

# Révision du PLU d'Etuples

Réunion publique n°3  
4 novembre 2025



Le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Projet d'urbanisme pour la commune

La traduction réglementaire

Contexte : le PLU ?

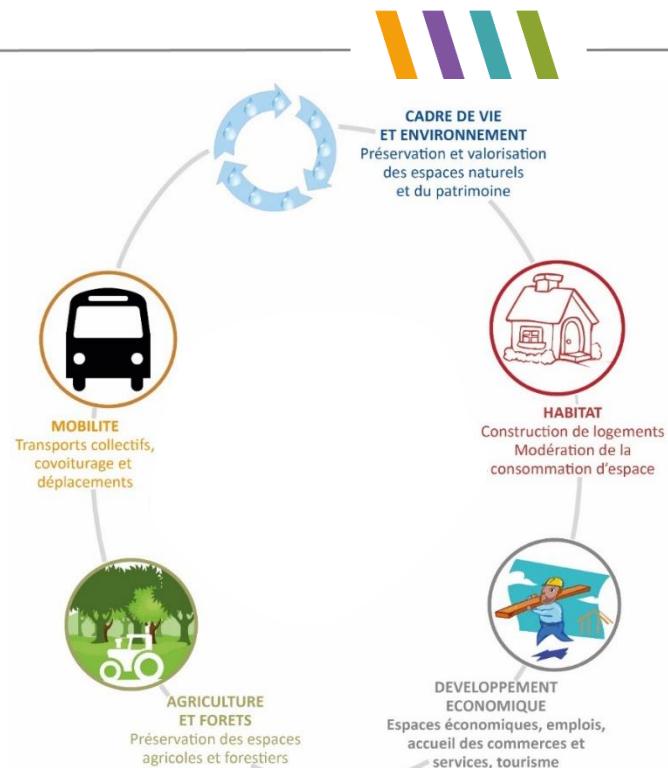
# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

3

## Un document d'urbanisme **STRATÉGIQUE** :

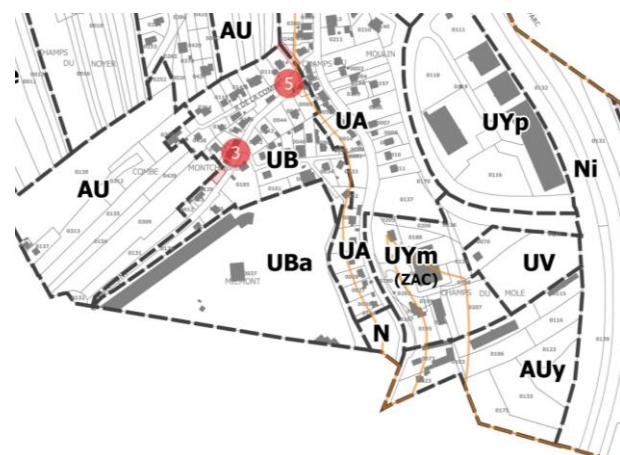
Il est l'expression d'un **projet pour le développement de la commune** sur les **15 prochaines années**

Il demande de faire des choix dans de nombreux domaines de la vie quotidienne (cadre de vie, habitat, commerces & activités...)

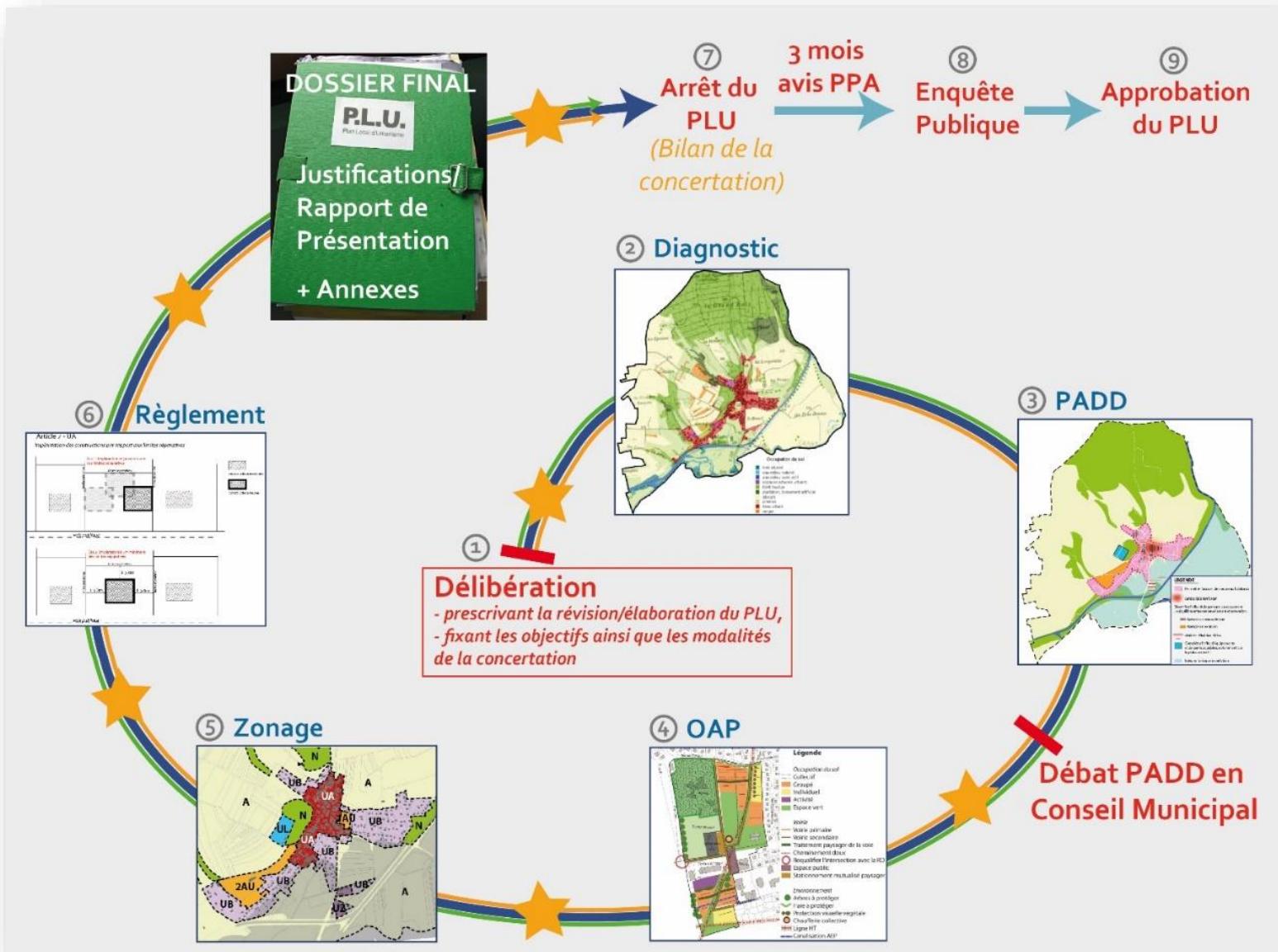


## Un document d'urbanisme **RÈGLEMENTAIRE** :

- 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



# Une démarche au long cours...



Au fil de la procédure, une démarche de concertation globale :

