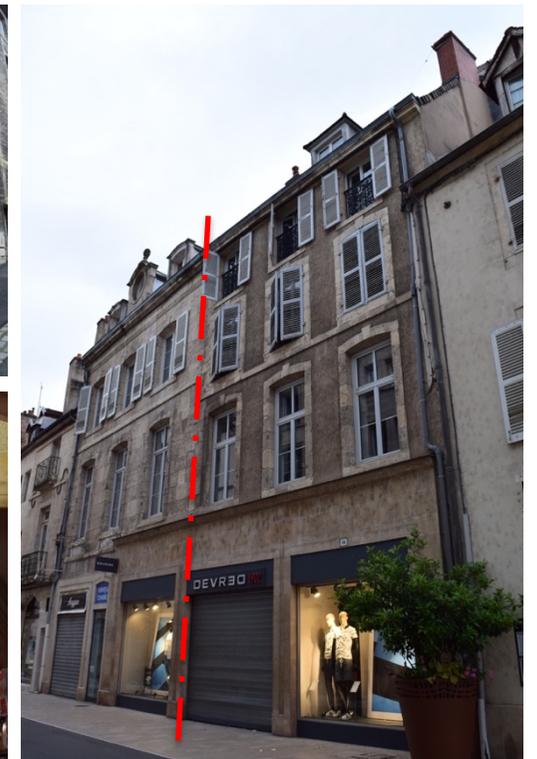
Agir sur ces questions d'économie locale à travers la mise en place d'outils de protection des éléments patrimoniaux existants, lors de l'évolution des rez-de-chaussée commerciaux, n'est pas un frein à l'objectif de conserver des commerces animés, et cela participe à la reconnaissance de la profondeur historique du site en assurant une certaine unicité au commerce, ce qui favorise la perception d'authenticité recherchée par les clients réguliers et les touristes.

PLUI DU GRAND DOLE | 4 - OAP COMMERCE

SEUILS ET EVOLUTIONS AUTORISEES PAR LOCALISATION PREFERENTIELLE

Commune	Localisation préférentielle	Surface de vente en m ²						
		> 1 000 m ²	En-dessous du seuil de 1 000 m ²		Extension limitée GMS	Cinéma	Extension galerie	Evolution galerie sans extension
			De 400 à 1 000 m ²	< 400 m ²				
	N°1 « Centre-ville et axes structurants »	✓*	✓	✓	✓	✓	✓	✓

L'OAP "Commerce" du PLUi prévoit l'implantation de surfaces commerciales supérieures à 1000m² dans le centre-ville de Dole, sous réserve de l'accord de la CDAC, et/ou supérieures à 400m². Ces dispositions sont difficilement applicables dans le cœur du SPR en raison de la taille réduite et du découpage des parcelles. Une évaluation au cas par cas devra être initiée...



A.3 LE LOGEMENT COMME FORCE ACTIVE DE LA VITALITÉ DANS LE PSMV

A.3.1 Le constat de 2015

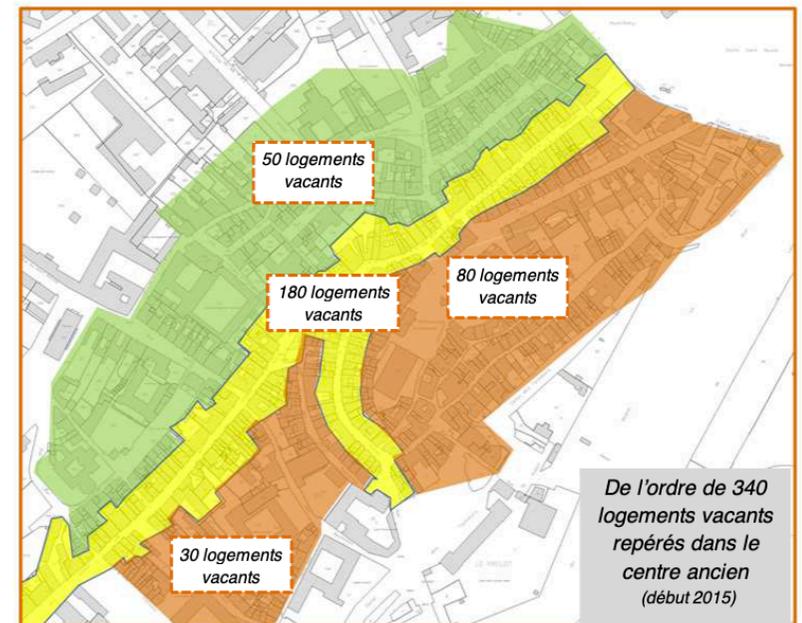
La dynamique de reconquête de la vacance a été enclenchée par la mise en œuvre d'une OPAH (2012-2015) qui a débouché sur l'amélioration de 31 logements du centre-ville. Ce résultat positif n'exonère pas de la poursuite des actions de réhabilitation qui seront soutenues par une OPAH-RU (2016-2021). L'étude sur l'habitat du centre-ville, menée en 2015 par Jura-Habitat dans le cadre de l'élaboration de cette OPAH-RU (2016-2021) ciblée pour le périmètre du SPR totalisant environ 1900 logements, montrait :

- un taux assez faible du nombre de logements (15%) situé dans ce secteur comparé au parc total de la ville,
- une très forte **ancienneté du bâti** : 90% des logements sont situés dans des immeubles construits avant 1949,
- la totalité répartie en **immeubles collectifs** (moins de 4% d'immeubles mono-familial),
- plus de la moitié sont sous le régime de **copropriétés**,
- une **majorité de petits logements** : 54% ne possèdent que 1 ou 2 pièces et ils sont concentrés à 60% dans le locatif privé, et, seulement 17% ont 4 pièces ou plus,
- un taux de **66% de locatif privé**, le reste se répartissant entre des propriétaires occupants (28%) et du locatif HLM (6%),
- une très forte proportion de **résidences principales** (72%) et très peu de résidences secondaires (4%), le reste étant considéré comme inoccupé,
- la présence d'une vacance non négligeable des logements, en particulier dans les rues principales et commerçantes (Rue de Besançon, des Arènes, Grande Rue, et plus ponctuellement Rue Marcel Aymé), pour un total d'environ 340 logements sur 1 900 logements : **soit une vacance d'environ ±17%**. Mais une **vacance assez diffuse** en centre-ville : sur les 227 immeubles recensés, 80% ne contiennent que 1 ou 2 logements vacants et seul 0,5% en comptent plus de 4.
- les 2/3 des logements vacants sont détenus par un seul propriétaire (personne physique), dont beaucoup sont âgés ce qui laisse supposer des **mutations à plus ou moins long terme**,
- un taux de **rotation dans le locatif proche de 30%** par an (dopé par le turn-over des étudiants dans les petits logements), et, des offres locatives de qualité qui trouvent rapidement preneur.

Pour lutter contre la vacance des logements du centre ancien, l'étude propose de :

- augmenter les surfaces trop exigües des logements existants,
- améliorer l'accessibilité, les distributions intérieures et la luminosité des appartements,
- agir sur les questions d'économie d'énergie (isolation, chauffage, ...),
- différencier l'offre pour favoriser la mixité générationnelle.

De plus, l'absence d'ascenseur et de locaux commun de rangements (poussettes, vélos, ...), et, la désuétude des espaces communs mal entretenus, ne facilitent pas le marché locatif.



A.3.2 Les ambitions du PADD de 2017

Pour le logement, l'objectif prioritaire du PADD est de renouer avec un taux d'occupation maximal dans le cœur de la ville en favorisant la diversité de la taille des logements, notamment les plus petits (T2 et T3) pour accueillir un panel plus large de résidents, et répondre à une demande croissante des ménages de 1 et 2 personnes, sources de vitalité du centre ancien.

En effet, la vacance a progressé jusque dans les années 2017. Elle a touché principalement le parc privé, et plus spécifiquement les petits logements anciens, concentrés dans le périmètre du SPR.

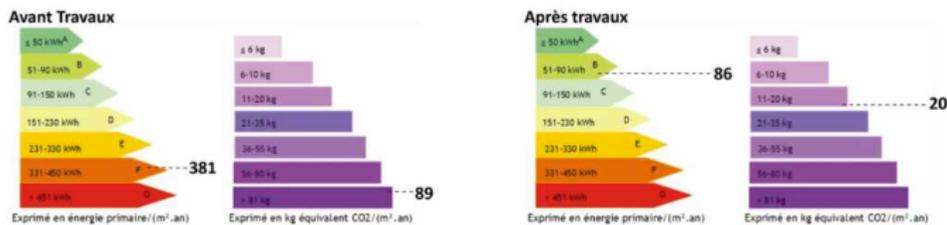
Face à ce constat, le PADD propose d'intervenir en deux temps pour optimiser la production de logements, avec pour ambition, lors du temps n°1 (2017-2022), d'accorder la priorité au réinvestissement du parc existant, c'est-à-dire une action renforcée sur la vacance avec la restructuration du parc obsolète, notamment dans le cœur de la Ville (20% de la production totale de logements sera portée par la remise sur le marché de logements vacants, soit 100 logements sur 6 ans).

Pour accompagner cette action dans le cœur de la ville de Dole, il a été mis en place un dispositif opérationnel à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui concerne exclusivement le périmètre du SPR, favorisant la réhabilitation de logements dans des immeubles à forte valeur patrimoniale.

La 3ème ambition est de faire participer la résorption de la vacance aux objectifs de réduction des émissions de GES, en agissant sur les sources de production : diminution de la consommation d'énergie pour le chauffage en augmentant la qualité des isolations thermiques, en favorisant la ventilation des volumes, en apportant plus de luminosité dans les appartements.



Avant travaux



Le diagnostic du PLUi en 2017 a mis en évidence des besoins de rénovation énergétique du parc de logements à l'échelle de l'agglomération. Or, la qualité énergétique d'un logement agit désormais de plus en plus sur l'attractivité des logements dans le marché immobilier local, que ce soit à la location ou à l'acquisition.

L'OPAH conduite entre 2012 et 2015 n'a pas épuisé le potentiel de réhabilitation et a initié une dynamique, qu'il convient de pérenniser et d'amplifier sur la durée. En relais des politiques nationales, le déploiement d'un service aux particuliers pour la rénovation énergétique de leur logement a été porté par le Grand Dole (communication, conseil, aides aux travaux – subventions, crédits d'impôts–, structuration de la filière BTP autour de l'éco-rénovation...).

A.3.3 Les actions entreprises depuis 2017

=> Pour accompagner la réhabilitation du parc existant et réduire la vacance, et, pour améliorer la qualité des immeubles :

• La convention OPAH-RU "Cœur de Ville" a été signée en 2016 pour une période de 5 ans. Cet outil a été retenu par les élus pour intervenir sur la réhabilitation du parc privé ancien du centre-ville historique, autour d'enjeux forts :

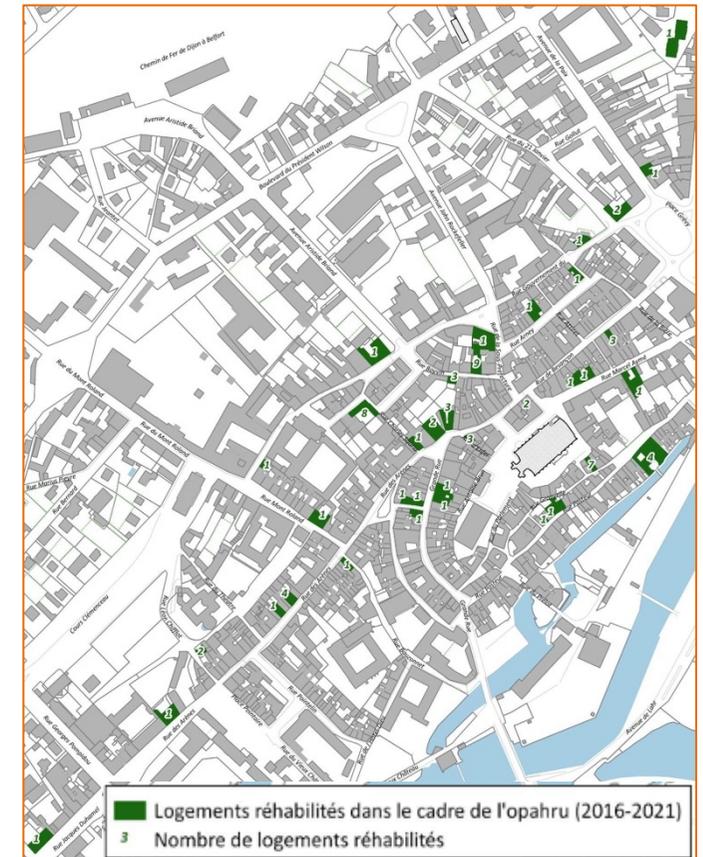
- Accompagner la revitalisation urbaine (rénovation des espaces publics et actions de soutien au commerce) par une revalorisation patrimoniale du bâti dégradé ;
- Reconquérir environ un tiers du parc vacant du cœur de ville ;
- Accueillir une population nouvelle au centre-ville, qui fera le choix d'y habiter pour la qualité de vie offerte et la présence de commerces et services de proximité ;
- Améliorer les conditions de vie des ménages les plus modestes résidant déjà en cœur de ville.

• Consciente que les seules mesures incitatives ne pouvaient suffire, la CADG a formalisé la mise en place d'une procédure de restauration immobilière (ORI), menée en parallèle de l'animation de l'OPAH-RU. Les choix de DPU ont été faits parmi les immeubles présentant un fort taux de vacance dans les parties dédiées à l'habitation. L'état des 3 immeubles choisis sur les plans de la vétusté, voire l'état d'abandon, présentait une image très dévalorisante du patrimoine historique, au niveau de l'habitat, des commerces et de l'activité touristique.

Grace à la mise en place de l'OPAH-RU l'objectif initial du PADD de remise sur le marché de 100 logements vacants à presque été atteint : 66 logements ont été réhabilités dans la période 2019-2020 (voir bilan ci-contre de l'OPAH-RU). Les 34 logements restants devraient pouvoir être réhabilités dans les prochaines années en profitant de la fiscalité spécifique aux travaux en PSMV, pour atteindre les objectifs du PADD.

=> Pour améliorer l'image du centre ancien et favoriser son attractivité, le programme Action Cœur de Ville a initié :

- Le fleurissement des espaces publics,
- Des animations ciblées pour favoriser les échanges festifs et accompagner la mixité sociale,
- Des conseils et des offres de services pour le maintien des commerces en ville,
- La gestion des déchets ménagers par la mise en œuvre de Point d'Apport Volontaire (PAV) en containers de tri enterrés desservant la quasi-totalité du SPR,



BILAN OPAH-RU (2016-2021)

82 logements réhabilités au terme de l'OPAH-RU, dont :

- . 16 projets de propriétaires occupants modestes
 - . 66 logements locatifs dans 25 immeubles du cœur de ville
- + de 88 façades subventionnées et 16 parties communes d'immeubles

Un total de près de 2,4 millions d'euros d'aides accordées

à des propriétaires privés sur le cœur de ville, dont :

- 1.547 K€ de subventions Anah (prime Habiter Mieux incluses)
- 326 K€ d'aides de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole
- 252 K€ d'aides de la ville de Dole (dispositifs façades et communs)
- 125 K€ de subventions d'ACTION LOGEMENT (locatifs)
- 118 K€ d'aides régionales du programme EFFILOGIS (niveau BBC)
- 12 K€ d'aides complémentaires (C. D. du Jura / Caisses de retraites)

Près de 5 millions d'euros de travaux réalisés

De plus, la complémentarité entre l'OPAH-RU incitative et l'ORI coercitive a joué ici pleinement son rôle

A.3.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993

Le PSMV actuel, dans sa définition de 1993, n'envisageait le projet urbain que sous l'angle de la protection du patrimoine, et, sa réflexion sur le fonctionnement urbain et le logement portait essentiellement sur la nécessité de **démolition des îlots insalubres** (Dames d'Ounan, Jean de Vienne, Chifflot) avec la **requalification de l'îlot situé entre la rue Pasteur et le canal des Tanneurs**, dans un souci, toutefois, de ne pas muséifier le cœur de ville (pp77 du Tome 1 du rapport de présentation). Ce sont 181 logements qui ont été détruits lors de ces démolitions remplacés par la construction de 166 places de stationnement.

