

# Révision du Plan Local d'Urbanisme Etupes

19 mars 2024 – Espace Joséphine Baker

Réunion Publique n°1




*Vue depuis le quartier de la Montagne*

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



- 
- 1) Présentation générale de la procédure
  - 2) Contexte local et cadre réglementaire
  - 3) Éléments de diagnostic socio-démographiques
  - 4) Analyse spatiale du territoire
  - 5) Suites à donner





Présentation générale de la procédure  
« Qu'est ce qu'un **Plan Local d'Urbanisme** ? »

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



# Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

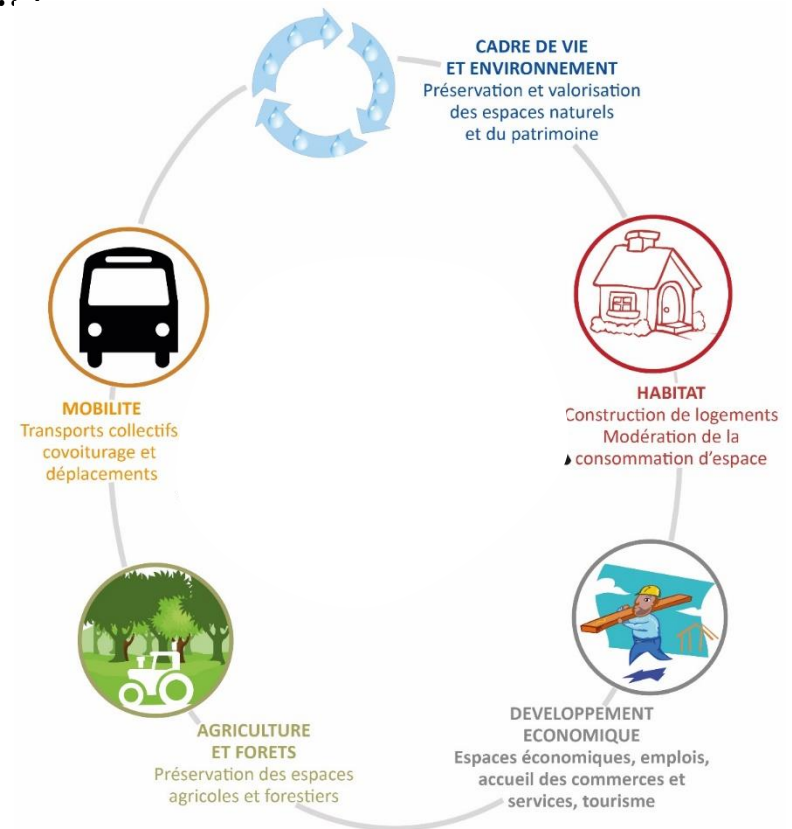


C'est avant tout, un document d'urbanisme **STRATEGIQUE**

- Il est l'expression d'un **projet politique** pour le **développement de la commune** sur les **15 prochaines années**
- Il demande de faire des choix dans de nombreux domaines de la vie quotidienne (cadre de vie, habitat, commerces & activités... )

Un document d'urbanisme **REGLEMENTAIRE**

- Il fixe les **règles d'utilisation des sols** sur tout le territoire communal
- C'est un **document juridique, opposable** à toute personne publique ou privée qui souhaite réaliser un projet





# Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

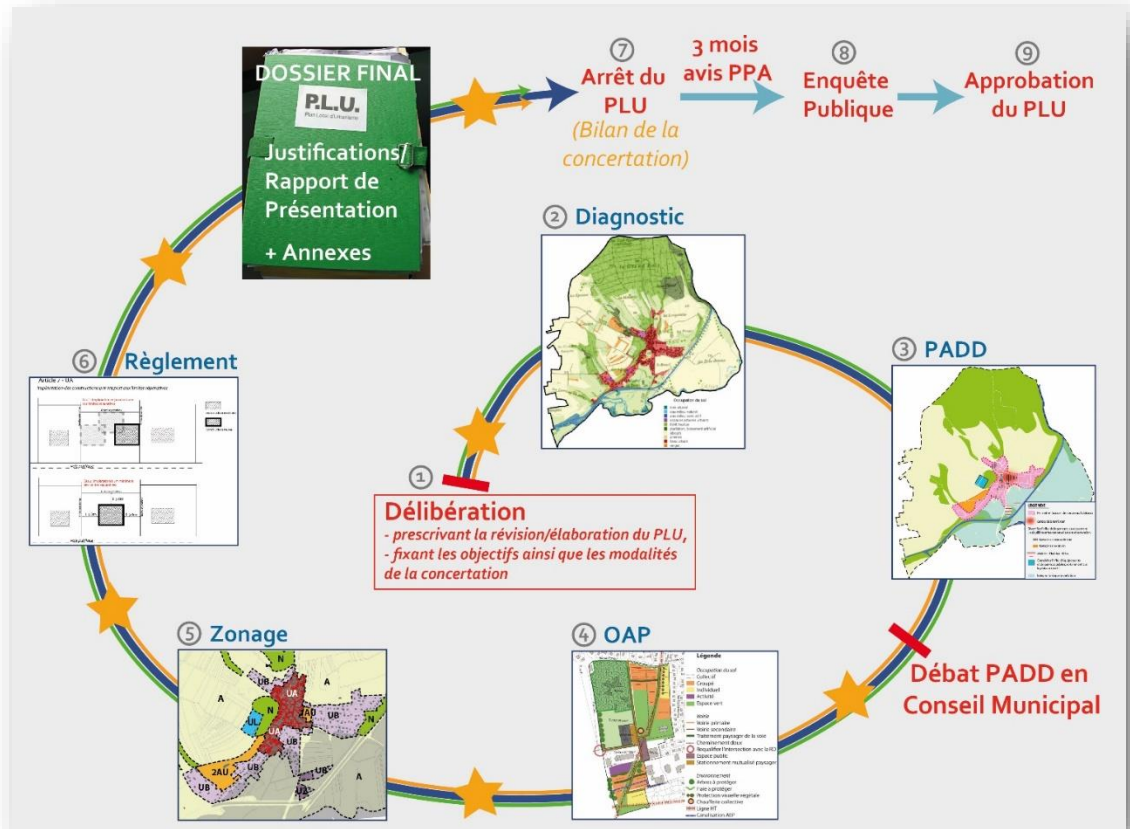


C'est un document qui comprend différentes pièces et différentes étapes

Un processus engagé en avril 2023

Démarche de long terme: établi sur 36 mois

Approbation du document prévue pour fin 2025



**COMMUNE D'ETUPES**

Révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Par délibération n°2023/35 du Conseil Municipal en date du 3 avril 2023, la commune d'Etupes a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Par cette délibération, le Conseil Municipal a précisé les objectifs de la révision et les modalités de concertation de la population. Cette concertation est accessible sur le site internet de la ville : <https://www.etupes.fr/la-municipalite>

recueil-des-actes-administratifs-municipaux-2022-2023

Le dossier de concertation est disponible à la Mairie aux heures et jours d'ouverture. Le dossier permet de recueillir vos avis et suggestions. Une concertation numérique est également possible sur le site internet de la ville : <https://www.revision-plu.com>

# Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



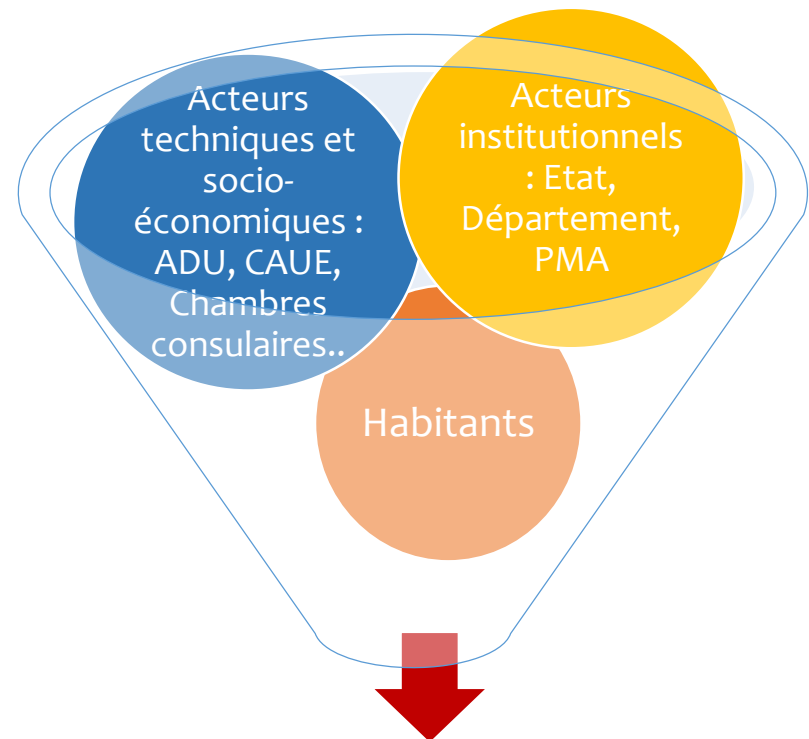
C'est un document qui comprend une **démarche de concertation globale**

## Concertation de la population :


- Registre de concertation en mairie
- Réunions publiques aux étapes clefs
- Publications dans la presse et autres supports
- Enquête publique en fin de procédure

**Concertation des Personnes Publiques Associées (PPA)** : Etat, Région, Département, PMA, Chambres consulaires

→ 2 à 3 réunions et **avis lors de la phase officielle de consultation du projet de PLU**



Approbation par le conseil municipal



# Contexte local et cadrage réglementaire

## « Pourquoi réviser le PLU ? »

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



## Contexte local

- Le PLU en vigueur a plus de 15 ans (durée de vie moyenne)
- La stratégie d'aménagement communale a évolué et n'est plus en phase avec le PLU en vigueur
  - Réalisation en 2021 d'un **plan de référence du cœur de ville** qui établit la stratégie d'aménagement de la commune sur le moyen-long terme (ex: projets communaux non traduits dans le PLU ; zones AU sans traduction réglementaire)

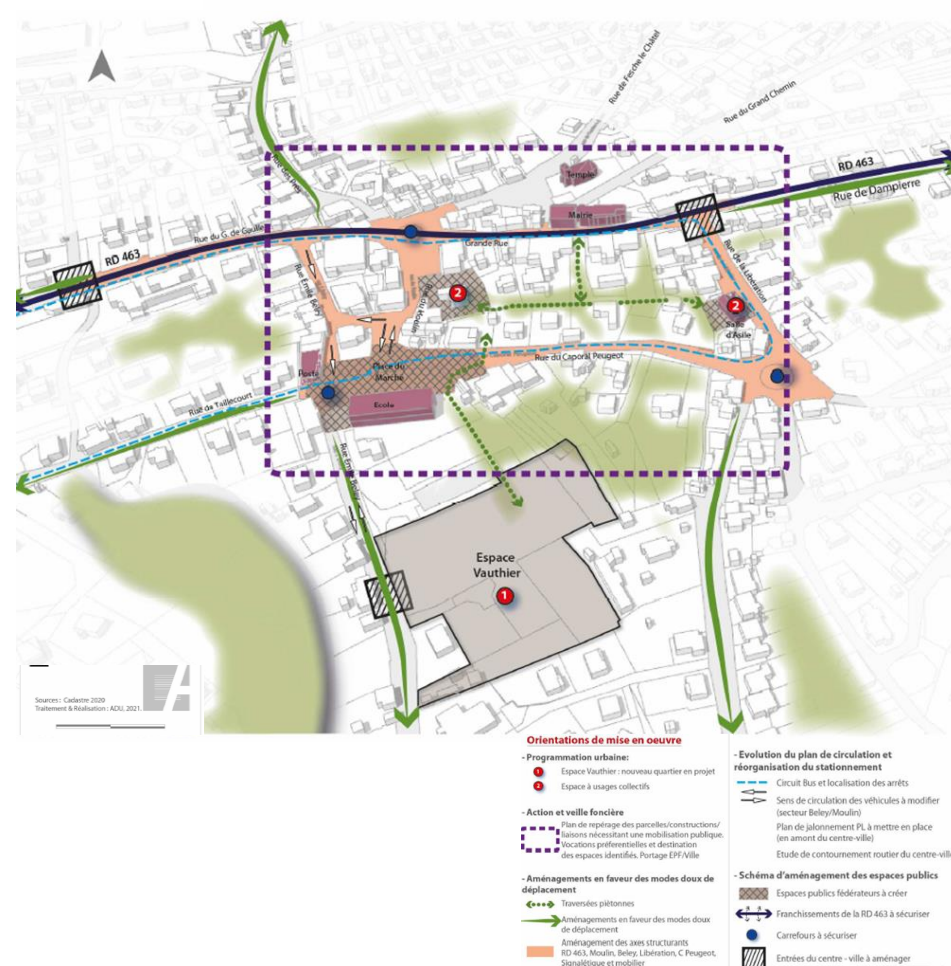
## Contexte local

- De nouveaux objectifs communaux :
  - Maintenir et Conforter la **dynamique du centre-ville** ;
  - Compléter et améliorer la **gamme d'équipements et d'infrastructures** ;
  - Préserver le **patrimoine naturel et bâti identitaire** ;
  - Favoriser la **diversification du parc de logements** pour mieux répondre à la demande des ménages ;
  - Redéfinir les **zones de développement prioritaires** ;
  - Anticiper la **mobilisation d'opportunités foncières stratégiques**

