



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débat sur les orientations du PADD

Prescription de la révision : 3 avril 2023

Débat sur les orientations du PADD : 3 juillet 2024

Arrêt du projet de PLU : xx xx 2025

Vu pour être annexé à la délibération du xx xx 2025

Le Maire

Visa sous-préfecture



SOMMAIRE

Préambule	4
Rappel du contexte réglementaire	4
Le PADD, cadre de référence du Plan Local d'Urbanisme	6
Le contexte communal	6
Enjeux de la révision.....	7
Ambition générale : Vers un pôle urbain avec des fonctions renforcées, avec un cadre de vie préservé et valorisé et qui joue pleinement son rôle au sein du Pays de Montbéliard.....	7
Axe 1 Renforcer le rôle d'Etupes comme pôle relais de l'agglomération	11
Axe 2 Révéler et préserver les valeurs patrimoniales d'Etupes comme véritables atouts identitaires	12
Axe 3 Conforter l'organisation et l'animation urbaine d'Etupes	13
Axe 4 Concilier les défis de la transition et les besoins en développement résidentiels et économiques dans une logique de sobriété foncière et énergétique	14



Préambule

Rappel du contexte réglementaire

Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;

- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;



8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines ou rurales.

capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la



Le PADD, cadre de référence du Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Il est l'expression d'une **vision stratégique du développement** et de la mise en valeur du territoire de la commune pour les 15 prochaines années, en répondant aux objectifs énoncés à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Bien que non directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (ex : permis de construire ou d'aménager), **il est la clef de voûte du PLU**, car les orientations et les objectifs qu'il définit sont traduits dans les documents réglementaires du PLU (règlement écrit et graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui sont eux opposables et élaborés dans une parfaite cohérence avec le PADD (articles L.151-6 et L.151-8 du code de l'urbanisme).

Le PADD répond aux besoins et enjeux d'aménagement et de développement mis en évidence par le diagnostic communal.

Il s'agit d'un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et aux habitants sur le projet communal.

Il fera l'objet d'un débat en Conseil Municipal en juillet 2024.

Le contexte communal

Etupes est un pôle urbain de 3 715 habitants (chiffre INSEE 2021) situé aux portes du cœur de l'agglomération du Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) représentées par Montbéliard, Audincourt et Sochaux.

Historiquement, l'urbanisation de la commune s'est faite pour partie en fond de vallon, le long de la vallée de l'Allan et des axes routiers menant vers les communes de Dampierre-les-Bois, Dasle et Fesches-le-Châtel. A partir de la seconde moitié du XXème siècle, l'urbanisation s'est faite pour partie dans le prolongement du tissu bâti présent dans la vallée et pour partie sur les

coteaux qui surplombent la ville à l'Est (quartiers pavillonnaires du Grand Faubourg et du cimetière) et à l'Ouest (quartier d'habitat social de La Montagne).

Etupes est un village jusqu'au milieu du XXème siècle. En effet, c'est à partir des années 1950 que le village se transforme en profondeur, en lien avec le développement spectaculaire des usines Peugeot. De très importantes zones d'habitation sont construites notamment à l'Ouest de la commune pour accueillir les nouveaux ouvriers des usines : tout d'abord dans les années 50 avec la création du quartier du *Château* (226 logements sur 13 ha) entre la RD 463 et la vallée de l'Allan puis dans les années 60-70 avec le quartier d'habitat social de *La Montagne* (586 logements sur plus de 12 ha) situé les hauteurs en limite avec la commune d'Exincourt.

A partir de la fin des années 70 et le début des années 80, la commune subit de plein fouet la crise industrielle qui touche l'ensemble du Pays de Montbéliard, avec un départ massif de population qui a pour conséquence d'importantes opérations de renouvellement urbain dans le quartier de *La Montagne* (environ 200 logements supprimés depuis 1982), une vacance en augmentation et un parc immobilier qui se dégrade.

La commune a su rebondir en menant d'importantes opérations de rénovation urbaine dans le quartier de *La Montagne* et en développant de nouvelles zones d'habitat collectif et individuel pour retrouver vers les années 2010 un équilibre immobilier et démographique. Elle est aujourd'hui l'une des rares communes du Pays de Montbéliard à voir sa population croître.

La commune dispose d'une offre commerciale, de services et d'équipements publics, qui en font un pôle relais pour les communes du Pays de Montbéliard. De plus, la présence de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Technoland depuis les années 80 qui comptabilise aujourd'hui plus de 150 établissements et 5 000 actifs, fait de la commune l'un des poumons économiques de PMA.