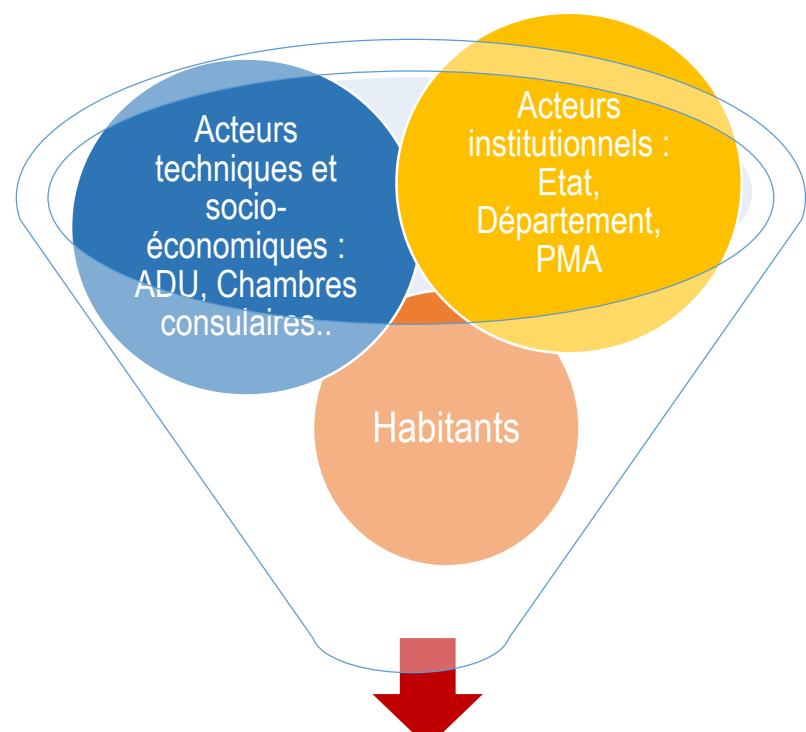
## Concertation de la population :

- Registre de concertation en mairie
- Réunions publiques aux étapes clefs
- Information régulière dans le bulletin et sur le site internet
- Une adresse mail spécifique :  
<https://www.revision-plu-etupes.fr/>
- Enquête publique en fin de procédure

## Concertation des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Etat, Région, Département, PMA, Chambres consulaires

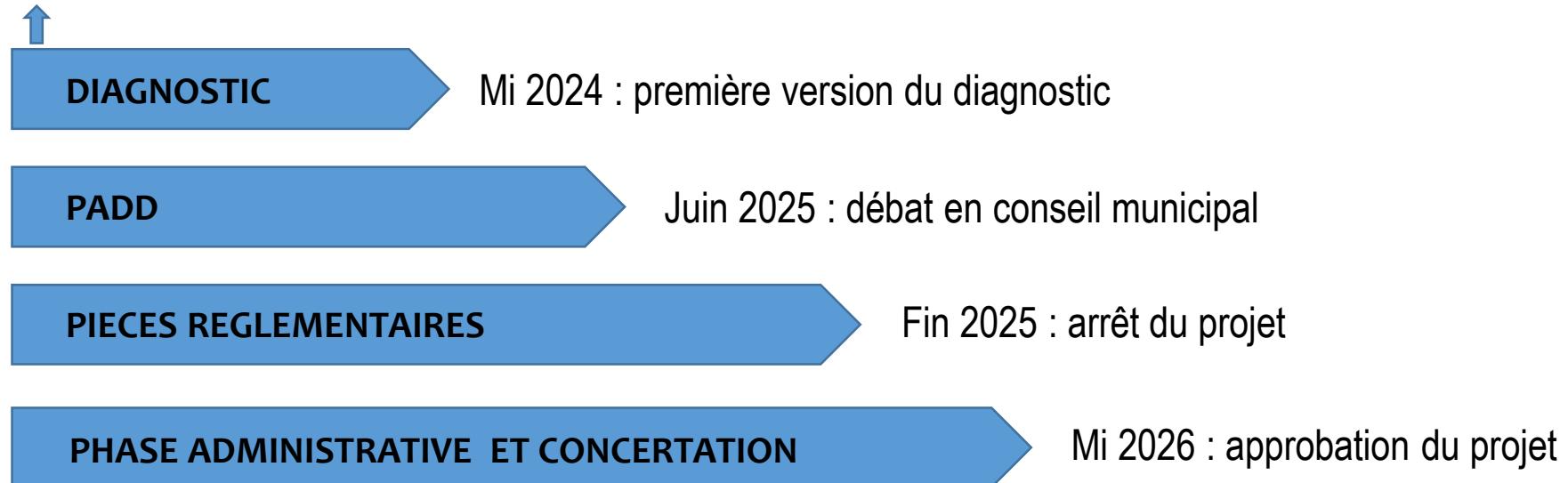
- 2 à 3 réunions pour vérifier que le projet est bien accepté et qu'il répond à la réglementation en vigueur
- **phase officielle de consultation et avis rendu sur le projet de PLU**



Approbation par le conseil municipal

# Où en sommes nous dans la procédure ?

Démarrage de la révision en avril 2023



# Pourquoi réviser le PLU d'Etupes?

Un PLU en vigueur obsolète et désormais inadapté au contexte communal

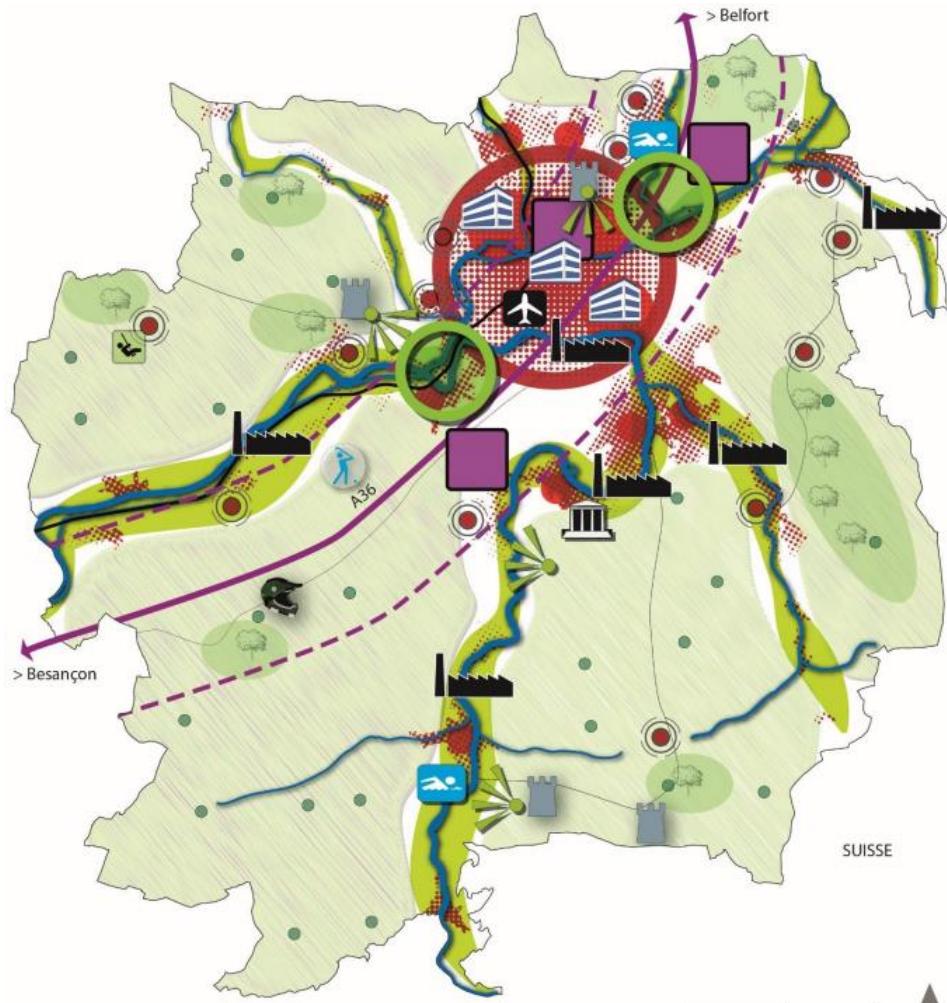
- **Un PLU datant de 2006**, conçu pour un projet « à l'horizon 2015 » et donc obsolète aujourd'hui
- **Une stratégie d'aménagement communal qui a évolué** : des projets qui ne sont plus en phase avec le PLU en vigueur
- Un dimensionnement du projet en matière de logements et de foncier en décalage avec les réalités