Février 2021

Etapes

Plan de référence du Centre - Ville - Orientations de mise en oeuvre



## Contexte réglementaire

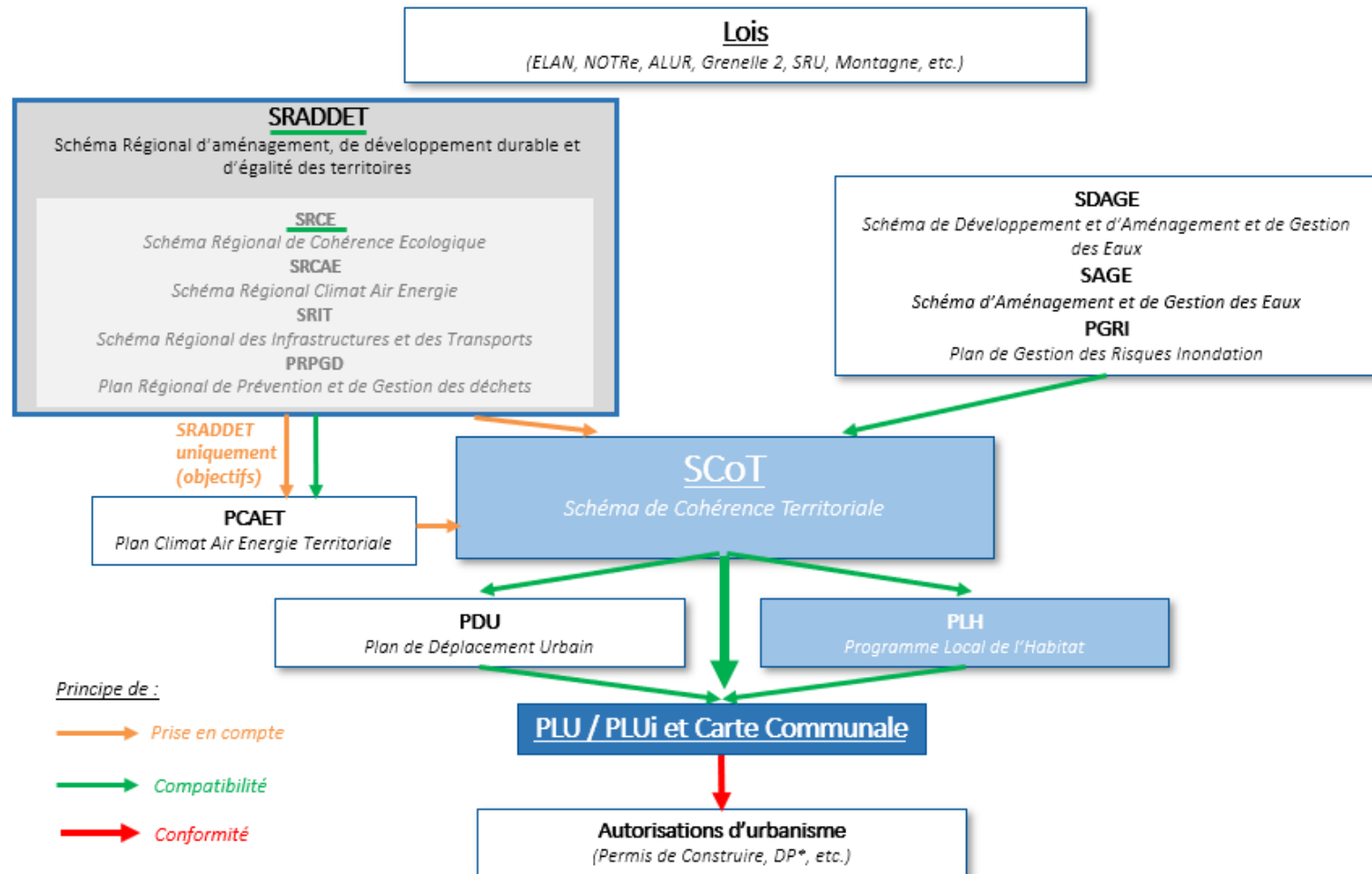
- **Contexte réglementaire qui depuis 15 ans a fortement évolué**
    - Nouvelles **exigences réglementaires** (lois ALUR, ELAN, NoTRE, Climat & Résilience, ...)
    - Nouveaux **périmètres territoriaux** (PMA 73 communes)
    - Nouvelles **politiques d'aménagement du territoire** définies
      - ✓ S.R.A.D.D.E.T. approuvé en 2020,
      - ✓ P.L.H. de PMA approuvé en décembre 2020,
      - ✓ S.Co.T. de PMA approuvé en décembre 2021,
- ➔ **Le PLU de 2006 n'est plus en phase avec les évolutions réglementaires**
- ➔ **Nécessité de rendre compatible le PLU d'Etupes avec le nouveau SCoT de PMA**



# Pourquoi réviser le PLU ?



## La hiérarchie des normes en urbanisme



## L'évolution des normes en urbanisme

- Des lois qui se succèdent depuis 20 ans et qui visent un objectif commun :

**« Améliorer la consommation foncière et Limiter l'artificialisation des sols »**

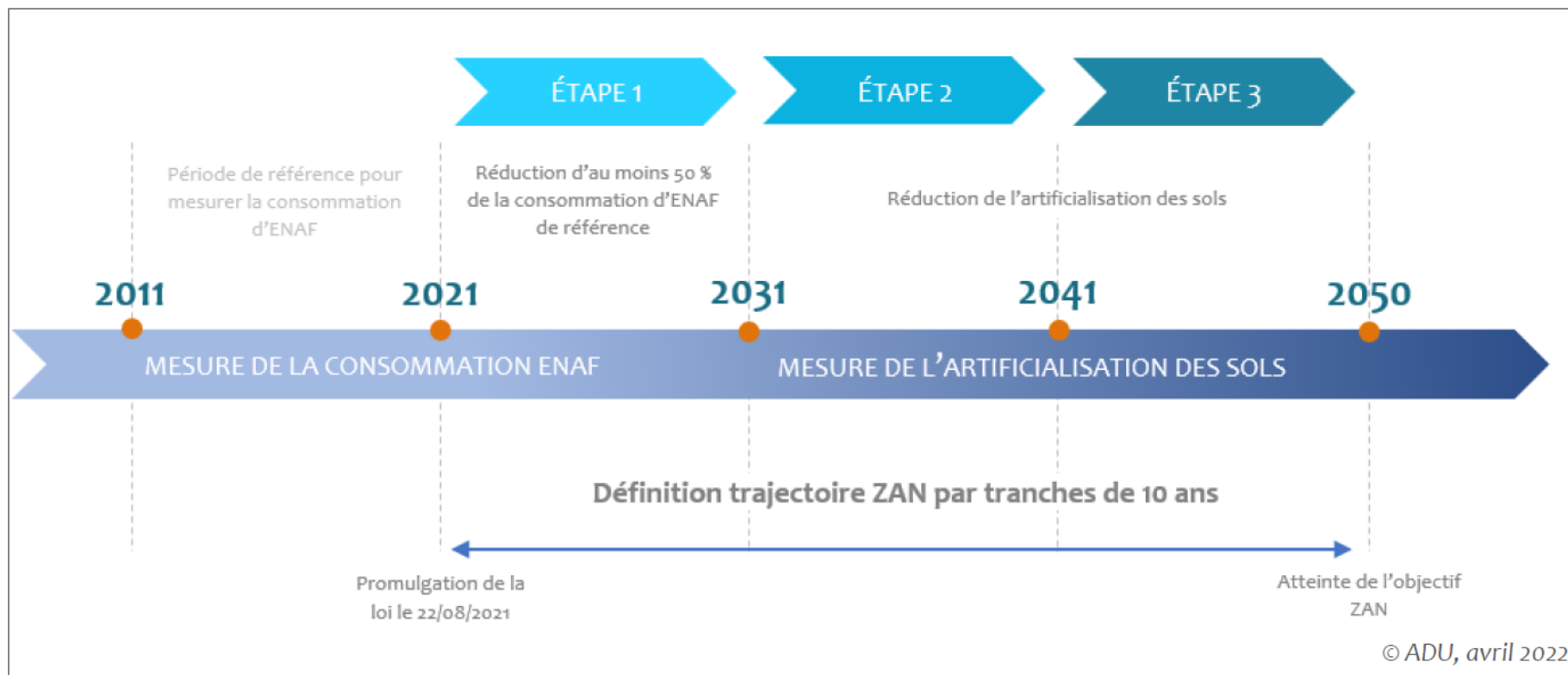
- Limiter les phénomènes d'inondations par accélération du ruissellement des eaux pluviales;
- Préserver la biodiversité;
- Limiter les pertes de ressources pour l'agriculture;
- Etalement urbain (dépenses publiques, allongement déplacements, émissions de CO<sub>2</sub>)

⇒ **Artificialisation d'un département tous les 10 ans en France**

- Et qui iront plus loin demain ...

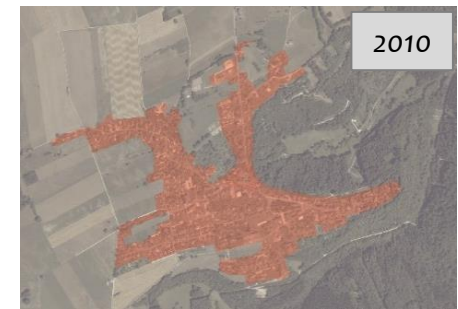
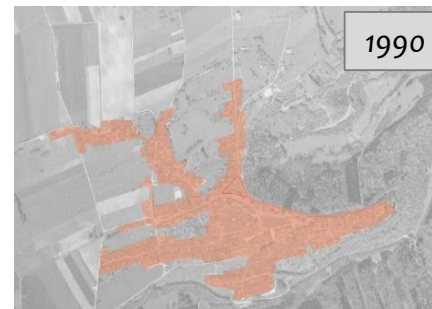
**« Tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 »**

## vers l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



=> **Objectif national se traduit par des objectifs territoriaux dans les documents de planification**

- **Modérer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)**
- **Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue**
- **Densifier au sein des espaces déjà bâtis avant de chercher à s'étendre**



*Evolution de la tâche urbaine de Blamont de 1951 à 2010*

# Pourquoi réviser le PLU ?



16

## SCoT du Pays de Montbéliard (PMA) 2018 - 2040

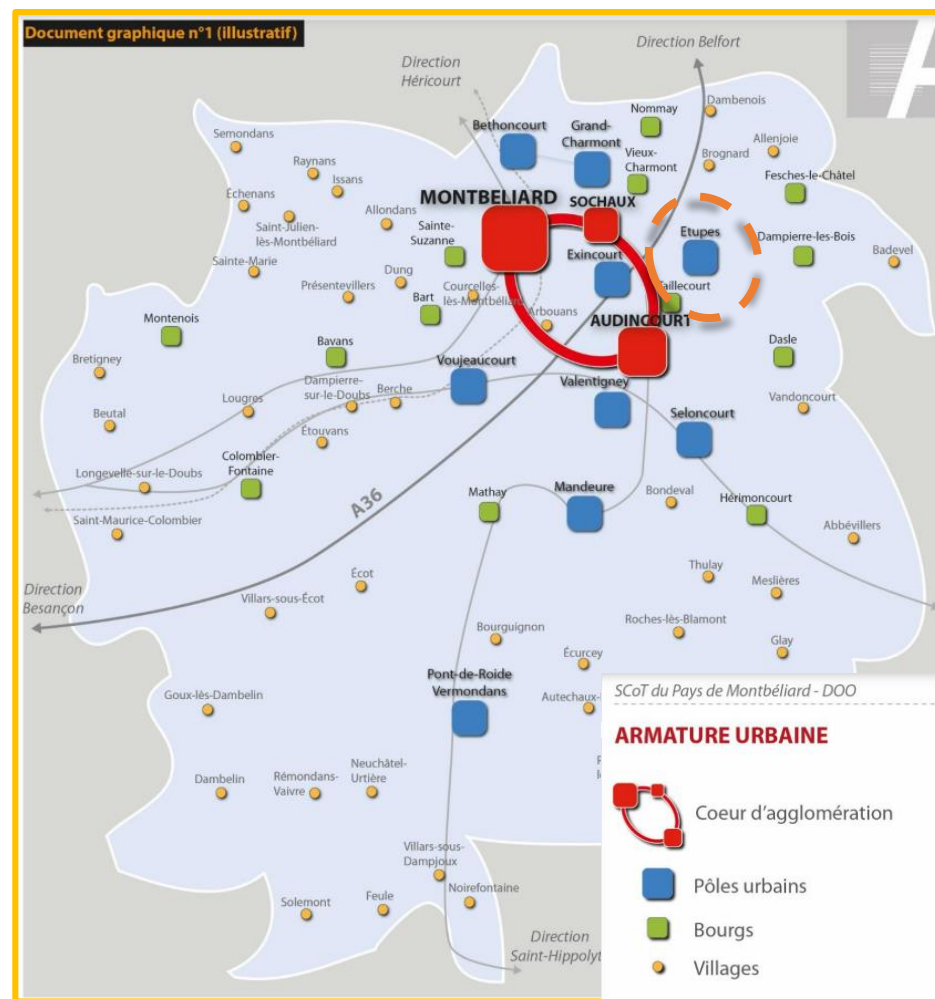
### Constats sur la période 2006-2015 ....

- Production de 5 600 logements neufs
- Consommation de 333ha d'ENAF (37 ha/an)
- Forte vacance (+ 2 440 logements)
- Baisse de la population (-1,9% soit perte de 2 731 hab)

### qui détermine les objectifs du SCoT de PMA :

- Stabilisation de la population
- Conservation de l'armature urbaine actuelle (pôles urbains, bourgs, villages)
- Modération de la consommation d'espace et limitation des extensions urbaines
- Priorité au renouvellement du parc immobilier

=> Pour ne pas déséquilibrer davantage le territoire



# Pourquoi réviser le PLU ?



Zones AU qui pourraient être recalibrées (14-15 ha)

Zone AUd  
« Les Chailles » (3 ha)

Zone AUd  
« Voirannes de la Croix » (2,5 ha)

Zone Aud et AU1  
« Champs Voirannes » (4 ha)

Zone AU1  
« Champs Courmont » (1 ha)

Zone AUe  
« Bresses sur les Vernes » (3 ha)







# Éléments socio-démographiques – Grande échelle



Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

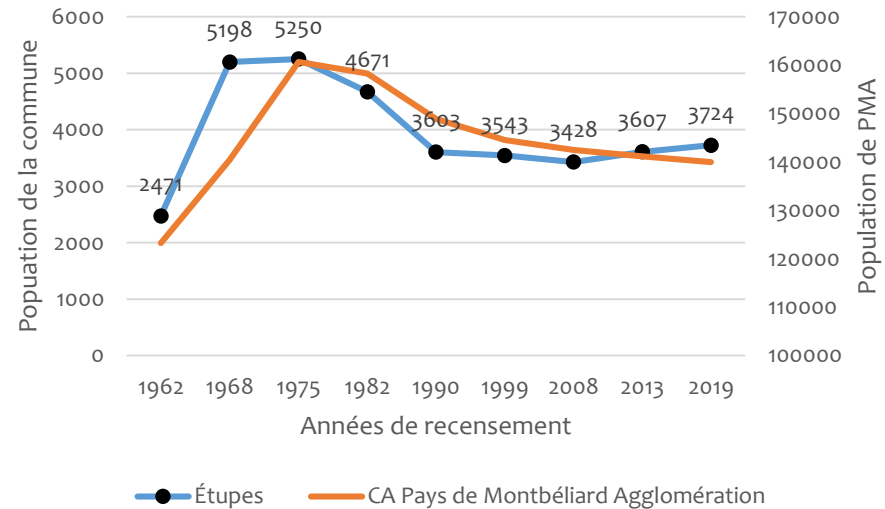
8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



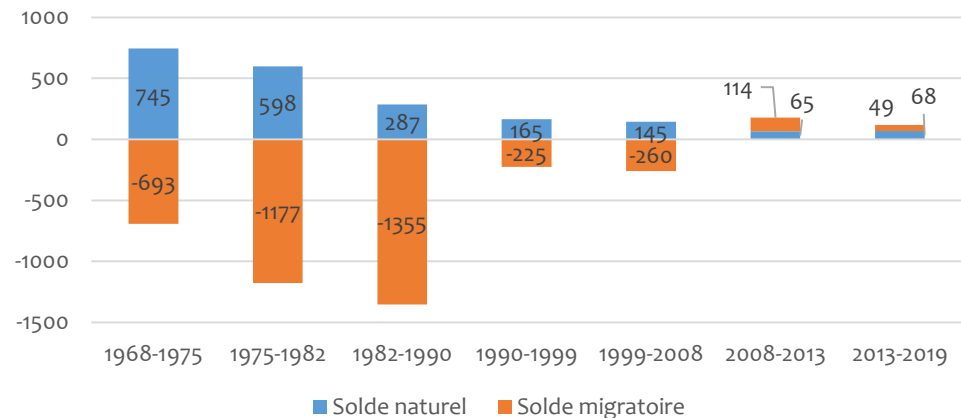
- Une **évolution démographique qui suit la tendance intercommunale jusqu'en 2008**
  - Gain de population dans les années 60-70
  - Perte de population continue depuis les années 80
  - Stabilisation et reprise démographique depuis 2008

Évolution de la population depuis 1968



- Un **solde migratoire historiquement négatif**, qui s'inverse depuis 2008
- Le **solde naturel historiquement positif** qui ne compensait pas les départs (entre 1975 et 2008)

