

# Révision du Plan Local d'Urbanisme Etupes

18 juin 2024 – Espace Joséphine Baker

Réunion Publique n°2



*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) Contexte – la révision du PLU
- 2) Éléments de diagnostic
- 3) Pistes de projet pour le futur PLU
- 4) Suites de la procédure
- 5) Echanges



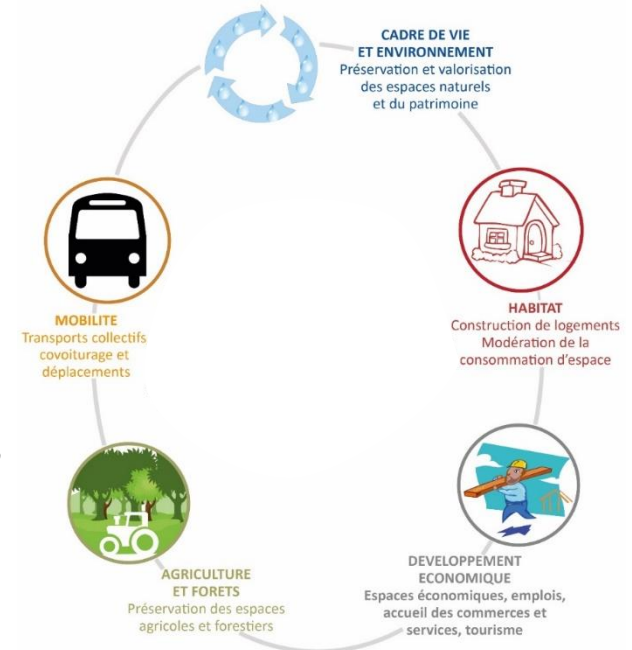
# Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



Le PLU est bien plus qu'un simple document qui fixe les règles d'utilisation des sols

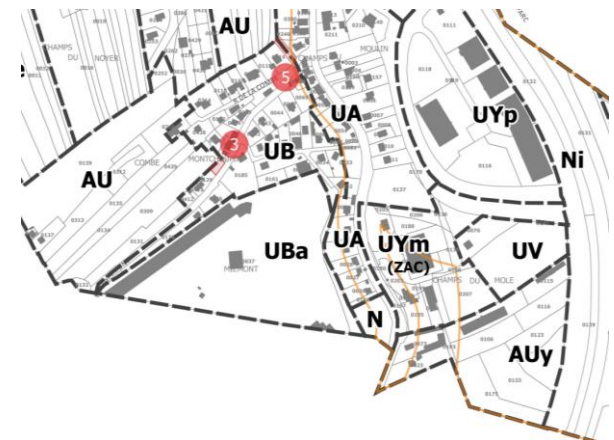
## Un document d'urbanisme **STRATEGIQUE**

- 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 ?