# Pourquoi réviser le PLU d'Etupes?

## Une forte évolution du contexte intercommunal depuis 2006

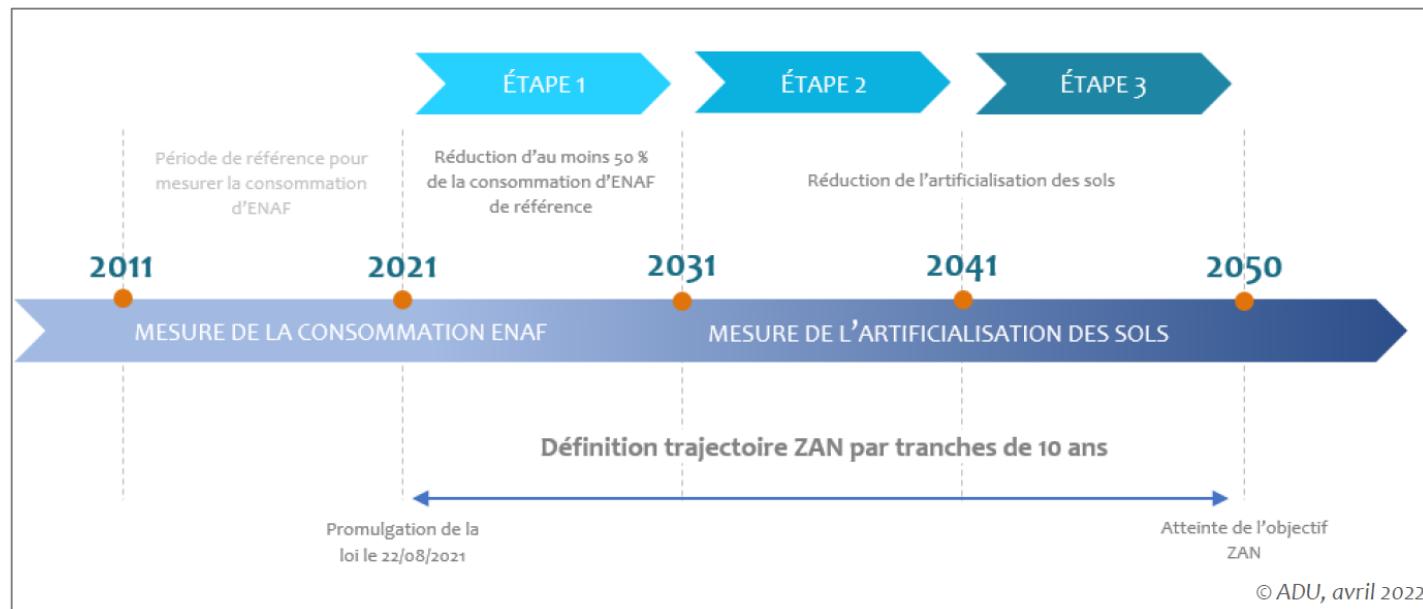
- De nombreux documents cadres ont évolué ces dernières années : le SRADDET, le PLH ...
- Un SCoT du Pays de Montbéliard approuvé en 2021, redéfinissant les contours du projet d'agglomération
- Une obligation réglementaire : le PLU doit être compatible au SCoT
- Le PLU en vigueur d'Etupes est **fortement incompatible** avec le SCoT :
  - définition des besoins de développement surévalués
  - absence de prise en compte de nombreux éléments qualitatifs
  - forte consommation d'espace



# Pourquoi réviser le PLU d'Etupes?

## Un contexte réglementaire national qui a fortement évolué

- Depuis 2006, 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



# Pourquoi limiter l'artificialisation des sols ?

- L'urbanisation en France se fait principalement par l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, à un rythme rapide : **tous les 10 ans, on artificialise la surface d'un département**. Cette urbanisation 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



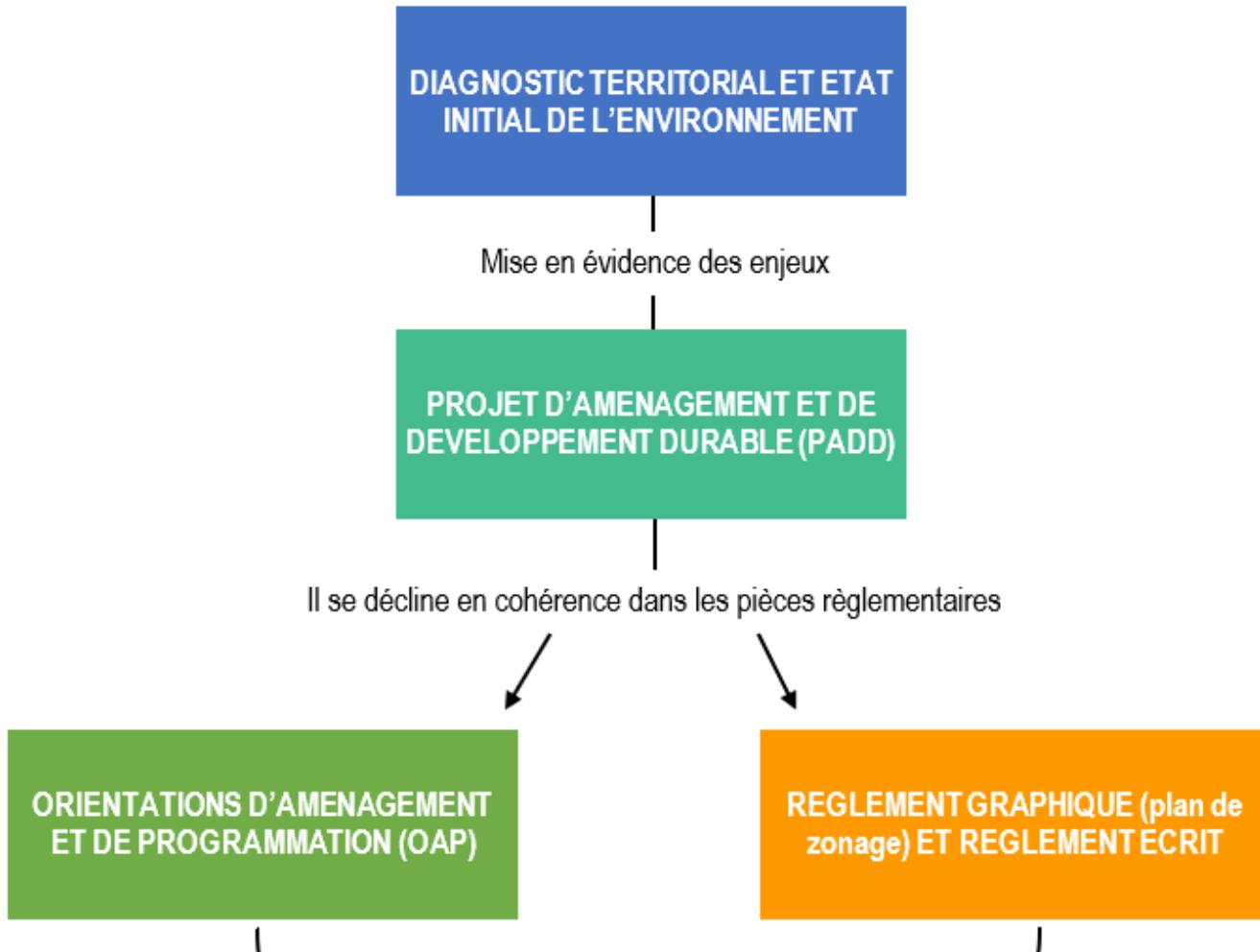
- Sur PMA, une consommation de 37 ha par an entre 2006 et 2015 : une production de 5 600 nouveaux logements conjuguée à une perte de 2 731 habitants, entraînant donc une augmentation de la vacance (+ 2 440 logements vacants)

# Les enjeux identifiés sur le territoire



- Une commune qui connaît une croissance démographique → **stabiliser la tendance**
- Un vieillissement de la population et un desserrement des ménages → un besoin de **logements adaptés**
- Une réorganisation urbaine → **favoriser les déplacements doux** et alternatifs notamment entre les quartiers
- Des fonctions essentielles → **veiller à l'équilibre et la diversité** des équipements, commerces et services de proximité
- Des **atouts paysagers et patrimoniaux** forts → protéger ces éléments