Soldes naturels et migratoires d'Étupes



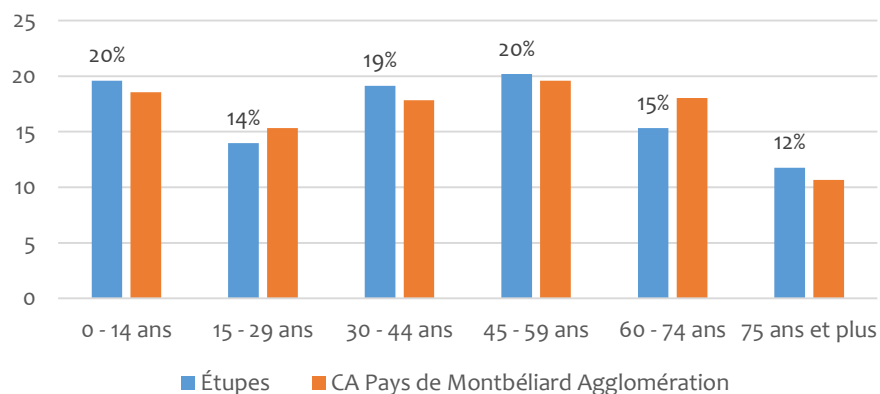
# Vieillesse présent mais atténué par la hausse des jeunes



25

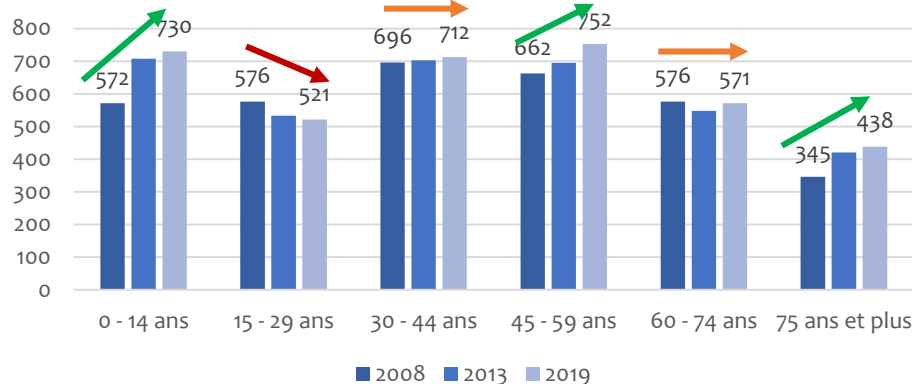
- Une population plus jeune que la moyenne du Pays de Montbéliard : 27 % de séniors (+ de 60 ans) contre 29 %

Taux de population par classe d'âge en 2019



- Une tendance au vieillissement de la population présente mais moins accentuée que sur PMA : + 60 ans : +0,2 points sur Etupes contre +5,6 points sur PMA

Structure de la population d'Étupes par âge (2008-2019)

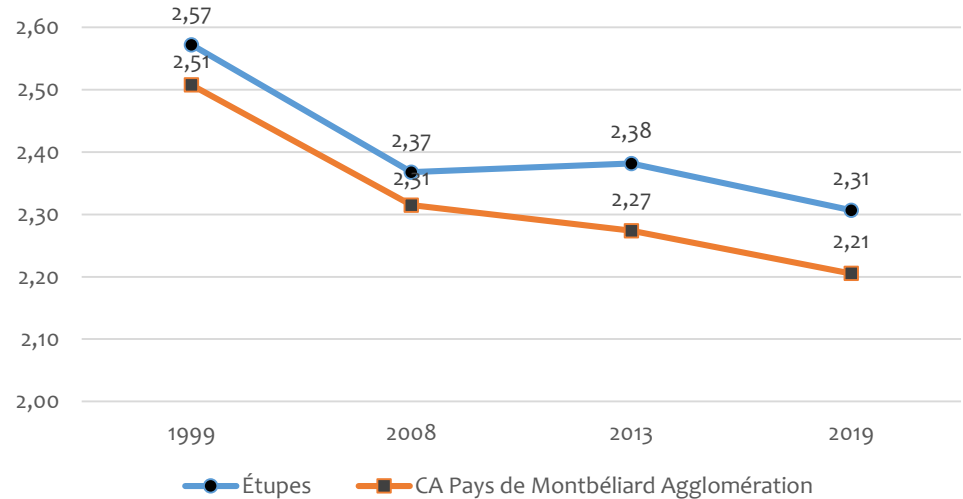


# Des ménages de plus en plus petits



- Un desserrement important mais une **taille des ménages plus élevée** que la moyenne de l'agglomération

Taille moyenne des ménages

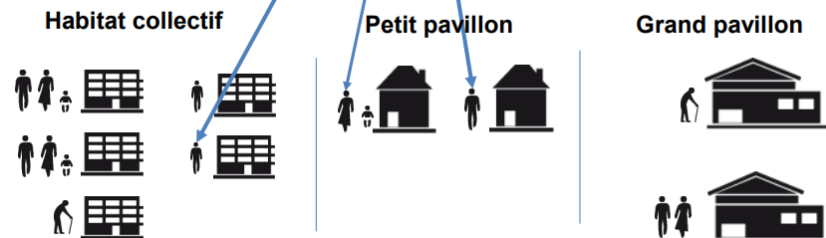


- Le **desserrement induit un besoin en logements supérieur**, pour une population stable

*En 2017, pour 15 habitants, il faut 5 logements*



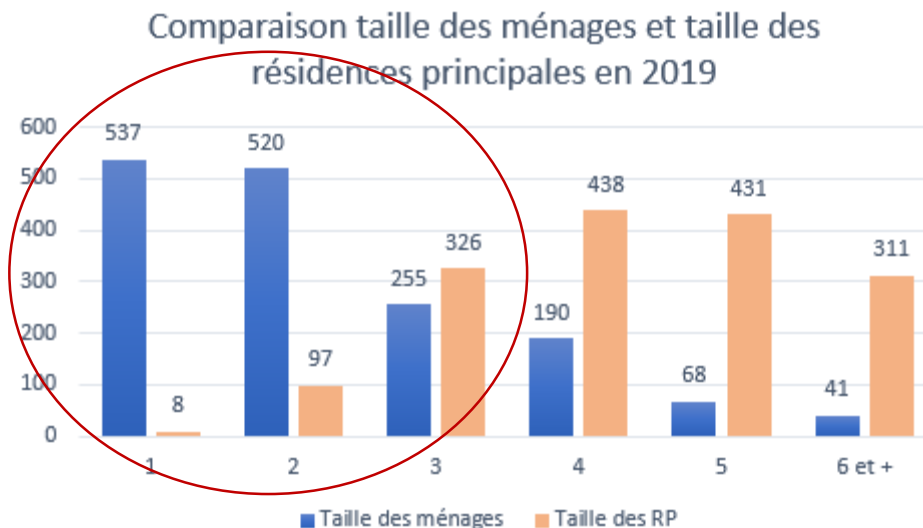
*En 2030, pour ces mêmes 15 habitants, il faut 9 logements*



# Un parc immobilier inadapté à la population ?



- Des ménages de 1 et 2 personnes majoritaires (65%) ...
- mais très peu de petits logements (T1 à T3 = 26%)
- 603 logements « sous-occupés » soit 37 % du parc, principalement des maisons (522)



Répartition des ménages selon le nombre de personnes et de pièces du logement

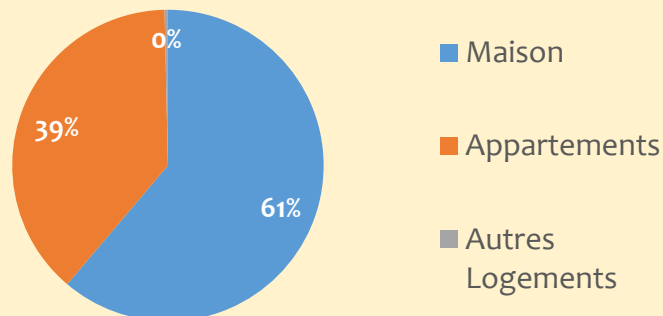
		Taille des ménages						Ensemble	
		2019	1	2	3	4	5		6
Taille des RP	1 pièce		5	2	1	0	0	0	8
	2 pièces		83	9	5	0	0	0	97
	3 pièces		171	103	37	13	2	0	326
	4 pièces		130	141	90	49	22	6	438
	5 pièces		92	175	62	64	21	17	431
	6 pièces ou +		56	90	60	64	23	18	311
	Ensemble		537	520	255	190	68	41	1611

Logement en sous peuplement

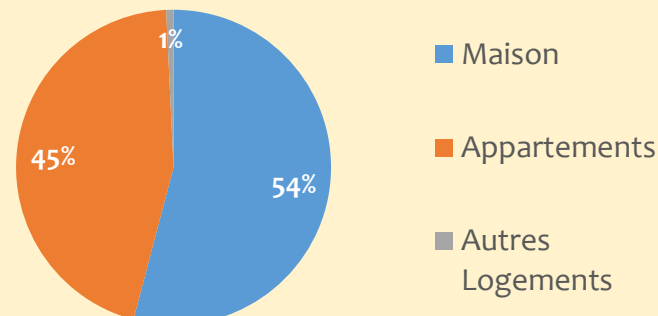
Logement en sur peuplement

## TYPE DE LOGEMENTS

Type des logements de Étupes en 2019



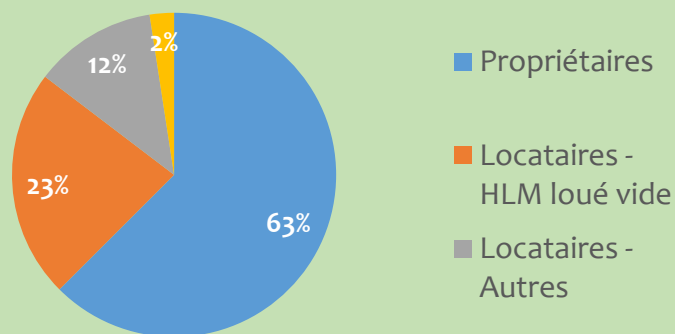
Type des logements de PMA en 2019



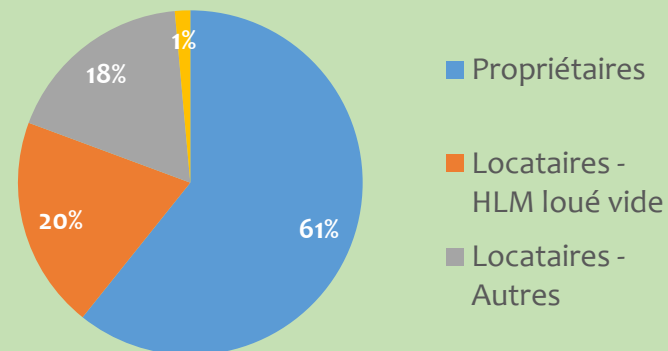
Une répartition maisons / appartements relativement proche de celle observée sur Pays de Montbéliard

## TYPE D'OCCUPATION

Type des logements de Étupes en 2019



Type des logements de PMA en 2019



Et une répartition du type d'occupant quasiment similaire



- **Maintenir le niveau de population actuel**
- **Adapter le besoin en logements en fonction de la population**
  - => Diversifier les logements pour répondre aux ménages (petits logements et locatifs)
- **Définir des zones constructibles en phase avec les stratégies communales et intercommunales**
  - ⇒ Trouver un équilibre entre les quartiers périphériques et le centre-ville



# Analyse spatiale de la commune

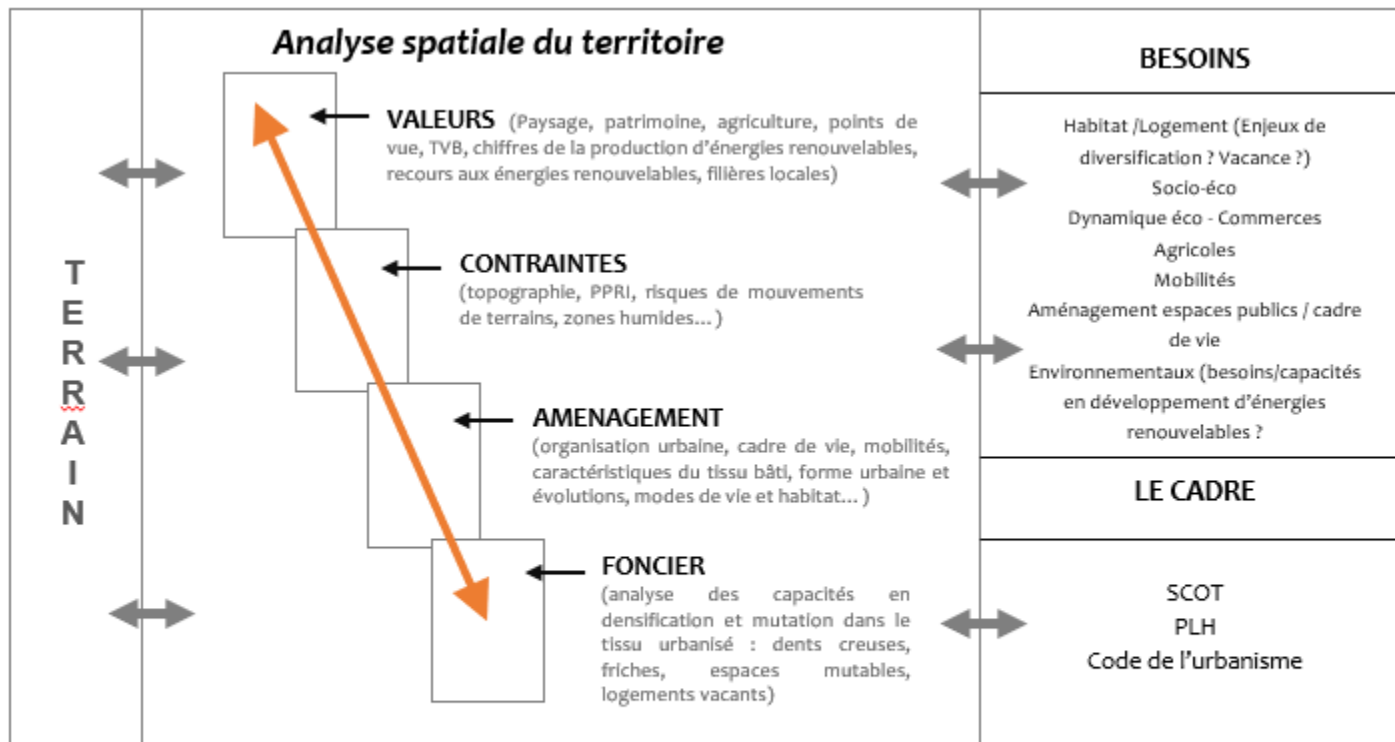
Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



# Une première analyse spatiale



Notre méthode :

**Un PLU en mode PROJET**

Objectif :

Croiser les différents enjeux du territoire pour préparer la stratégie du PADD



**SCENARI de DEVELOPPEMENT**

## Grand Paysage :

### → Territoire marqué par des **espaces naturels et paysagers emblématiques** :

- Trame Bleue: Basse Vallée de l'Allan et sa ripisylve
- Trame Verte: Espaces boisés (Fays, Goutils, Ecouteaux), corridors de vergers/prairies (Goutils, Bresses, Vernes)
- Espaces agricoles de bonne valeur valeur et de diversification (prairies des Briérottes/Goutils/Bresses)

### → **Préservés en grande majorité** grâce à des protections réglementaires et notamment un zonage adapté (ex: zones N et/ou A)

mais également **menacés par des secteurs d'extensions à l'urbanisation** (ex: zones AUd et AUe).