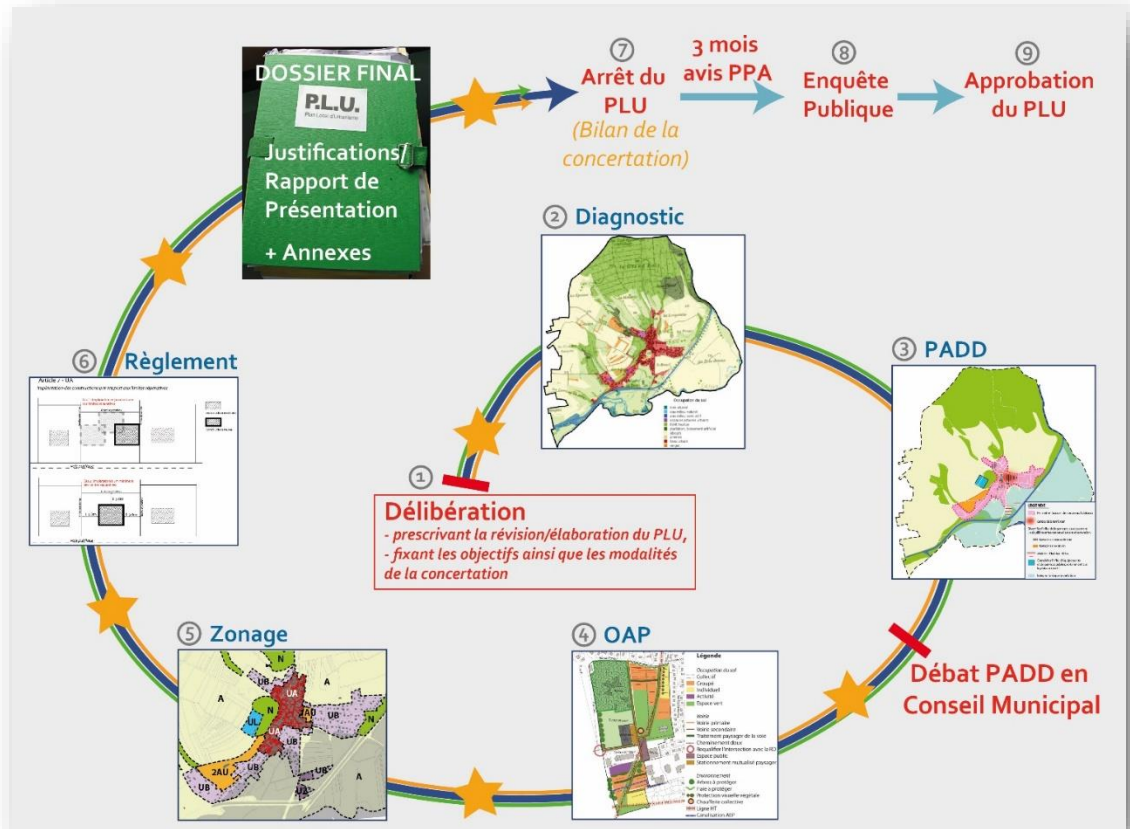


C'est un document qui comprend différentes pièces, élaboré en différentes étapes

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-municipaux-2022-2023>

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

# Où en sommes-nous dans la révision ?



Démarrage de l'élaboration en avril 2023



**DIAGNOSTIC**

Mi 2024 : première version du diagnostic

**PADD**

3 juillet 2024 : débat en conseil municipal

**PIECES REGLEMENTAIRES**

Eté 2025 : arrêt du projet

**CONCERTATION ET PHASE ADMINISTRATIVE**

Fin 2025 : approbation du projet

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



Une démarche de concertation globale tout au long de la procédure :

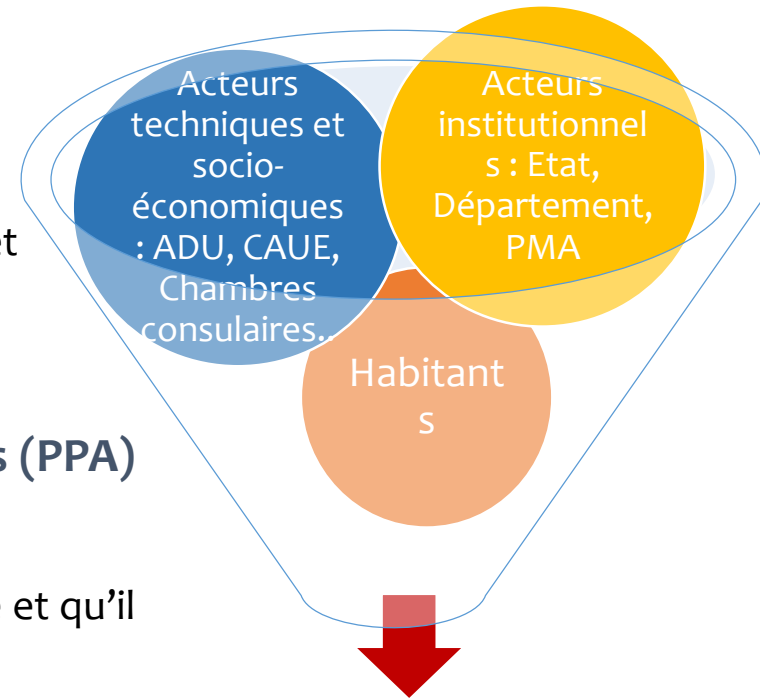
## Concertation de la population :

- Registre de concertation en mairie
- Réunions publiques aux étapes clefs
- Information régulière dans le bulletin et sur le site internet

## Concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

: Etat, Région, Département, PMA, Chambres consulaires


- 2 à 3 réunions pour vérifier que le projet est bien accepté et qu'il répond à la réglementation en vigueur



Approbation par le conseil municipal

## Et deux grands moments de concertation après l'arrêt du projet :

- La consultation officielle des PPA
- L'enquête publique auprès des habitants



# 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)



# Pourquoi réviser le PLU d'Etupes ?



## Un PLU en vigueur obsolète et désormais inadapté au contexte communal et intercommunal

- Un PLU datant de 2006, qui ne correspond plus aux exigences règlementaires actuelles
  - Des besoins surévalués (logements – surfaces constructibles)
- Une stratégie d'aménagement communale qui a évolué et n'est plus en phase avec le PLU en vigueur