Le projet d'aménagement et de développement durables

# Trois axes du projet

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

Faire des valeurs patrimoniales d'Etupes de véritables atouts identitaires

Allier sobriété, transition énergétique et intensification qualitative de la ville

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

### Conforter la dynamique démographique et le rôle d'Etupes comme pôle de proximité

- Permettre l'aménagement de secteurs résidentiels en continuité de l'urbanisation
- Conforter la mixité fonctionnelle du centre et de ses polarités, le long de l'avenue du Général de Gaulle

### Soutenir l'attractivité économique de la commune et favoriser la création d'emplois

- Favoriser l'accueil, le développement et le renouvellement d'activités industrielles et tertiaires sur la zone de Technoland

### Renforcer la résilience d'Etupes face aux pressions routières

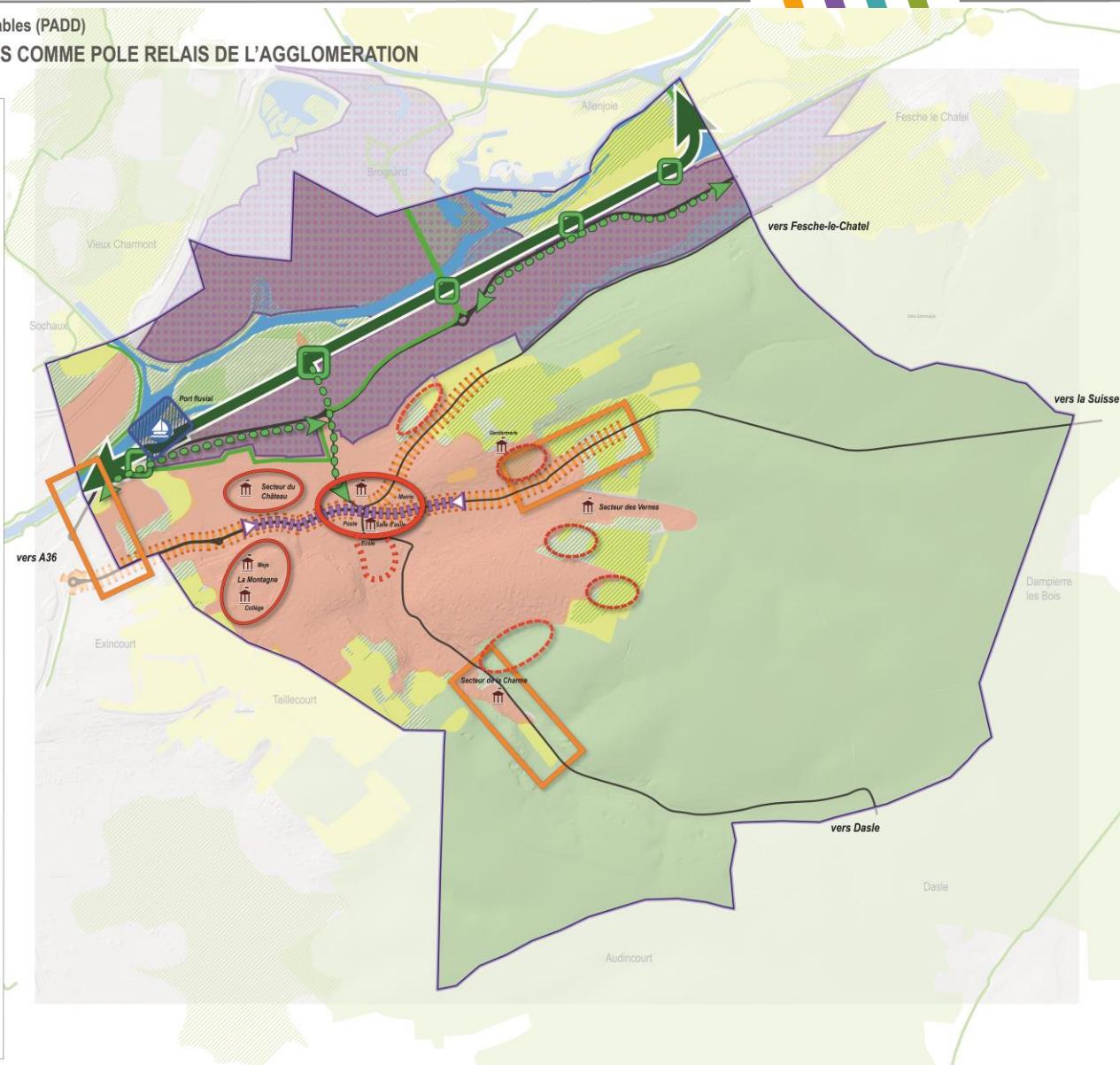
- Sécuriser la traversée du centre-ville et des routes départementales
- Améliorer l'aspect sécuritaire et la perception paysagère des entrées de ville

### Connecter Etupes aux dynamiques inter-communales par les mobilités durables

- Renforcer la lisibilité et le confort des connexions cyclables depuis l'Eurovél 6

- Conforter le site du port fluvial

- Réseaux routier et cyclable existant
- Equipement structurant existant
- Espace à dominante forestière
- Espace à dominante agricole
- Espace à dominante naturelle



# Axe 2 : Faire des valeurs patrimoniales d'Etupes de véritables atouts identitaires

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## AXE 2 - FAIRE DES VALEURS PATRIMONIALES D'ETUPES DE VÉRITABLES ATOUTS IDENTITAIRES

### Valoriser le patrimoine naturel d'Etupes, richesse incontournable du territoire

 Préserver les grands espaces naturels composantes de la trame verte et bleue (basse vallée de l'Allan, continuum boisé, espaces de prairie/verger et naturels)

 Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures

 Reconnecter la ville aux espaces de pleine nature

### Soutenir et valoriser l'agriculture locale

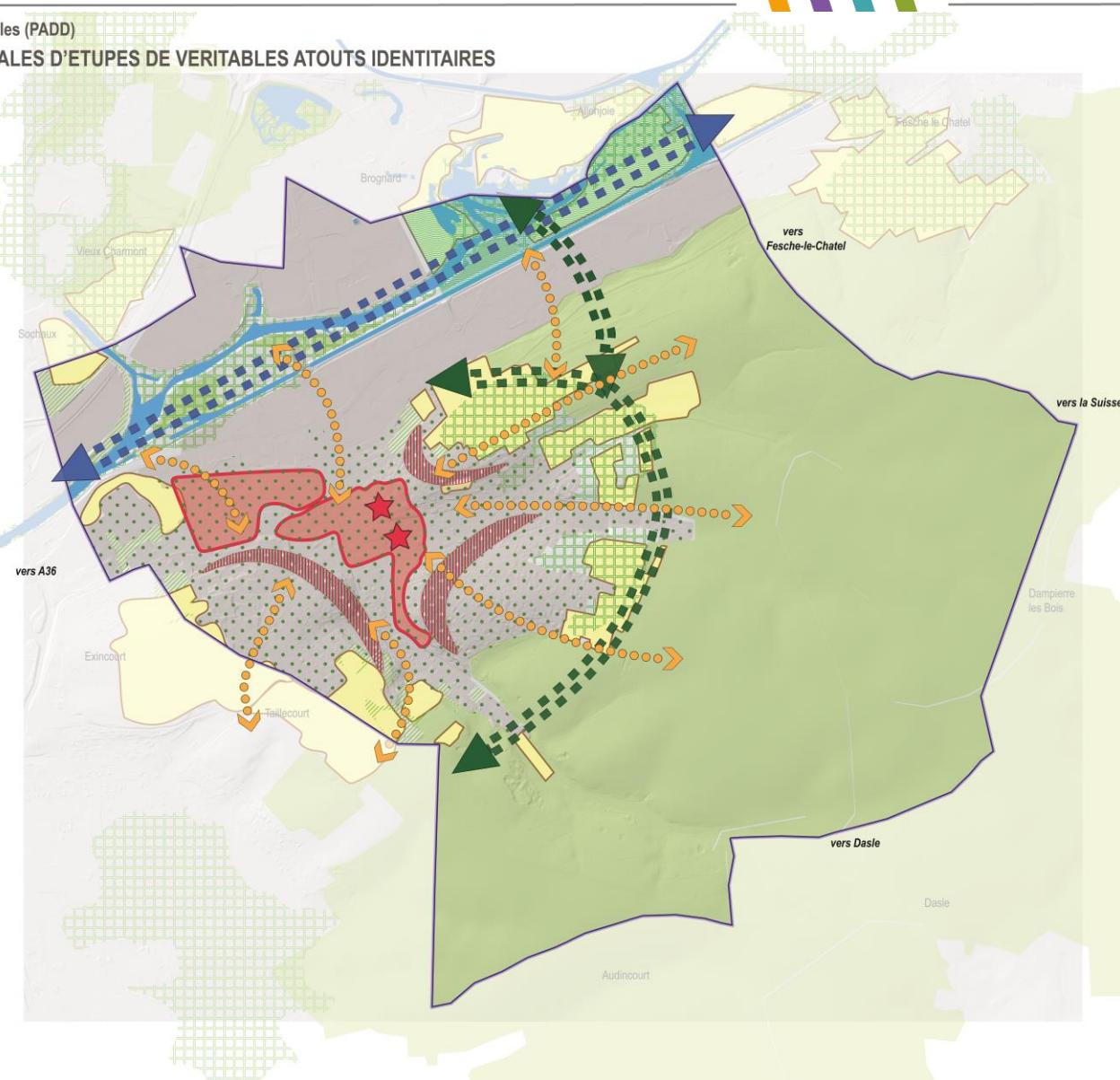
 Préserver les terres agricoles et permettre la diversification de l'activité