## Paysage Urbain :

- Passage des 2 RD donne un **caractère routier au C-V**
- Présence d'espaces de respiration (parcs, trame de jardins, points de vues) qui offrent des **coupures d'urbanisation vers le grand paysage** ;
- **Espaces verts peu nombreux et éloignés** du centre-ville et des **espaces de connexions ville-nature** relativement **confidentiels** et **déconnectés** les uns des autres.

## Patrimoine Bâti :

- **Patrimoine traditionnel réduit** qui témoigne de la **richesse historique** : anciens bâtis culturels, administratifs et agricoles et à la fois public et privé ;
- **Patrimoine non protégé, inégalement entretenu**, qui peut connaître des **transformations qui risquent de le faire disparaître**.



Vues sur le C-V et Fort Lachaux – Rue Gd Faubourg

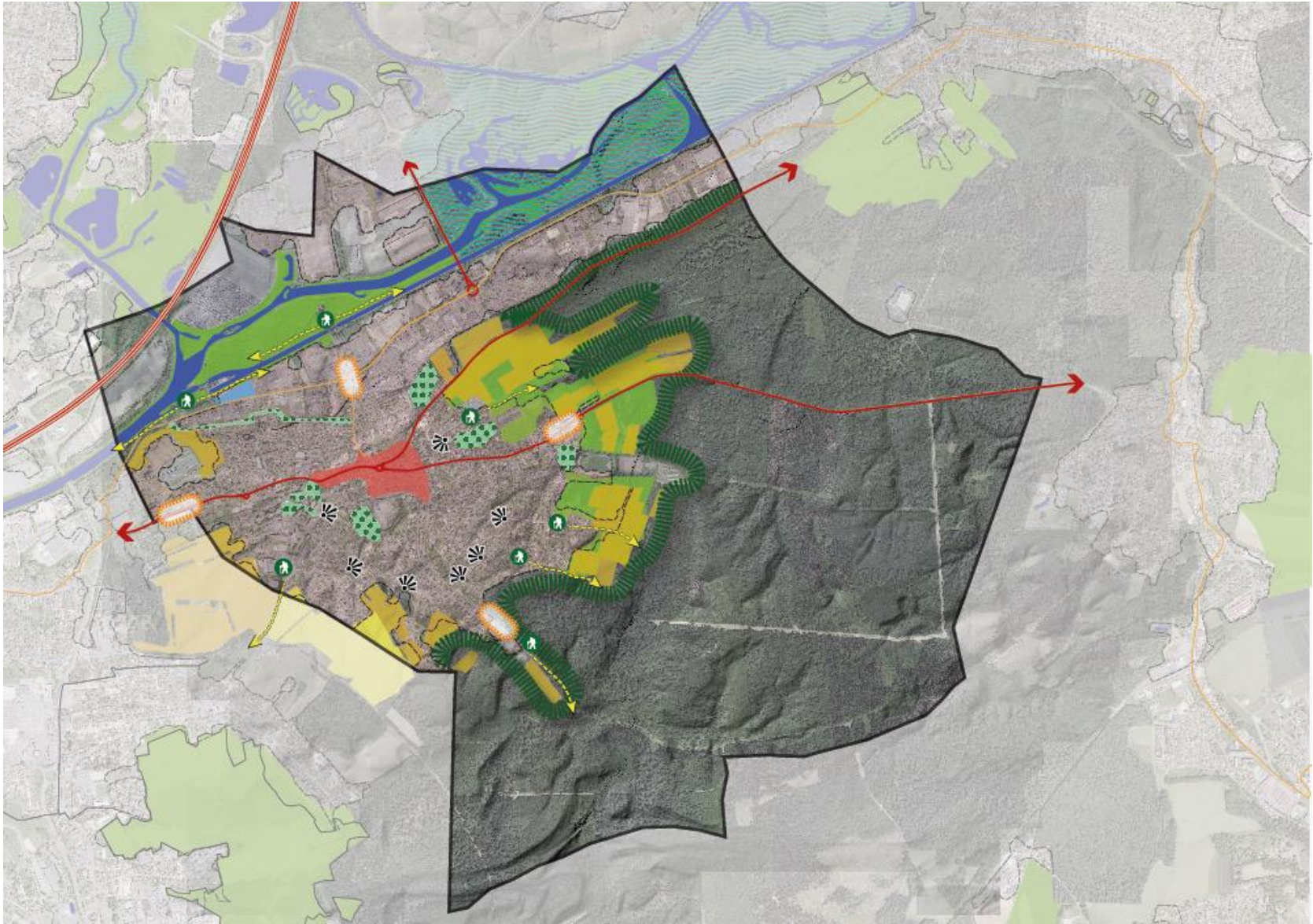


Début du sentier de découverte – Charmes



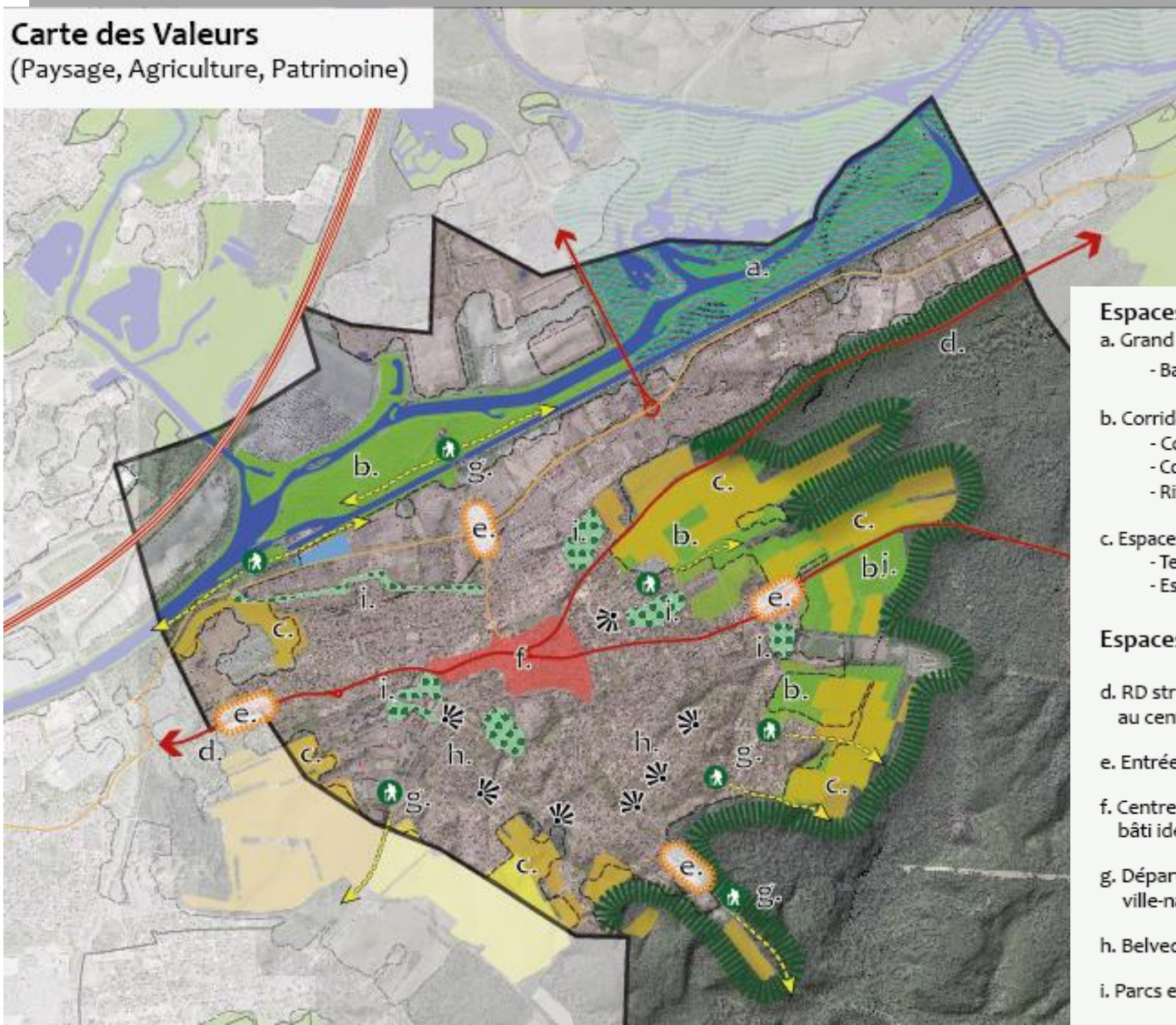
Patrimoine traditionnel à préserver ?







**Carte des Valeurs**  
(Paysage, Agriculture, Patrimoine)



## Espaces Naturels Sensibles

- a. Grand réservoir de biodiversité préservé :
  - Basse Vallée de l'Allan
- b. Corridors écologiques menacés :
  - Corridors forestiers
  - Corridors prairiaux et de vergers
  - Ripisylve de l'Allan et milieux humides
- c. Espaces agricoles de qualité :
  - Terres de bonne/moyenne valeur agronomique
  - Espaces de diversification agricole

## Espaces urbains et/ou périurbains

- d. RD structurantes qui donnent un caractère routier au centre-ville
- e. Entrées de villes à requalifier ?
- f. Centre-ville qui regroupe l'essentiel du patrimoine bâti identitaire
- g. Départs de randonnées: points de connexion ville-nature trop confidentiels
- h. Belvédères offrant des vues sur le grand paysage
- i. Parcs et vergers : poumons verts urbains à lier ?

## Préserver et valoriser les éléments du Grand Paysage (TVB) qui font l'identité de la commune ?

- Protection stricte des réservoirs, corridors écologiques et des espaces agricoles ?
- Ouverture de la ville sur ces espaces de nature (ex: départs de randonnées) ?

## Valoriser et mettre en réseau les éléments de paysage urbain et bâtis ?

- Préservation (et connexion) des espaces urbains de respirations ?
- Valorisation des entrées de villes ?
- Préservation et valorisation du patrimoine bâti identitaire ?





## Répartition des fonctions urbaines :

### → Fonctionnement urbain « polycentrique »

- Centre-ville multifonctionnel
- Polarités regroupant équipements/services
- Zone d'activités économiques d'échelle interco
- Espaces résidentiels

### → Fonctions urbaines relativement claires qui procure une **bonne lisibilité des espaces**

### Mais

### → **Manque de porosité et de connexions** douces intra et inter quartiers (centre-ville-> polarités -> quartiers résidentiels)

### → **Peu d'espaces de respiration** dans le centre-ville et absence de **lieu de rencontres/convivialité**



Concentration d'équipements/services - La Montagne



Séparation des fonctions – Rue des Myosotis



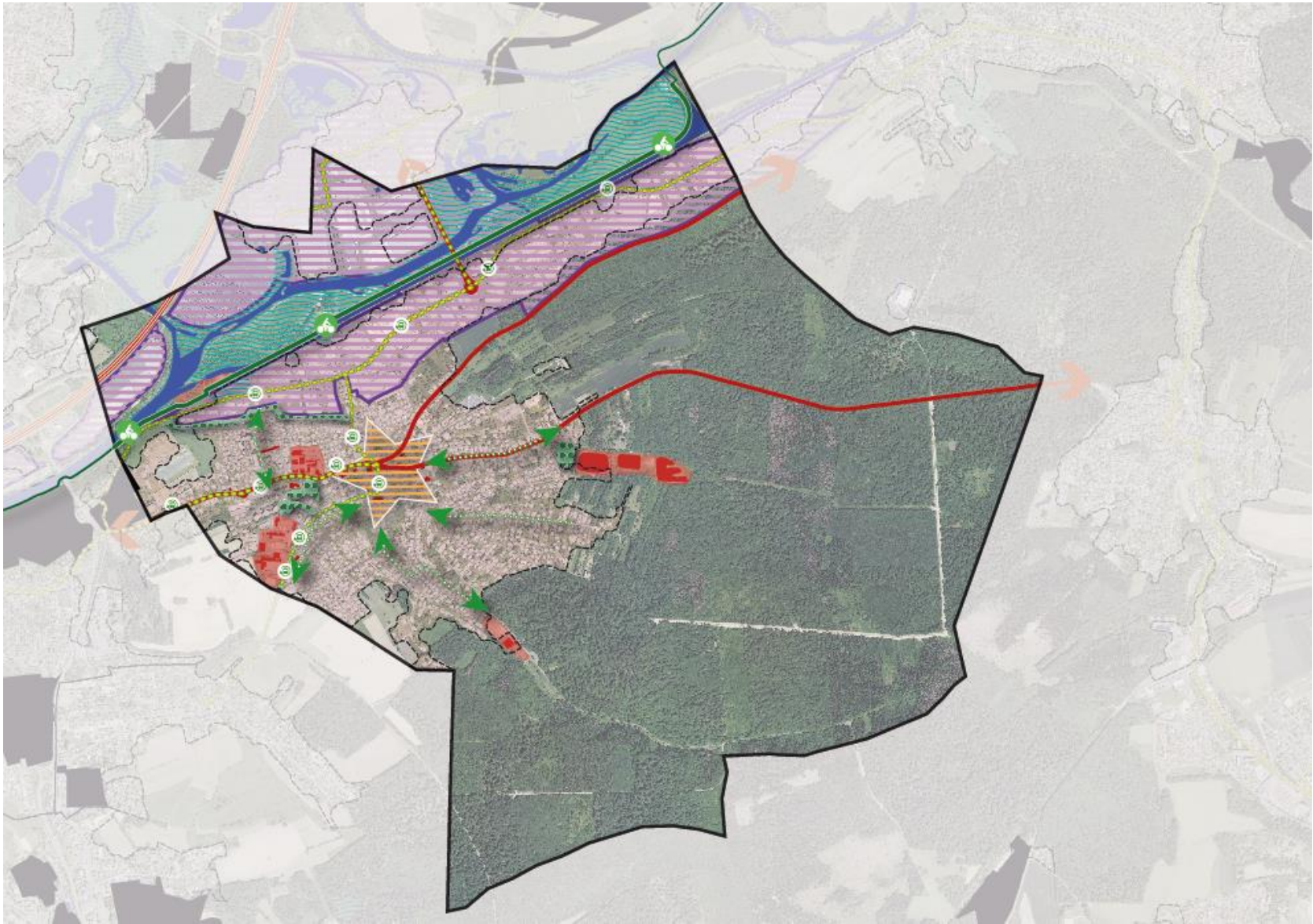
Futur lieu de convivialité ? - Rue du Caporal Peugeot

## Mobilité : Déplacements domicile-travail et de transit qui priment sur ceux de proximité

- **Concentration des flux sur les deux axes structurants**  
⇒ impacte le cadre de vie de la commune => un caractère routier, et notamment au C-V.
- Poches de **stationnements nombreuses** mais parfois **peu visibles** depuis l'artère principale. Elles semblent adaptées aux besoins en termes de capacité et d'usages ;
- Présence de la **véloroute** et des **lignes de bus** mais encore **peu d'alternatives** aux **déplacements automobiles** notamment en ce qui concerne les voies réservées à l'usage des modes doux en centre-ville (vélo, marche, ...).