Elle est cependant fragilisée par les flux routiers qui transitent par les routes départementales qui ceinturent le centre-ville et la rupture urbaine et paysagère vers la vallée de l'Allan et crée par la présence de Technoland. De



plus, la commune souffre de son développement urbain pavillonnaire réalisé au coup par coup sans réflexion d'ensemble. Cette conception urbaine individualisée se traduit par une absence d'espace public, de lieu de rencontres et des voies se terminant en impasse qui la plupart du temps ont été conçues pour un usage uniquement routier et automobile. Cette conception se ressent également dans le centre-ville en raison de son caractère très routier dû au passage des RD 463 et 52 et par l'absence d'espace public propice à la rencontre. Ces caractéristiques nuisent à l'animation urbaine d'Etupes et lui donne une image de ville dortoir.

La commune en partenariat avec l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard (ADU) a réalisé en 2021 un plan de référence « cœur de ville ». Celui-ci propose une série d'orientations d'aménagement qui tendent à améliorer le cadre de vie du centre-ville (mobilités douces, espaces publics, verdissement, ...). Cette stratégie sera prise en compte dans la révision du PLU et traduite dans le projet de développement communal.

Enfin, la révision du PLU doit être saisie pour anticiper le changement climatique et intégrer des mesures visant à mieux adapter le territoire à ces changements.

Enjeux de la révision

Compte tenu de ce contexte, la commune a souhaité engager la révision du PLU, autour des questionnements suivants :

- Comment conforter Etupes dans sa vocation de pôle urbain et de relais pour les communes du Pays de Montbéliard ?
- Comment maintenir et renforcer le dynamisme du centre-ville pour le rendre plus agréable et attractif ?
- Comment protéger et révéler les atouts patrimoniaux communaux (espaces naturels et éléments bâtis) tout en apportant une réponse aux besoins en logements des erbatons ?

- Comment développer les mobilités douces et faciliter leur usage à l'échelle de la commune ?
- Comment prendre en compte les enjeux du changement climatique dans le projet communal ?

La révision du PLU sera également l'occasion de mettre en œuvre :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de PMA approuvé le 16 décembre 2021, qui fixe la stratégie d'aménagement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard et encadre les politiques locales d'aménagement du territoire pour la période 2018-2040 ;
- Et le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 17 décembre 2020, qui précise la stratégie habitat du Pays de Montbéliard basée sur la modernisation du parc de logements et fixe un programme d'actions sur 6 ans.

Ambition générale : Vers un pôle urbain avec des fonctions renforcées, avec un cadre de vie préservé et valorisé et qui joue pleinement son rôle au sein du Pays de Montbéliard

Ces questionnements ont motivé un projet qui permette d'affirmer le statut de pôle urbain d'Etupes au sein du Pays de Montbéliard, en développant un centre-ville plus attractif et vivant, et en jouant sur la qualité du cadre de vie (patrimoine, mobilités, espaces publics, ...), au travers d'un développement plus raisonnable et durable.

Il s'organise autour des 4 axes suivants :



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

Le projet de la commune vise à maintenir et développer la dynamique de son centre-ville en pérennisant les activités commerciales et de services le long de l'Avenue du Général de Gaulle, à maintenir et développer ses équipements structurants au rayonnement intercommunal, à mieux canaliser les flux en jouant sur des aménagement sécuritaires et paysagers aux entrées de ville pour apaiser la circulation routière et en captant les flux cyclistes du quotidien et touristiques depuis l'euro vélo 6.

Axe 2 – Révéler et préserver les valeurs patrimoniales d'Etupes comme véritables atouts identitaires

Dans une logique d'apporter un cadre de vie plus agréable à ses habitants, la commune d'Etupes cherche à préserver au maximum son identité de ville-campagne en préservant ses espaces naturels et en facilitant leur accès depuis l'espace urbain et en préservant ces espaces agricoles tout en encourageant le développement d'une agriculture plus diversifiée et respectueuse de l'environnement. Toujours dans cette logique d'améliorer le cadre de vie et préserver son identité, la commune souhaite protéger son patrimoine bâti ancien et contemporain, témoin des évolutions qu'a connu le territoire au fil des années.

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

En complément des actions menées pour améliorer le cadre de vie, la commune d'Etupes entend améliorer son fonctionnement urbain en renforçant le rôle multifonctionnel de ses polarités par la mobilisation des espaces mutables, la création d'espaces publics de qualité et par la préservation/développement de la nature en ville. Pour que tous les habitants puissent bénéficier au mieux de ces espaces, la commune souhaite encourager l'usage des modes doux sur l'ensemble de la commune en développant un maillage inter quartiers.

