

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

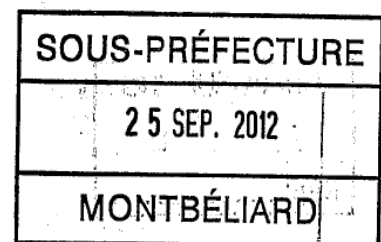
- ✓ *PLU approuvé par le Conseil Municipal le 11 juillet 2006*
- ✓ *PLU mis en compatibilité avec la déclaration de projet du complexe aquatique du Pays de Montbéliard le 8 juillet 2011*

### Modification n°1 approuvée le 21 sept. 2012

vu pour être annexé  
à la délibération du 21 septembre 2012

pour extrait conforme.  
le Maire,

Catherine DESSABLES



Assisté par

Agence  Pays de Montbéliard  
de Développement  
et d'Urbanisme

Ce que dit la loi	p. 3
Etupes, une ville dans l'agglomération du Pays de Montbéliard	p. 5
Le PADD :	
➤ <i>Carte du PADD</i>	<i>p. 7</i>
➤ <b>Objectif 1</b> : <i>Favoriser l'accueil de nouveaux résidents et allonger le parcours résidentiel des Erbatons</i>	<i>p. 8</i>
➤ <b>Objectif 2</b> : <i>Renforcer l'attractivité de la commune</i>	<i>p. 10</i>
➤ <b>Objectif 3</b> : <i>Préserver les grandes composantes du paysage et les milieux naturels</i>	
➤ <b>Objectif 4</b> : <i>Vie économique</i>	<i>p. 12</i>

Deux articles du code de l'urbanisme déterminent les objectifs qui doivent guider toute politique d'aménagement du territoire à quelque échelle que ce soit (agglomération, ville, village....).

### **Article L 110**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

### **Article L 121-1**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Et, le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est défini dans deux articles.

### **Article L 123-1 du code de l'urbanisme**

*« (...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

### **Article R 123-3 du code de l'urbanisme**

*(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 III Journal Officiel du 13 juin 2004)*

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

La commune d'Etupes est l'un des bourgs de l'agglomération du Pays de Montbéliard et se situe à l'Est du territoire de cette agglomération de 120 000 habitants.

Plus largement, elle occupe une place privilégiée au centre de l'aire urbaine de Belfort-Montbéliard-Héricourt.

A proximité de deux échangeurs de l'A36, la commune est facilement accessible depuis Belfort et Montbéliard, et la future gare TGV Meroux-Moval sera facilement accessible. La connexion rapide sur la RN 437 (rond point « Atlas ») facilite les échanges vers le sud agglomération.

Son territoire accueille la zone d'activité de Technoland mais est également à proximité de sites industriels importants (Peugeot-Citroën à Sochaux) et du projet du futur parc d'activité de Technoland 2.

Ces dynamiques extérieures peuvent fortement influencer le développement urbain de la commune en renforçant encore son attractivité résidentielle.

En adoptant après une large concertation un Projet d'Agglomération en juillet 2000, les élus du Pays de Montbéliard ont fixé les horizons à atteindre. Excellence automobile et diversification de l'économie, reconquête de l'attractivité résidentielle, alliances avec les territoires voisins, les orientations stratégiques sont désormais partagées et les collaborations nombreuses.

Il faut maintenant mettre en œuvre des réalisations concrètes et les organiser dans l'agglomération. En quelque sorte, il faut dessiner le Pays de Montbéliard de demain. C'est l'objet du Schéma de Cohérence Territoriale, le SCOT, qui est en cours d'élaboration depuis plusieurs mois et a été arrêté en juillet 2005. Une fois approuvé, ce document de planification urbaine s'imposera aux documents d'urbanisme communaux que sont les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le projet d'agglomération s'est donné pour objectif minimal de stabiliser sa population à 120 000 habitants en 2010. Cet objectif a été réaffirmé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la CAPM en juillet 2001.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle nécessite une politique :

- d'amélioration du cadre de vie, préserver l'environnement, diversifier les modes de transports, améliorer le paysage naturel et bâti...
- d'accroissement de l'offre de logement et de diversification de cette offre d'habitat
- d'augmentation des services à la population (petite enfance, seniors...).