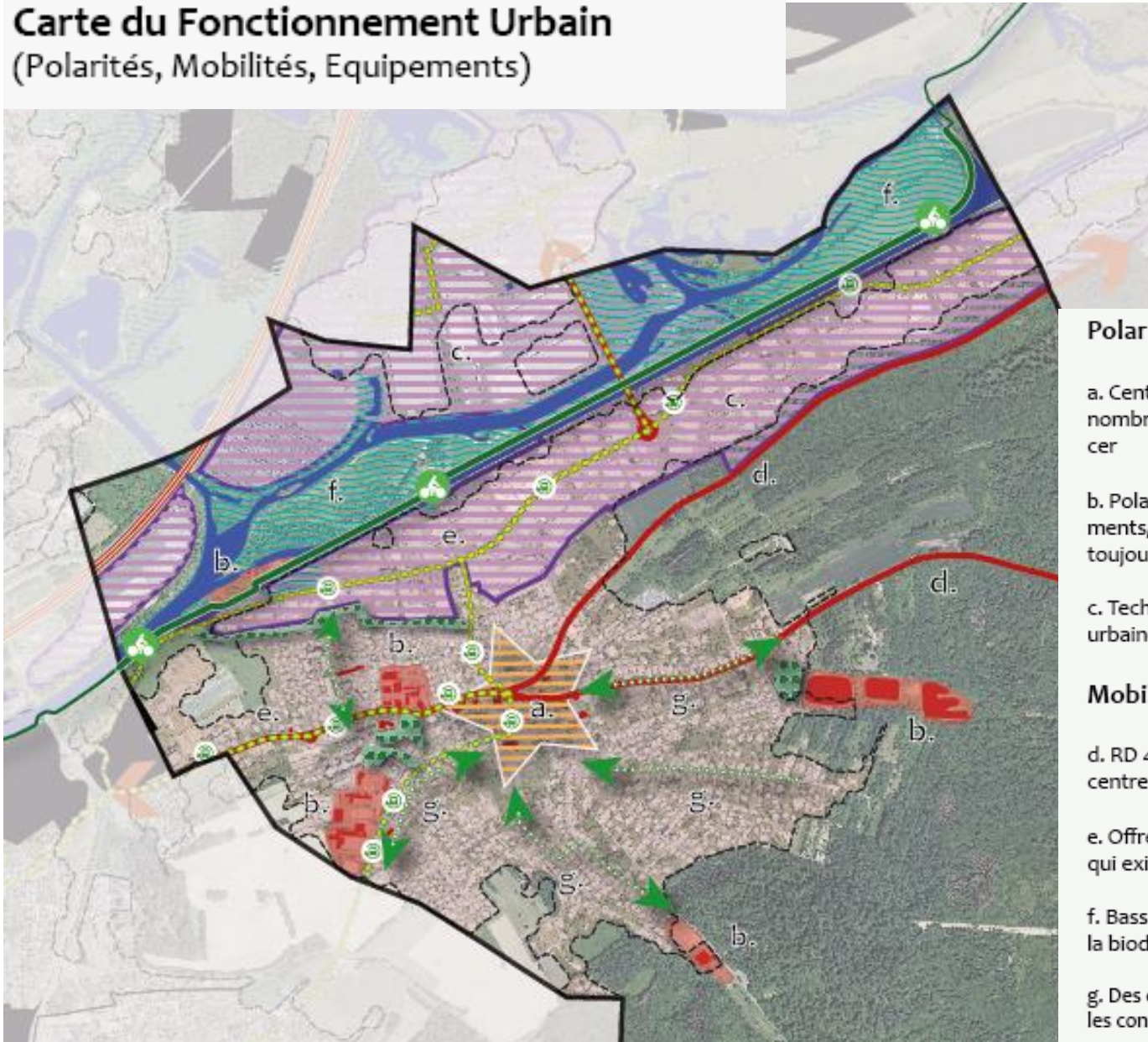




# Le Fonctionnement urbain



**Carte du Fonctionnement Urbain**  
(Polarités, Mobilités, Equipements)



## Polarités urbaines

- a. Centre-ville : polarité principale qui concentre de nombreuses fonctions qu'il faut maintenir et renforcer
- b. Polarités secondaires qui concentrent des équipements/services structurants dont l'accès n'est pas toujours aisé
- c. Technoland 1 : poumon économique et rupture urbaine entre le centre-ville et la vallée de l'Allan

## Mobilités

- d. RD 463 et 52 : principales voies qui maillent le centre-ville et lui donnent un caractère routier
- e. Offre de déplacements alternatifs (lignes D et H) qui existe mais résonne à grande échelle
- f. Basse Vallée de l'Allan : espace de connexion avec la biodiversité et le reste de PMA
- g. Des cheminements doux à développer pour faciliter les connexions entre tissus résidentiels et polarités

PLU = outil de mise en œuvre du plan de déplacements urbains et du projet cœur de ville ?

**Atténuer le caractère routier et donner plus de place aux mobilités alternatives ?**

- Requalifier les entrées de ville ?
- Sécuriser les points de passages desservant les équipements structurants ?
- Développer les continuités douces entre les quartiers résidentiels et les polarités ?

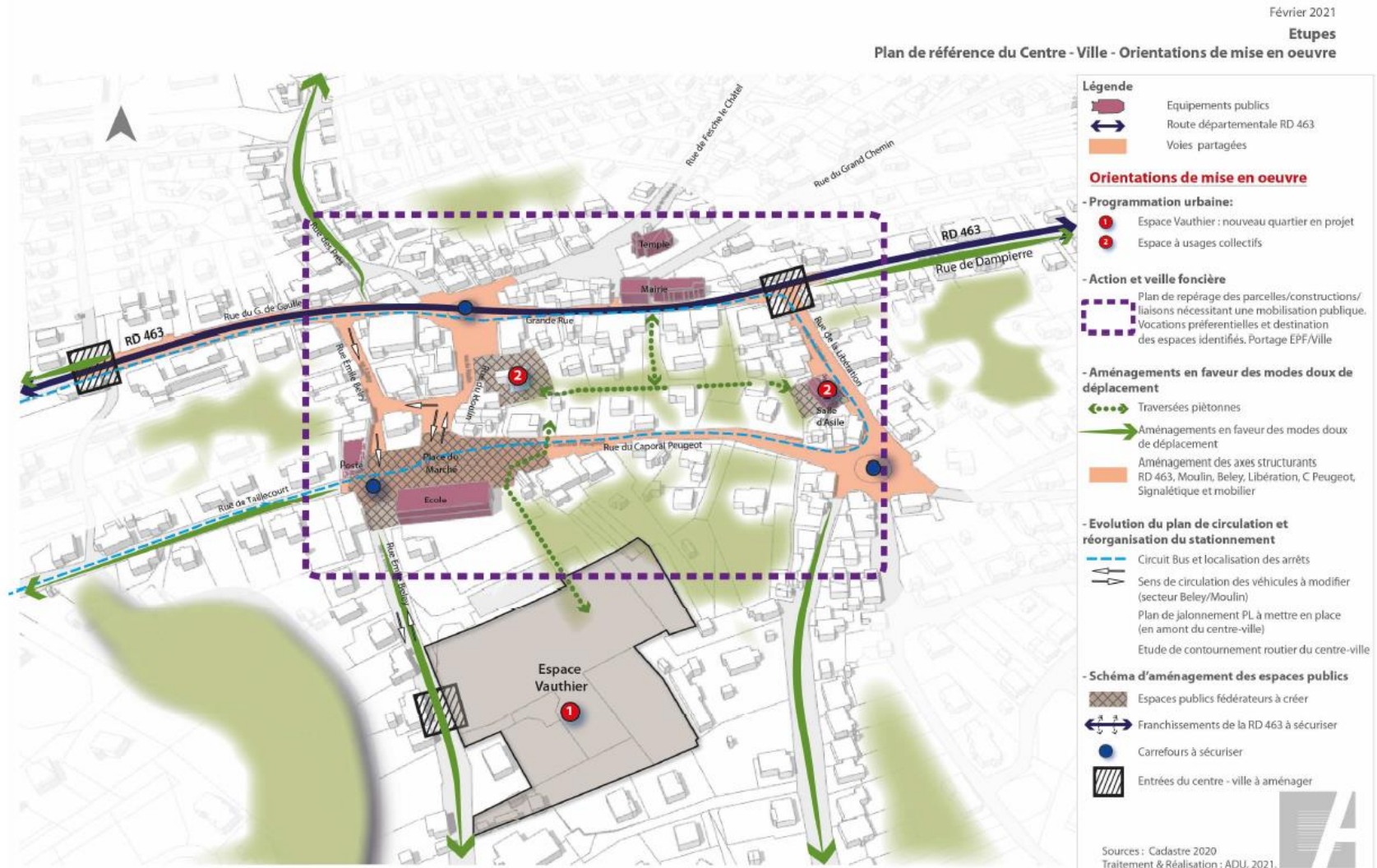
**Conforter la vocation de chaque secteur pour plus de lisibilité ?**

- Conforter le dynamisme et la mixité fonctionnelle du C-V ?
  - Protéger la fonction économique du centre ?
  - Aménager des espaces pour en faire des lieux de rencontres/convivialité ?
- Maintenir la vocation à dominante résidentielle dans les quartiers ?
- Anticiper les mutations d'activités et/ou d'équipements publics (vacance/rénovation) ?