Malgré une mise à l'usage du PSMV sur une période de 30 ans et malgré les moyens de communication et d'assistance mis en place lors de l'OPAH-RU, il apparaissait jusqu'à récemment que les propriétaires (bailleurs ou occupants) manquaient d'information sur les défiscalisations possibles et sur les aides apportées par les dispositifs (Malraux, Fondation du Patrimoine, ORT, ANAH, Aides d'améliorations énergétiques, ...) ce qui ne les incitait pas à réhabiliter, d'autant plus que, très souvent, n'habitant ni la ville, ni le département, ni même la région ils n'avaient pas forcément conscience de la valeur patrimoniale de leurs biens.

Cependant, depuis la mise en œuvre de la dernière OPAH-RU (2016-2021) en centre ancien, il faut apprécier, grâce au bilan positif de remise sur le marché de logements vacants, le rôle favorable du PSMV pour accompagner les porteurs de projet (tant qualitativement que fiscalement) et, les demandes en cours (mi 2022) pour la réhabilitation de plusieurs logements (une trentaine) dans des opérations en centre-ville, sont la promesse d'une application raisonnée du PSMV sous toutes ses facettes, qui sera perpétuée dans le futur PSMV.



A.3.5 Les orientations du futur PSMV

L'amélioration de l'aspect extérieur des immeubles est l'une des actions les plus représentatives pour la mise en valeur du patrimoine d'un centre-ville. Les opérations de rénovation réussies des 88 façades subventionnées en sont la preuve et cette action devrait pouvoir se poursuivre dans le futur pour accompagner la revitalisation du cœur de ville. Cependant, il conviendra de s'interroger sur l'utilisation, tolérée aujourd'hui, de matériaux non traditionnels (menuiseries en PVC par exemple)** posés sur des immeubles protégés.

La question du logement, avec des offres de surfaces variées, n'est pas spécifiquement liée aux prescriptions du PSMV, cependant, la qualification d'un immeuble "A protéger en totalité" permettra de préserver les distributions intérieures des grands appartements existants et minimisera la tendance actuelle au découpage en petits appartements (soutien de la diversité du panel de l'offre).

Enfin, les possibilités d'installation de dispositifs favorisant l'accessibilité aux étages (ascenseur), les questions d'isolation thermique des immeubles (tant extérieure qu'intérieure) et l'opportunité de mettre à disposition des habitants des locaux ou des espaces extérieurs annexes**, seront étudiées au cas par cas pour favoriser une meilleure attractivité des logements tout en prônant en priorité, cependant, la préservation des éléments les plus représentatifs du patrimoine Dolois (les escaliers extérieurs, les façades possédant des baies renaissance, les espaces de "respiration" des cœurs d'îlots, ...).



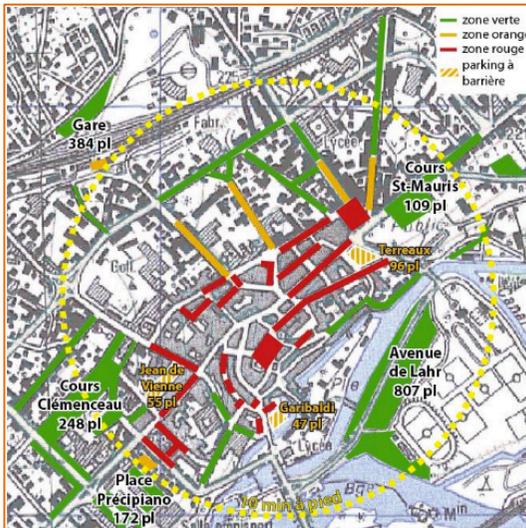
****Nota : Ces questions seront plus largement développées dans les chapitres à venir pour la justification du PSMV**

A.4 LA MOBILITÉ COMME VECTEUR D'ÉQUILIBRE DES ÉMISSIONS de GES

A.4.1 Le constat de 2015

Le diagnostic du PLUi, dans son volet "déplacements", analyse les différents moyens de transport irriguant le territoire du Grand Dole et conclut à la forte polarité de la ville de Dole dans le schéma général des mobilités en raison du rôle structurant qu'elle occupe : concentration des populations, des emplois, des équipements et des services.

Cette polarité doublée d'une forte empreinte de l'usage de la voiture individuelle, malgré l'offre existante de transports collectifs, a pour conséquence un afflux exagéré de circulation automobile dans le centre-ville avec son corollaire de besoins en place de stationnement. Cependant, après une analyse très fine de l'offre de stationnements à Dole et grâce à la mise en place d'une réglementation adéquate, le diagnostic conclu que l'offre de stationnements, à proximité du centre-ville, est équilibrée avec la demande.



Un territoire polarisé par Dole

- Une polarité urbaine formée de Dole et ses communes limitrophes
- Dole, pôle structurant du territoire où se concentrent population, emplois et équipements et qui polarise la majorité des déplacements
- Tavaux, pôle intermédiaire avec une offre diversifiée et qui attire les habitants des communes alentours
- ◀ Des pôles extérieurs de rang supérieur attractifs pour le territoire

Une localisation au croisement de grands axes de communication qui confèrent une bonne accessibilité au territoire

- Lignes ferroviaires à vocation régionale et internationale
- ✈ L'aéroport régionale Dole-Jura comprenant des vols pour le Portugal, le Maroc et la Corse
- Les autoroutes A36 et A39, axes à vocation nationale et internationale
- Un réseau de routes départementales hiérarchisées permettant les liaisons internes et vers les pôles de proximité extérieurs

Un réseau de transport collectif permettant des déplacements à toutes les échelles

- 🚆 Une desserte TGV attractive pour Paris et Lausanne
- 🚆 Une desserte régionale (TER) attractive pour Dijon et Besançon
- 🚆 Une desserte régionale (TER) peu attractive pour les gares du Jura
- 🚆 Une desserte routière Jurago pour Lons-le-Saunier adaptée aux actifs
- 🚗 Un seul pôle d'échange multimodal sur le territoire permettant une bonne connexion des modes de transport
- 🚗 Des gares extérieures intéressantes pour le nord du territoire

45 communes sur 47 ont la possibilité d'effectuer un déplacement à la demi-journée sur Dole...

- 🟡 ... avec une ligne structurante du réseau TGD
- 🟠 ... avec une ligne régulière TGD ou Jurago
- 🟡 ... avec du transport à la demande TGD pour les captifs

Une forte empreinte de la voiture sur l'ensemble du territoire

- 🚗 Une rocade insuffisamment attractive...
- 🚗 ...qui entraîne un trafic de transit en contre-ville de Dole
- 🚗 ...mais qui supporte un trafic national PL Est <-> Sud qui shunte le noeud autoroutier A36 / A39
- P Une politique de stationnement à Dole à optimiser

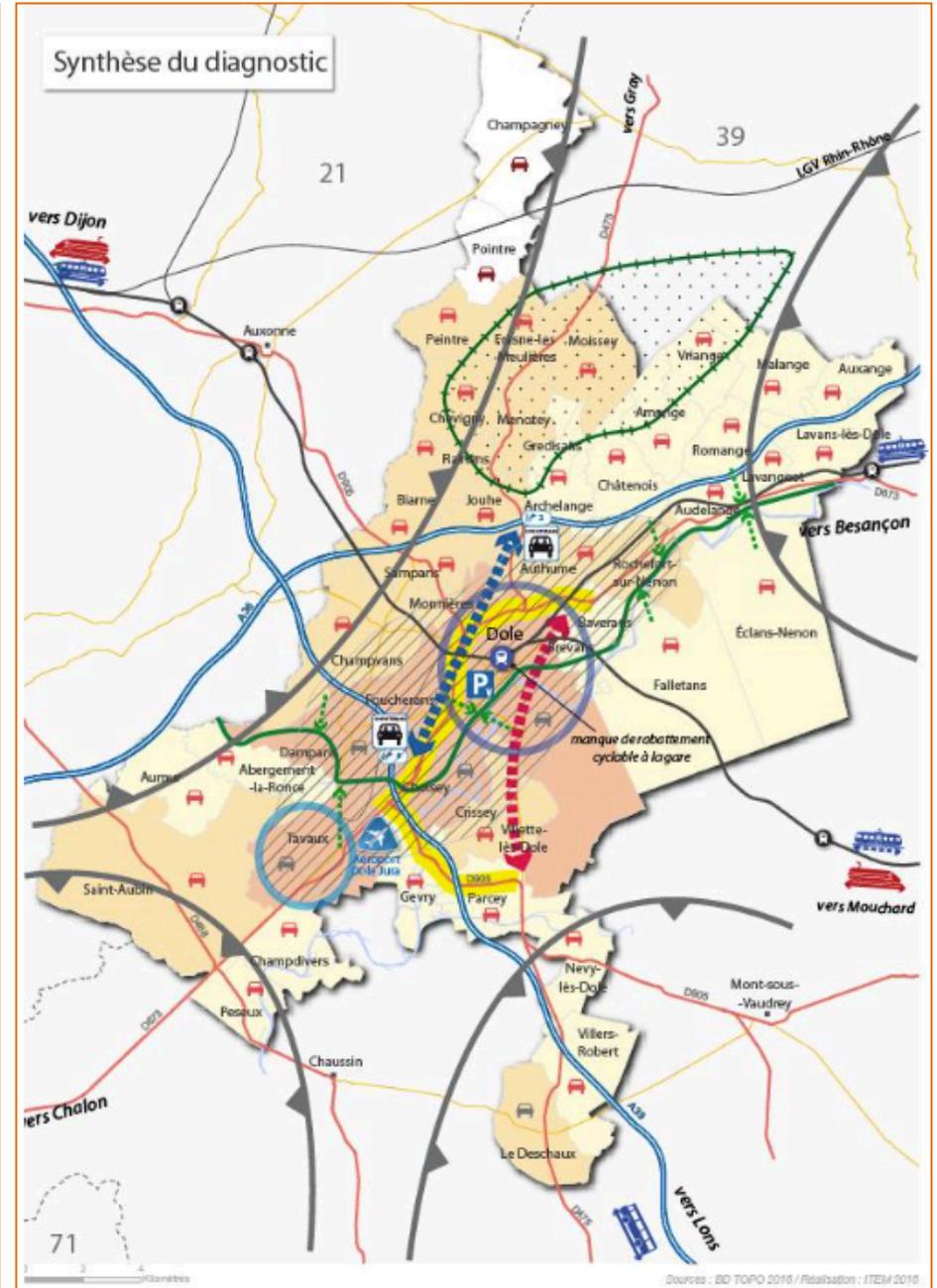
Un territoire globalement dépendant de la voiture, qui marque fortement l'espace public au détriment d'autres modes :

- 🚗 commune dépendant très fortement de la voiture
- 🚗 commune dépendant fortement de la voiture
- 🚗 commune dépendant moyennement de la voiture

🚗 Une réelle pratique du covoiturage pour se rendre sur les pôles régionaux mais un manque d'aménagements dédiés qui entraîne du stationnement anarchique aux abords des échangeurs autoroutiers

Un territoire à l'échelle des modes actifs

- 🚲 L'Eurovélo 6, axe européen, support intéressant pour des déplacements utilitaires à vélo...
- 🚲 ...dont les rabattements restent à aménager
- 🚲 Le relief du massif de la Serre contraint fortement les déplacements à vélo



A.4.2 Les ambitions du PADD de 2017

Favoriser une mobilité moins carbonée par des aménagements adaptés.

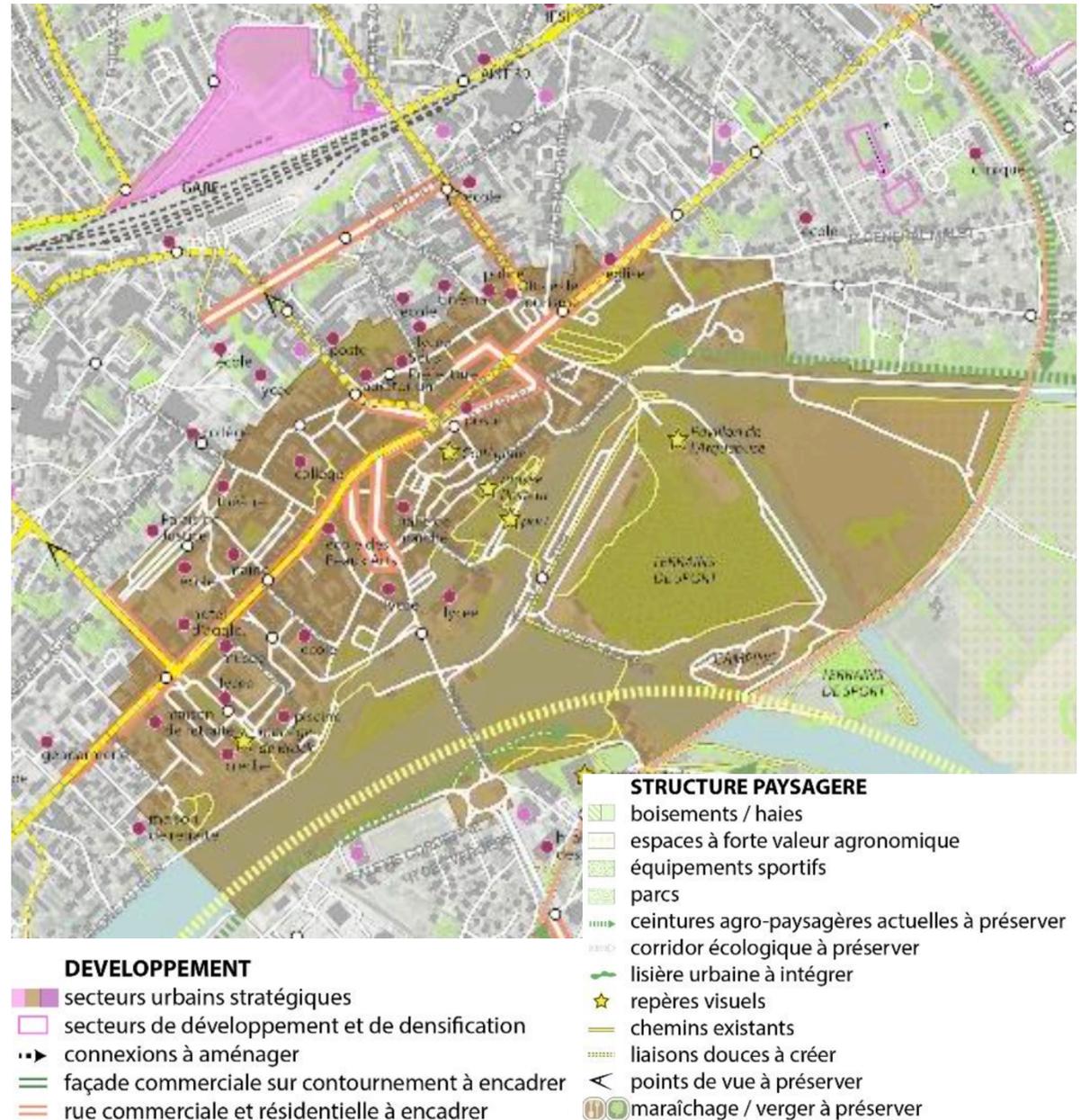
Ainsi l'un des objectifs du PLUi est de renforcer l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle en anticipant les besoins d'aménagement qui faciliteront leur pratique (l'orientation 2.2 définit les objectifs d'organisation de la mobilité sur le territoire). Plusieurs orientations contribueront à cet objectif, et en particulier pour celles en lien avec le PSMV :

- Le renforcement de la centralité autour de la gare de Dole,
- L'aménagement d'espaces dédiés au covoiturage, en créant des parkings spécifiques ou en confortant des parkings relais, dans le cœur d'agglomération et à ses entrées principales ...
- La mise en œuvre du schéma "modes doux" existant, par la réalisation des itinéraires cyclables et piétonniers, s'appuyant sur l'Eurovélo 6, mais aussi sur les projets des voies Grévy et du Tacot, permettant de raccorder les communes au sud du territoire.