Ces objectifs sont énoncés dans les différents documents de planification élaborés pour le territoire de la Communauté d'Agglomération. Ces documents n'ont pas tous le même statut. Certains sont des documents stratégiques d'orientations et de contractualisation (Projet d'agglomération), d'autres sont des documents réglementaires qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains). Sans portée réglementaire, le Plan Paysage approuvé en 2002, est un document guide de mise en cohérence des politiques liées à la préservation et mise en valeur des paysages.

Le Schéma de Cohérence territoriale en cours d'élaboration et arrêté en juillet 2005 par le Conseil de Communauté orientera le développement de l'agglomération pour les 20 ans à venir.

Aux portes de l'agglomération, Etupes est un bourg « secondaire » qui reste à conforter. De par sa situation en limite du plateau Est, une partie du territoire communal a aussi un rôle de transition entre le cœur d'agglomération et ce plateau.

- **Le premier objectif** du PADD de la commune est de **développer l'habitat**. Commune attractive de par sa situation, ses commerces, Etupes doit contribuer à l'effort d'amélioration de l'offre de logements dans le Pays de Montbéliard, tant en termes de qualité, que de quantité.
- **Le deuxième objectif** du PADD est d'**améliorer l'attractivité**.
- **Le troisième objectif** du PADD est de **préserver les grandes composantes du paysage et les milieux naturels**. En effet, le relief, les pentes et le plateau boisés, la présence de la nature au sein du tissu urbain confère une qualité de cadre de vie à préserver car elle participe à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire.
- **Le quatrième objectif** du PADD est d'**ordre économique**. Compte tenu de la proximité de Technoland (environ 4000 emplois), le projet sur ce thème est d'ordre micro économique. Il s'agit de permettre le développement de commerces et services complémentaires à l'existant, notamment de services adaptés à une population de seniors.

Enfin, la prise en compte des **risques naturels** prévisibles constitue un préalable à toute définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Carte PADD

Le vieillissement de la population (40% de plus de 60 ans) est représentatif d'un parc urbain majoritairement constitué d'habitat individuel (63.7%), habité par des propriétaires occupants (60%) et construit principalement entre 1949 et 1974. Le recensement de 1999 met aussi en évidence la faiblesse du parc locatif privé qui ne représente que 8.5% du parc de logement. Les logements de moins de 70 M2 sont peu nombreux (27%), les logements de taille moyenne représentent 48% du parc et le quart du parc est constitué de grands logements (+ de 100M2). Ces données, issues du recensement de 1999 ne tiennent pas compte des dernières démolitions du quartier de la Montagne.

### **Orientation 1 : Maîtriser le renouvellement urbain pour renforcer le centre ville**

La commune souhaite, à terme, maîtriser la reconversion des sites industriels inscrits dans le tissu urbain pour densifier le centre ville et renforcer ses fonctions urbaines. Le foncier des usines Vauthier et Robert représente une surface d'environ 1.7 ha. Afin de pouvoir relier des 2 tènements et disposer d'une surface de terrain suffisante pour conduire un projet, la commune sera amenée à « élargir » sa maîtrise foncière.

Le secteur du bas du lieu dit « Les Chailles » : Sa situation en entrée de ville depuis Montbéliard-Exincourt, sa proximité du centre ville, la façade qu'il offre aux regards depuis l'extérieur de la commune sont des atouts qui lui confèrent un potentiel particulier. Aujourd'hui, en l'absence d'un projet tirant pleinement parti de ces potentiels et afin de ne pas compromettre l'avenir, la commune souhaite porter une attention particulière à l'urbanisation de ce secteur.

