

Contribution à la révision du PLU d'Etupes

Le secteur "Les chailles" - "Les Pales" est jusqu'à présent classé au PLU pour une part en zone urbaine constructible, pour une part en zone AUd (permettant une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble). Un schéma défini par la commune prévoit dans les grandes lignes l'aménagement de cette zone. Plus particulièrement ce schéma indique une ébauche de voirie, avec une sortie coté Etupes aboutissant à l'avenue de Gaulle et une sortie coté Exincourt par l'impasse des écureuils.

Différents propriétaires dans cette zone se sont concertés (Mrs Adel Semati, François Chenot, Yves et Christophe Bourezg pour la SCI « Courbery ») en vue de réaliser un projet cohérent. Cette démarche est passée par un important travail de restructuration foncière (certaines parcelles étaient en indivision suite à des successions), travail qui s'est avéré très complexe. La question de disposer d'un foncier permettant un projet crédible est à présent résolue.

Vous trouverez en pièces jointes deux plans du secteur : vue de détail au 1/1000 et schéma d'aménagement d'ensemble au 1/2000. Ce dernier, prévoyant notamment les sorties, a été validé par les élus. Le dossier est suivi par Mr Devillairs, géomètre. La demande de Certificat d'urbanisme opérationnel CU 025 228 24 A0063 effectuée fin 2024 a abouti à une réponse positive : les opérations sont réalisables (avec éventuel sursis à statuer). Compte tenu de la taille du projet, il sera mené avec un aménageur spécialiste de ce genre d'aménagements. Des contacts sont d'ores et déjà pris.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PADD voté le 03 juillet 2024.

Axes et Objectifs du PADD	Projet envisagé
Axe1 Renforcer le rôle d'Etupes comme pôle relais de l'agglomération	
<u>Objectif 2</u> Pérenniser et renouveler la vocation de Technoland, assurant un rôle majeur dans l'armature économique du territoire	Les objectifs recherchés de réduire les déplacements par rapport à la ZAE Technoland (environ 5000 emplois) et de développer les moyens de transport doux conduisent (en raisonnant à l'échelle de l'agglomération) à favoriser le fait que les personnes habitent sur la commune d'Etupes
<u>Objectif 3</u> Améliorer ... la perception paysagère des entrées de ville menacées de dégradation	Le projet inclut la totalité des terrains de la SCI Courbery. Ceux qui sont situés à proximité du rond-point avenue de Gaulle jouent un rôle important dans l'image d'entrée de ville. Les améliorations qui pourraient être apportées à ce niveau dépendent évidemment du bon aboutissement du projet d'ensemble tel que présenté sur les plans

Axe 3 Conforter l'organisation et l'animation urbain d'Etupes	
<u>Objectif 2</u> Assurer un développement urbain limité en extension ...	<p>Le document " débat sur les orientations du PADD " indique (page 9) une trajectoire PLU avec un objectif de consommation d'espace limité à 6,4 ha pour la période 2024-2039. Même en enlevant les 4,3 ha correspondant aux PA accordés, il reste encore 2,1 ha.</p> <p>Pour le projet proposé, les terrains situés sur la commune d'Etupes actuellement classés en AUD représentent environ 1,2 ha. Si on enlève les parties qui seront en espaces verts, les cheminements piétonniers, etc on peut considérer une surface de l'ordre de 1 ha, donc tout à fait compatible avec l'objectif recherché.</p>
<u>Objectif 3</u> Améliorer la porosité des tissus urbains en développant un maillage inter-quartiers (piétons, cycles)	<p>Le projet proposé prévoit une voirie avec raccordements aux réseaux côté Etupes et côté Exincourt. Cela évite donc le défaut pointé lors de la préparation du PADD concernant les nombreuses voies en impasse. Des cheminements en mobilités douces sont prévus, permettant de relier ce projet aux autres quartiers (La Montagne, rue de Gaulle ...)</p>
Axe 4 Concilier les défis de la transition et les besoins en développement résidentiels et économiques dans une logique de sobriété foncière et énergétique	
<u>Objectif 1</u> ... Extension mesurée du développement résidentiel ...	<p>Le document "Éléments de diagnostic - assemblage juillet 24" indique les objectifs de production de logement (pages 8 et 31) : SCot et PLH considèrent qu'il faut en produire 165 sur une période de 15 ans. Même si on déduit les projets de 94 logements (24+21+49) (page 28), il en reste encore 71 à prévoir.</p> <p>Les constructions qui pourraient voir le jour dans le cadre de ce projet s'inséreraient dans les zones déjà urbanisées (entre les habitations de "La Montagne", de l'avenue de Gaulle et de l'impasse des écureuils), assurant une cohérence de ce secteur.</p> <p>Toujours selon le même document (page 9), le SCot impose de tendre vers une densité minimale de 25 logements par hectare. Le projet envisagé produirait donc de l'ordre de 25 logements sur les 71 à prévoir pour les 15 ans du PLU. Si on ramène les chiffres à l'année, cela correspond à un peu moins de 2 logements par an, là où SCot et PLH en préconisent entre 8 et 11.</p> <p>Enfin, il faut noter qu'Etupes est une des rares communes où la population augmente. Les terrains y sont recherchés.</p>

<p><u>Objectif 2</u></p> <p>S'inscrire dans une logique de renouvellement urbain et de diversification du parc immobilier</p>	<p>Le projet peut tout à fait répondre au souhait de davantage de diversité dans les logements produits pour s'adapter aux besoins de la population (en particulier petits logements et locatif)</p> <p>Par ailleurs, pourquoi ne pas envisager, par exemple, un éco-quartier ? Il peut y avoir tout à la fois des modalités de fonctionnement du quartier innovantes et des mesures environnementales. Ce type de projet limite la consommation de terrain (inutile par exemple que chaque appartement ait une chambre d'ami, etc). Des exemples allemands montrent que cela fonctionne très bien.</p> <p>Ce genre de projet, ou autre à inventer, pourrait être une vitrine pour la commune d'Etupes.</p>
<p><u>Objectif 3</u></p> <p>Maintenir et conforter les atouts économiques locaux dans une logique durable</p>	<p>Un projet dans ce secteur pourrait avantageusement intégrer certains commerces de proximité ou services, accessibles aisément depuis l'avenue de Gaulle, éventuellement un équipement public.</p> <p>Le choix de ce qui pourrait être réalisé est naturellement fonction des souhaits de la commune.</p>

Nous demandons donc à ce que les choix faits pour la révision du PLU :

- permettent qu'un projet d'urbanisme sur cette zone puisse aboutir, après qu'il ait nécessité un travail préparatoire sur plusieurs années
- n'ajoutent pas de contraintes supplémentaires par rapport à celles actuellement en vigueur

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte cette contribution.

Adel Semati

François Chenot

SCI Courbery
Yves et Christophe Bourezg