L'objectif est ainsi d'éviter les déplacements trop longs sur des secteurs où l'offre de transport collectif est faible, favorisant inéluctablement l'usage de la voiture :

- Veiller à la perméabilité piétonne des îlots et à la préservation de venelles piétonnes dans les polarités. La marche à pied, dans les déplacements quotidiens, passera par des cheminements plus confortables, accessibles, sécurisés et des voies partagées. Cette amélioration des conditions de déplacement des piétons passera aussi par une suppression de places de stationnement automobile à proximité des traversées piétonnes ou sur certaines places...
- Mettre en œuvre un réseau cyclable de qualité pour relier toutes les communes aux principales polarités du territoire, et notamment : celles pour mieux connecter la ville centre et la gare depuis la véloroute... : celles depuis les communes vers la véloroute, comme la Voie Jules Grévy et la voie de la Bresse.
- Renforcer la pratique cyclable de loisir et touristique, bien que déjà présente sur le territoire, organisée aujourd'hui autour de la véloroute en connexion avec les portes d'entrée sur le territoire (gare de Dole, haltes fluviales, ...)

Conjointement à l'infrastructure, il sera impératif de développer les services pour accompagner la pratique des modes actifs : stationnement vélos, signalétique... et mettre en œuvre des actions de communication et de sensibilisation.



A.4.3 Les actions entreprises depuis 2017 dans le périmètre du SPR

Plusieurs actions favorisent déjà la mise en œuvre des ambitions du PADD dans le SPR :

- la piétonnisation du cœur de ville pour faciliter les déplacements doux et pour favoriser l'utilisation des espaces publics par les habitants, les commerces et les touristes, avec la mise en circulation partagée de la rue de Besançon dans sa partie Est,
- la matérialisation d'une zone dont la vitesse est limitée à 30 km/h pour sécuriser les modes de déplacement doux,
- la réflexion sur le schéma de déplacement à vélo qui est réalisé pour rejoindre les entrées du centre-ville en limite du périmètre du PSMV - la mise en service de la voie Grévy, en frange du SPR, qui est désormais opérationnelle,
- la confortation de l'Eurovélo 6 qui traverse actuellement le Sud du périmètre patrimonial et dont le parcours est sécurisé.
- les aménagement de la place Précipiano qui ont permis d'offrir aux visiteurs, comme aux usagers de l'espace aquatique et aux résidents du centre-ville, un espace de stationnement confortable, gratuit et encore sous utilisé.

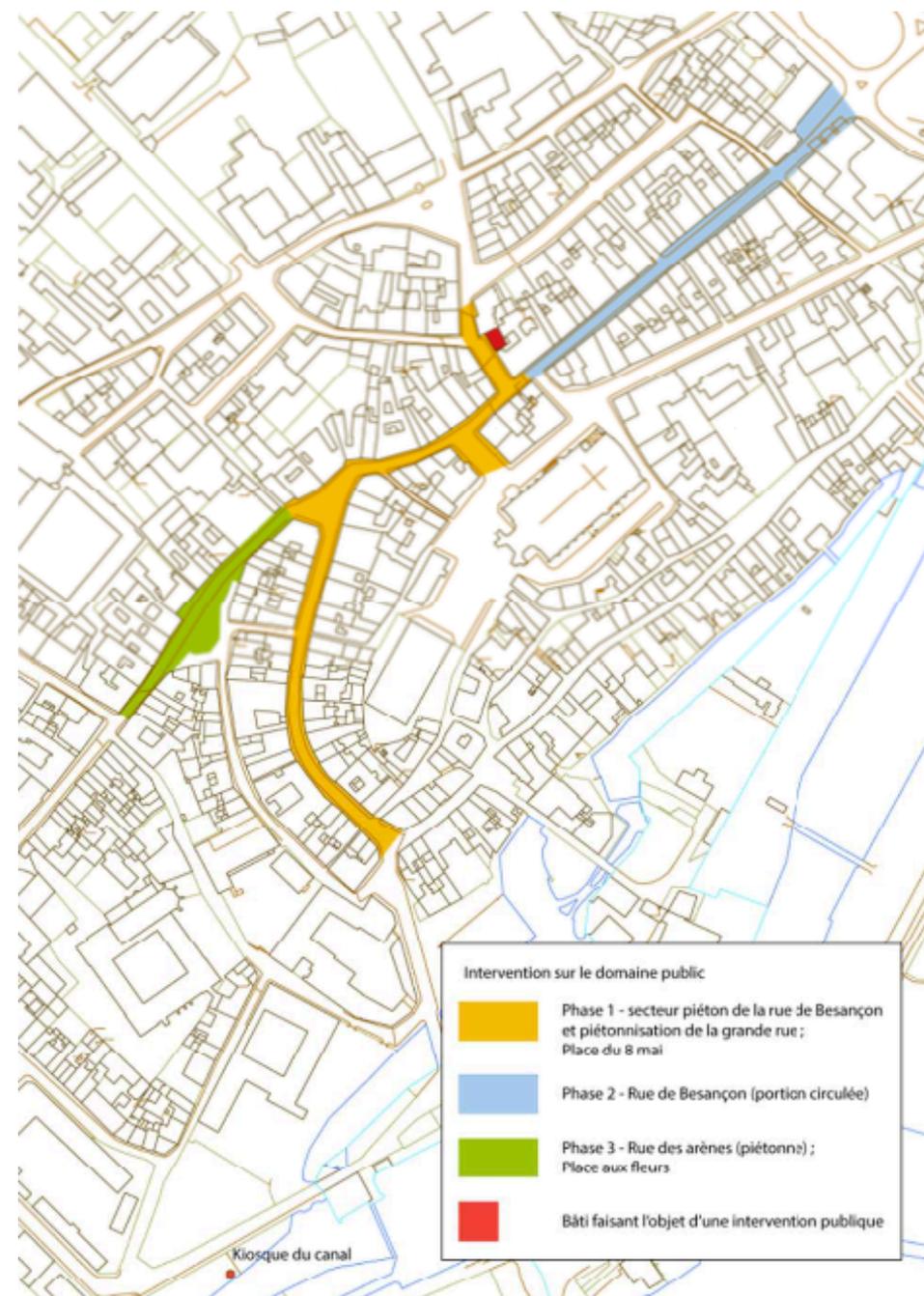
A.4.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993

A l'époque de l'étude des orientations du PSMV actuellement opposable (1970-1993), les questions de mobilités n'étaient pas aussi prégnantes qu'aujourd'hui. Il s'agissait surtout de gérer les questions de stationnement et d'envisager les déplacements intra-muros sous l'angle de la fluidité.

En démolissant les ilots insalubres, le PSMV a permis de créer facilement 166 places de stationnement qui sont comptabilisées aujourd'hui à proximité ou en cœur du centre historique (parking Jean de Vienne).

De même l'obligation de démolitions de l'École Jeanne d'Arc et des bâtiments situés sur la Place Précipiano a permis d'offrir des espaces de stationnement récemment matérialisés.

D'autre part, les exigences peu contraignantes du règlement écrit sur la qualité et la nature des revêtements de sols pour les projets d'aménagement des espaces publics, ainsi que pour le mobilier urbain, ont permis de négocier avec l'architecte des bâtiments de France les matériaux et les équipements les mieux à même de répondre aux souhaits et aux budgets de la commune.



A.4.5 Les orientations du futur PSMV

Les questions de hiérarchisation des voies, et donc des formes de mobilité, est envisagée, dans le futur PSMV, sous l'angle de recommandations traduites dans les 4 OAP Thématiques du projet. Ainsi, les voies dédiées aux déplacements doux, les espaces à voirie partagée, le traitement des espaces urbains pour favoriser une mobilité avec des mobiliers et des aménagements adaptés, sont définis dans les recommandations proposées par les OAP.

Pour les questions du stationnement des véhicules, le diagnostic du rapport "Cœur de Ville" démontre la part très importante de son emprise dans le SPR, augmenté depuis par celui de la place Précipiano, qui propose aujourd'hui une offre équilibrée. Cependant, la nécessité de diminuer l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens en centre-ville "marchable" verra l'apparition de zones de stationnement longue durée qu'il conviendra de positionner en frange du SPR, dans des espaces peu impactant pour la mise en valeur du site. Les OAP sectorielles seront sources de propositions pour insérer ce type d'espace dans le projet du PSMV

Enfin, afin de limiter l'impact de circulation en voiture individuelle en centre-ville, il conviendra de :

- conforter la desserte du centre-ville par le réseau TGD (Saint Mauris, Théâtre), avec une réflexion sur l'intermodalité à mettre en œuvre dans ces secteurs et le développement des modes doux de déplacement,
- connecter le pôle gare et sa multimodalité avec les entrées dans le centre-ville via des modes doux,
- favoriser l'utilisation des parkings longue durée et gratuits en frange du SPR (Saint Mauris, Av de Lahr, Précipiano, Nord de la gare) et réorganiser le stationnement au-devant de la Mairie et le long du cour Clémenceau en proposant un parking en silo ou enterré,
- développer les infrastructures pour accompagner l'utilisation des vélos :
 - voies cyclables ou partagées (voirie espace partagé) en insistant sur les liaisons entre les axes principaux et le centre-ville, lui-même en zone 30 (Place Grévy, Pompidou/Clémenceau, avenue de Lahr/port, pont du Doubs et du canal, avenue Briand).
 - équipements pour faciliter le stationnement vélo (abris à vélo sécurisés pour accéder depuis l'extérieur – zone de parking longue durée, TGD ou train – en centre-ville)
 - prévoir des espaces de stationnement vélo pour les habitants de centre-ville qui n'ont pas la place dans leur logement ou les parties communes des immeubles.



A.5 LE PATRIMOINE COMME CADRE DU BIEN VIVRE ET D’AFFIRMATION DE LA CENTRALITÉ

A.5.1 Le constat de 2015

Patrimoine et centralité

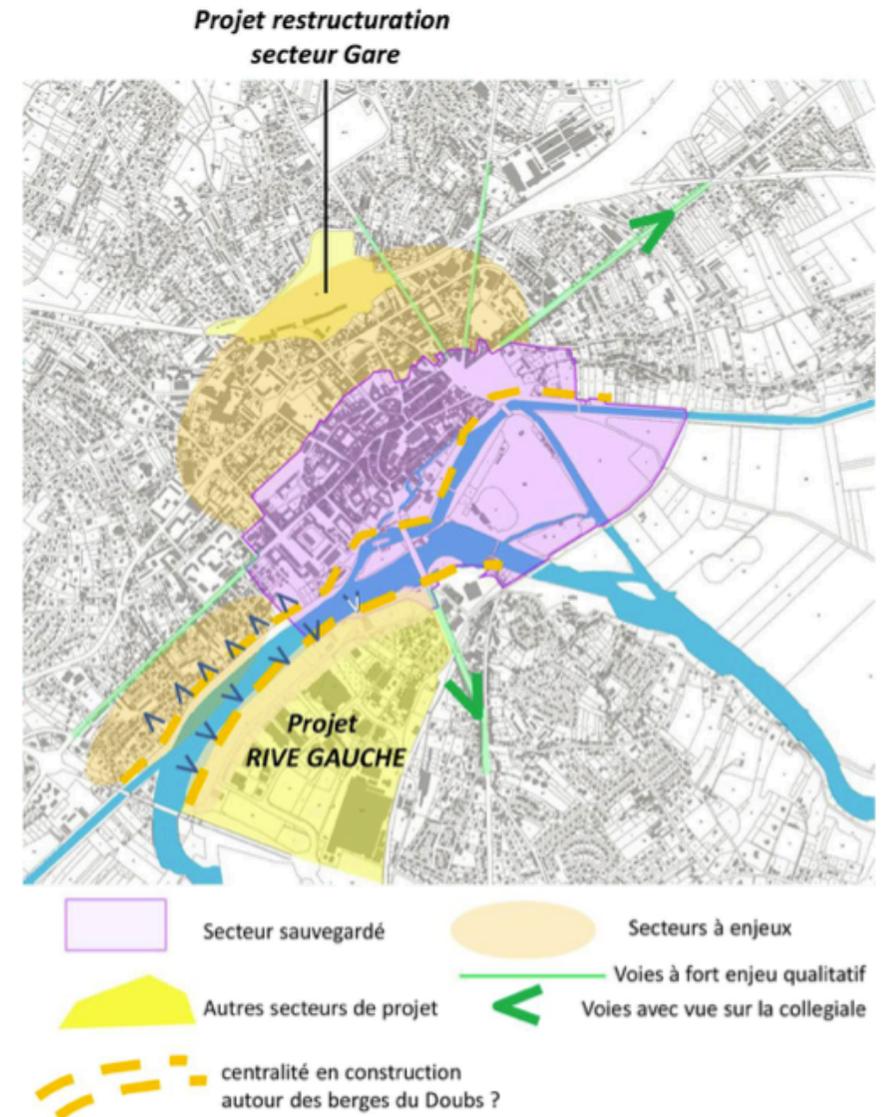
" C'est grâce notamment à sa ville principale (Dole) que le territoire tire sa notoriété, souvent surnommée « la petite Venise jurassienne ». Le patrimoine historique et culturel de Dole est remarquable avec entre autres La Collégiale Notre Dame et son clocher, l'Hôtel-Dieu, le couvent des Cordeliers, le couvent de la Visitation et la chapelle St Jérôme, La Grande Fontaine, ... Riche de son patrimoine bâti remarquable, Dole est une ville à vocation touristique indéniable. Pour autant, la perception et l'image véhiculée par la ville depuis l'extérieur ne valorise que très peu la perception de ce patrimoine. En effet, seule l'entrée de ville depuis le quartier de la Bedugue (accès Sud) ainsi que d'Azans offre une perception exceptionnelle de la ville historique avec des vues sur la collégiale et sur la ville surplombant le Doubs. Dans ce contexte, le passage dans l'agglomération doloise du canal du Rhin au Rhône et de l'Eurovéloroute6 (reliant Nantes à Budapest) constitue une entrée touristique majeure dans la ville, avec notamment la présence d'un port fluvial au pied des remparts de l'ancienne ville. Pour autant, aucun point d'arrêt pour les cyclistes de l'Eurovéloroute6 n'est marqué au niveau de cette entrée de ville patrimoniale. Depuis ce point d'arrivée dans la ville, la perception de la ville et de son patrimoine reste encore très confidentielle, masquant ainsi aux visiteurs de nombreux joyaux (canal des tanneurs, maison natale de Pasteur, ...). La réflexion engagée sur les projets d'aménagement des espaces publics doit, en effet, s'interroger sur l'importance d'aménager des équipements spécifiques pour les vélos (parkings vélo par exemple), de prévoir les connexions de l'Eurovéloroute6 aux sites stratégiques de la ville (ville historique, Commanderie, ...) et de traiter les traversées de ville (aménagement cyclable) au niveau de l'avenue de Larh, notamment."

Patrimoine et Art de Vivre

"Les efforts portés (par la ville) en matière culturelle et de valorisation de ses atouts gastronomiques commencent à porter leurs fruits. Les « jeunes » événements affichent de fortes fréquentations : cirques et fanfares, week-end gourmand du chat perché (30 000 visiteurs en 2016), fête de l'eau. Suite à l'organisation du week-end gourmand du chat perché en septembre 2015, Dole a d'ailleurs reçu par le Ministère de l'Économie et des finances le titre de « Ville gastronomique 2015 ». Depuis, le territoire multiplie les actions (goûters des chefs, itinéraire gourmand, barbecue paysans) en lien avec des structures hôtelières et de restauration de haut niveau (Dole, Sampans, Parcey,...).

En parallèle, la ville de Dole mène une politique de redynamisation commerciale et résidentielle du centre-ville."

Ainsi, une dynamique de revalorisation enclenchée depuis 2014 se focalise sur le développement du centre-ville historique comme élément fédérateur d'identification et d'attractivité : Dole "capitale" de son territoire. Pour cela, des réflexions et des projets importants sont envisagés, en frange du SPR, pour améliorer la perception patrimoniale de la cité tout en proposant des "entrées" et des "liaisons" vers son centre-ville.