### **Orientation 2 : Offrir des logements diversifiés à proximité directe du centre ville**

Le potentiel foncier du secteur « Champs le derrière » (10.8 ha avec Champs Voirannes) était déjà repéré dans l'ancien POS. En lisière du centre, il accueillera un programme mixte de logement et peut répondre aux besoins spécifiques, notamment la proximité des services, des équipements et des commerces, d'une population senior.

Le secteur « Champs Voirannes » (10.8 ha avec Champs le Derrière) lui aussi repéré dans l'ancien POS conserve sa vocation « densification » dont le programme et la forme urbaine sont à définir. *Au regard de l'importance des enjeux liés à ces secteurs, ils font parties des secteurs particuliers identifiés.*

### **Orientation 3 : « Remplir » les vides du tissu existant**

Pour respecter la prescription « d'usage économe du sol » de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme et suivant les prescriptions des diagnostics réalisés pour la présente révision du PLU le remplissage des parcelles non construites et inscrites dans la tâche urbaine est souhaitée.

*Il s'agit des secteurs « Sur la Cote » (environ 2 ha aménageables) et « Au Vernois » (environ 2.5 ha aménageables).*

#### **Orientation 4 : Revoir le potentiel foncier d'extension urbain**

Les zones d'urbanisation futures (1NA et 2NA) de l'ancien POS sont ré-inscrites à l'exception de la zone 1NA du lieu dit « Combotte » que l'étude de paysage préconise de laisser à l'état naturel, des zones 2NA des lieux « Devant les Coteaux », « Les Champs Fraquets » que le diagnostic environnement préconise de conserver à usage naturel, comme espace ouvert entre la forêt et l'urbanisation.

De nouvelles zones 2NA sont étudiées pour augmenter le potentiel foncier.

#### **Orientation 5 : Diversifier l'offre résidentielle**

Ainsi la commune souhaite développer une offre résidentielle diversifiée pour améliorer son équilibre démographique. Cela nécessitera la construction de nouveaux logements collectifs qui permettront l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiel, issus d'une décohabitation ou d'un apport de population, et l'accueil d'une population senior issue du parc résidentiel existant sur Etupes. La répartition recherchée par la commune est la suivante : 40% de logements individuels, 35% de petits collectifs (4 à 6 logements) et 25% de collectifs de taille moyenne. Dès lors, la commune inscrira dans le règlement des secteurs particuliers. L'objectif est d'affiner les typologies autorisées suivant chacun des secteurs.

En outre, la diversification de la typologie des logements (taille et forme urbaine) et des statuts (accession, locatif à usage social et locatif privé) est souhaitée pour compléter le parc existant.

#### **Orientation 6 : Participer à la réalisation du PLH du Pays de Montbéliard**

Si l'objectif de réalisation de 35 nouveaux logements par an correspond au triplement de la production de la période 1975/1999, il participera de la concrétisation du PLH du Pays de Montbéliard.

## Objectif 2 : Renforcer l'attractivité de la commune

En complémentarité de l'identification de zones de développement pour satisfaire à l'objectif d'accroissement de la population, et à l'issue du diagnostic réalisé pour la révision du PLU, la commune a arrêté des orientations dont la finalité est de renforcer l'attractivité de son territoire :

### Orientation 1 : Renforcer le centre ville

La qualité du cadre de vie est un des facteurs d'attractivité d'une commune. Le développement d'Etupes a été progressif et s'est organisé à l'intersection des voies de communication. Ce développement n'a pas inscrit dans son tissu d'espaces publics structurants.

La commune souhaite affirmer la lisibilité du centre et créer un lieu commun d'identification pour les habitants de la commune, un espace public structurant.

### Orientation 2 : Améliorer les conditions de déplacement

Lors des différentes phases de développement certaines liaisons ont été négligées. Dès lors, la sécurité des différents usagers (piétons, cycles...) n'est pas satisfaisante. Leur amélioration (sécurisation, embellissement) est nécessaire.