## PLU = outil de mise en œuvre du plan de déplacements urbains et du projet cœur de ville ?



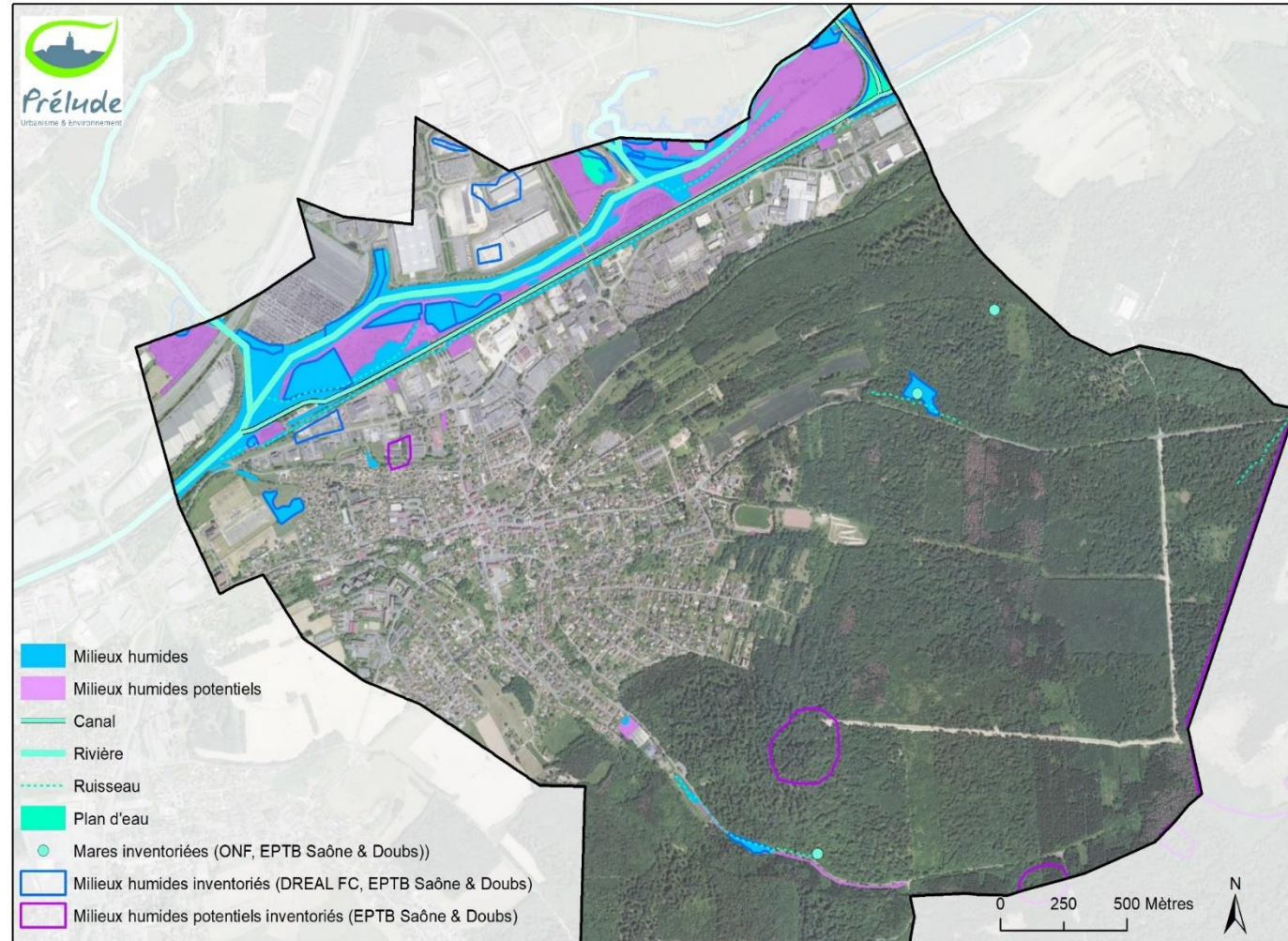


**Basse vallée de l'Allan qui concentre la majorité des enjeux :**

- Allan et sa ripisylve
- Risque d'inondation

**Protection des milieux humides dans le PLU**

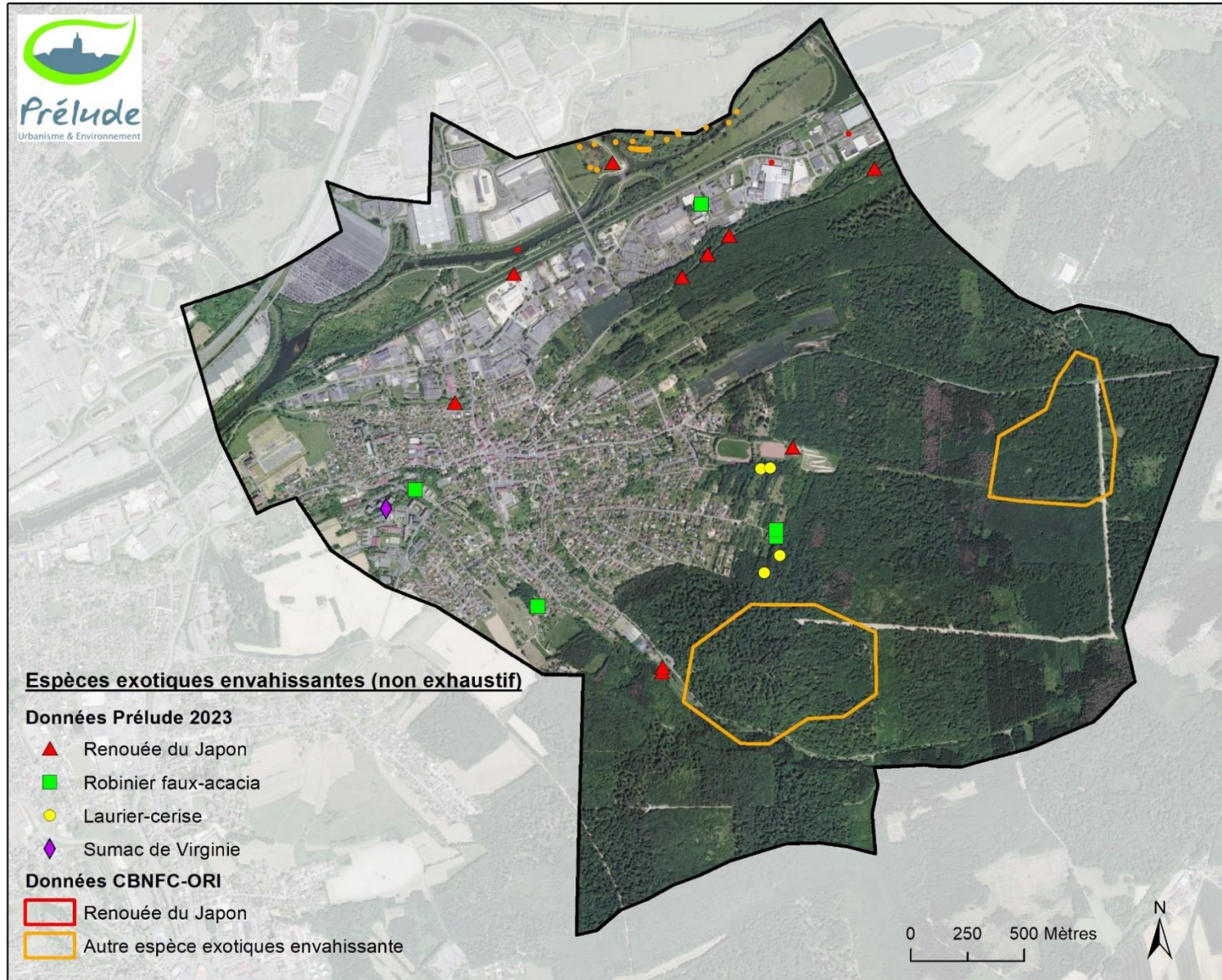
**Peu d'impact sur le tissu urbanisé**





## Présence de plantes invasives :

- Basse vallée de l'Allan
- Milieu forestier





## Basse vallée de l'Allan et espace forestier :

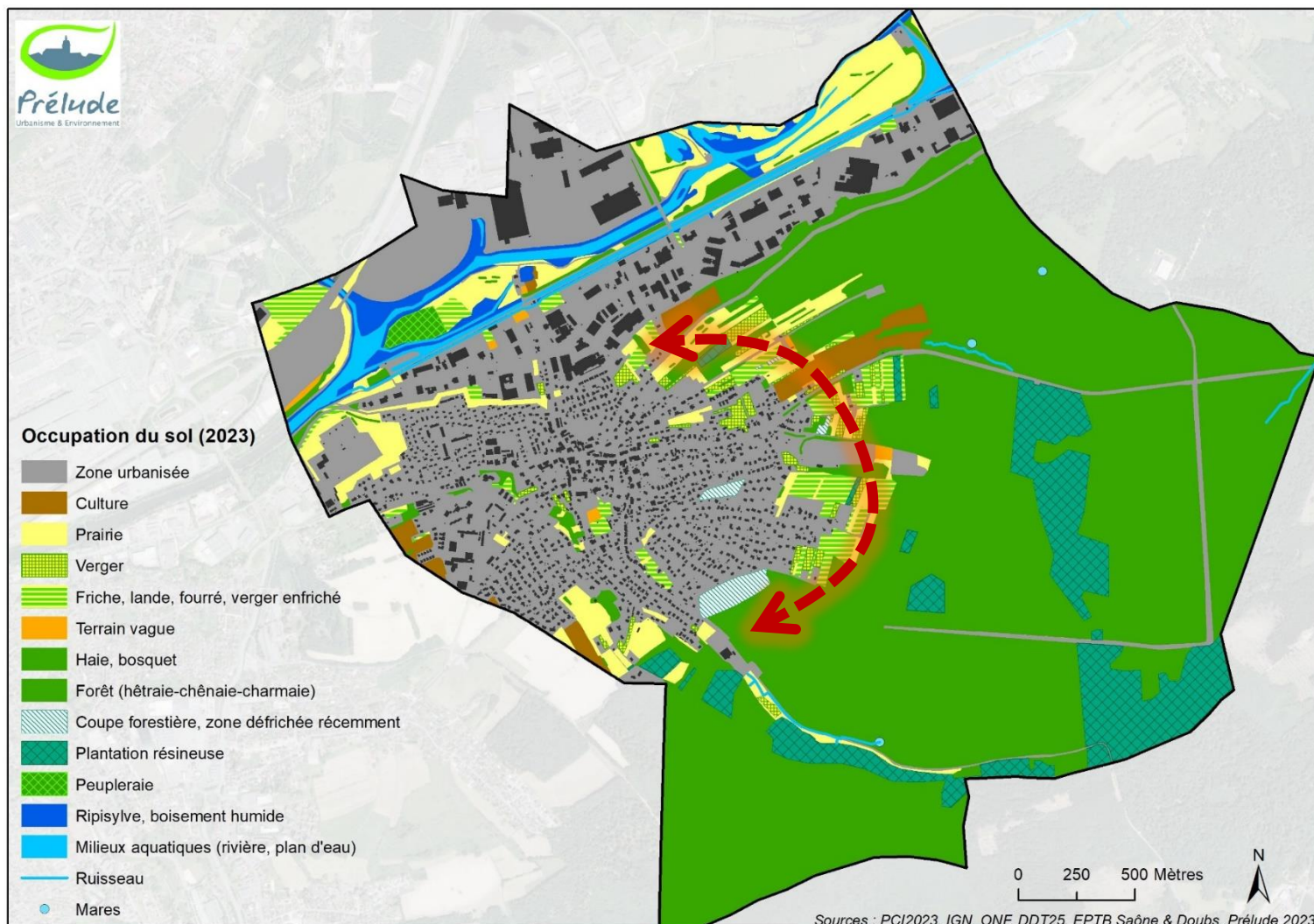
- Ripisylve
- Prairie
- Boisements

⇒ Préservés de l'urbanisation

## Corridors écologiques :

- Prairies
- Vergers
- Friches, lande

⇒ Menacés par l'urbanisation



## Fort :

- Basse vallée de l'Allan
- Zones humides

## Moyen à Fort :

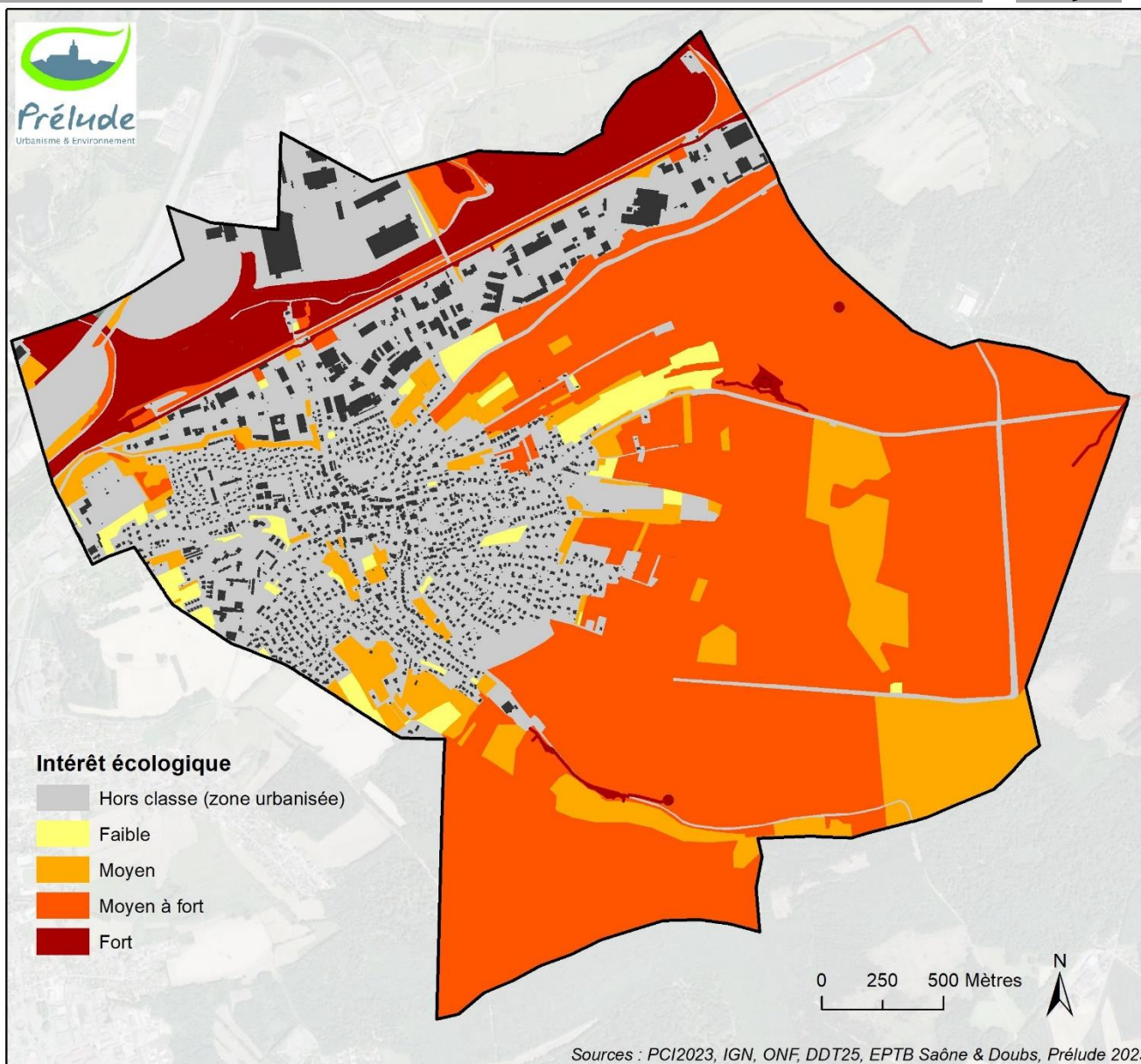
- Majorité de l'espace forestier
- Vergers et prairies

⇒ **A préserver strictement dans le PLU**

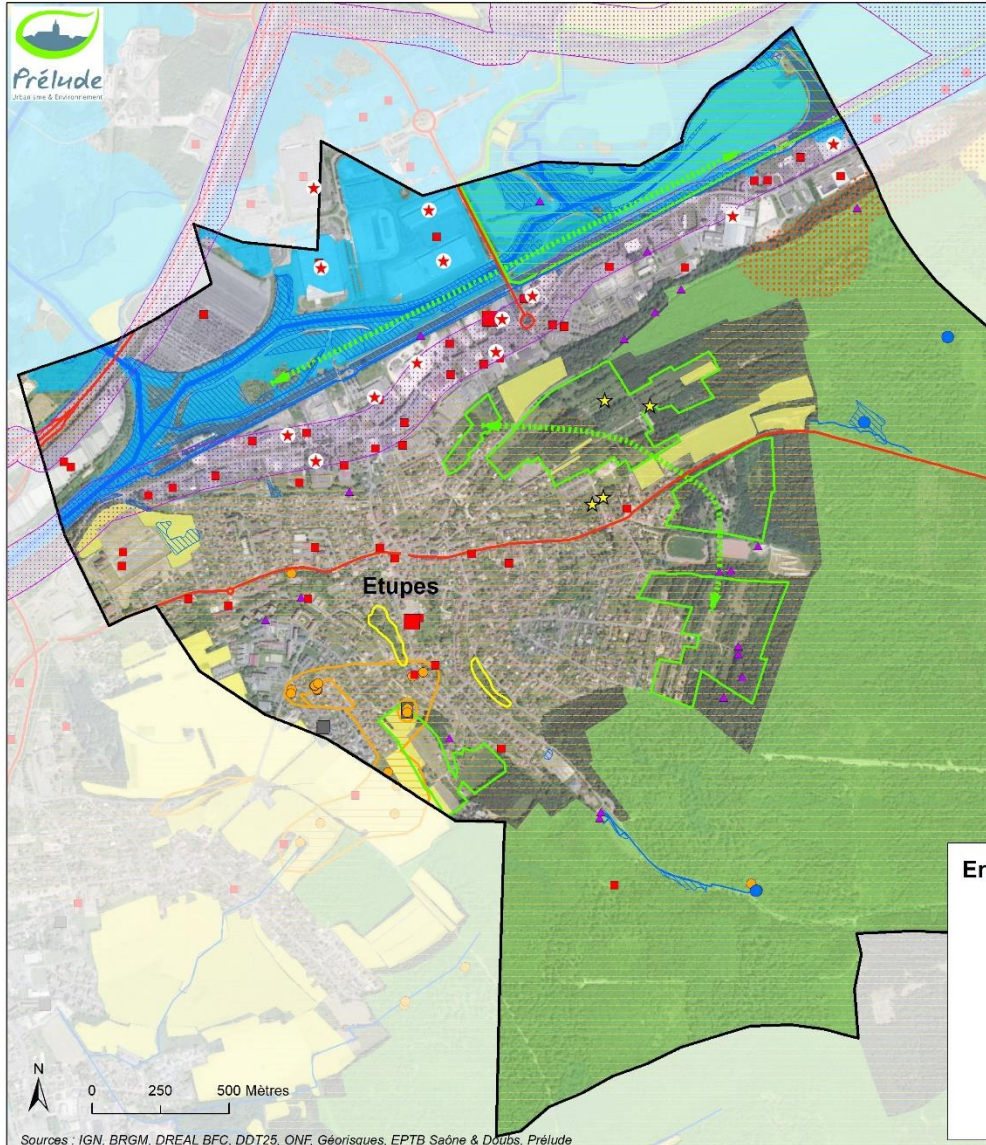
## Faible à moyen:

- Certains vergers et prairies
- Cultures
- Haies et Bosquets

⇒ **Pourrait nécessiter une compensation si consommé**







### Enjeux spatialisés

- Préserver les grands massifs forestiers
- Préserver les dernières terres agricoles déclarées à la PAC
- Prendre en compte l'Espace Naturel Sensible
- Préserver les prairies et les mosaïques paysagères en lisière
- Préserver des espaces de nature en ville (sur forte pente)
- Protéger les cours d'eau
- Protéger les milieux humides
- Protéger les mares
- Protéger les vergers remarquables
- Préserver / restaurer les corridors de milieux prairiaux
- Prendre en compte les espèces exotiques envahissantes
- Prendre en compte les nuisances sonores liées au trafic routier
- Prendre en compte le risque technologique (gaz haute pression)
- Prendre en compte le risque industriel (ICPE)
- Prendre en compte la pollution des sols (sites Basol)
- Prendre en compte le risque de pollution des sols (sites Basias)
- Prendre en compte le risque inondation (PPRI)
- Prendre en compte le risque de glissement de terrain
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain lié aux sols argileux
- Prendre en compte le risque d'affaissement/effondrement
  - Indice karstique, effondrement
  - Ancien puits et mines
  - Aléa affaissement/effondrement (aléa faible)

### Enjeux globaux

- Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols (compensation ?)
- Gérer les eaux pluviales à la source (infiltration / régulation)
- Favoriser le végétal dans les aménagements (essences locales)
- Favoriser les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun
- Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables
- Prendre en compte le risque radon (niveau 2)



# Besoin en logements et analyse foncière

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

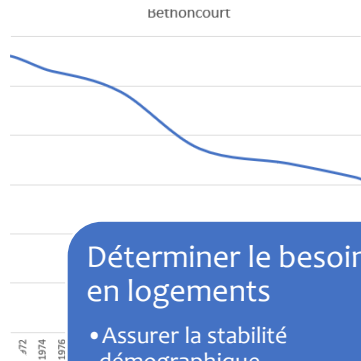




# L'importance du dimensionnement du besoin en logements



- Le PLU s'appuie sur un diagnostic démographique et immobilier, qui permet de déterminer le **besoin en logements**
- Le PLU doit analyser les **capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**
- Ces deux analyses permettent de dimensionner le besoin de surfaces en extension



## Déterminer le besoin en logements

- Assurer la stabilité démographique
- Prendre en compte le desserrement et le renouvellement urbain



## Analyser les capacités dans les espaces urbanisés

- Les capacités de densification des dents creuses
- Les logements vacants à remobiliser
- Les espaces mutables



## Dimensionner les zones d'extension

- Analyse du besoin en surfaces selon les densités
- Déterminer les secteurs les plus stratégiques pour le développement
- Fixer les conditions d'urbanisation

- Dans un **cadre réglementaire national strict** : loi Climat et Résilience, objectif ZAN
- Et un **cadre réglementaire local à respecter** : SCoT, PLH

# Le cadre fixé par les documents de rang supérieur sur le besoin en logements



Le SCoT de PMA prévoit la production de 400 logements par an à l'échelle de l'agglomération, à répartir au prorata du poids de population.