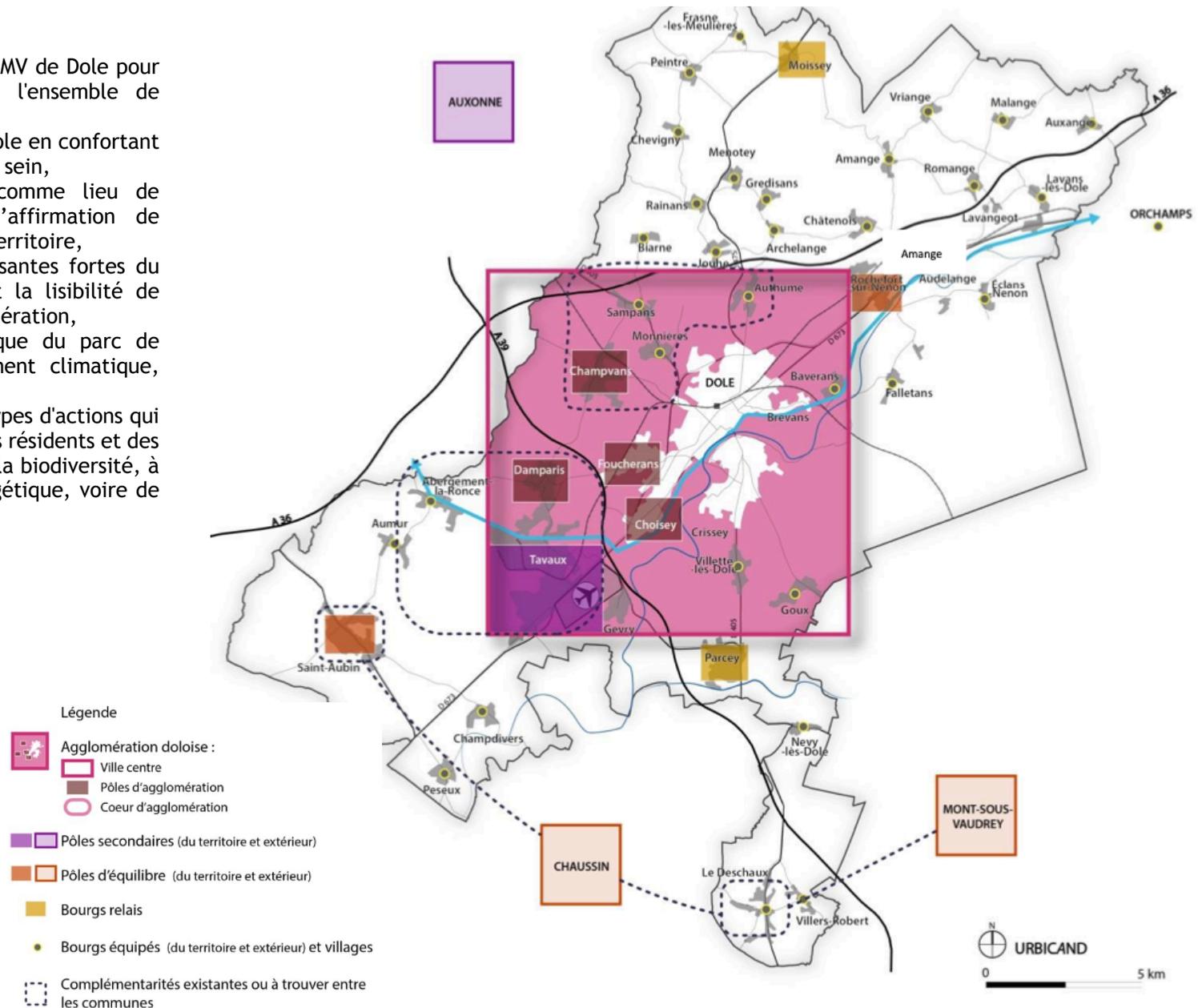
A.5.2 Les ambitions du PADD de 2017

Quatre grands axes façonnent le futur du PSMV de Dole pour favoriser le bien-vivre des habitants de l'ensemble de l'agglomération :

- Affirmer le rôle du cœur de ville de Dole en confortant l'offre d'équipement structurants en son sein,
- Miser sur le cadre patrimonial, comme lieu de revitalisation du cœur de ville, d'affirmation de l'identité et de l'image touristique du territoire,
- Valoriser l'eau et le végétal, composantes fortes du territoire, et, améliorer la qualité et la lisibilité de l'armature paysagère du cœur d'agglomération,
- Améliorer la performance énergétique du parc de logements, et, s'adapter au changement climatique, pour un territoire à énergies positives.

Ces quatre axes sont déclinés en plusieurs types d'actions qui visent toutes l'amélioration du Bien-Vivre des résidents et des visiteurs, dans un territoire respectueux de la biodiversité, à la recherche de solutions de frugalité énergétique, voire de production d'énergies vertes.

Grâce à sa position centrale et à ses portes d'entrée dans le territoire (gare, halte fluviale,...), grâce à la diversité de ses paysages constitutifs (quartier historique dense, espaces ouverts de la vallée du Doubs, réseaux hydrographiques et ses zones humides,...), grâce à la profondeur historique des savoir-faire (architecture, gastronomie, ...) et des savoir-être, le cœur de ville de Dole condense de nombreux atouts mettant en avant les qualités d'un patrimoine vivant qui favorise l'attrait touristique et le bien-vivre de ses habitants.



A.5.3 Les actions entreprises depuis 2017 dans le périmètre du SPR

Depuis 2016, les efforts de la ville et de la communauté d'agglomération ont porté sur la mise en valeur du cœur de ville en favorisant la qualité de vie des résidents et des visiteurs, grâce au dispositif Action Cœur de Ville et à l'utilisation de l'outil ORT créé par la loi ELAN.

Après la réhabilitation réussie des espaces piétons du cœur de ville et la réalisation des voiries dédiées au vélo et/ou partagées entre tous les modes de déplacements, les actions se sont portées sur la création du centre aquatique de l'Espace Tallagrand et le réaménagement de la Place Précipiano, ainsi que sur la réhabilitation du Théâtre, qui ont offert des lieux de pratiques sportives et culturelles accessibles à tous.

Les opérations de requalification des façades du cœur de ville ont permis de redonner à l'architecture Doloise le panache qu'elle avait pu perdre, en s'intéressant à des immeubles modestes représentatifs de son histoire.



Le futur de Dole se pense aujourd'hui dans des espaces urbains délaissés à proximité du centre-ville (îlot de l'arsenal et liaison Mairie/CADG, Cour Clémenceau, Place Grévy, Canal des Tanneurs et Maison Pasteur,...), sans oublier les espaces à reconquérir de la vallée du Doubs (complexe cinématographique, accueil d'un tourisme fluvial et camping-cariste de qualité, réseau de déplacement doux à conforter avec coulée verte, accueil de grandes manifestations sportives ou festives,...),



Mieux vivre dans le centre-ville

DOLE CŒUR DE VILLE, NOTRE NOUVEAU CENTRE-VILLE

Le réaménagement du centre-ville qui se déploie sur les 5 prochaines années permettra avant tout d'améliorer le cadre de vie des riverains et de proposer une offre de logements de qualité pour ceux qui souhaitent vivre dans le centre historique. Le programme vise aussi à redynamiser le commerce comme l'activité pour renforcer l'attractivité du centre auprès de tous les consommateurs de l'agglomération. À travers ses différentes opérations de réhabilitations, le Cœur de ville viendra embellir et revitaliser le riche patrimoine de la cité doloise.

LE PÉRIMÈTRE DU PROGRAMME CŒUR DE VILLE
Le programme couvre le secteur sauvegardé, 114 ha, 2.500 habitants concernés

5 axes de travail :

- Un centre-ville entretenu, sécurisé, bien éclairé et toujours fleuri.
- Des logements réhabilités, confortables et accessibles.
- Une redynamisation du centre à travers les commerces et l'animation.
- Un patrimoine embelli, de nouveaux espaces publics
- L'aménagement des accès vers le centre-ville.

A.5.4 Les apports et blocages du PSMV de 1993

Le document actuel du PSMV est à améliorer car :

- il comporte quelques classifications au plan de zonage qui semblent des erreurs,
- il porte une vision assez sévère sur le patrimoine post-XVIIIème ce qui peut faire parfois obstacle à des réhabilitations voire des reconversions car il impose la suppression de locaux annexes dans les cours qui pourraient servir de locaux « techniques » indispensables,
- il pose quelques difficultés pour l'urbanisation de ses franges où la vision protectrice est parfois assez dirigiste : rares emplacements constructibles et vision imposée d'un ordonnancement classique,

Mais en parallèle, les projets déjà réalisés, tant en ce qui concerne les aménagements des espaces publics que l'édification de nouveaux bâtiments ont bénéficié de la "vision" de l'évolution urbaine, sur long terme, portée par le PSMV actuel : démolition exigée d'immeuble sur la place d'arme (Place Précipiano actuelle), absence de qualification de protection sur les immeubles "neutres" qui ont pu être remplacés par le nouveau centre aquatique, par exemple.



A.5.5 Les orientations du futur PSMV

Les orientations du nouveau PSMV s'inscrivent dans cette ambition d'offrir des ouvertures urbaines pouvant accueillir les futurs projets tout en répondant aux exigences du fonctionnement urbain à venir (implantation de nouveaux équipements structurants, nouveaux réseaux de mobilité, intégration de stationnements, ...) et se souciant de la mise en œuvre des nouvelles données liées à l'environnement et aux économies des énergies.

Les secteurs de futures mutations des espaces (le Pasquier, le Prélôt ainsi que le secteur Arsenal/Cour Clémenceau, depuis le parvis de la Mairie jusqu'au siège de la CAGD), sont couverts par des OAP sectorielles pour envisager leurs futures évolutions. Ponctuellement, des emprises réservées permettent de réaliser des projets d'intérêts collectifs. Toutes les orientations proposent une palette d'outils accompagnant la préservation de la biodiversité et la valorisation du paysage (urbain et naturel) qui caractérise le SPR.

Cependant, la recherche de solutions pour la production des énergies "renouvelables" devra intégrer, dès sa phase de réflexion, la profondeur historique du site qui nécessite le respect des valeurs historiques et esthétiques Doloise, d'autant plus que les sites de production, s'ils doivent porter atteinte à l'intégrité patrimoniale du SPR, peuvent être « délocalisés » (chaufferie bois externe au site avec réseau urbain de chaleur desservant le centre-ville, production photovoltaïque sur le territoire extérieur au SPR, ...) afin de répondre ainsi aux ambitions du PADD tout en favorisant la protection du patrimoine.

A.6 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PSMV EN LIEN AVEC LE PADD DU PLUi

Thématiques des Enjeux	Objectifs du PADD	Orientations du PSMV
Activités commerciales	Renforcer l'attractivité du centre-ville par : <ul style="list-style-type: none"> - le dynamisme des activités commerciales, - la qualité des espaces publics (dans les zones de chalandise), - la protection des secteurs commerciaux existants (pas d'ouverture de nouveaux centres commerciaux en périphérie) 	PSMV actuel = simple gestion de la qualité des devantures PSMV futur = renforcer l'attrait des cellules commerciales du centre-ville par : <ul style="list-style-type: none"> - l'affirmation du rapport à la rue et à la parcelle (faire respecter la trame parcellaire des immeubles bâtis existants), - valoriser le cadre architectural historique à l'intérieur des cellules commerciales (typicité, authenticité), sans cependant figer la taille des surfaces commerciales.
Activités résidentielles	Ramener des résidents en centre-ville en : <ul style="list-style-type: none"> - luttant contre la vacance diffuse des logements, - proposant un panel de typologie différenciée de logements pour satisfaire les nouveaux usages 	PSMV actuel = actions pour résorber l'insalubrité par la démolition d'îlots et de bâtis => création de stationnements, PSMV futur = <ul style="list-style-type: none"> - encourager la remise en location par la défiscalisation, - gérer le panel de typologies par la qualification des immeubles, - faciliter l'accès aux étages, la création de locaux commun, l'utilisation des caves.
Questions environnementales globales	Agir pour favoriser la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) en : <ul style="list-style-type: none"> - diminuant l'usage de la voiture individuelle, - favorisant les déplacements en mobilité douce, - gérant les stationnements et les espaces de contact entre les mobilités 	PSMV actuel : créations conséquentes de zones de stationnements PSMV futur : agir pour des mobilités différenciées en : <ul style="list-style-type: none"> - hiérarchisant les voiries, leurs usages et la qualité de leurs aménagements (OAP thématique "Patrimoine et Espaces Publics") - réfléchissant sur la place de la voiture, sur l'implantation des zones de stationnement et leurs liaisons avec le cœur de ville.
Centralité et Bien-Vivre	Affirmer la centralité de Dole et valoriser les espaces patrimoniaux pour : <ul style="list-style-type: none"> - apporter un rayonnement culturel grâce à la présence des savoir-faire locaux mis en exergue (bien-vivre), - conforter la place des équipements existants (administratifs, culturels, sportifs, ...) dans le centre, - utiliser le cadre urbain et naturel pour conforter le bien-être des usagers (résidents, touristes) 	PSMV actuel : un périmètre basé sur le respect des valeurs historiques en "protégeant" des espaces différenciés (urbains et naturels), PSMV futur : accentuer le rôle du patrimoine et des espaces verts et naturels pour favoriser le bien-vivre et la centralité en : <ul style="list-style-type: none"> - matérialisant des OAP sectorielles dans les espaces à enjeux, - colorant et marquant les spécificités des patrimoines pour conforter la centralité : des lieux chargés d'histoire et d'usages à valoriser.

B - PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE et LOGEMENTS

B.1 PRÉAMBULE

Les données analysées ci-après proviennent pour la très grande majorité des bases de données de l'INSEE et, plus particulièrement pour la partie socio-démographique, des découpages en sous-localisation de la base des IRIS qui découpe le territoire communal dolois en 14 secteurs. Un secteur est spécifiquement attaché au « centre-ville », il est délimité par un tireté de couleur rouge dans l'extrait ci-contre. L'emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR) géré par le PSMV est délimitée par un tireté de couleur rose.

Les données concernant la démographie dans le secteur IRIS du « centre-ville » peuvent être prises dans leur totalité comme base d'analyse. En effet, même si le secteur IRIS recouvre une superficie bien supérieure à celle du SPR, l'emprise supplémentaire est constituée de surfaces agricoles non urbanisées qui ne contiennent que l'habitation de la « Ferme d'Assaut », dont le taux de population est négligeable dans l'analyse.

En plus du secteur IRIS du « centre-ville », le périmètre du SPR déborde sur 5 autres secteurs IRIS. L'impact des 2 secteurs situés au Sud du SPR (Azans-La Bédugue + Zone Portuaire-Le Boichot), est nul puisqu'il n'y a pas de logement dans les zones d'intersection. Pour le secteur IRIS situé au Sud-Est (Faubourg de Chalon) quelques zones habitées sont incluses dans le SPR. Afin d'évaluer l'impact de celles-ci sur les données à analyser, une péréquation entre les surfaces dans/hors SPR du secteur IRIS donne un pourcentage de 19% utilisé comme apport de ce secteur aux données du secteur IRIS du « centre-ville ». La péréquation pour le 4^e secteur IRIS à ajouter (Paix-Wilson-Machard) représente 9% d'apport. Enfin, le dernier secteur (Faubourg de Besançon - Les Commards) représente 2% d'apport.

B.2 CONSTAT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

B.2.1 Population (Nombre / Age)

En 2014, la population de la ville de Dole s'élève à 23 312 habitants. Grâce aux péréquations effectuées (voir ci-dessus) dans les secteurs IRIS, la population du SPR peut être évaluée à 2 896 habitants, soit 12% de la population totale de la ville.

En 2019, la population totale de Dole passe à 23 711 habitants (+1%), en comparaison, la population du SPR, évaluée à 2 865 habitants, baisse de 1%, même si le taux de répartition entre le SPR et les autres quartiers ne change pas, la variation étant infime.

Ainsi, pendant les cinq années séparant les deux séries de données, la part de population du SPR est relativement stable, avec un taux de 12%.