La commune souhaite :

- Sécuriser les déplacements piétons entre le centre et les tennis couverts (route de Dasle), entre le quartier de la Montagne et le centre (rue de Taillecourt) ;
- Mettre en place un itinéraire piétons depuis les lotissements, à l'Est, vers le centre ;
- Assurer le maillage des secteurs de densification et d'extension avec les voies existantes en veillant à ne pas compromettre le futur ;
- Sécuriser les liaisons cyclistes et piétonnes, rue des prés, en direction de la Coulée Verte et Bleue et de la véloroute ;
- Améliorer le raccordement de la rue Rougeau sur la rue Beley, sécuriser le déplacement des piétons vers le centre, lors du projet de reconversion urbaine.

### Orientation 3 : Favoriser l'animation et le dynamisme de la vie communale

La commune dispose d'un certain niveau de services et de commerces. Leur implantation linéaire conjuguée à l'absence d'espace public minéral ne favorise pas l'animation du centre ville et ne permet pas le déroulement d'évènements et d'animations ponctuelles. Par un traitement approprié (renouvellement urbain) des sites Vauthier et Robert, le PLU prévoira la création d'un espace de convivialité.

Le PLU prévoira aussi :

- L'amélioration de la lisibilité des équipements, notamment de la salle des Fêtes et du Stade des Vernes ;

Le diagnostic environnemental a mis en évidence la richesse des milieux écologiques, et leur fonctionnement. Ces espaces se composent d'une forêt s'étendant du nord/est au sud du territoire et formant une sorte d'écrin boisé, d'une couronne de vergers et d'espaces de transition ouverts entre l'espace urbain et la forêt, de prairies humides dans la plaine alluviale de l'Allan. La proximité de ces étendues constitue un cadre de vie de qualité qui participe pleinement à l'attractivité d'Etupes.

La commune souhaite :

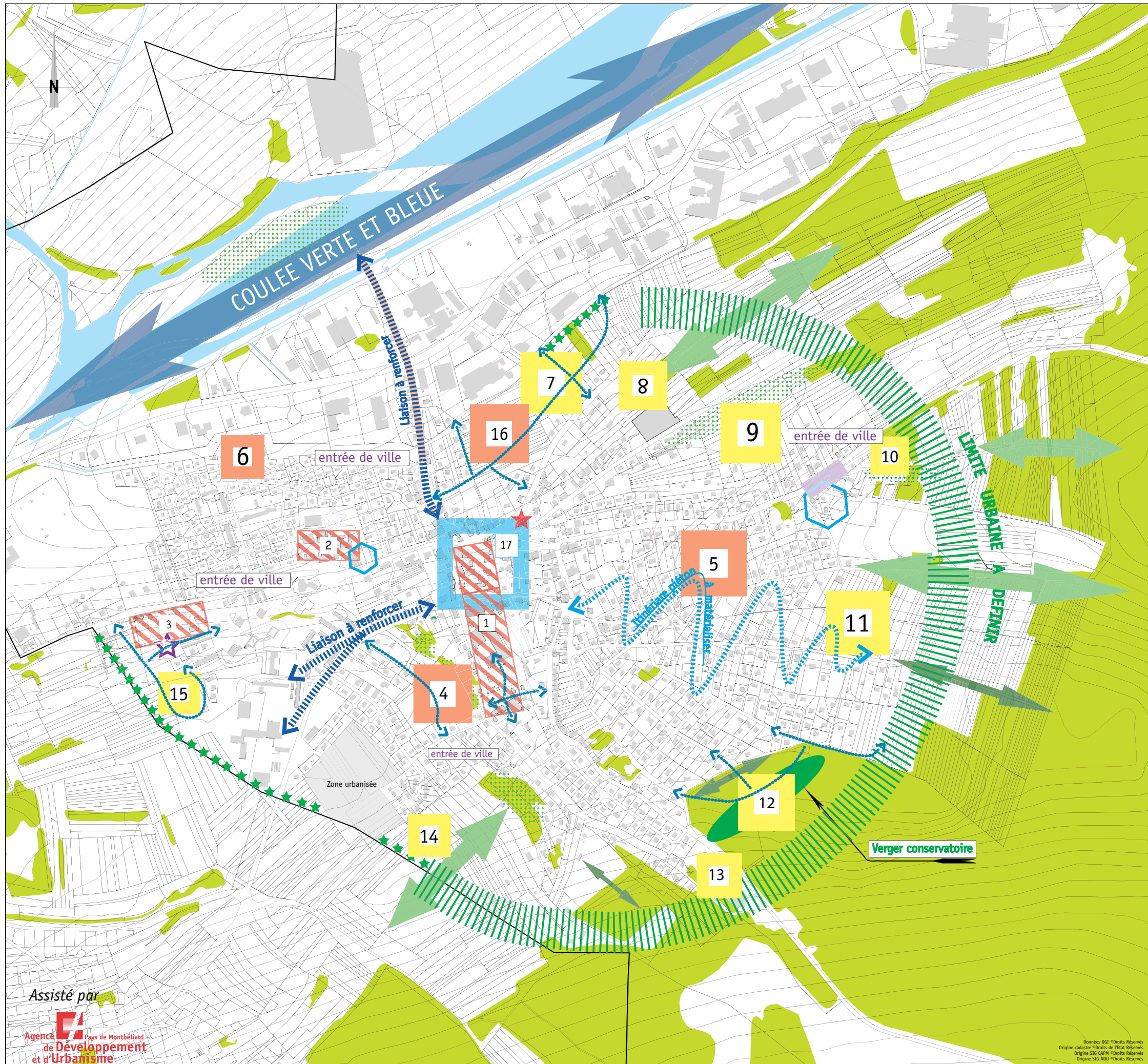
- Pérenniser la protection sur la couronne de boisement ;
- Conserver certains espaces ouverts entre la forêt et l'urbanisation ;
- Préserver les zones humides des bords de l'Allan ;