Etupes = 3 721 habitants en 2020, soit 2,66 % de PMA (139 590).

La commune peut donc produire  $2,66 \% * 400 = 10,64$  logements par an



Les objectifs de production du PLH 2021-2026 sont les suivants pour Etupes :

Les objectifs de production du PLH 2021-2026 pour la commune d'Etupes		
Type de logements	Objectif PLH pour 2021-2026	Soit, en objectif annuel
Construction neuve	47 dont 6 locatifs sociaux	7,8 dont 1 en locatif social
Remobilisation dans l'existant	13 dont 2 locatifs sociaux	2,16 dont 0,3 en locatif social
<b>Total</b>	<b>60 dont 8 locatifs sociaux</b>	<b>10 dont 1,3 locatifs sociaux</b>

- Un cadrage similaire entre SCoT et PLH : besoin de 10-11 logements par an **soit 165 logements (dont 32 remobilisations) à produire sur une période de 15 ans**



# La traduction foncière de ce besoin

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



# Analyse de la consommation foncière passée



55

Repérage du foncier mobilisé entre 2013 et 2023 : 9,5 ha dont 7,7 ha de consommé

**Densification** : 5,4 ha (50%)

**Extension** : 2,3 ha (33%)

**Mutation** : 1,8 ha (17%)

-----  
**Habitat** : 7,4 ha (77%)

**Activité** : 2,1 ha (23%)

-----  
**ENAF** : 6 ha (63%)

**Non ENAF** : 3,5 ha (37%)





# Analyse des capacités de densification



56

Gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine : 14,6 ha dont 9,4 ha de crédibles

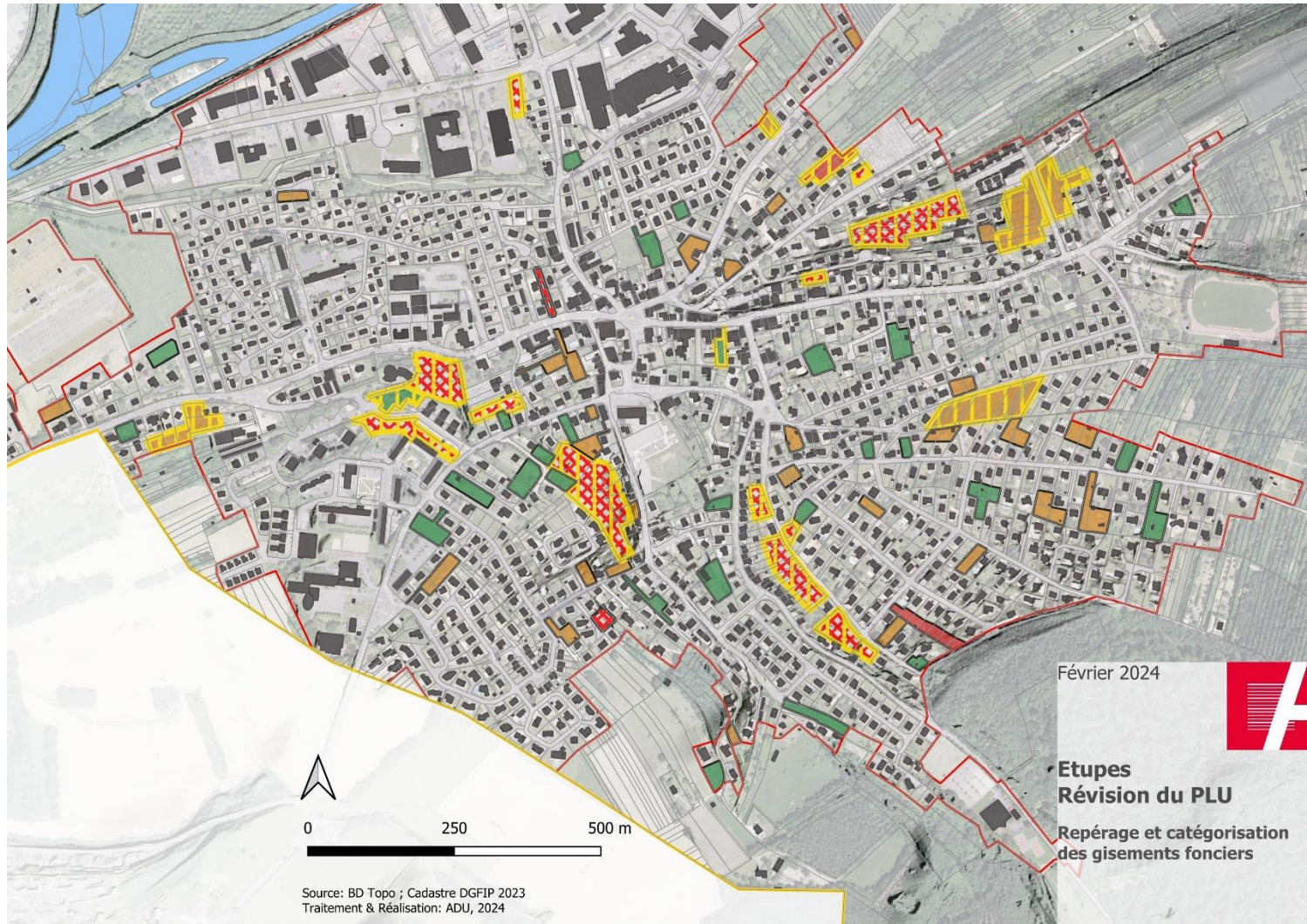
**Verts :**  
3,9 ha (27%)

**Oranges :**  
5,5 ha (38%)

**Rouges :**  
0,5 ha (4%)

**A protéger :**  
4,7 ha (32%)

-----  
**Dont ENAF :**  
5,4 ha



## Qualification des gisements fonciers

Gisements repérés (dents creuses)		
Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Potentiel logements (12-15 logts/ha)
Vert	39 007	53,7
Orange	55 584	73,0
Rouge	4 978	6,0
Stratégique non retenues	47 324	65,3
<b>TOTAL</b>	<b>146 893</b>	<b>198</b>

Gisements crédibles (dents creuses)		
Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Potentiel logements (12-15 logts/ha)
Vert (80%)	31 205	37,4
Orange (50%)	27 792	36,5
Rouge (0%)	-	-
Stratégique (0%)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>58 997</b>	<b>74</b>

Gisements fonciers retenus comme crédibles dans l'enveloppe urbaine (après analyse multicritères) =>

=> **Foncier dispo : 58 997 m<sup>2</sup> soit 5,9 ha dont 0,6 ha d'ENAF**

=> **Potentiel de logements : 74 logts (densité = 12-15 logts/ha)**



# Analyse des capacités de mutation

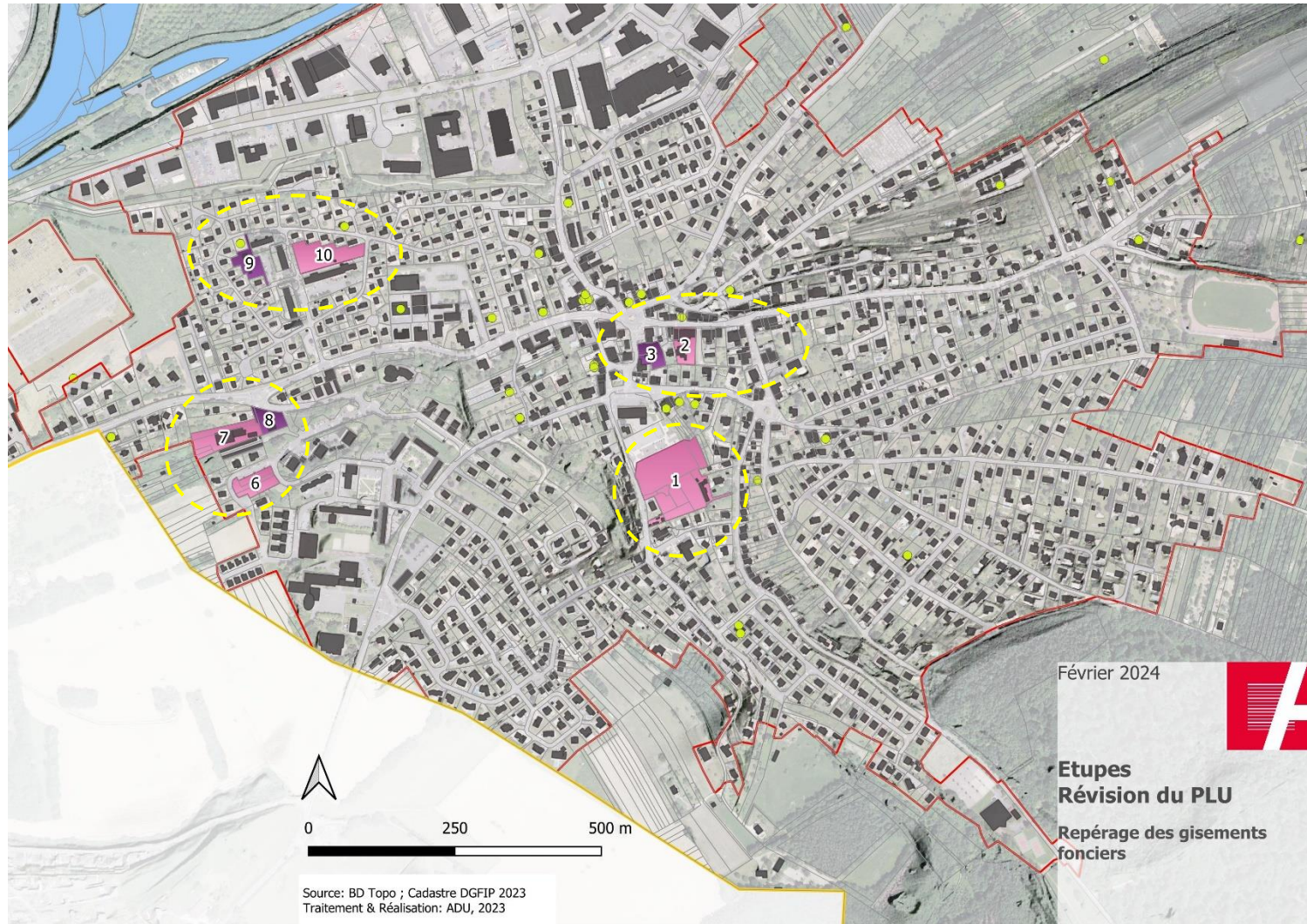


58

Gisements mutables dans l'enveloppe urbaine : 4,7 ha

Habitat : 3,1 ha

Activité : 1,6 ha



## Repérage et qualification des gisements mutables

Potentiels crédibles (mutables)		
Type	Surface	Potentiel logts (12 lgts/ha)
Vauthier	12 702	49
Habitat	18 943	23
Eco/Equipement	16 226	-
<b>Total Habitat</b>	<b>31 645</b>	<b>72</b>
<b>Total</b>	<b>47 871</b>	<b>-</b>

### Attention :

- Projet reconversion Vauthier prévoit 49 lgts
- Majoration de densité à prévoir vis-à-vis des arrêts de bus et aménités

Gisements mutables retenus comme crédibles dans l'enveloppe urbaine dédiés à l'habitat

=> Foncier mutable : 47 871 m<sup>2</sup> soit 4,7 ha

=> Potentiel de logements : 72 logts (densité = 23,2 logts/ha)

## Repérage des logements vacants

Logements vacants	
Type	Nombre de logements
Vacance CT (< 2 ans)	61
Vacance LT (> 2ans)	35
Vacance globale	96
<b>Objectif de remobilisation</b>	
	2,16 logts/an dont 0,3 logts sociaux/an
<b>PLH/SCoT 2021-2026</b>	
<b>PLH/SCoT sur 15 ans</b>	<b>13 dont 1,8 logts sociaux</b>

Source : Données 2022 (locom\_vac)

**Vacance globale = 96 logements soit 6,5% du parc immobilier**

**Vacance structurelle (> 2ans) = 35 logements soit 2,04% (moyenne PMA = 6%)**

**Objectif communal sur 15 ans = Objectif PLH 2021-2026**



# Analyse des coups partis – Opérations accordées



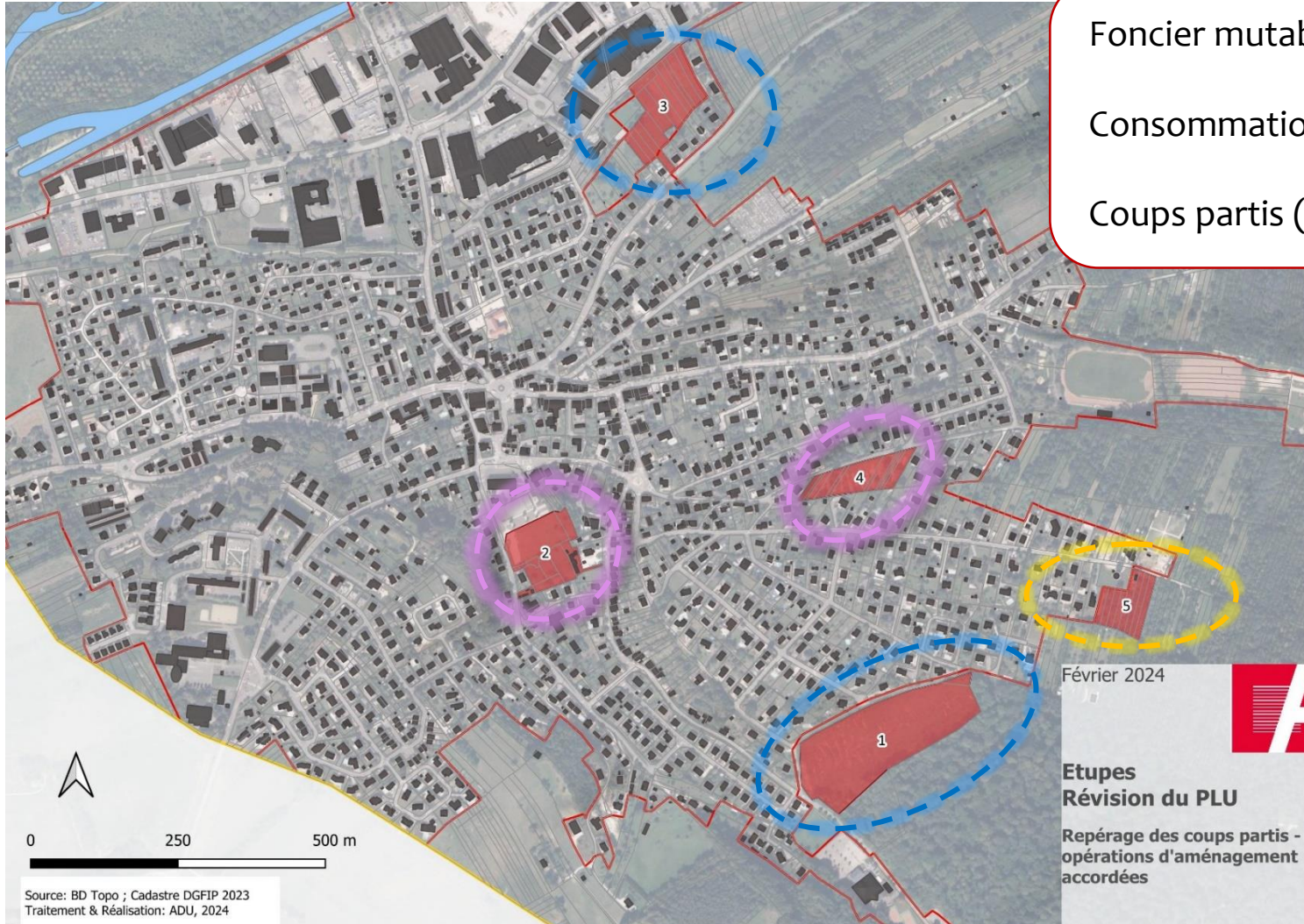
61

Repérage des opérations accordées et/ou pressenties au 02/2024 : 5,5 ha

Foncier mutable (2 et 4) = 2,1 ha

Consommation passée (1) = 4,8 ha

Coups partis (5) = 0,7 ha



Besoin en logements théorique		
Potentiel en densification		
	Surface (m <sup>2</sup> )	Nb logements
<i>Dents creuses et autres</i>	58 997	74
<i>Espaces mutables</i>	31 645	72
<i>Vacance</i>	<i>Objectif = 13 taux de vacance faible</i>	
<b>TOTAL densification</b>	<b>86 742</b>	<b>159</b>
<b>Dont ENAF = 0,6 ha</b>		
Coups partis entre 2024-2039		
<i>Opération accordée</i>	7 150	5
<b>Dont ENAF = 0,7 ha</b>		
<b>Reste à produire (max)</b>	<b>21 logements pour 0,7 ha d'ENAF</b>	