### Entretenir et révéler l'identité architecturale et paysagère d'Etupes

 Promouvoir les spécificités architecturales locales

 Préserver les lignes de crêtes et les perspectives paysagères

 Renforcer la trame végétale de l'espace urbain



# Axe 3 : Allier sobriété, transition énergétique et intensification qualitative de la ville

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## AXE 3 - ALLIER SOBRIETE, TRANSITION ENERGETIQUE ET INTENSIFICATION QUALITATIVE DE LA VILLE

### Modérer l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)



Limiter les secteurs d'extension pour préserver la biodiversité



Intégrer des actions de renaturation pour restaurer les équilibres écologiques

### Optimiser l'usage du tissu urbain existant en s'inscrivant dans une logique de résilience



Accompagner la mutation et le renouvellement des secteurs urbanisés



S'inscrire dans une logique de résilience en s'adaptant aux risques et au changement climatique

### Accélérer la transition énergétique et numérique du territoire



Déployer les systèmes de communication numérique et d'énergies renouvelables en veillant à l'impact paysager et écologique



Structurer un réseau de mobilités douces pour relier les quartiers et limiter les émissions de CO<sub>2</sub>



Enveloppe urbaine



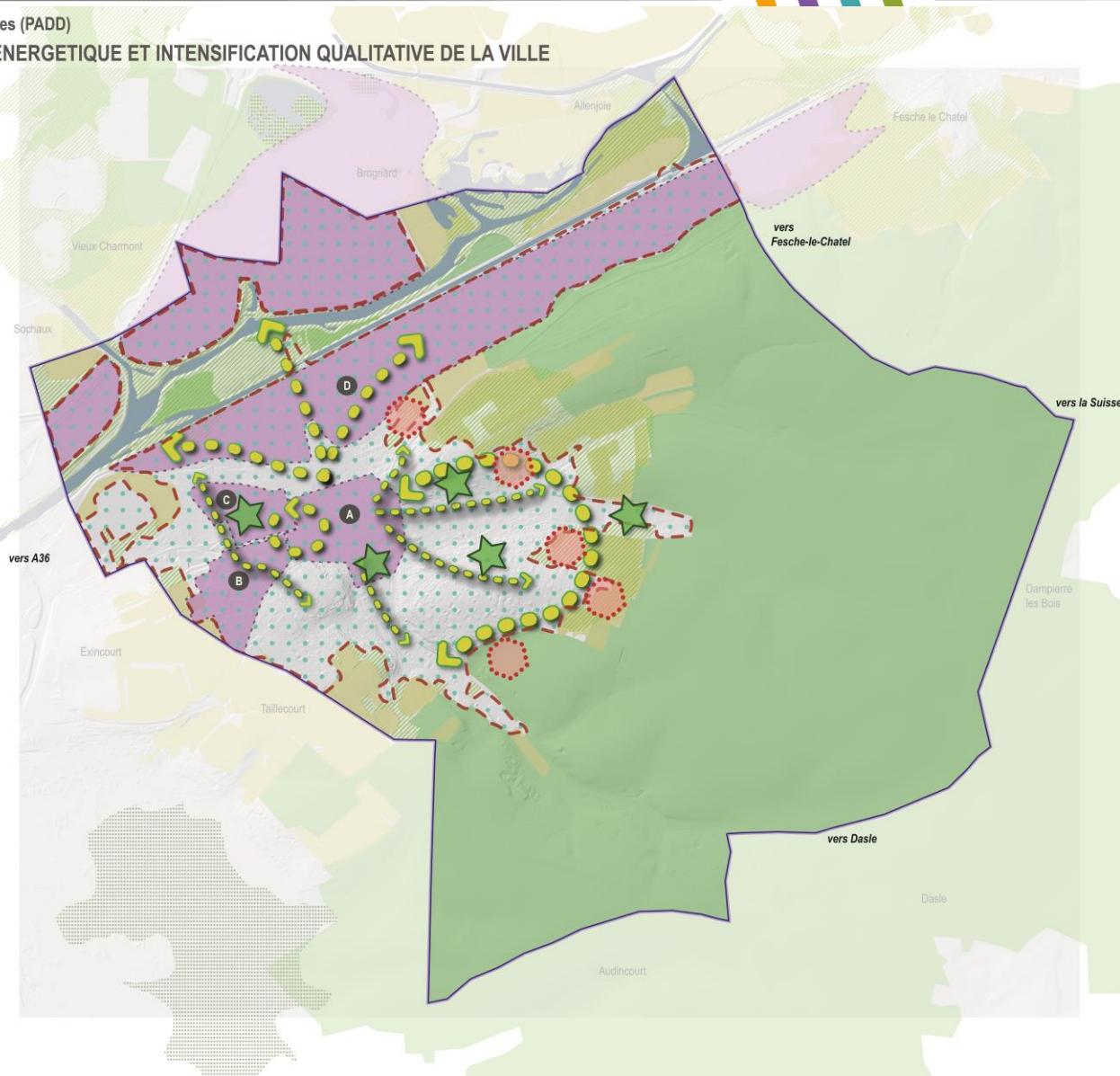
Espace à dominante forestière

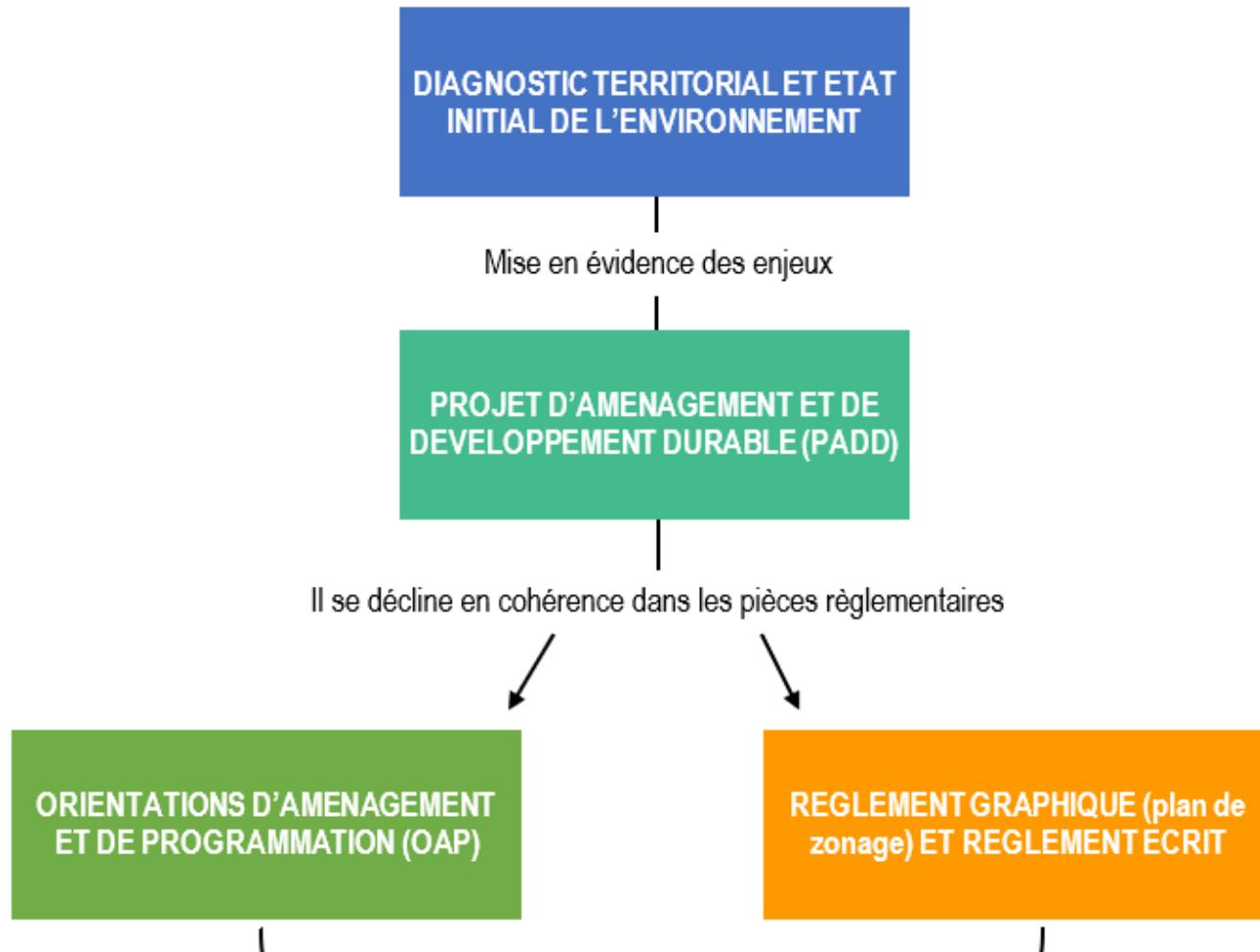


Espace à dominante naturelle



Espace à dominante agricole





# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce cohérente avec le PADD



## Article L.151-6 du code de l'urbanisme

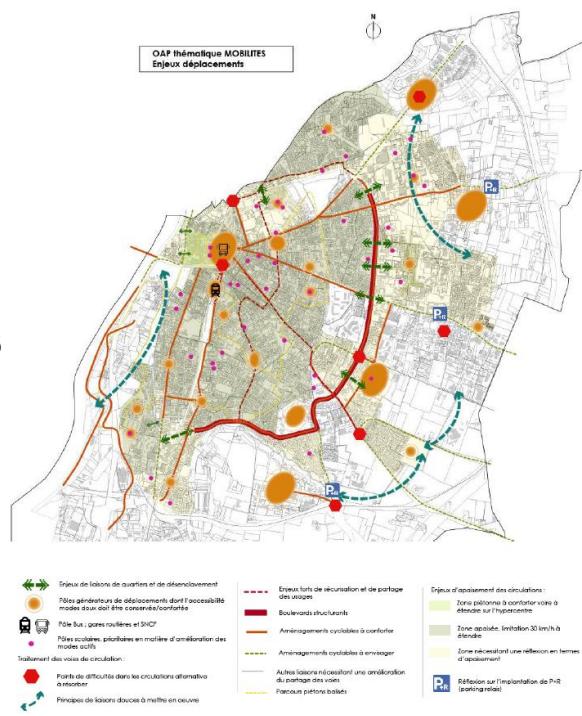
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Fixe des orientations sur :

- Aménagement
- Habitat
- Transports et déplacements
- ....

Peut prendre différentes formes

- Graphique
- Ecrite
- Combinaison des 2



Exemple d'OAP graphique – PLU Valence

## 3.1 / UNE DISTANCE ACCEPTABLE POUR LES MODES ACTIFS VERS LE RÉSEAU DE BUS OU DE TRAIN

Dans les projets d'aménagement, les îlots bâti seront définis en tenant compte des distances acceptables pour un parcours piéton ou à vélo :