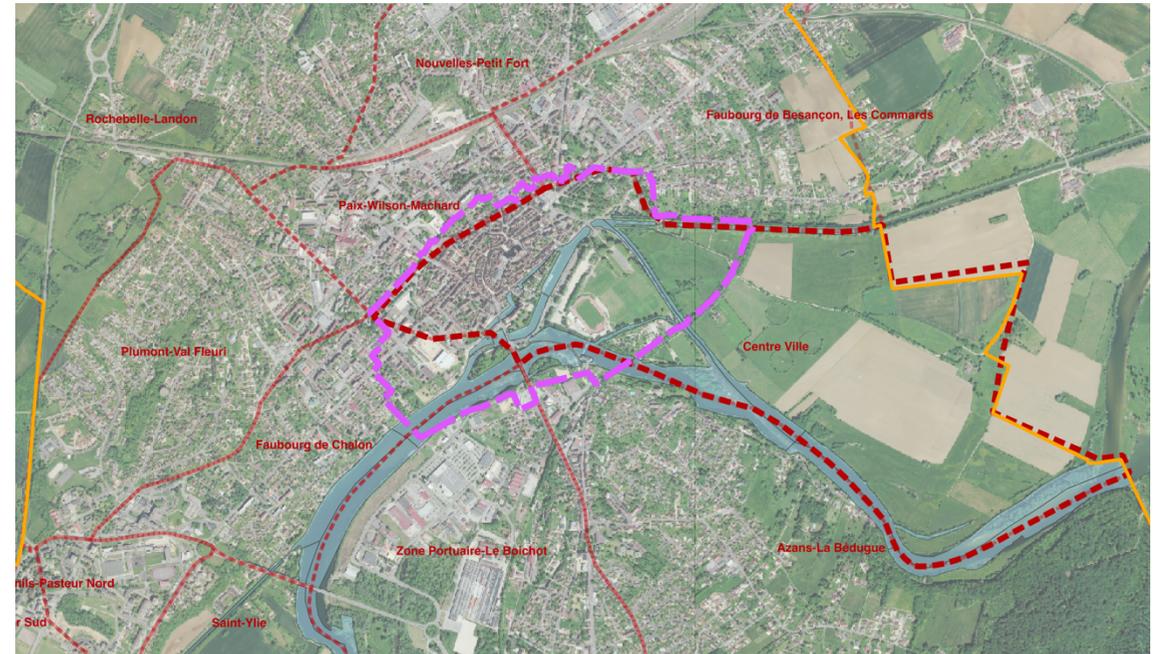


Illustration 1 : Les secteurs IRIS et le SPR

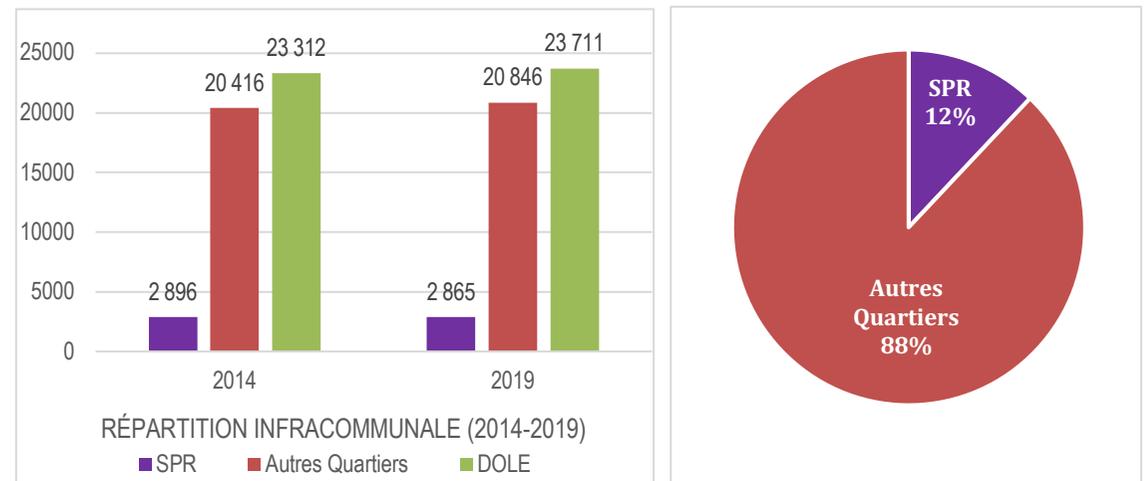


Illustration 2 : Répartition de la population entre le SPR et les autres quartiers

Il est aussi intéressant d'analyser la structuration de la pyramide des âges dans l'emprise du SPR. Le diagramme ci-contre est issu de la péréquation des secteurs IRIS impactant le SPR en 2019.

La pyramide des âges des habitants du SPR de Dole se décompose en :

- 1/3 de jeunes adultes (32% ont entre 15 et 29 ans)
- 1/3 d'adultes (34% ont entre 30 et 59 ans)
- 1/5 de seniors (16% ont entre 60 et 74 ans)

La proportion de jeunes adultes est très élevée en comparaison avec les autres tranches d'âge ce qui induit une certaine forme d'occupation de l'espace public et la nécessité de proposer des activités particulièrement ciblées pour cette jeunesse (cinéma, activités sportives et culturelles, bar et restaurant, ...).

La part des adultes résidents (30-59 ans) n'est pas négligeable (34%) malgré les inconvénients que l'on associe traditionnellement à l'habitabilité des logements et aux difficultés de stationnement dans un centre-ville.

Le cumul de ces deux parts (jeunes adultes + adultes) représente un taux de 66% dans la pyramide des âges des résidents du SPR, ce qui prouve, grâce à la part importante de ces tranches intermédiaires, la vitalité du centre-ville. Ainsi, contrairement aux fausses idées que l'on pourrait se faire, le SPR de Dole est peuplé d'une jeunesse active (42% en associant les enfants) et d'adultes (34%), soit un taux cumulé de 75%. Cependant, la part des seniors et des aînés n'est pas à négliger puisqu'ils représentent 25% du nombre d'habitants du centre-ville.

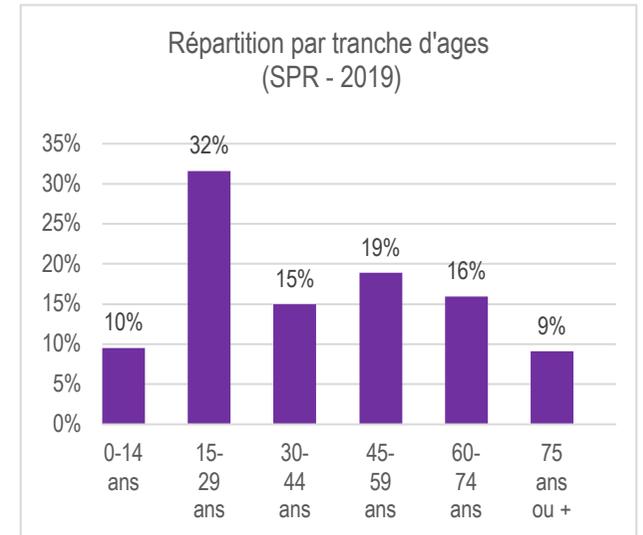


Illustration 3 : Tranche d'âges de la population dans le SPR - 2019

Le graphique ci-contre détaille la structuration de la pyramide des âges par répartition entre le secteur du SPR et les autres quartiers, et montre l'évolution de cette répartition sur 5 ans.

- Analyse de la répartition (SPR / Autres quartiers)

La tranche d'âges des jeunes adultes (15-29 ans), avec un taux de 22,5% (moyenne de la variation sur 5 ans) est sur-représentée dans le SPR par rapport aux autres tranches d'âges qui oscillent entre 7 et 13%.

Le taux élevé de ces jeunes adultes dans le rapport aux autres quartiers de la ville confirme la part importante de cette population d'habitants dans le SPR, malgré la présence, dans le reste de la ville, de quartiers semblant plus favorables à accueillir cette jeunesse (types et tailles de logements, facilités d'accès, activités sportives et culturelles). Cette particularité est-elle simplement liée à la présence d'un marché locatif de petits appartements dans le SPR ou à une volonté affichée de résider en centre-ville ?

- Analyse de l'évolution sur 5 ans (2014-2019) des tranches d'âges dans le SPR

- les tranches d'âges 45-59 ans et 60-74 ans sont très stables : 11% et 10%
- les tranches d'âges 0-14 ans et 30-44 ans perdent chacune quelques % : respectivement 2% et 1%
- les tranches d'âges 15-29 ans et +74 ans gagnent chacune 1%

Les variations sur 5 ans des tranches d'âges des habitants du SPR sont très faibles (au maximum 2%) ce qui confirme le peu de mobilité des résidents et la stabilité relative de sa population.

- Analyse des variations sur 5 ans (2014-2019) et des répartitions (SPR / Autres quartier)

C'est le modèle de la stabilité qui est privilégié, il n'y a pas de réelles variations.

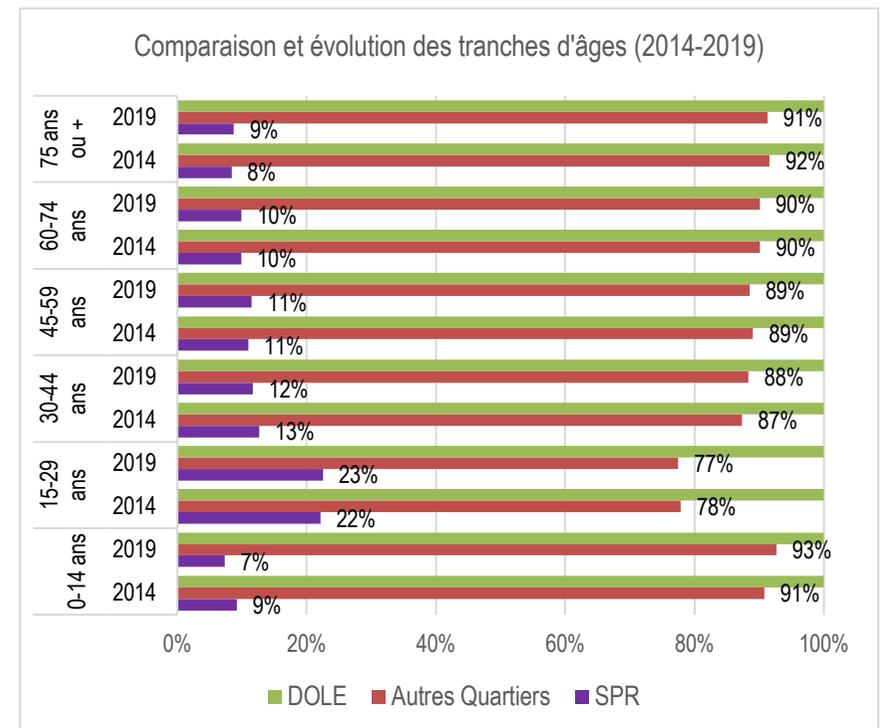


Illustration 4 : Évolution sur 5 ans des tranches d'âges - SPR / Autres - 2014-2019

B.2.2 Composition des ménages

- Analyse du Type de Ménages

Le nombre total de ménages (au sens de la définition de l'INSEE) pour la ville de Dole, en 2019, s'élève à 12 157. Le taux des ménages dans le SPR, par rapport à la totalité de la ville, est de 15% (1 819), les autres quartiers rassemblant les 85% restants. Ce taux de 15% est sensiblement comparable au taux de 12% de la population du SPR.

Ce qui est spécifique au SPR, c'est le taux élevé de ménages composés d'une seule personne. En effet, dans l'ensemble de la ville la répartition familles // ménages d'une personne est équilibrée (48% // 50%). Dans le SPR la proportion des ménages d'une seule personne représente les 2/3 des ménages, les familles passant à 1/3.

Dans le SPR, le taux entre les hommes seuls (46%) et les femmes seules (54%) n'est pas significatif.

- Analyse des types de Familles

La famille (au sens de la définition de l'INSEE) peut être décomposée en 3 catégories : le couple sans enfant (1), le couple avec enfant(s) (2), la famille monoparentale (3).

La répartition, pour 2019, des 3 catégories de familles pour la totalité de la ville de Dole est détaillée dans le graphique ci-contre :

- 46% (1), 33% (2), 21% (3).

La répartition pour la même année dans le SPR donne :

- 49% (1), 25% (2), 26% (3).

Le taux de la catégorie de familles sans enfants (1) est sensiblement équivalent entre le SPR et la ville, avec cependant un +3% dans le SPR. En revanche, les familles avec enfant(s) sont moins présentes dans le SPR que dans la ville de Dole (-8%) et le nombre de familles monoparentales est plus élevé (+5%) dans le SPR que dans la ville.

Il est donc perceptible que les familles qui habitent dans le SPR sont plutôt des couples sans enfant (1) et des familles monoparentales (3) puisqu'elles représentent un taux de 75% des familles du SPR.

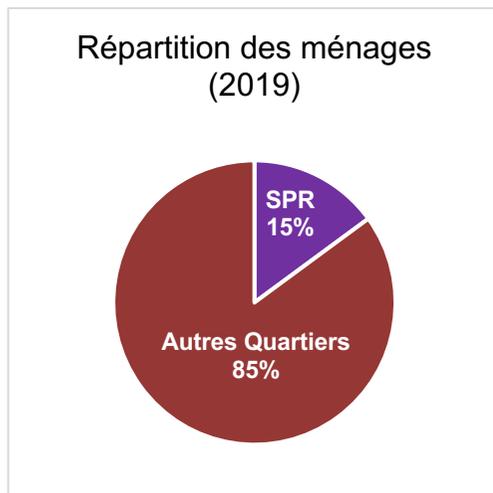


Illustration 5 : Répartition géographique des ménages -SPR//autres quartiers - 2019

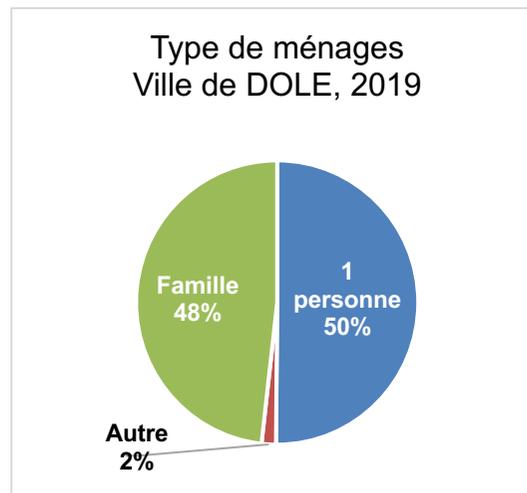


Illustration 6 : Types de ménages - Dole//SPR - 2019

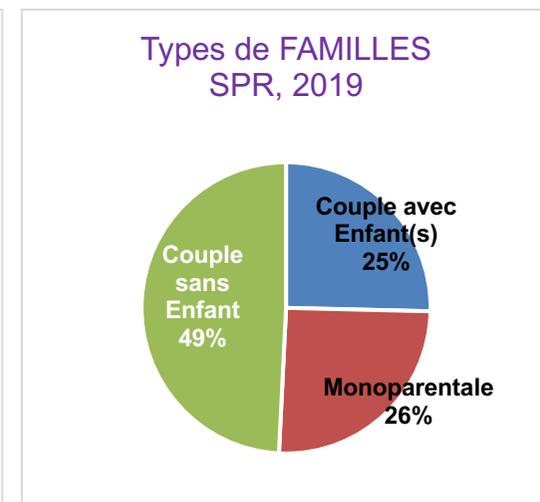
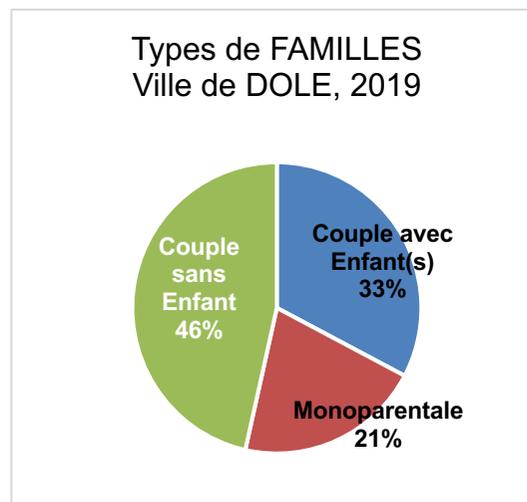
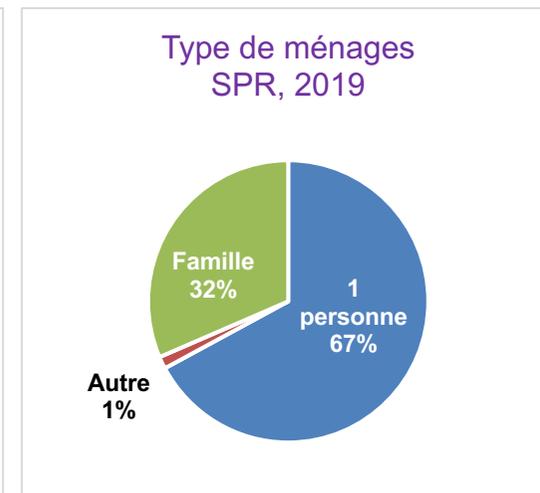


Illustration 7 : Types de familles - Dole//SPR - 2019

- Analyse de la Constitution des Familles

Les données INSEE concernant la constitution des familles sont établies en partant du principe qu'un enfant, pour être intégré au décompte, doit avoir moins de 25 ans (à partir de cet âge il est considéré comme un adulte indépendant, et la famille est classée dans la catégorie « 0 enfants »).