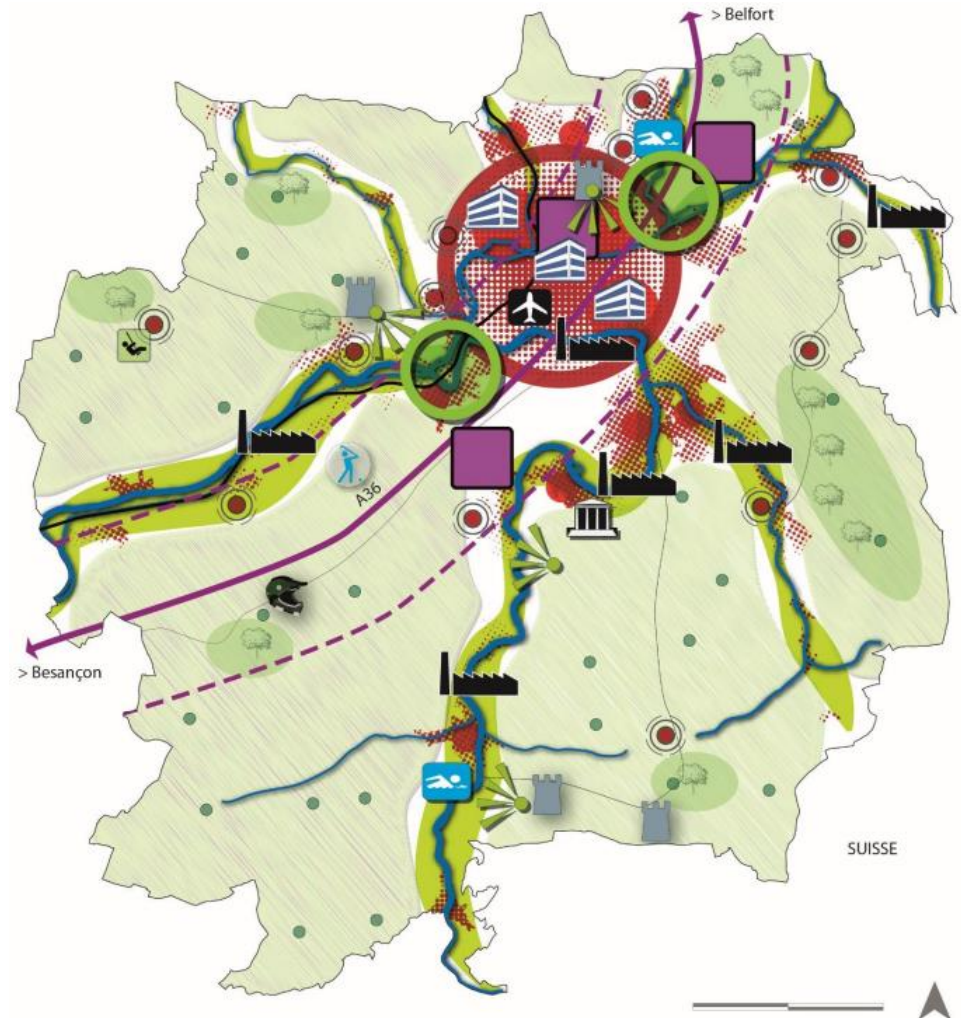


# Pourquoi réviser le PLU d'Etupes ?



## Une forte évolution du contexte intercommunal depuis 2006

- De nombreux documents cadres ont évolué ces dernières années : le SRADDET, le PLH....
- Un SCoT du Pays de Montbéliard approuvé en 2021, redéfinissant les contours du projet d'agglomération
- Une obligation réglementaire : le PLU doit être compatible au SCoT
- Le PLU en vigueur d'Etupes est **fortement incompatible** avec le SCoT en vigueur
  - Définition des besoins de développement surévalués (35 logts/an au lieu de 11)
  - Absence de prise en compte de nombreux éléments qualitatifs (OAP, EiE, ...)

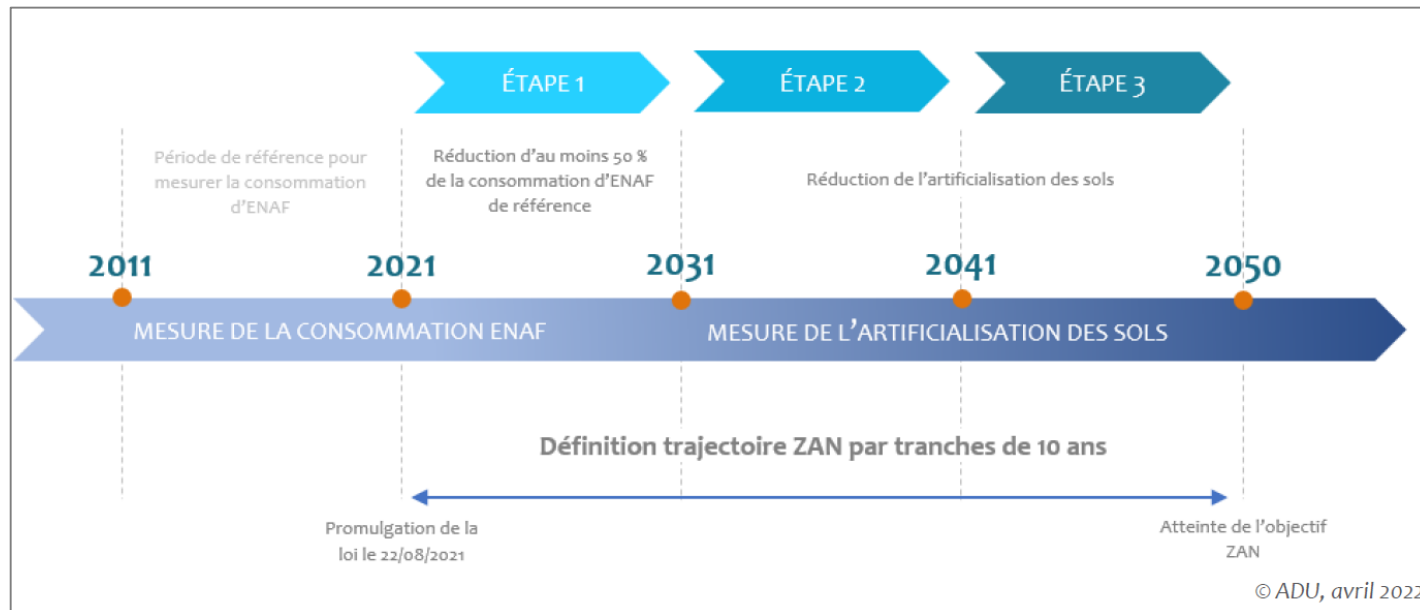


## Un contexte réglementaire national qui a fortement évolué en 17 ans

➤ Depuis 2005, de nombreuses lois renforçant l'exigence de sobriété foncière :

- Loi ALUR (2014)
- Loi NoTRE (2015)
- Loi ELAN (2018)
- Loi Climat et Résilience (2021)

➤ Une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixée par la loi Climat et Résilience



**La consommation foncière en France = l'équivalent de la surface d'un département tous les 10 ans**

**La consommation excessive de terres agricoles et d'espaces naturels n'est pas sans conséquences :**

- Accélération du ruissellement
- Nécessité d'étendre les réseaux
- Accroissement des distances de déplacement et des émissions de CO<sup>2</sup>
- Dévitalisation des centres