- La distance moyenne d'un déplacement piéton actuellement sur l'agglomération est d'environ 700 m,
- Le rayon d'attractivité d'un arrêt de transport en commun est de l'ordre de 300 m à 500 m en fonction

de la fréquence de la ligne. Il convient donc de trouver les cheminements piétons les plus directs vers les arrêts de bus existants ou réinterroger le positionnement de l'arrêt de bus en faisant en sorte que cette distance ne dépasse pas environ 300 à 500 m.

## 3.3 / CRÉATION DE VOIES CYCLABLES

A l'occasion de la réalisation ou de la rénovation des voies urbaines, l'intégration de liaisons cyclables sera systématiquement étudiée en veillant à assurer les continuités vers le réseau cyclable existant. Des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements cyclables seront réalisés suivant la Fiche 2 du présent document.

Ces aménagements peuvent prendre la forme de pistes, uni ou bidirectionnelle, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins, des contraintes de circulation et de la typologie de la voirie projetée.

### POUR ALLER PLUS LOIN :

#### SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE 2017-2030

Des priorités ont été définies afin d'accompagner le développement du réseau d'aménagement cyclable. Les principaux objectifs qui ont guidé la construction du Schéma directeur sont de développer :

1. Les liaisons Domicile-Travail et Domicile-Ecole
2. Le rabattement vers les Transport en Commun en lien avec le réseau de TC 2017
3. Les liaisons touristiques.

<https://www.agglo-la-rochelle.fr/vie-pratique/deplacements/article=developper-la-pratique-du-velo>

Exemple d'OAP écrite – PLUi La Rochelle

## Portée juridique de l'OAP



## Opposable aux autorisations d'urbanisme :

- Permis de construire
- Déclaration préalable

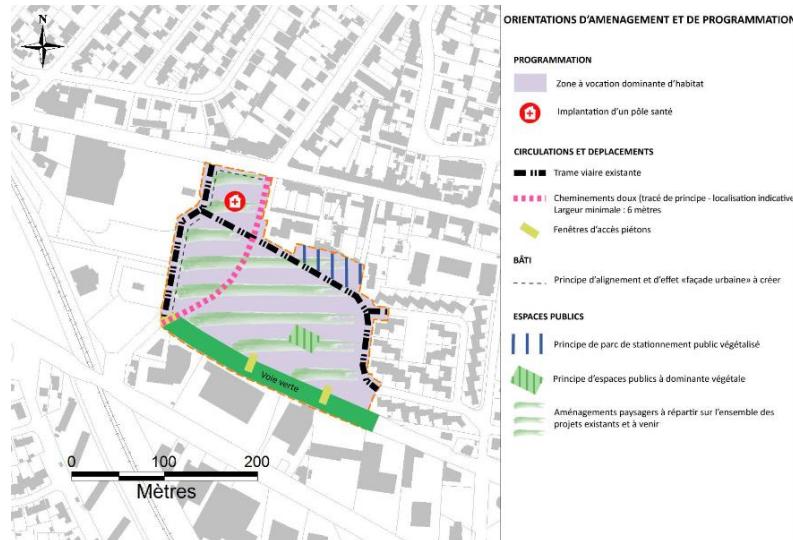
### Article L.152-1 du code de l'urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