La comparaison entre les constitutions des familles du SPR et celles de la ville de Dole est appréciable par les diagrammes ci-contre.

On perçoit nettement que :

- le taux des familles sans enfant de moins de 25 ans est comparable entre celui du SPR et celui de l'ensemble de la ville,
- le taux des familles composées de 1 enfant de moins de 25 ans est très supérieur dans le SPR (+8%) que celui de la ville,
- les familles de 2/3 enfants sont beaucoup moins nombreuses dans le SPR (16%) que dans l'ensemble de la ville (24%),
- le nombre de familles nombreuses de 4 enfants ou plus est sensiblement équivalent.

Il apparaît donc que les familles qui habitent dans le SPR sont principalement des familles à taille réduite (82% ont moins de 2 enfants de moins de 25 ans).

- Analyse des Personnes vivants seules, par tranche d'âge

Après avoir étudié la constitution des familles du SPR, il y a un certain intérêt à se préoccuper des personnes vivant seules réparties en fonction des grandes tranches d'âges. L'INSEE propose 4 tranches d'âges.

La répartition pour la totalité de la ville de Dole, en 2019, fait apparaître un taux très élevé de personnes vivant seules dans la tranche d'âges 55-79 ans (44%), suivi par la tranche 25-54 ans (32%). Les tranches basses 80+ ans (16%) et 15-24 ans (8%) représentent le dernier quart avec une proportion double de personnes de 80+ ans par rapport aux 15-24 ans.

Dans le SPR, on peut constater que :

- La tranche 15-24 ans représente à elle seule le ¼ des personnes vivant seules, ce qui est 3 fois plus important que dans la commune,
- Les personnes de 55-79 ans vivant seules sont moins représentées dans le SPR que dans la commune,
- Les aînés vivant seuls sont largement sous représentés dans le SPR.

Ainsi, dans le panel des personnes vivant seules dans le SPR la part des aînés est très faible et la part des jeunes adultes très importante.

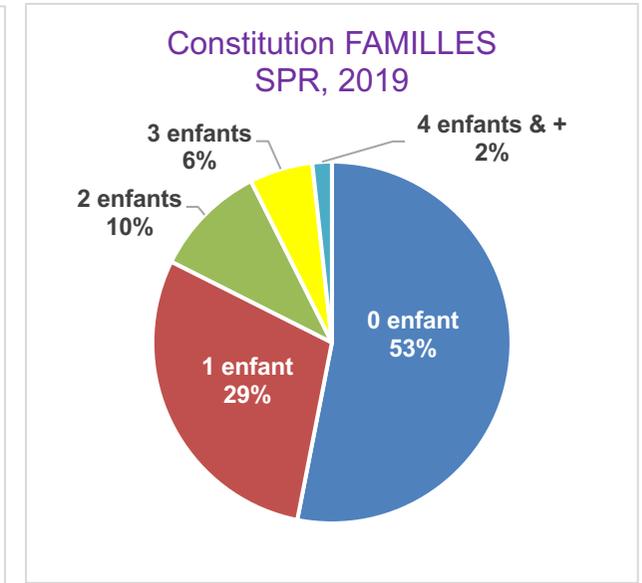
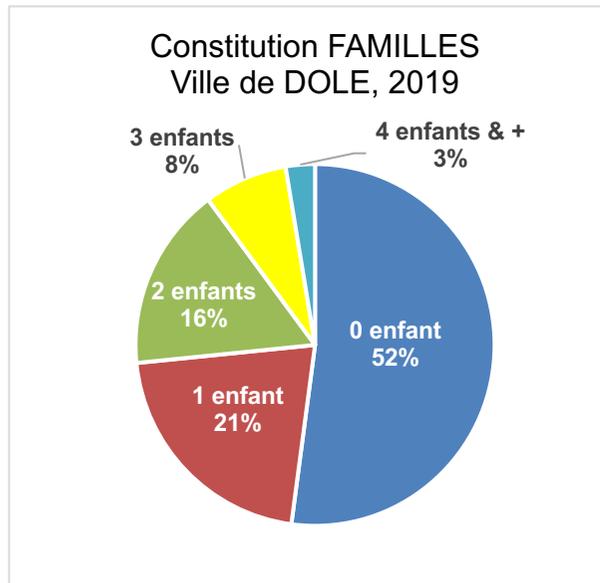


Illustration 8 : Constitution des familles en fonction du nombre d'enfant(s) - Dole // SPR - 2019

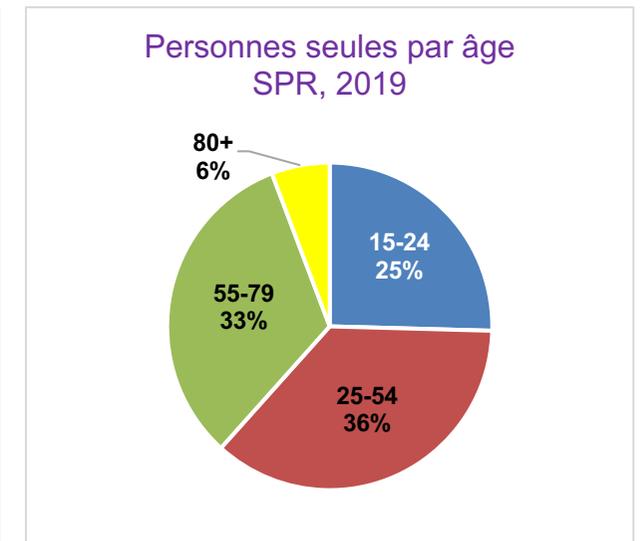
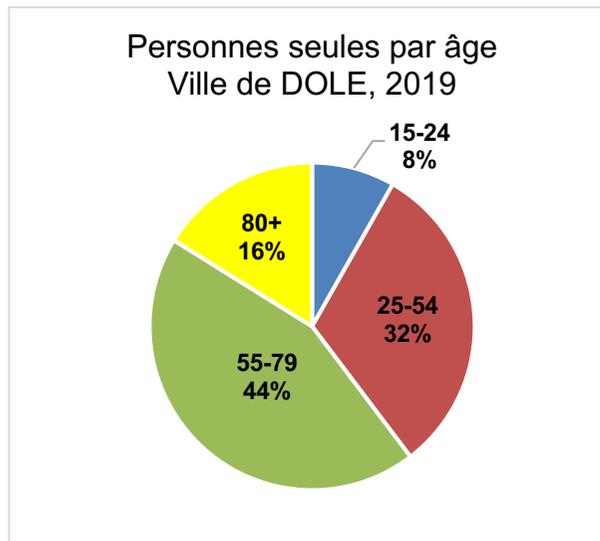


Illustration 9 : Part des personnes vivant seules par tranche d'âge - Dole // SPR - 2019

B.2.3 Population Active

- La part des actifs dans le SPR

En 2019, la part de la population de Dole en âge de travailler (15-64 ans) s'élève à 14 071 personnes (près de 60% de la population totale), et, dans le SPR on en dénombre, par péréquation, 2 059 (soit près de 72% des habitants du SPR). En effet, en raison d'une faible présence d'enfants (0-14 ans) et d'âinés (80+) dans le centre-ville (voir graphique sur la répartition des habitants par âges), la population du SPR en âge de travailler est plus élevée que celle de la commune.

Les données de l'INSEE distinguent les « actifs » des « inactifs », en classant les premiers en 2 catégories (« avec emploi » ; « chômeurs ») et les seconds en 3 catégories (« élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés » ; « autres » ; « retraités »).

Parmi cette population en âge de travailler (15-64 ans), la part des « actifs » du SPR représente 72% (dont ±62% ont un emploi et ±11% sont au chômage). Dans le même temps, sur l'ensemble de la commune doloise, la part des « actifs » est sensiblement équivalente (69% d'actifs, se répartissant en 58% « avec emploi » et 11% de « chômeurs »). Il n'y a donc pas de particularité du SPR par rapport à la commune dans la répartition « Avec / Sans emploi » des « actifs ».

Si l'on se penche sur la répartition des actifs par tranche d'âge du SPR, comparée à celle des autres quartiers de la commune, on constate que :

- pour les actifs occupés (« Avec emploi ») :
 - la tranche 15-24 ans (SPR 20%, Autres quartiers 8%) est sur-représentée dans le SPR (+12%)
 - les autres tranches d'âges rééquilibrant cette sur-représentation : 25-54 ans (SPR 53%, Autres quartiers 59%) ; 55-64 ans (SPR 12%, Autres quartiers 17%)
- pour les chômeurs :
 - la tranche des 25-54 ans (SPR 9%, Autres quartiers 11%) est légèrement inférieure dans le SPR (-2%)
 - les autres tranches d'âges sont équilibrées

La comparaison des données des « inactifs » entre le SPR (28%) et les autres quartiers de la commune (32%) ne fait pas ressortir de grandes disparités :

- la part des « Retraités » du SPR (6%) est légèrement inférieure à celle des autres quartiers de la commune (9%),
- la part des « Autres inactifs » du SPR (8%) est très inférieure à celle des autres quartiers de la commune (14%),
- la part des « Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés » du SPR (14%) est supérieure à celle des autres quartiers de la commune (9%).

Ces légères différences reflètent bien les particularités propres au centre-ville par rapport au reste du territoire communal : une population de seniors peu représentative, une majorité de personnes jeunes vivant seules, des familles monoparentales ou des couples sans enfants.

Ainsi, en associant à cette analyse de la part des actifs dans le SPR les données démographiques, il apparaît que :

- les 15-24 ans du SPR, sur-représentés dans les courbes démographiques, ont un emploi (20%) ou sont « élèves, étudiants, stagiaires »,
- les taux de chômage en centre-ville ne sont pas plus forts qu'ailleurs en ville, quelle que soit la tranche d'âges.

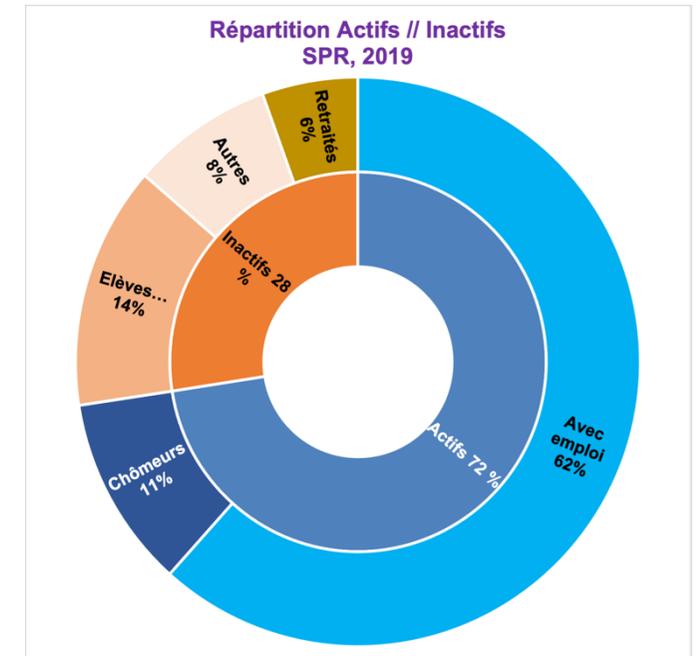


Illustration 10 : Actifs / Inactifs en SPR

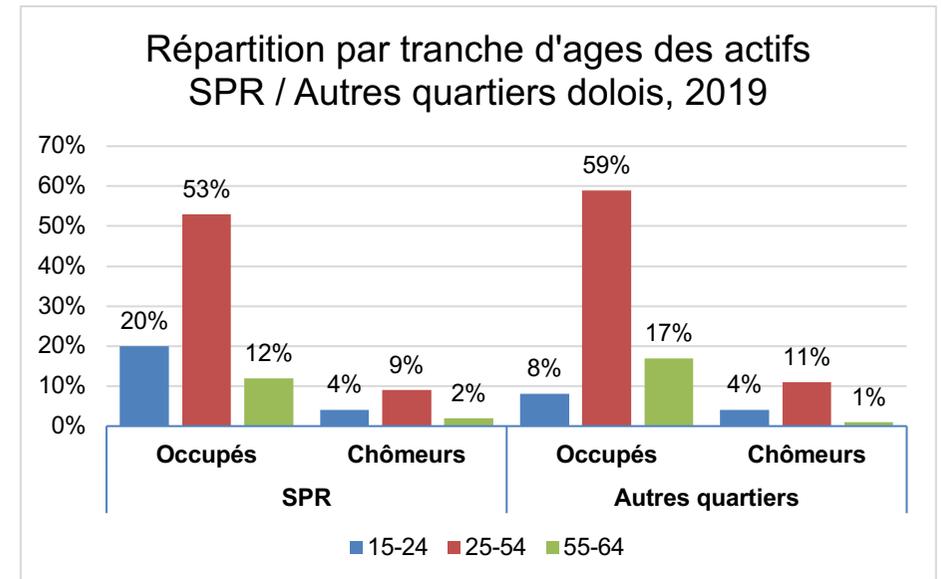


Illustration 11 : Âges des Actifs / Inactifs en SPR

B.2.4 Mixité socio-professionnelle

L'analyse des catégories professionnelles¹ de l'INSEE entre les autres quartiers de la ville et le centre-ville (SPR) pour l'année 2019 est basée sur la population des personnes de 15 ans ou plus dans chaque secteur (autres quartiers de la ville 17405 ; SPR 2 587). Elle fait apparaître quelques particularités pour le SPR :

- même si leur nombre total est très faible sur l'ensemble du territoire (14 personnes) il faut négliger la valeur du taux de la catégorie n°1 (Agriculteurs exploitants) à 0,10%, puisqu'elle comptabilise les 3 habitants de la « Ferme d'Assaut » située dans l'IRIS du centre-ville mais extérieur au périmètre du SPR.
- les catégories 2 (Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise) et 3 (Cadres, Professions intellectuelles supérieures) sont sur-représentées dans le SPR avec respectivement, par rapport aux taux des autres quartiers de la ville, +2% pour les premiers et +4,5% pour les seconds.
- les catégories 4 (Professions Intermédiaires), 5 (Employés), 6 (Ouvriers) présentent toutes un taux moyen supérieur d'environ +1,2% à celui de chaque catégorie des autres quartiers de la ville, avec un taux d'employés de +3 en SPR,
- le taux des retraités (catégorie 7) est bien inférieur (-10%) à celui des autres quartiers de la ville (34,38%), mais il est majeur dans la répartition du SPR.

La répartition des catégories professionnelles entre les Hommes et les Femmes fait apparaître une légère différence de +5% en faveur des Femmes : dans le SPR elles sont plus nombreuses que les Hommes de +15 ans.

Dans le détail cette différence est pratiquement gommée par le delta de 4% de la catégorie 8 (Autre) entre hommes et femmes. Ainsi, les ratios de toutes les catégories principales peuvent être analysés individuellement. L'analyse fait apparaître quelques particularités :

- les catégories les plus représentées par genre sont, en dehors des retraités (cat. 7) qui arrivent en 1^{ère} position pour les femmes (14%) et en 2^e position chez les hommes (9%), les employés (cat. 5) qui sont classés en 2^e position chez les femmes (12%) alors qu'ils arrivent en 6^e position chez les hommes (5%), et, les ouvriers (cat. 6) qui sont classés en 1^{ère} position chez les hommes (11%) alors qu'ils arrivent en 6^e position chez les femmes (à peine 2%),
- alors que le centre-ville est le lieu des activités commerciales et artisanales, la catégorie n°2 est largement sous représentée (hommes 3% ; femmes 2%). Les commerçants, les artisans et les chefs d'entreprise n'habitent pas dans le SPR,
- cependant, les professions intermédiaires (cat. 4) et les cadres (cat. 3) affichent un taux de présence dans le SPR bien ancré quel que soit le sexe (12% moyen pour H+F).