**Entre 2006 et 2015, le Pays de Montbéliard :**

- A produit 5 600 nouveaux logements
- A consommé 333 ha (en moyenne 37 ha tous les ans)
- A connu une forte augmentation de la vacance (6 400 lgts vacants, dont 2 390 depuis + de 2 ans, soit l'équivalent de la ville d'Audincourt)
- A perdu 2 731 habitants

# Pourquoi limiter l'artificialisation des sols ?





# Pourquoi réviser le PLU ?



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

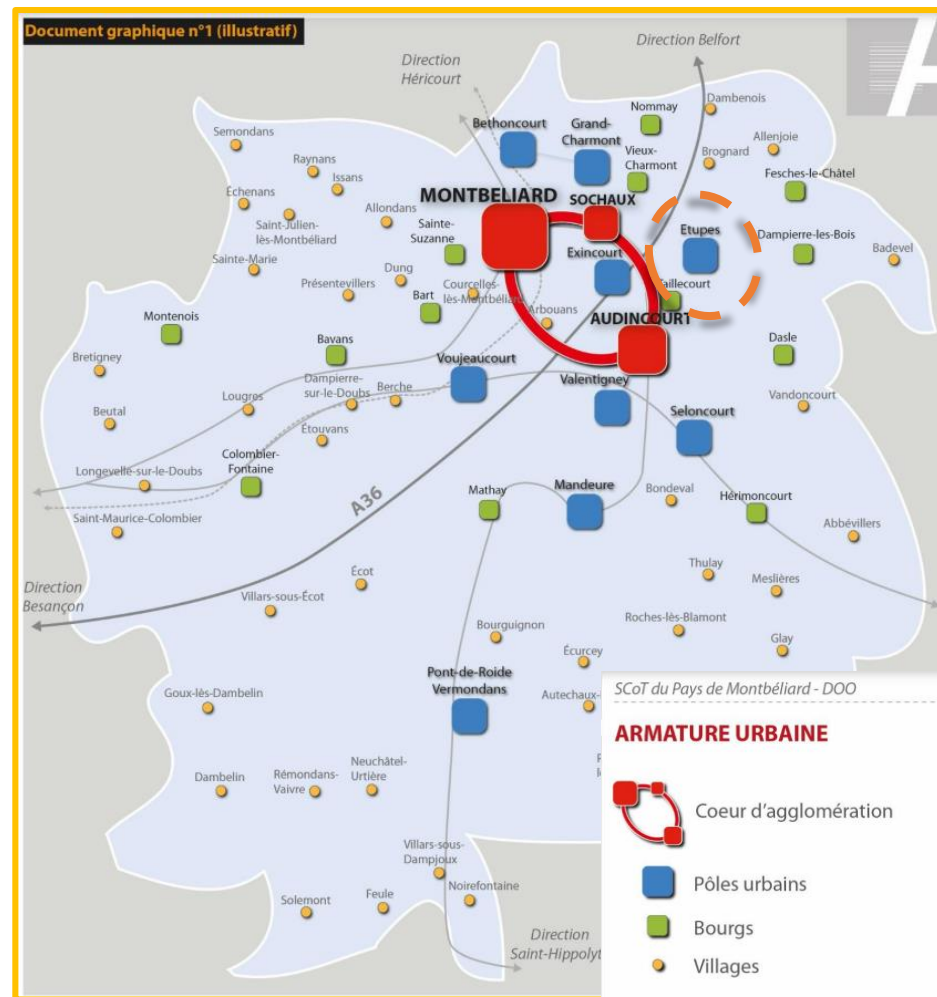
### Constats sur la période 2006-2015 ....