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

La commune souhaite s'orienter vers un développement plus raisonnable moins consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ne conservant que quelques zones d'extension urbaine qui correspondent principalement à des opérations de lotissement déjà accordés à ce jour. Cette volonté se traduit aussi par davantage de diversité dans les logements produits (typologies, formes, ...), par un renouvellement du bâti existant et



une priorisation du développement économique au sein de la ZAE de Technoland et des 3 polarités identifiées. Afin de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers le développement des systèmes d'énergies renouvelables se fera uniquement sur des espaces déjà artificialisés.

Objectif de réduction de la consommation d'ENAF – trajectoire ZAN :

Pour respecter l'engagement de sobriété foncière de -50% de consommation tous les 10ans en partie imposé par la trajectoire ZAN (-50% entre 2021-2031 puis de nouveau -50% entre 2031 et 2041), la collectivité vise un objectif de diminution de 39% vis-à-vis de période de référence du ZAN (contre une réduction de 63% envisagé par le ZAN. Possiblement consommables entre 2021 et 2041). La collectivité veille à se rapprocher le plus possible de cette trajectoire en affichant une consommation potentielle totale de 6,4 ha dans son PLU jusqu'en 2039 (0,38ha/an) (voir tableau ci-dessous).

	Surface (ha)	Consommation/an (ha)
Trajectoire ZAN (-50%)		
2011-2021 (période de référence)	6,9	0,69
2021-2031 (-50% vis-à-vis de 2011-2021)	3,5	0,35
2031-2041 (-50% vis-à-vis de 2021-2031)	1,75	0,17
Soit consommation 2021-2041		
Soit réduction du rythme de 63% vis-à-vis de 2011-2021	5,3	0,26
Trajectoire PLU (2024-2039)		
Consommation passée (2013-2023)	4,13	0,41
Consommation en cours 2021-2024	0,7	0,23
Coups partis 2021-2024 (PA accordés)	4,3	1,43
Consommation future (dents creuses et foncier stratégique)	1,4	0,09
Soit consommation 2024-2039		
Soit réduction de 39% vis-à-vis de 2011-2021	6,4	0,42



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

Révéler et préserver les valeurs patrimoniales d'Etupes comme véritables atouts identitaires

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1 - RENFORCER LE ROLE D'ETUPES COMME POLE RELAIS DE L'AGGLOMERATION

 Conforter la dynamique et le rôle du centre comme pôle de proximité en renforçant le linéaire marchand et les équipements structurants

 Pérenniser et renouveler la vocation de Technoland assurant un rôle majeur dans l'armature économique de l'agglomération

 Améliorer l'aspect sécuritaire et la perception paysagère des entrées de ville menacées de dégradation

 Renforcer la lisibilité et le confort des connexions stratégiques depuis l'Eurovélo vers Technoland et le centre-ville

Repères

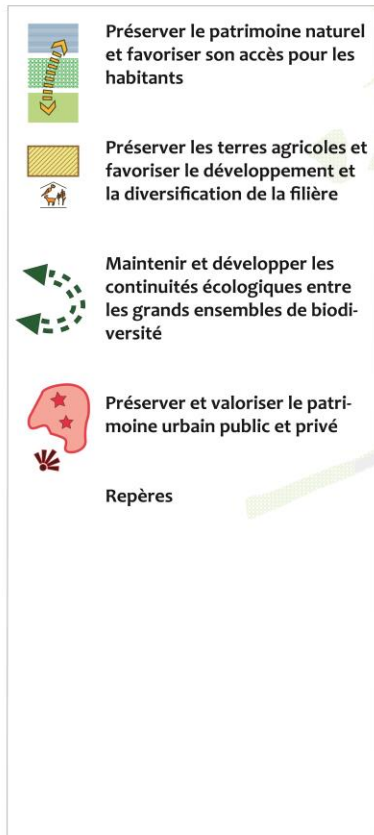
-  Réseau routier et cyclable
-  Espace à dominante boisé
-  Espace à dominante agricole
-  Espace à dominante naturel