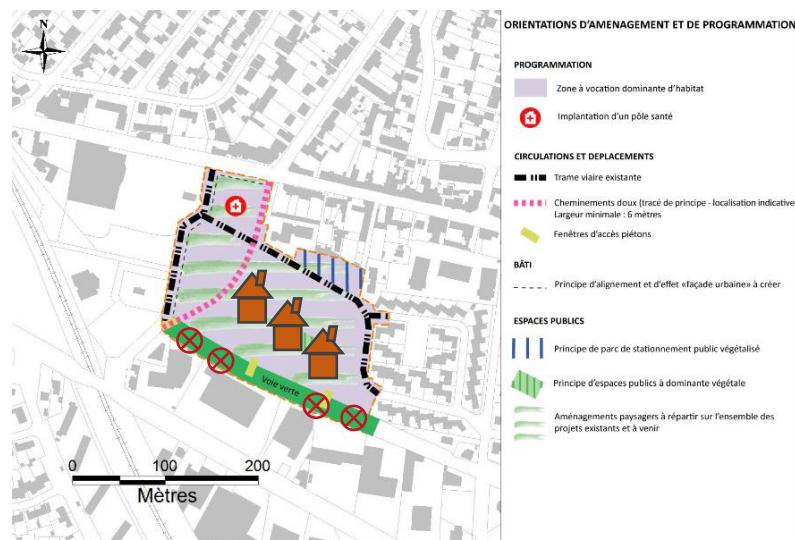
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## Respect du principe de compatibilité

➔ Les projets ne devront pas aller à l'encontre des principes d'aménagement de l'OAP



Exemple d'OAP graphique



Exemple d'un projet incompatible

## Les OAP thématiques

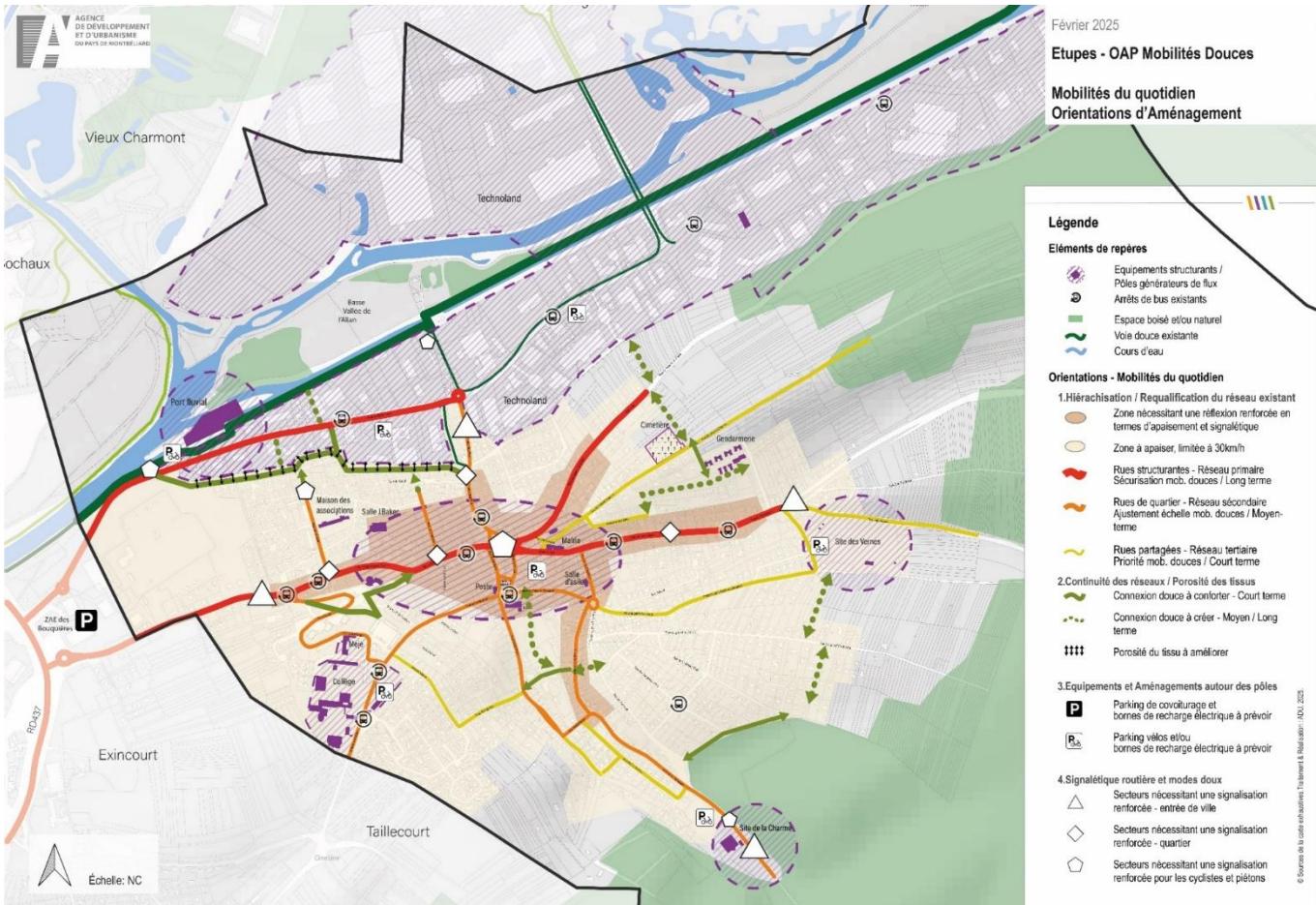
# L'OAP thématique : Mobilités Douces et sentiers de découvertes

Outil qui concrétise les travaux menés dans le cadre du plan « Cœur de Ville »

- Insécurité des déplacements en centre-ville liée au trafic routier
- Manque d'infrastructures confortables pour relier les pôles de vie et les quartiers

Que dit l'OAP ?

- Fixe les grandes orientations pour rendre la ville plus cyclable et marchable
- Hiérarchisation du réseau de voirie qui détermine le type d'aménagement à réaliser
- Cheminements doux (piétons-cycles) à créer
- Equipements et signalétique à réaliser





# Etupes : Patrimoine

## Diagnostic du PLU a mis en avant :

- Patrimoine bâti et des formes urbaines de qualité
- Eléments non protégés qui pourraient disparaître

→ **Enjeu de préserver le Patrimoine qui fait la richesse d'Etupes**

## Que dit l'OAP ?

➤ **Définie 4 catégories de bâti :**

Fermes / Maisons de bourg et bourgeoise / Pavillons ouvriers

➤ **Identifie les bâtiments à préserver et valoriser**

➤ **Fixe les règles à respecter en matière de préservation du patrimoine (toiture, ouverture, implantation, ...)**



## Que dit l'OAP ?

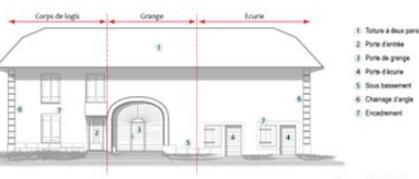
### « Fiches pratiques » pour détailler les caractéristiques principales de chaque typologie

#### La ferme rurale de style « montbéliardais »

(voir cahier « Ferme rurale de style « montbéliardais »)

La ferme « en bloc » est caractérisée par une organisation linéaire où le corps d'habitation et la grange sont juxtaposés dans un seul bâtiment. Massives et imposantes, ces fermes sont souvent bâties sur deux, trois, voire quatre niveaux, ce qui leur confère une grande envergure. Elles disposent d'une toiture à deux pans avec parfois des demi-croupes, sur chaque pignon de la construction. Les façades notamment celles donnant sur rue sont composées d'ouvertures. Elles apportent une certaine légèreté à ces constructions robustes.

À Étupes, on retrouve ces fermes principalement autour de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue de la Libération. Bien que la plupart aient été rénovées pour des usages modernes, plusieurs conservent encore leur forme d'origine, témoignant de l'ancien mode de vie agraire de la région.



Source: ADU 2025.