- 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

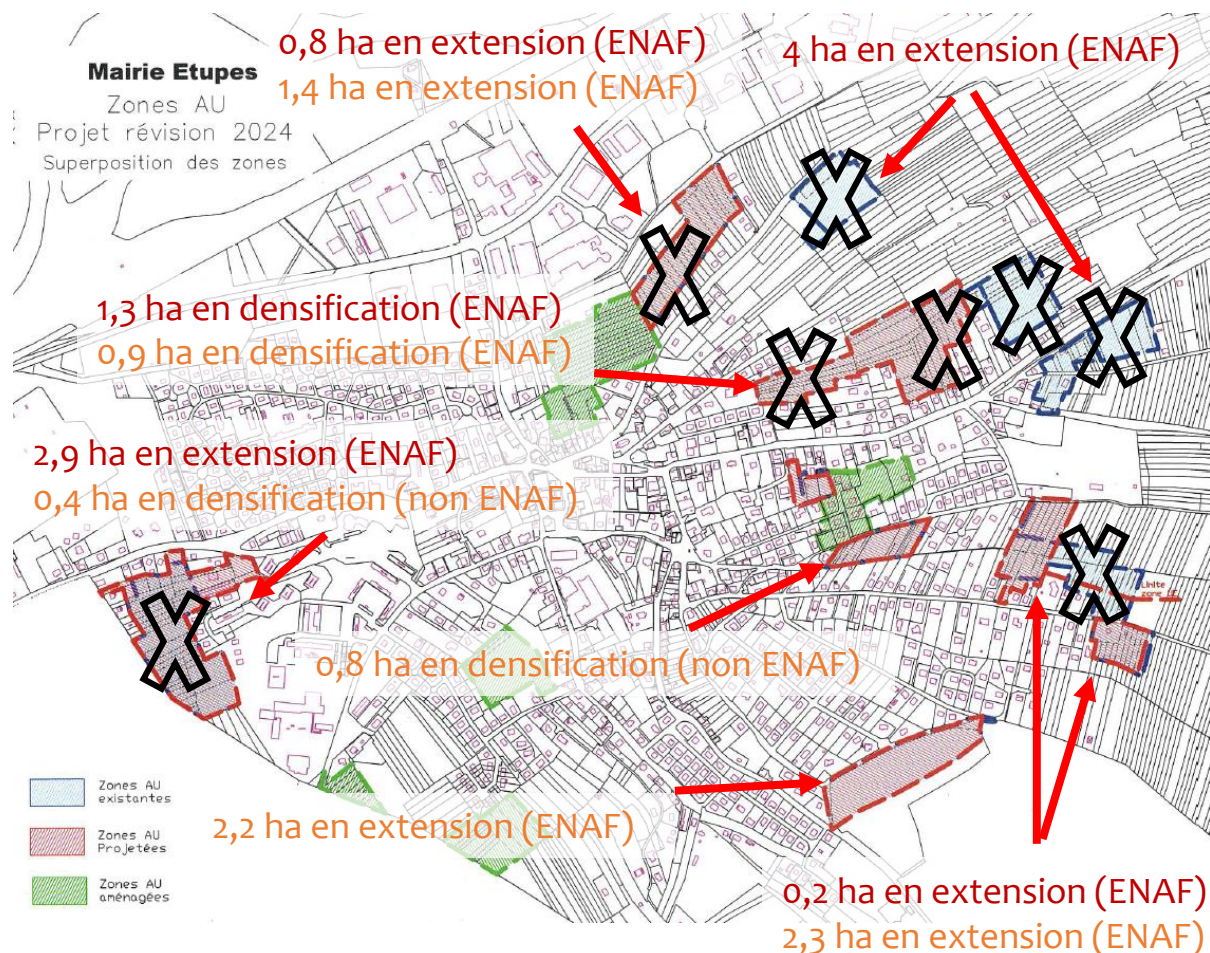


# Quelle trajectoire adoptée ?



## Une volonté politique de sobriété qui s'inscrit dans le cadre réglementaire SCoT de PMA et de la Loi Climat et Résilience

- **Nécessité de réduire les zones AU**
  - 18 ha de zones AU en vigueur et non bâtie
  - 9 ha redonnés à la zone Agricole et/ou Naturelle
- Depuis 2021 => 7 688m<sup>2</sup> d'ENAF consommé