En conclusion, il apparaît que les habitants de +15 ans du SPR sont soit des Ouvriers H, soit des Employés F, soit des Professions_intermédiaires/Cadres, et des Retraités.

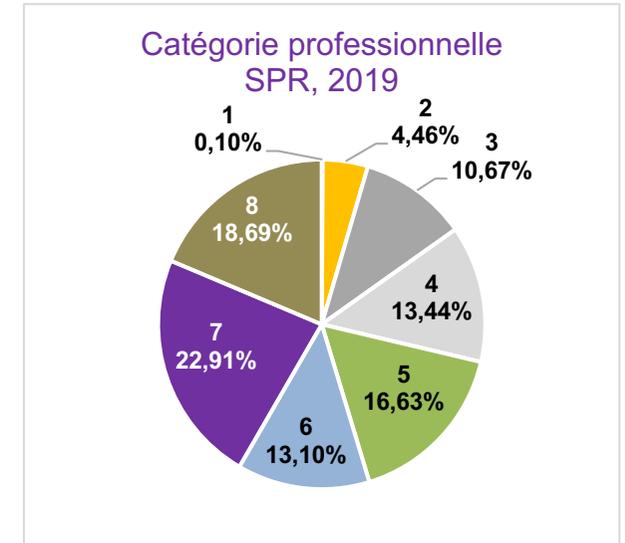
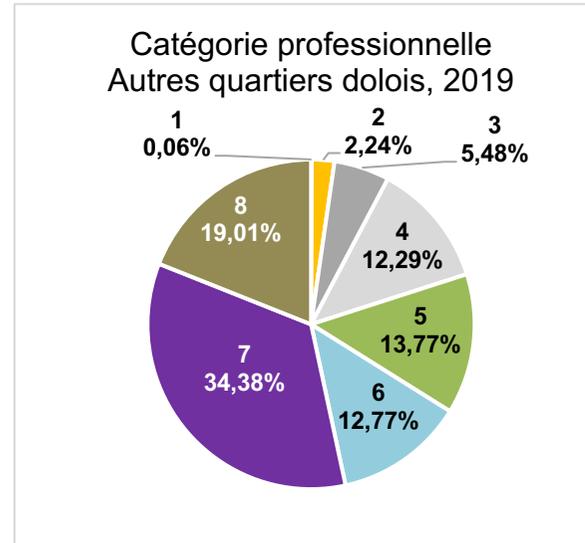
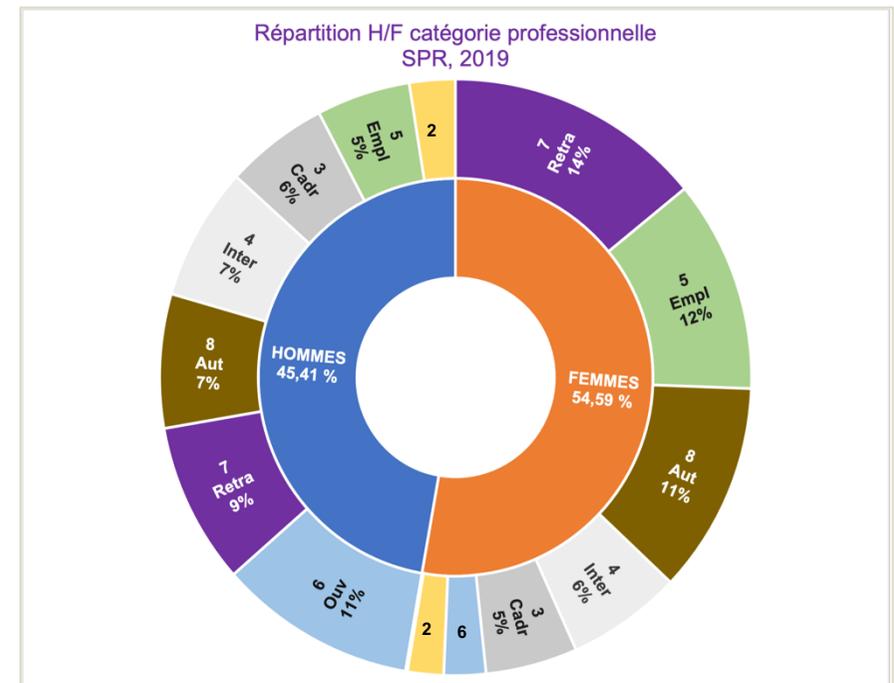


Illustration 12 : Représentation des catégories professionnelles hors et dans SPR



¹ 1. Agriculteurs exploitants ; 2. Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise ; 3. Cadres, Professions intellectuelles supérieures ; 4. Professions Intermédiaires ; 5. Employés ; 6. Ouvriers ; 7. Retraités ; 8. Autres

B.3 HABITER EN SPR

B.3.1 Parc de logements

Dans le SPR de Dole, historiquement la Ville, le parc de logement est essentiellement composé d'appartement (93%) situé dans des immeubles de ville. L'INSEE, en 2019, recense cependant 7% de « Maison » essentiellement situées en franges du centre urbain aggloméré, ou dans les faubourgs (zone USB) du SPR.

Les 2 233 logements inclus dans le SPR sont pour 82% d'entre eux des résidences principales et seul 3% sont déclarés en résidence secondaire, ce qui est peu en rapport avec l'attractivité touristique de Dole. La part restante est considérée comme logement vacant (15%), ce qui est assez conséquent (335 logements).

Cette vacance des logements du centre ancien, problématisée dans le PADD du PLUi, est un axe de reconquête fort dans la politique urbaine qui souhaite, grâce à la remise sur le marché de ces logements vacants, faire porter à la ville-centre les enjeux de vitalité et les ambitions de développements durables.

Depuis ces dernières données publiées par l'INSEE pour le recensement de 2019, les opérations d'aides aux porteurs de projets (OPAH-RU, ORI, ...) ont permis de remettre sur le marché locatif plus de 80 logements vacants. Des opérateurs privés, en raison du faible prix au m2 des biens situés en centre ancien et grâce au soutien de la défiscalisation lors des rénovations en SPR (30% du montant des travaux en PSMV), investissent pour proposer de nouveaux logements locatifs. Lors des 2 dernières années de l'étude de révision du PSMV (2022-2023), pas moins de 10 visites particulières ont eu lieu pour évaluer la faisabilité d'opérations d'investissement locatif dans des immeubles du SPR, avec chaque fois à la clef la réalisation d'au minimum 5 à 10 appartements.

En 2019, les autres quartiers de Dole totalisent 11 313 logements. La part des résidences principales y est plus forte (91%) et celle des logements vacants (7%) est diminuée de moitié par rapport à celle du SPR, avec cependant un nombre beaucoup plus important (792 logements) mais répartis sur l'ensemble du territoire communal, donc moins « visible ».

Le dernier diagramme permet de visualiser le « poids » des logements situés dans le SPR (16,48%) en regard de l'ensemble de la ville et des autres quartiers (83,25%), et de relativiser les analyses tendant à exacerber les difficultés relevées dans le SPR et son rôle dans la production de logements à l'échelle communale, voire intercommunale.

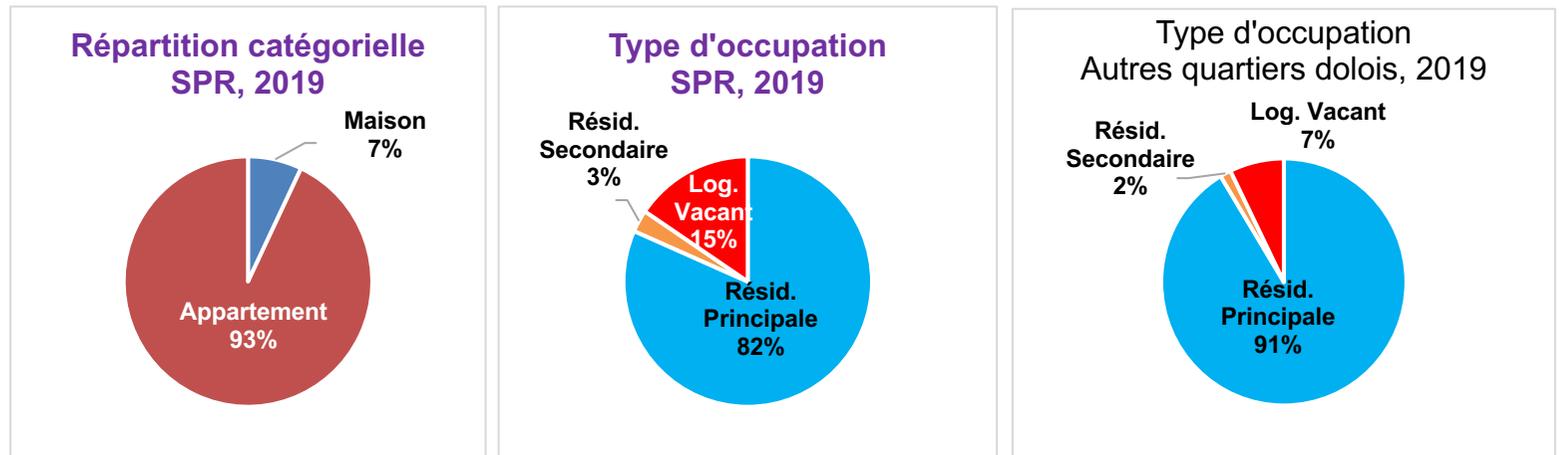
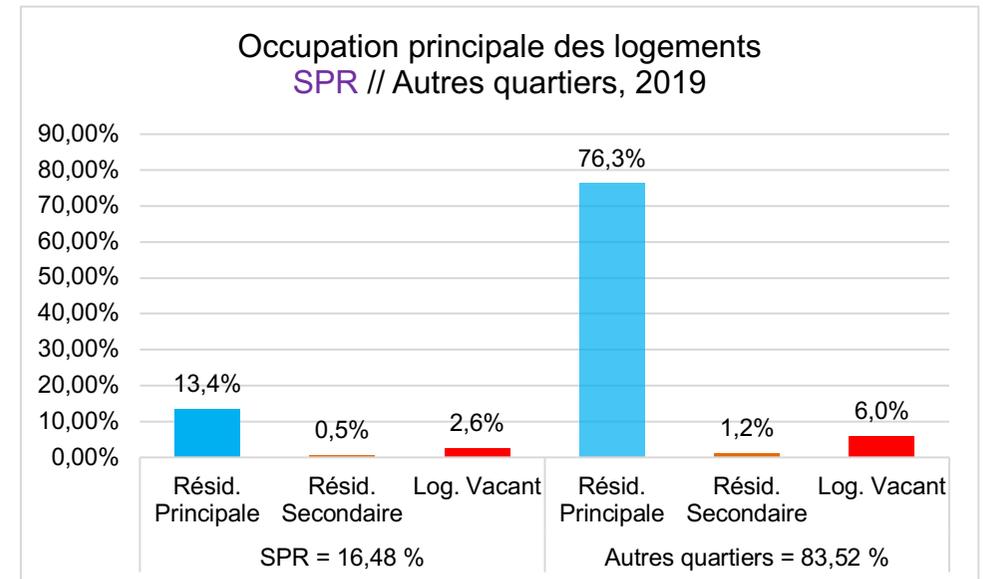


Illustration 13 : Le logement en SPR



B.3.2 Taille et période de construction

Le graphique de la répartition catégorielle des résidences principales du SPR dénombre 93% d'appartements et 7% de maisons. Le graphique ci-contre compare le nombre moyen de pièces entre le SPR et les autres quartiers dolois. On peut constater que le nombre moyen de pièces des « maisons » du SPR est supérieur à celui des maisons des autres quartiers, peut être en raison de l'inclusion dans ce recensement des immeubles du SPR qui sont occupés en totalité par une seule famille. A l'inverse, les appartements du SPR possèdent un nombre moyen de pièces inférieur à celui des autres quartiers.

Cette différence de capacité des résidences principales est parfaitement représentée dans le graphique de comparaison de la taille des logements. En effet, le cumul des taux de logements dont la surface est inférieure à 60m² s'établit à 50% du nombre de logements dans le SPR, alors que, comparativement, le même taux est à peine de 23% dans les autres quartiers de Dole. Les logements d'une superficie de 60 à 100m² ne représentent que 33% dans le SPR alors qu'ailleurs ils représentent 54%. Enfin, les taux des très grands appartements (+ de 100m²) sont à peu près équivalents. Pour les périodes de construction, il n'y a pas de doute sur l'ancienneté des immeubles du SPR, 55% des résidences principales y ont été construites avant 1919 alors qu'ailleurs ce taux est égal à 7%. On perçoit la forte expansion urbaine des années 1946-1990 de la périphérie, mais ces mêmes années apportent aussi 30% de logements neufs dans le SPR.

Le dernier graphique s'intéresse aux 93% d'appartements du SPR et, l'on constate que c'est 57% qui ont été construits avant 1919 et 27% entre 1945 et 1990.

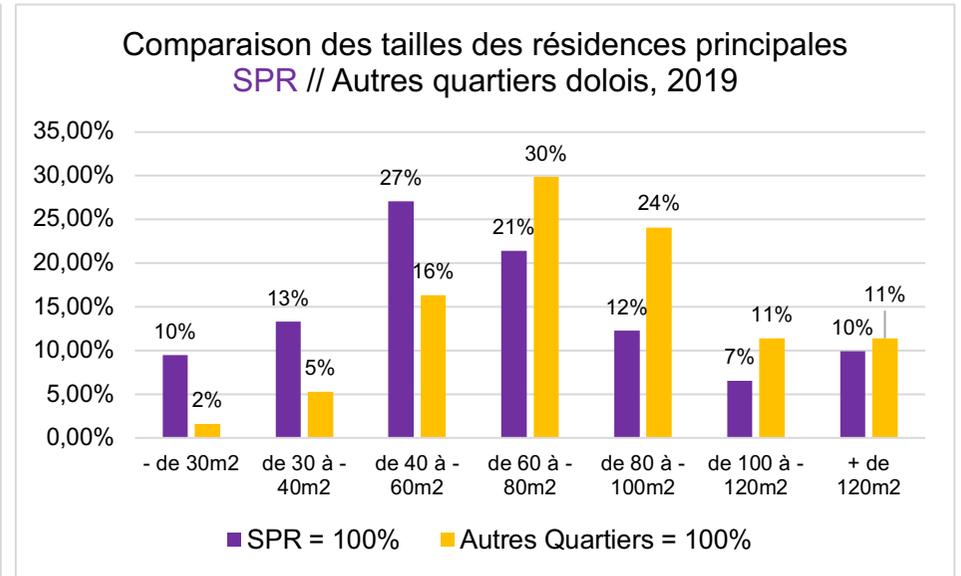
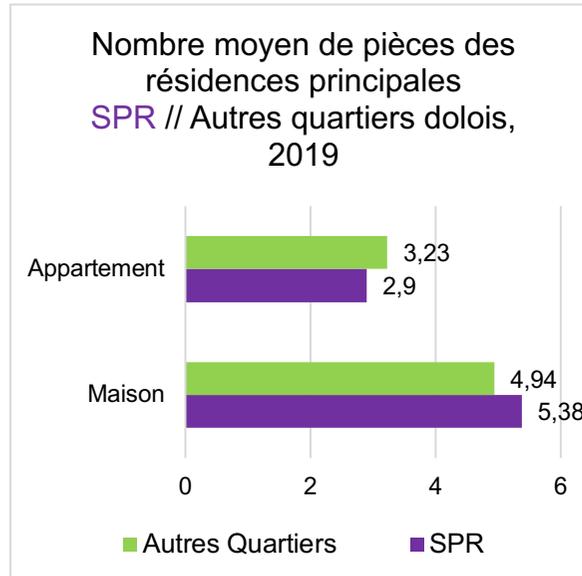