Pérenniser les essences patrimoniales de fruitiers présentes dans les vergers, en créant un verger conservatoire en partenariat avec l'ONF et une association (route de Dasle).

D'autre part, en aménageant une piste cyclable, du centre à la piste cyclable d'agglomération rue de la prairie, la commune souhaite favoriser la fréquentation de l'infrastructure verte et bleue.

Compte tenu de la proximité du parc d'activités de Technoland (environ 4000 emplois), il s'agit de permettre, via le règlement, le développement de commerces et services complémentaires à l'existant, notamment de services adaptés à la population.

# Projet d'aménagement et de développement durable



- Secteurs de renouvellement urbain
- Secteurs de densification dans le tissu existant
- Zone de développement urbain par extension

## Objectif 1 Favoriser l'accueil de nouveaux résidents

- 1 3 1.1 Renforcer le centre et maîtriser le renouvellement urbain
- 16 1.2 Offrir des logements diversifiés près du centre ville
- 4 6 1.3 "Remplir" les vides du tissu existant
- 7 15 1.4 Revoir le potentiel d'extension urbaine

## Objectif 2 Améliorer l'attractivité

- 2.1 Cadre de vie:**
- 1 Créer un lieu d'identification pour les Erbatons
  - Améliorer les liaisons avec le centre
  - Sécuriser une liaison cyclable
  - Renforcer la lisibilité du centre 17
  - 16 Etudier le renouvellement urbain
- 2.2 Améliorer les conditions de déplacement:**
- Maillage des nouveaux quartiers
  - Identifier un itinéraire piéton
  - Traiter les entrées de ville
- 2.3 Favoriser l'animation et le dynamisme de la vie communale:**
- 1 L'animation du centre
  - Créer des espaces de convivialité
  - Améliorer la lisibilité des équipements

## Objectif 3 Préserver les paysages et les milieux naturels

- 3.1 Conserver la couronne de boisement
- 3.2 Définir une limite à l'urbanisation:
  - Préserver les espaces de transition
  - Préserver les corridors écologiques
  - Traiter les lisières entre urbanisation, espaces naturels, zone d'activité.
- 3.3 Conserver des respirations paysagères
- 3.4 Conserver les essences fruitières et patrimoniales présentes dans les vergers