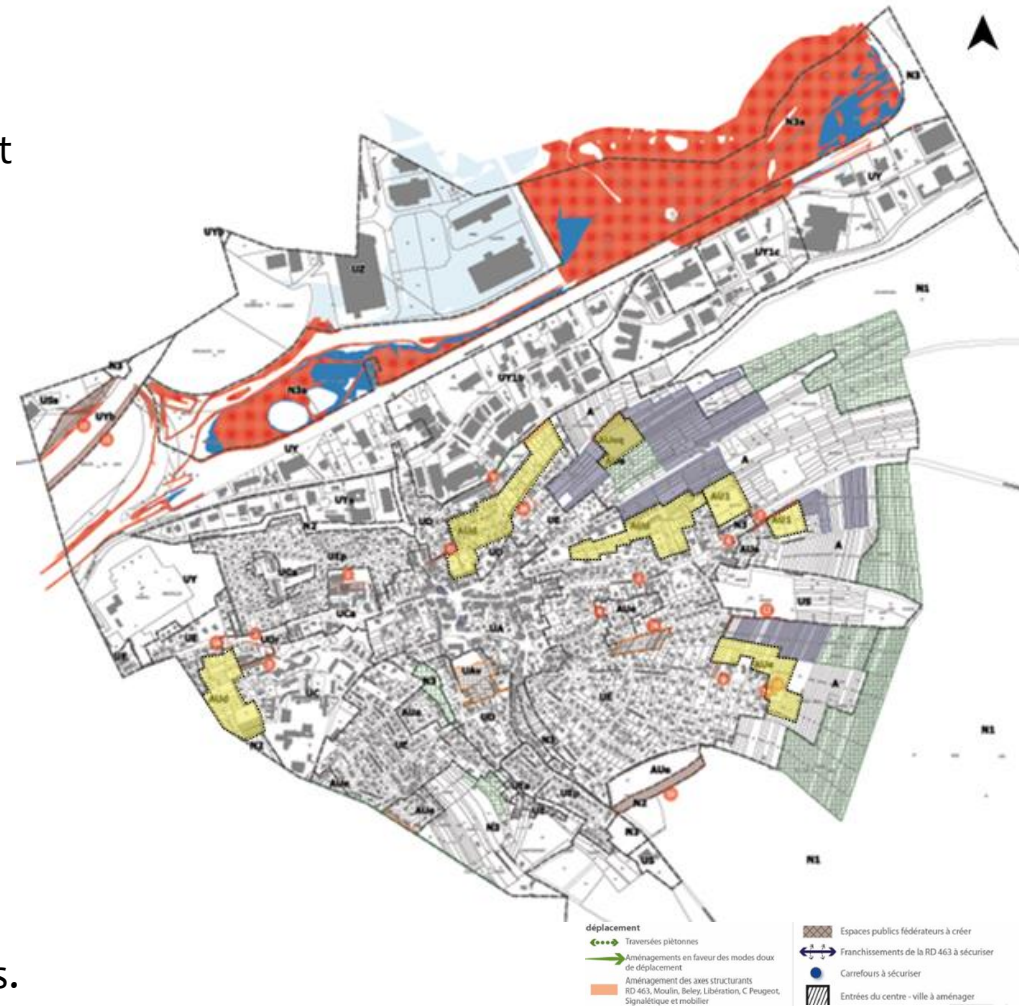




## Objectifs fixés dans la délibération de prescription

- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation spatiale communale (densification du centre), afin de permettre un développement raisonné et harmonieux ;
- Promouvoir la diversification des logements et les formes urbaines moins consommatrices d'espaces ;
- Préserver le patrimoine bâti du centre ancien ;
- Veiller à l'équilibre et à la diversité des équipements, des services et des commerces en lien avec les besoins de la population ;
- Préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et la biodiversité en dehors et au sein du tissu urbain ;
- Favoriser les déplacements doux et alternatifs notamment entre les quartiers.

Février 2021





- 1) Contexte – la révision du PLU
- 2) Éléments de diagnostic
- 3) Pistes de projet pour le futur PLU**
- 4) Suites de la procédure
- 5) Echanges





## 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 ripsisylve)
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.

**Renforcer le rôle d'Etupes comme pôle relais de l'agglomération**

**Révéler les valeurs patrimoniales comme véritables atouts identitaires d'Etupes**

**Conforter l'organisation et l'animation urbaine d'Etupes**

**Concilier les défis de la transition et les besoins en développement dans une logique de sobriété**



# Axe 1 – Renforcer le rôle d'Etupes comme pôle relais de l'agglomération



Conforter la dynamique et le rôle du centre comme pôle de proximité :

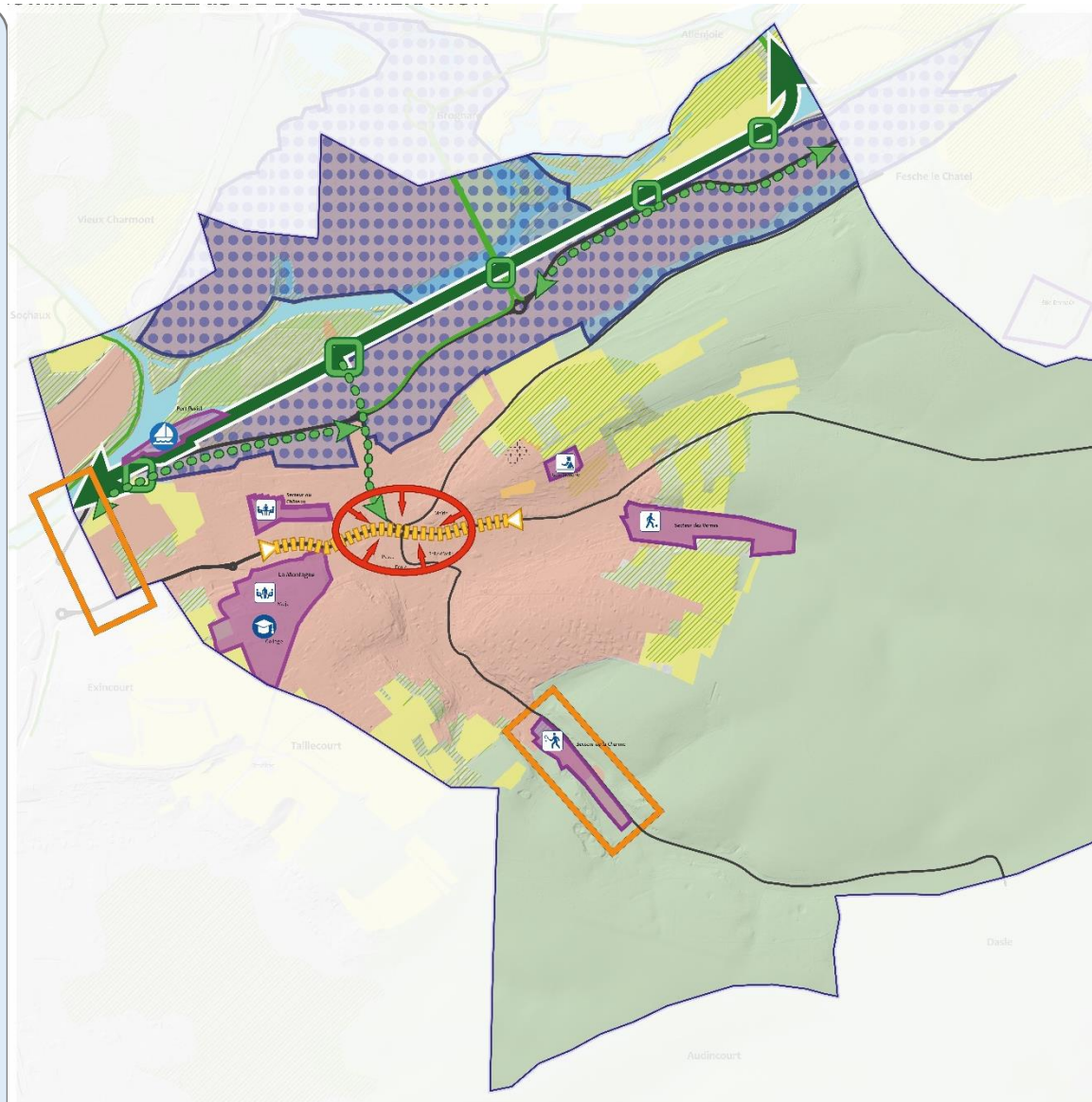
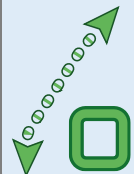
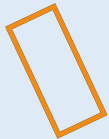
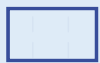
Mixité fonctionnelle et protection du linéaire commerciale du cœur de ville