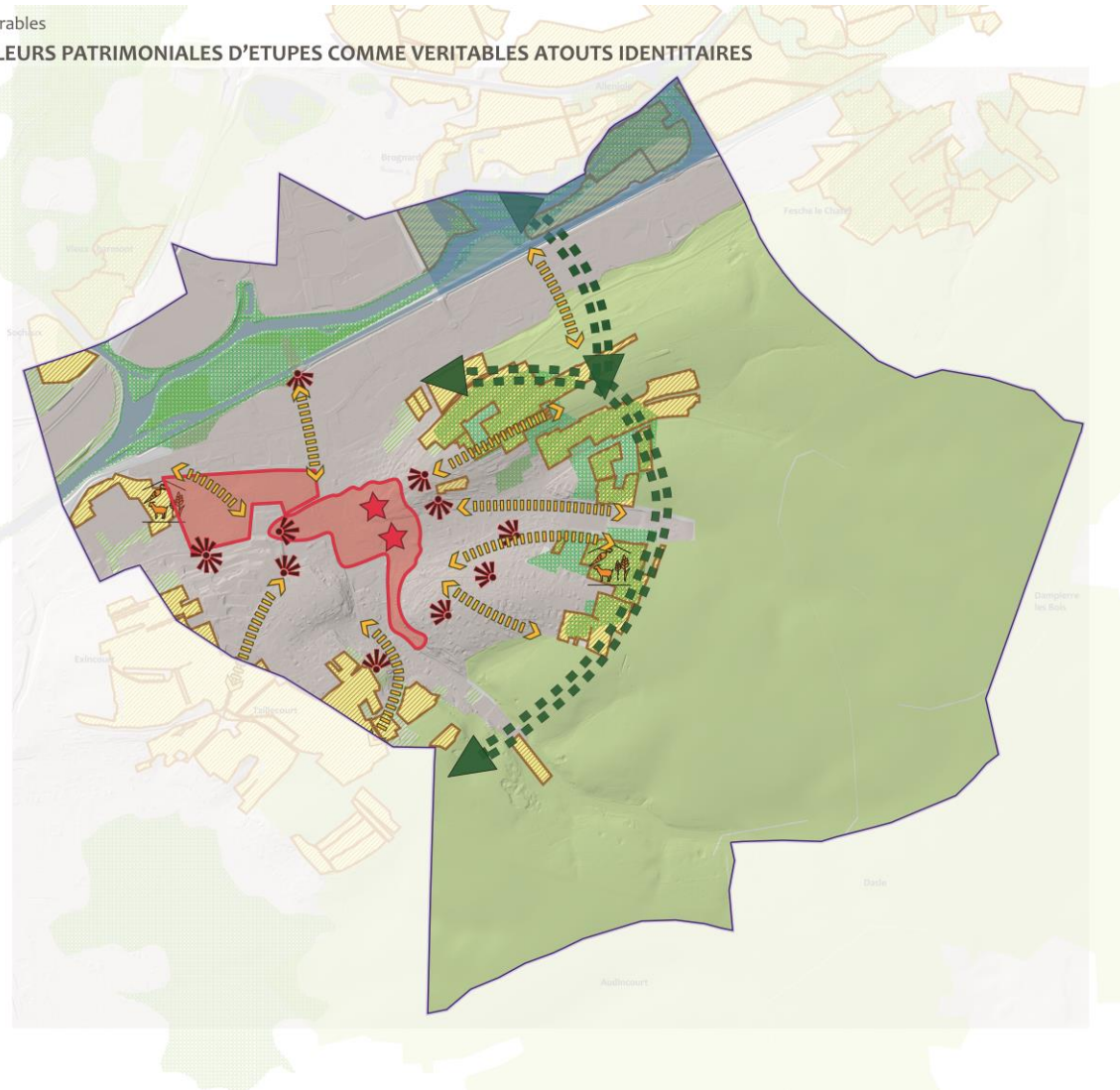
Axe 2 Révéler et préserver les valeurs patrimoniales d'Etupes comme véritables atouts identitaires

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 2 - REVELER ET PRESERVER LES VALEURS PATRIMONIALES D'ETUPES COMME VERITABLES ATOUTS IDENTITAIRES




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





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


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 3 - CONFORTER L'ORGANISATION ET L'ANIMATION URBAINE D'ETUPES







 **Affirmer un centre-ville reposant sur 3 pôles en visant la mobilisation d'espace mutables (opération Vauthier) et la création/valorisation d'espaces publics de qualité et d'îlots de fraîcheur**