Illustration 14 : Types de logements en SPR

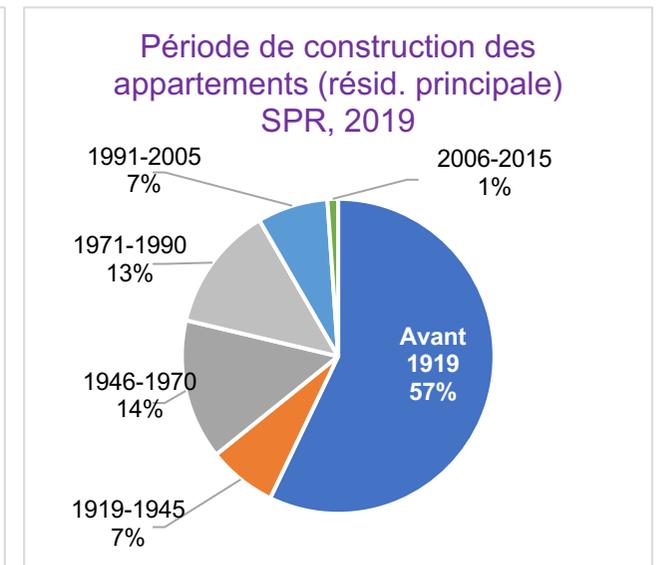
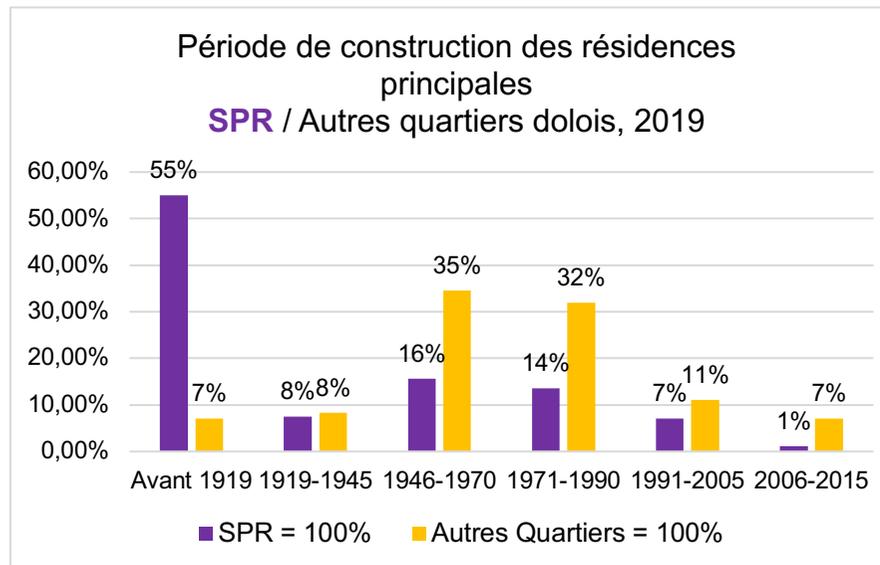


Illustration 15 : Périodes des constructions en SPR

B.3.3 Occupation des logements

Le statut des occupants des résidences principales est contrasté entre le SPR et les autres quartiers dolois. En effet, si dans les autres quartiers le rapport entre propriétaires occupants / locataires s'équilibre à environ 50%, dans le SPR le rapport est de 30% pour les premiers et 68% pour les seconds. Cette différence de statut, conjuguée au taux très élevé du nombre de résidences principales situées dans des appartements (93%), montre la part très importante du marché locatif dans le centre-ville pour des appartements en général de petite taille (- de 60m2).

La longévité d'occupation d'un logement est souvent liée à l'évolution du mode de vie, dans un parcours individuel familial, scolaire ou professionnel, conjuguée à la tension du marché immobilier (de transaction ou locatif). Les données de l'INSEE ne précisent pas la nature des mutations (propriétaire/locataires). Cependant, les données produites entre 2015 et 2019 (occupation : moins de 2 ans à 4 ans) montrent un véritable turn-over dans les logements du SPR, puisque près de 60% des résidences principales ont changé d'occupants (graphique « longévité...») et que ces changements concernaient des petits logements de moins de 3 pièces (graphique « nbr de pièces principales »). Comparativement dans les autres quartiers, une certaine stabilité est constatée en particulier pour les résidences principales qui sont occupées depuis plus de 10 ans (près de 50%), dans des espaces plus spacieux (plus de 4 pièces en moyenne) que ceux du SPR (moins de 4 pièces en moyenne).

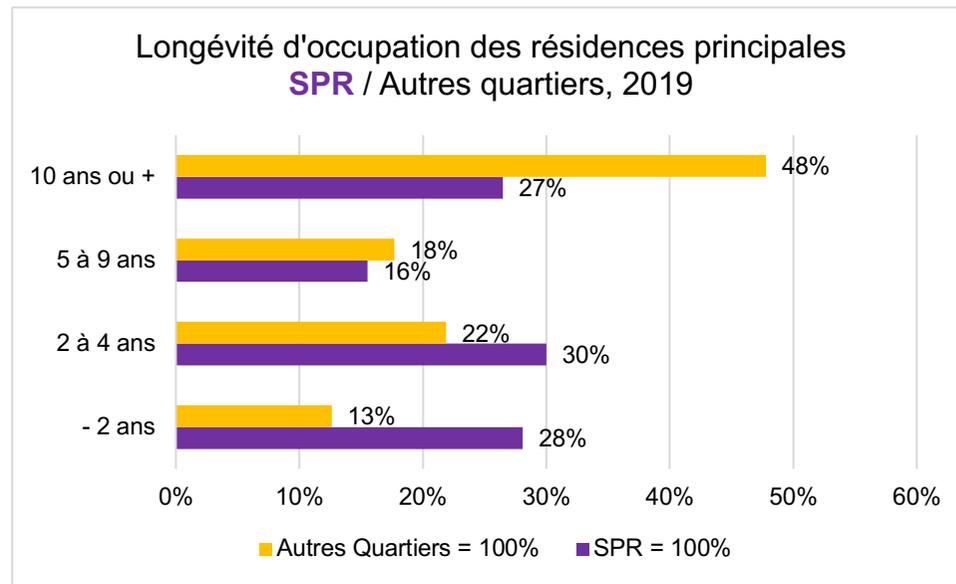
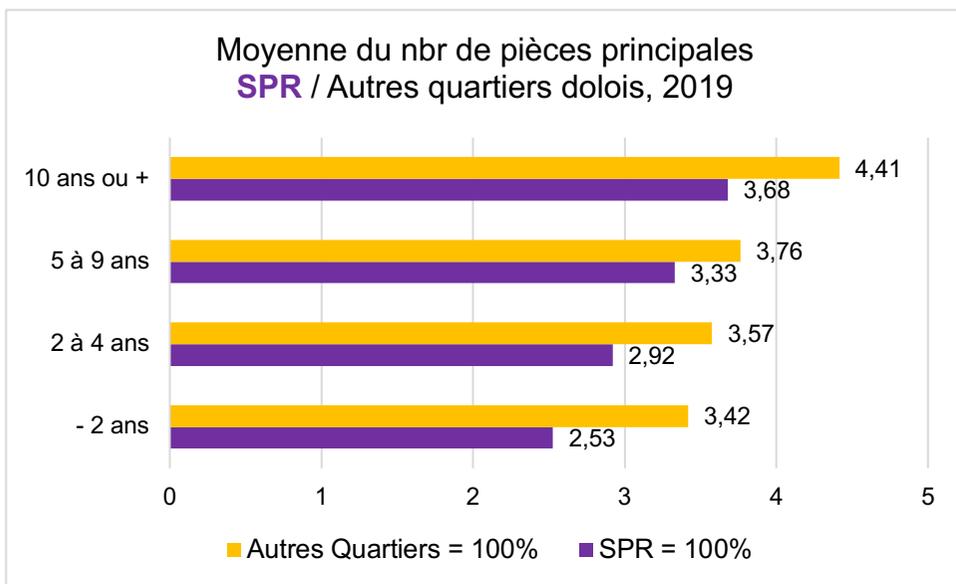
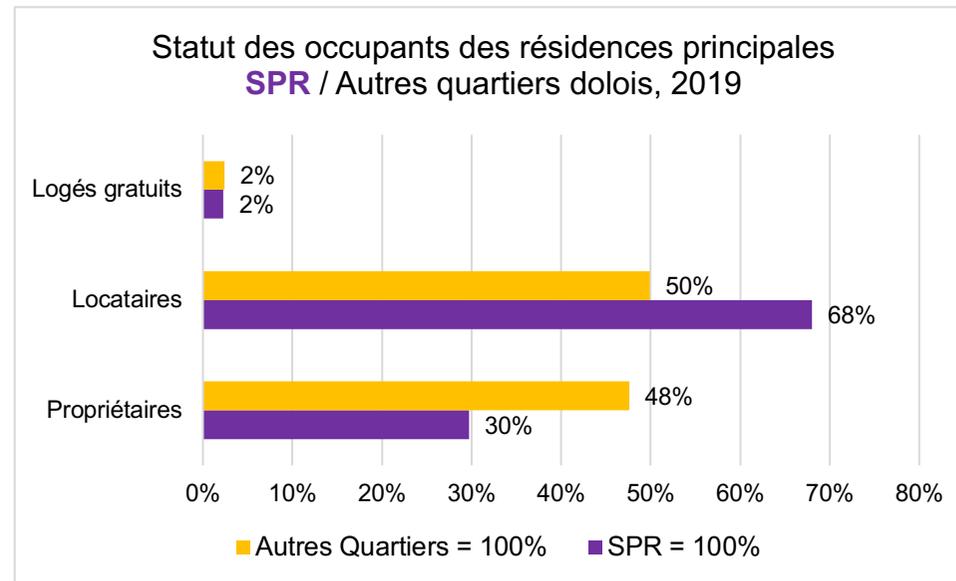


Illustration 16 : Occupation des logements en SPR

B.3.4 Confort, voitures, déplacements

Dans le SPR comme dans les autres quartiers doilois, les logements sont équipés à 98% de Salles de Bains ou de Salle d'Eau. Pour le chauffage, le type d'équipements changent en fonction de la situation de la résidence principale dans le territoire :

- seuls 16% des logements du SPR possèdent un chauffage central collectif alors que ce taux atteint 31% ailleurs,
- le taux des logements qui sont chauffés au tout électrique est 2,5 fois plus important dans le SPR que dans les autres quartiers. Ce taux de 27% est élevé puisqu'il correspond à la moitié du taux de chauffage central individuel, qui totalise à eux deux 83% des moyens de chauffage dans le SPR.

La question du stationnement peut être perçue comme une des problématiques majeures du SPR. En effet, 72% des ménages habitant dans le SPR possèdent au minimum 1 voiture, alors que seul 25% d'entre eux déclarent posséder un parking. Ainsi sur les 1 822 ménages du SPR, 856 places minimum de stationnement seraient nécessaires. Le diagnostic du territoire pour le PLUi (en 2017) présente un décompte de 2 886 places de stationnement toutes situées à proximité du centre-ville dont 652 payantes en journée (zones rouge et orange) dans le cœur du SPR et 1 610 places gratuites en frange du SPR.

La question du stationnement des résidents du SPR non équipés de parking ne pose donc pas un problème majeur, d'autant plus que 60% d'entre eux déclare utiliser leur voiture en journée pour leur déplacement domicile/travail, ce qui « libère » 514 places de stationnement pour les visiteurs occasionnels (professionnels ou chaland). On peut aussi constater que, dans le SPR, près de 30% des déplacements domicile/travail sont des déplacements « doux » (à pied, en vélos ou direct).

Secteur de stationnement	Offre
Zone verte gratuite (hors gare)	1 610 (55 %)
Zone orange payante (hors gare)	226 (8 %)
Zone rouge payante	426 (15 %)
Parkings payants (Garibaldi, Jean de Vienne, Terreaux)	198 (7 %)
Parking gare gratuit	319 (11 %)
Parking gare payant	107 (4 %)
Total de places à proximité du centre-ville	2 886

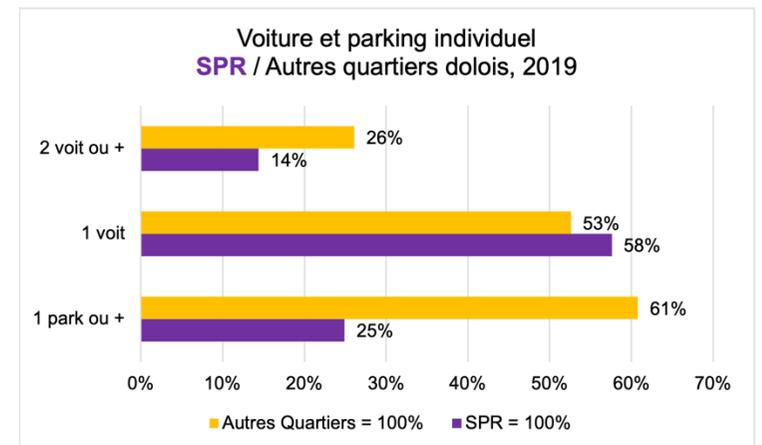
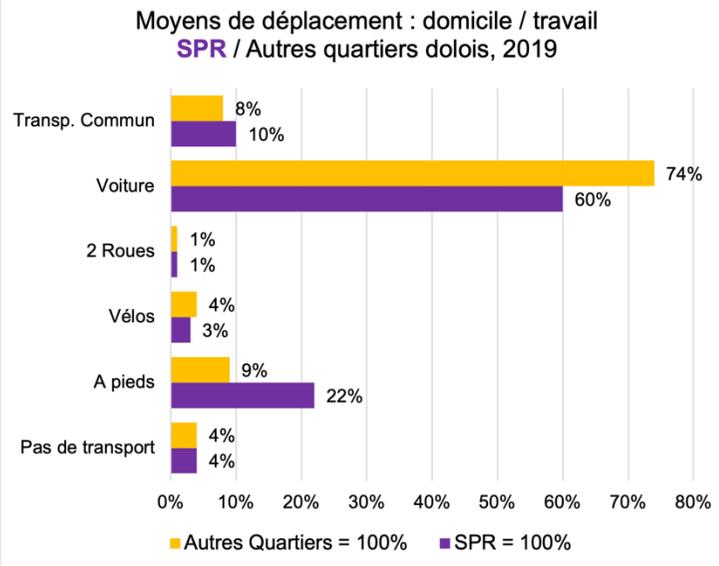
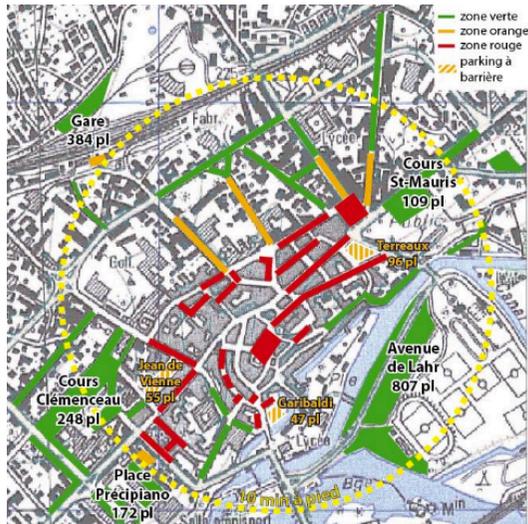
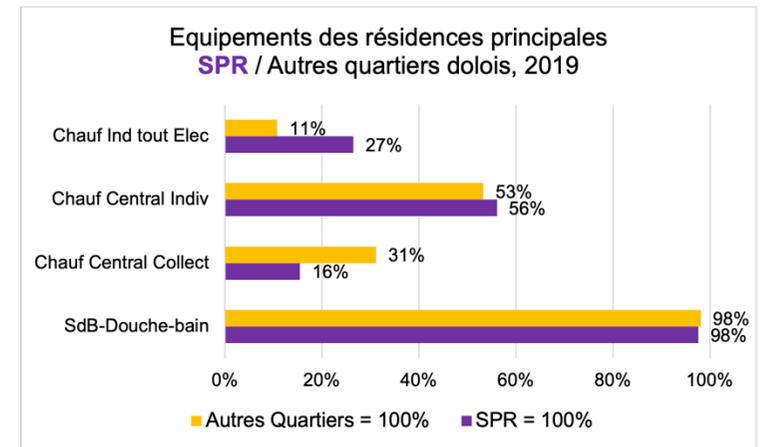


Illustration 17 : Les mobilités des habitants en SPR