Besoin de production du SCoT = 165 logements  
 Bonus (démolition bâti Lorraine) = + 20 logements

Potentiel en densification = 8,6 ha soit 159 logements  
 Coups partis = 0,7 ha pour 5 logements

Reste à produire (max théorique) = 21 logements

### Attention :

- Exercice théorique
- Densités + importantes pour les gisements proches du centre et autour des arrêts de bus

➔ Nécessité à réduire la consommation foncière

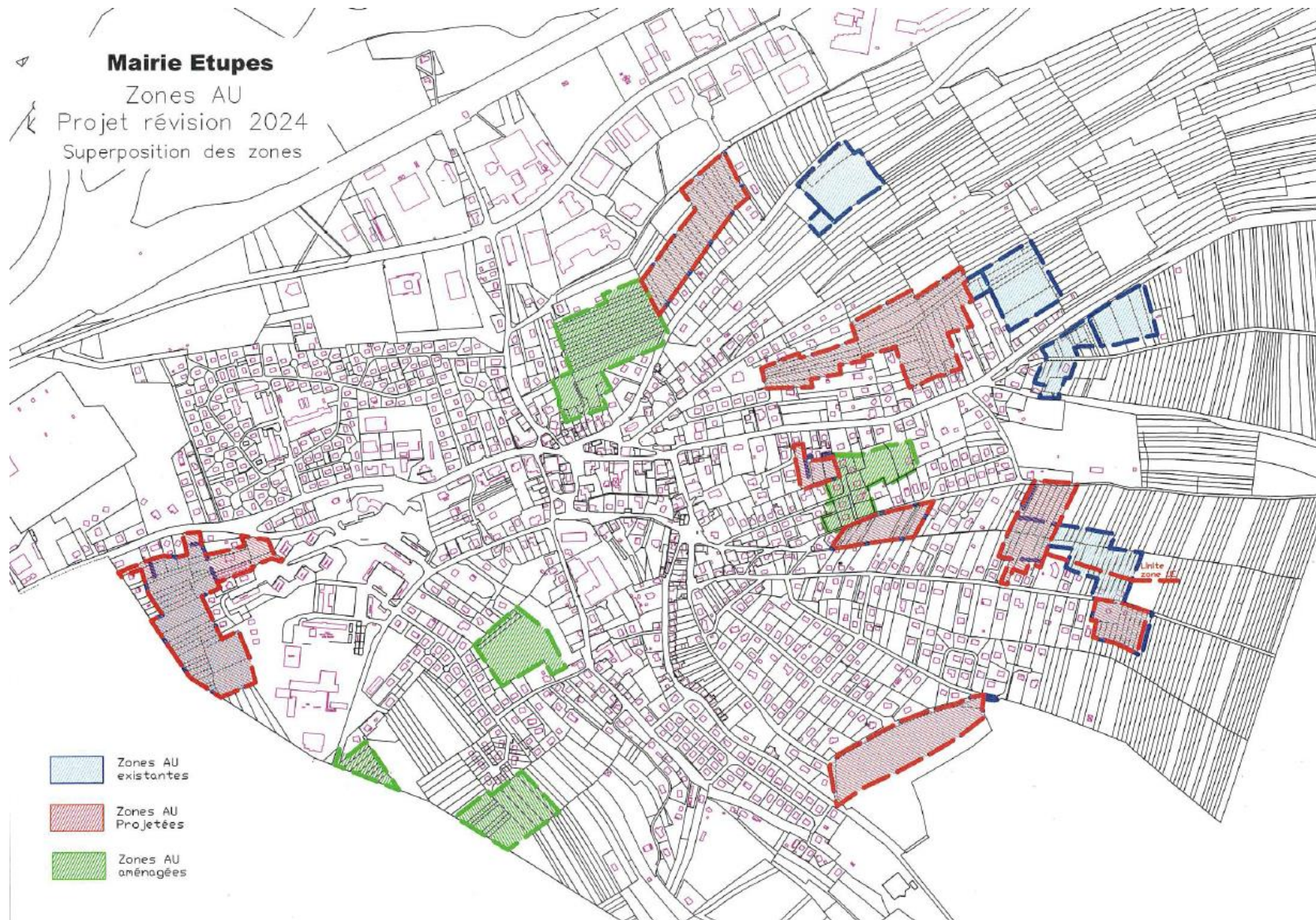
➔ SCoT autorise la consommation de 0,2ha d'ENAF/an soit environ 3ha (15 ans) max

➔ Loi ZAN impose de réduire de 50% la consommation d'ENAF sur 2021-2031

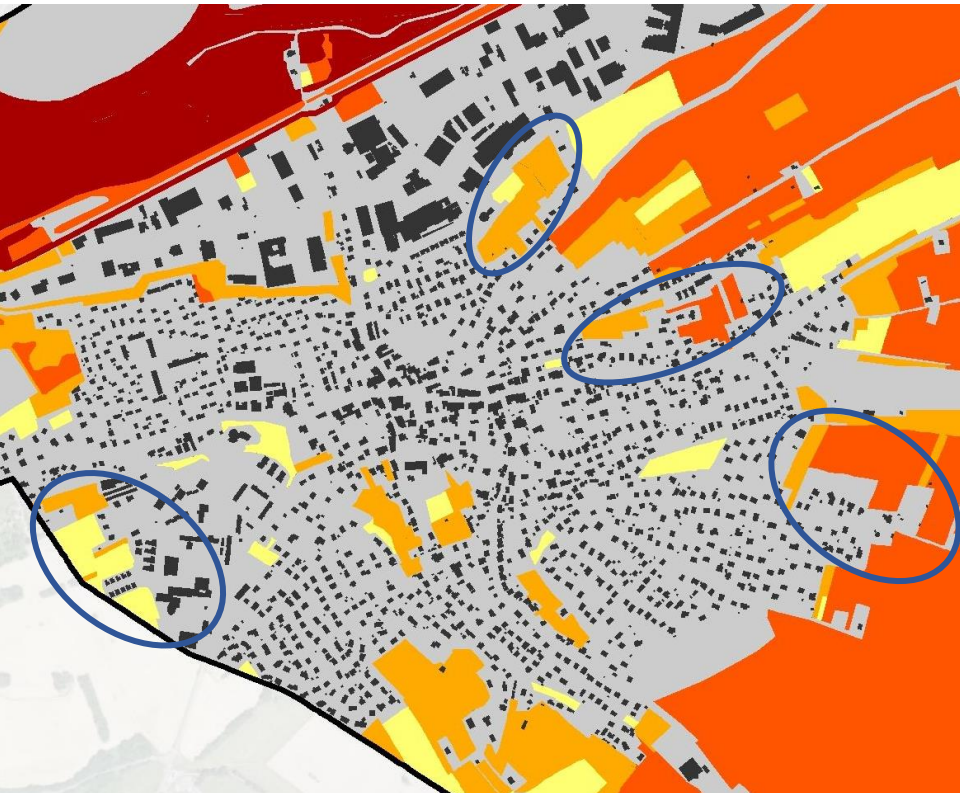
➔ Supprimer les zones AU en vigueur notamment celles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine pour être en phase avec le cadre légal et ne pas fragiliser la procédure



# Zones AU du PLU en vigueur







**Zones AU du PLU (hors Parc) localisées sur des secteurs d'intérêt écologique moyen à fort et sur des espaces agricoles stratégiques**



## Attention !!!

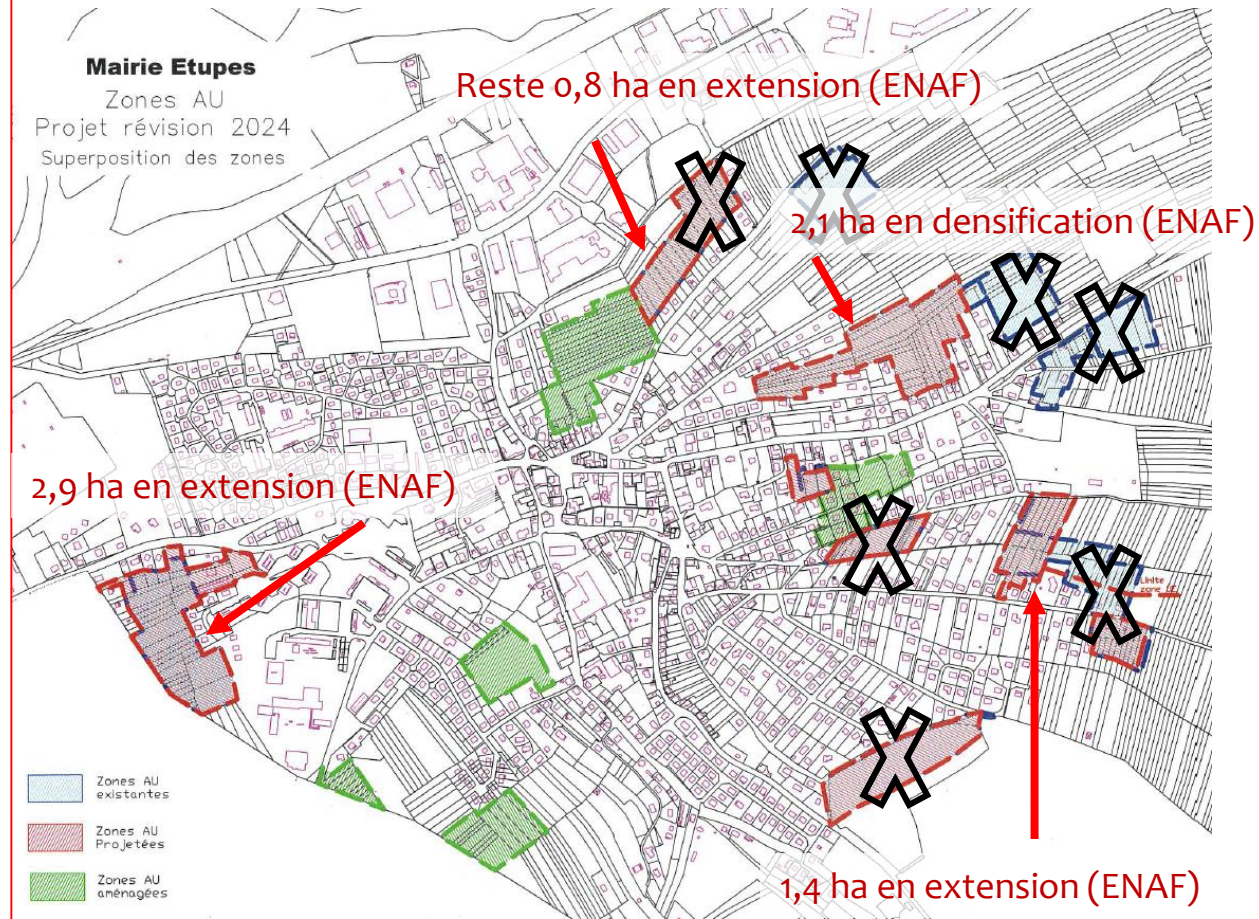
### Pas remettre en question les orientations du SCoT :

- Dépassement des objectifs conso foncière/logements
- Menace la préservation TVB, vergers et bonnes terres agricoles

### Pas remettre en question des orientations validées :

- Protéger les espaces naturels (TVB)
- Renforcer le dynamisme du centre ville
- Valoriser les connexions douces

➔ Fragilisation de la procédure de révision



**Zones restantes AU (hors Parc et Néolia) : 7,2 ha**

- Dont 5,1 ha en extension
- Dont 7,2 ha d'ENAF (100%)



# Les orientations d'aménagement retenues

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



## LOGEMENT :

1. Diversifier le parc immobilier pour répondre aux besoins de la population  
-> quel type de logements (taille, standing, vente/location) ?
2. Résorber la vacance immobilière (objectif PLH ou plus loin ?)

## ESPACES NATURELS :

1. Préserver de toute urbanisation les éléments de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors + espaces agricoles)
2. Créer une distinction de protection sur les espaces naturels de la commune en fonction de leur sensibilité/valeur environnementale. (Ex : sous-secteur différenciant la basse vallée de l'Allan comme espace naturel sensible (à l'est de la RD 463 du secteur ouest du reste de la ripisylve)
3. Définir des secteurs autorisant l'implantation de constructions/installations liées aux énergies renouvelables.
4. Ouvrir la ville sur ces espaces naturels. Exemple : circuits de randonnées.
5. Réaliser un inventaire du patrimoine naturel aux abords du bâti (vergers, bosquets, arbres remarquables...



## ESPACES URBAINS :

1. Préserver les éléments bâtis patrimoniaux (cahier de recommandations, prescriptions ?)
2. Préserver les éléments paysagers urbains (points de vue, arbres remarquables, vergers).
3. Valoriser les connexions ville-nature (itinéraires de randonnées).
4. Valoriser/requalifier les entrées de ville (ex : rue de Dasle).
5. Renforcer la vocation de chaque quartier/secteur ou laisser de la souplesse ?
6. Protéger le linéaire commercial de la rue du Général-de-Gaulle.
7. Réserver des emplacements pour l'implantation d'équipements publics et/ou d'espaces de rencontres/convivialités.

## MOBILITES :

1. Faciliter les connexions douces entre les quartiers et les principaux pôles communaux.
2. Réserver des emplacements pour les continuités douces.
3. Etablir des règles claires concernant le stationnement des véhicules lors des projets de construction (parking mutualisé, végétalisé...).
4. Faire le point sur les besoins d'amélioration du réseau viaire (sécurité).
5. Faire le point sur le nombre de places de stationnement et leurs localisations.



# Les suites à donner

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)





## D'ici juin-juillet 2024 :

- ➔ Arbitrer sur les logements supplémentaires à intégrer (densification/extension)
- ➔ Compléter le diagnostic en fonction des orientations choisies
- ➔ Traduire les orientations choisies sous forme de scénarios d'aménagement
- ➔ Valider un scénario d'aménagement et le partager à la population et aux PPA
- ➔ Débattre du PADD en conseil municipal



**Merci de votre attention**



[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)