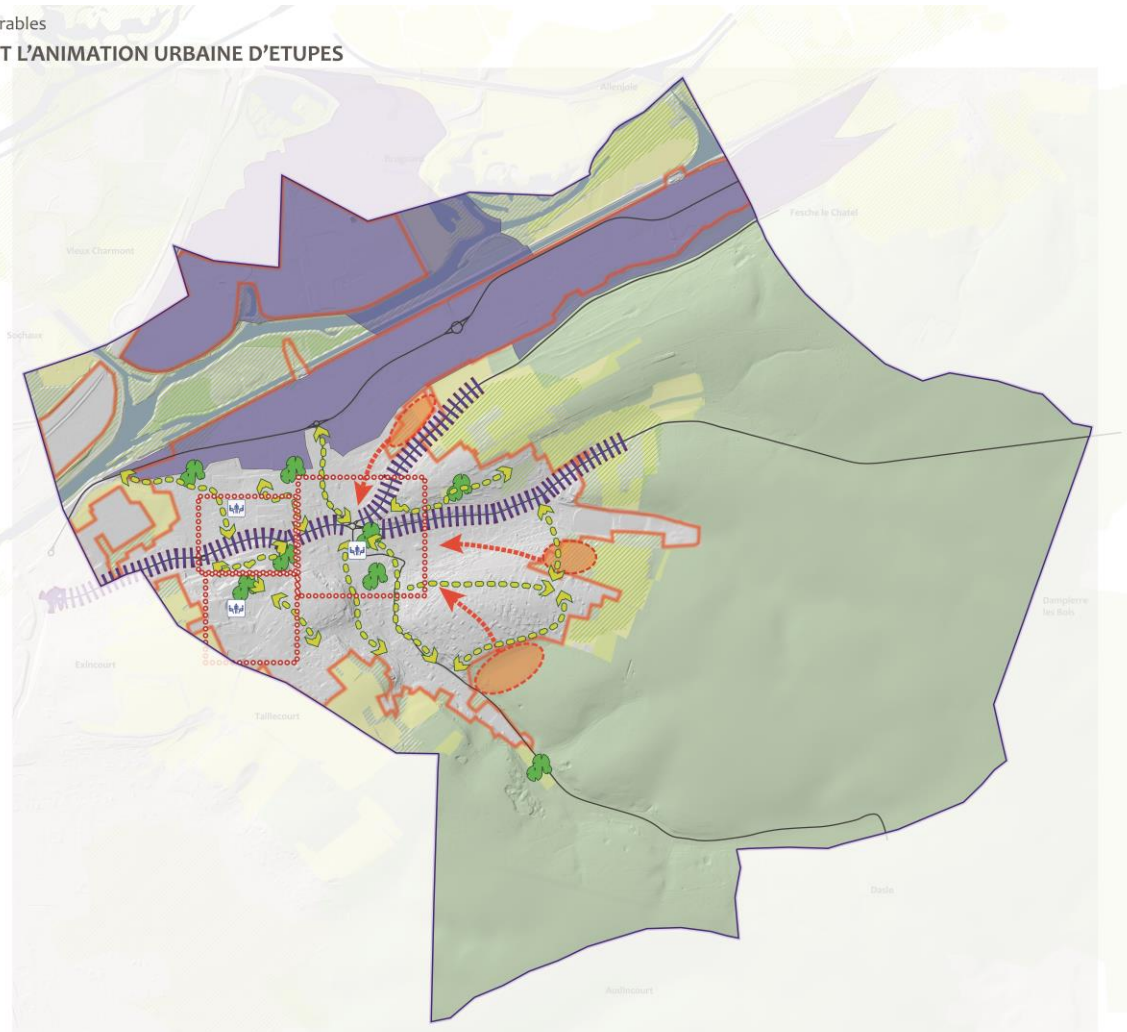
 **Assurer un développement urbain limité en extension et connecté au centre-ville**

 **Améliorer la porosité des tissus en développant un maillage inter quartiers (piétons + cycles)**

 **Sécuriser la traversée du centre-ville et des routes départementales**

Repères

-  Voirie principale
-  Enveloppe urbaine
-  ZAE Technoland
-  Espace à dominante boisée
-  Espace à dominante naturelle
-  Espace à dominante agricole



Axe 4 Concilier les défis de la transition et les besoins en développement résidentiels et économiques dans une logique de sobriété foncière et énergétique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 4 - CONCILIER LES DEFIS DE LA TRANSITION ET LES BESOINS EN DEVELOPPEMENT RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIETE FONCIERE ET ENERGETIQUE

- 



Modérer la consommation d'ENAF en permettant une extension mesurée du développement résidentiel et en préservant au maximum les réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue
- 

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

Maintenir et conforter les atouts économiques locaux dans une logique durable
- 

Permettre le déploiement de systèmes de communications numériques et d'énergies renouvelables sur le territoire en préservant les ENAF
- 

Repères
- 

Enveloppe urbaine
- 

ZAE Technoland
- 

Espace à dominante boisée
- 

Espace à dominante naturelle
- 

Espace à dominante agricole