Maintien et renforcement des vocations des pôles secondaires

Pérenniser et renouveler la vocation de Technoland





Améliorer la perception paysagère des entrées de ville menacées de dégradation

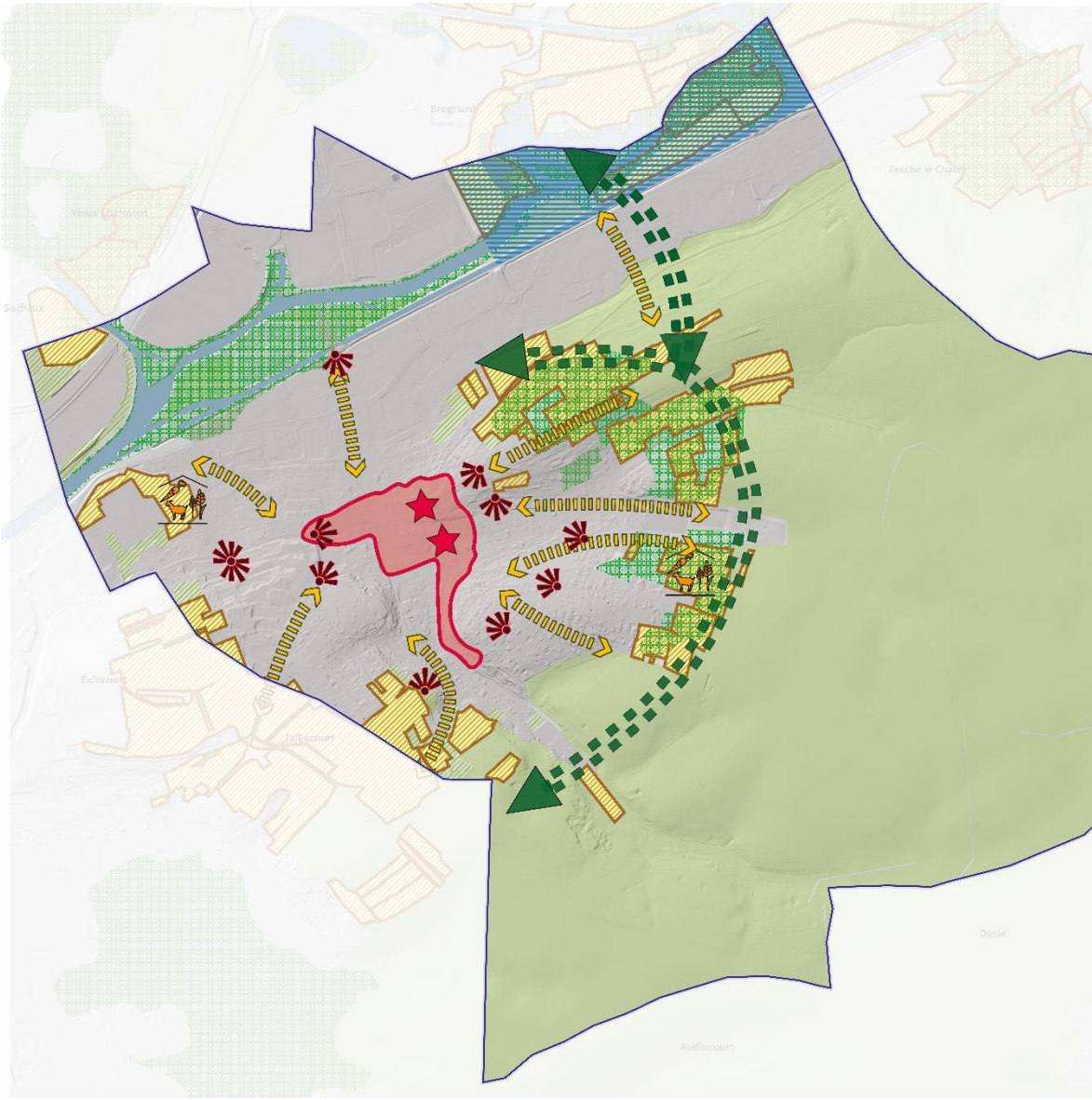
Renforcer la lisibilité et la matérialisation des connexions stratégiques avec l'Eurovélo



# Axe 2 – Préserver et révéler les valeurs patrimoniales comme véritables atouts identitaires d'Etupes



-  Préserver le patrimoine naturel et favoriser son accès pour les habitants
-  Préserver les terres agricoles et favoriser le développement et la diversification
-  Maintenir et développer les continuités écologiques entre les grands ensembles de biodiversité
-  Préserver et valoriser le patrimoine urbain public et privé





# Axe 3 – Conforter l'organisation et l'animation urbaine d'Etupes



47

Affirmer un Centre-ville fort et élargi

Conversion des espaces mutables



Création/requalification d'espaces publics



Préservation des îlots de fraîcheur



Assurer un développement urbain connecté au centre



Améliorer la porosité des tissus en développant un maillage inter quartiers



Sécuriser la traversée du centre-ville et des routes départementale



# Axe 4 – Concilier les défis de la transition et les besoins en développement dans une logique de sobriété



Modérer la consommation d'ENAF en permettant des extensions d'urbanisation mesurées et en préservant au maximum les éléments de la TVB



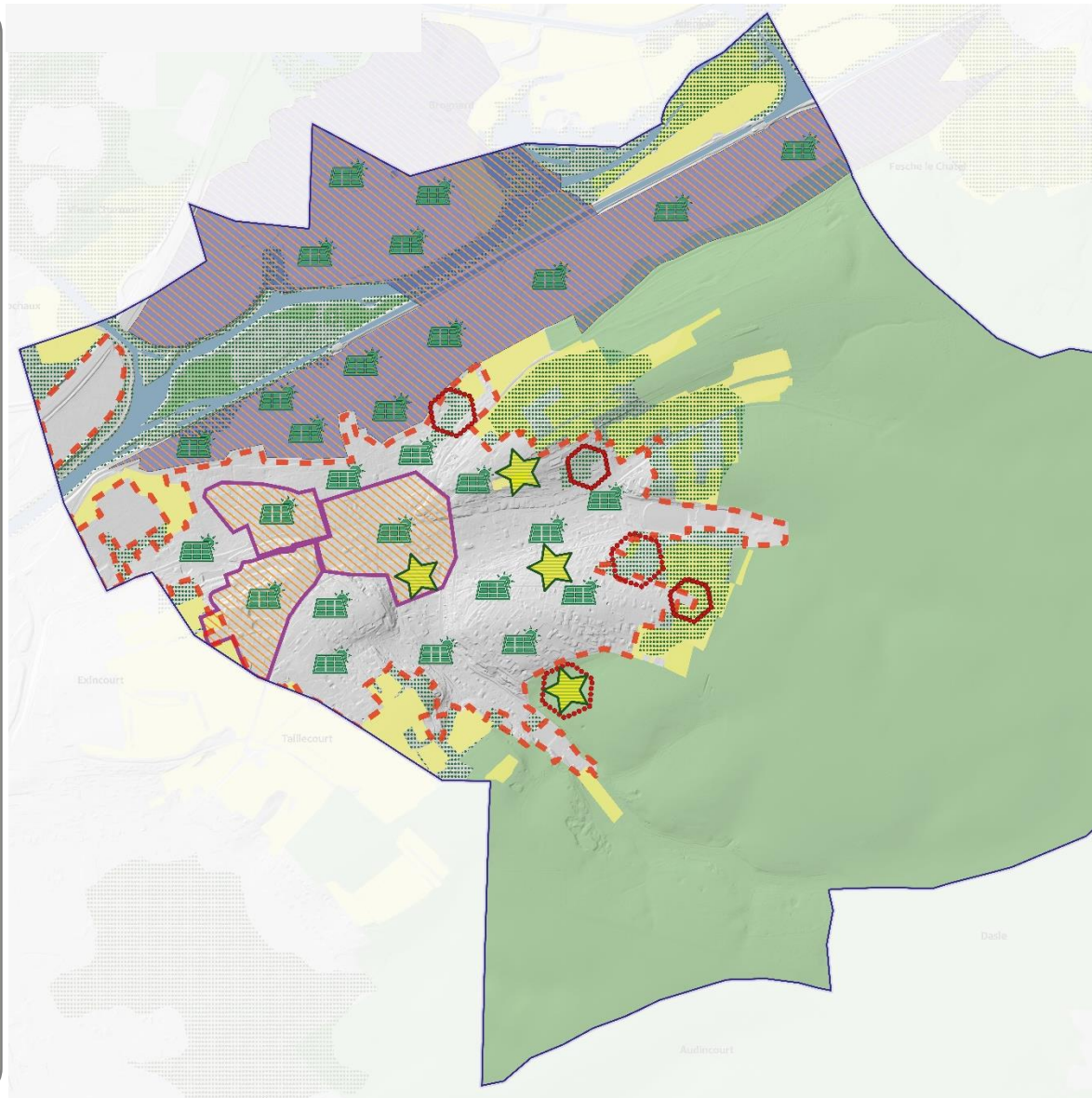
S'inscrire dans une logique de renouvellement et de diversification du parc immobilier



Maintenir et conforter les atouts économiques locaux dans une logique durable



Permettre le déploiement de systèmes d'EnR sur le territoire en préservant les ENAF







- 1) Contexte – la révision du PLU
- 2) Éléments de diagnostic
- 3) Pistes de projet pour le futur PLU
- 4) Suites de la procédure
- 5) Echanges





- Un débat sur les pistes de projet du PLU en conseil municipal début juillet
- Ce débat permettra d'anticiper le futur PLU pour les gros projets (notion de « sursis à statuer »)
- Une 3<sup>ème</sup> réunion publique, sur le règlement, sera programmée début 2025
  
- La concertation continue !
  - Information régulière sur les médias municipaux
  - Registre papier en mairie
  - Adresse mail : <https://www.revision-plu-etupes.fr/>



## Calendrier prévu :

- *Travail sur les secteurs de projets et le règlement 2<sup>ème</sup> semestre 2024*
- *Evaluation environnementale du projet printemps 2025*
- *Arrêt du projet été 2025*
- *Consultation des Personnes Publiques Associées puis enquête publique 2<sup>ème</sup> semestre 2025*
- *Approbaton fin 2025*





- 1) Contexte – la révision du PLU
- 2) Éléments de diagnostic
- 3) Pistes de projet pour le futur PLU
- 4) Suites à donner
- 5) Echanges



- **Quels regards portez-vous sur Etupes ?**
- **Quels besoins identifiez-vous ?**
- **Quels enjeux ajouteriez-vous ?**





**Merci de votre attention**



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