#### Caractéristiques principales :

- Implantation : Positionnées légèrement en retrait de la voirie, créant de petits espaces privatisés en façade ou des cours discrètes végétalisées.
- Organisation : Bâtiment unique de type linéaire, où se juxtaposent le corps d'habitation, l'écurie et la grange dans une structure continue.
- Taille et volume : Imposantes et massives, généralement sur deux, trois ou quatre niveaux, donnant une forte présence architecturale.
- Toiture : Deux ou quatre pans avec des demi-croupes, tuiles mécaniques de couleur rouge-brun.
- Façade et ouvertures : Fenêtres verticales, alignées et composées de volets bois. Apportent une meilleure luminosité et adoucis l'aspect massif du bâtiment.



Source: ADU 2025

**Tous porteurs de projets effectuant des travaux sur ces éléments de patrimoine protégés devront se reporter à l'OAP et respecter ces orientations**

Code couleur  
« Orientations spécifiques »  
Ferme

### Orientations par typologie et élément architectural qui fixent des règles à respecter

#### 3.1.3 Les toitures

##### Les définitions et notions

Débord de toiture : partie du pan de toiture dépassant le niveau de la façade.  
Faîtière : ligne de cimetiére supérieure de deux pans de toit à pente opposée.  
Pan : surface plane d'un versant de toiture.  
Pignon : façade latérale (en opposition avec la façade principale).  
Rive : extrémité latérale d'un pan de toiture.  
Croupe : partie du toit qui côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Les caractéristiques des toitures des fermes sur Etupes sont les suivantes :

##### Au niveau de la couverture :

- Les toitures sont principalement composées de **deux pans** qui dégagent un **faîtage principal**, certaines présentant également une demi-croupe.
- L'angle des pans se situe entre 30 et 45°.
- Un seul type de couverture : la tuile mécanique brun-rouge.
- Deux types de lucarnes : à croupe ou rampante.

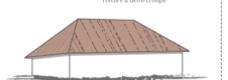
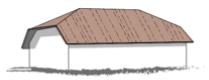
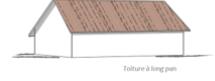
##### Au niveau de la façade :

- Les débords de toits sont plutôt limités (40 à 50 cm).
- Au niveau du pignon : le pignon présente souvent une demi-croupe qui ne dépasse jamais plus de 1/3 de la hauteur totale du pignon.
- La **toiture des annexes** : se limite souvent à un pan adossé au pignon d'une pente proche de 45°.



Source: ADU 2024

Les toitures d'une ferme sont des éléments importants de la volumétrie du bâtiment à qui il donne des proportions caractéristiques. Il est très bas, d'un rapport avec la façade de 1/3 pour le toit et 2/3 pour la façade.



Source: ADU

### Orientations à respecter

- Forme et couverture** : les toitures sont à deux pans avec un faîtage principal, inclinées entre 30° et 45°. Elles sont couvertes en tuiles mécaniques brun-rouge ou en tuiles plates à crochet de teinte similaire. Les débords sont limités en façade (40 à 50 cm) et quasi inexistantes en pignon.
- Pignons et annexes** : les pignons comportent souvent une demi-croupe, qui ne dépasse jamais 1/3 de leur hauteur. Les toitures des annexes sont généralement en un seul pan, adossées au pignon, avec une pente proche de 45°.
- Lucarnes et percements** : seuls les types traditionnels sont autorisés (à croupe ou rampantes). Toute modification doit privilégier les ouvertures en pignon pour limiter l'impact visuel.
- Interventions sur les toitures** : conserver la planéité et l'unité du toit. Pour apporter de la lumière, privilégier les fenêtres de toit et puits de lumière plutôt que des ajouts volumineux qui altèrent l'équilibre architectural du bâtiment.



# Etapes : Continuités Ecologiques

## Obligation du code de l'urbanisme

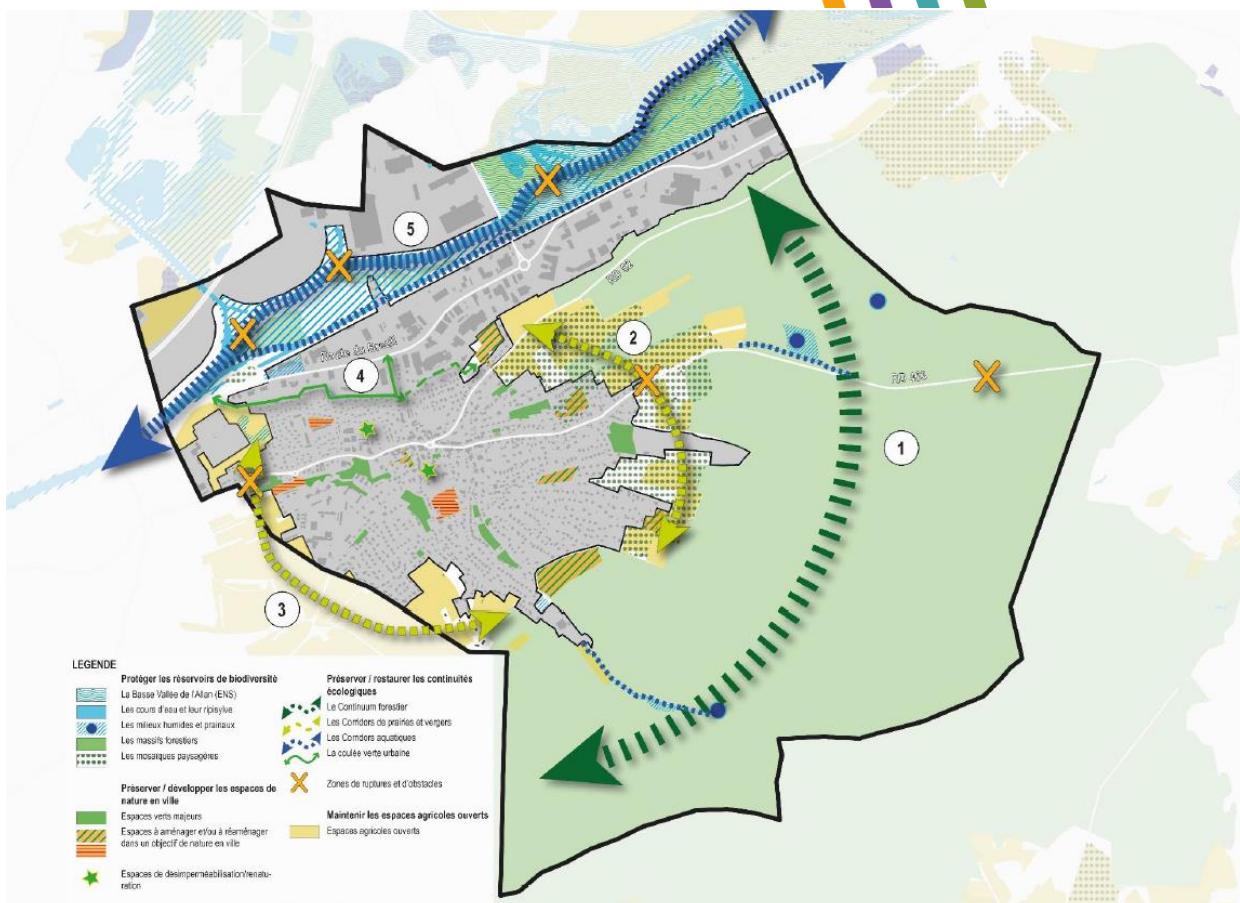
### L'objectif ?

Identifier les grands éléments de biodiversité et leurs enjeux

Définir les actions qui permettent de limiter l'impact des aménagements sur ces espaces

### Que dit l'OAP ?

- **Protéger les réservoirs de biodiversité**
- **Préserver et restaurer les corridors écologiques**
- **Maintenir les espaces agricoles ouverts**
- **Préserver et développer les espaces de nature en ville**



**Les milieux humides et prairiaux.** En complément des milieux composant la Basse Vallée de l'Allan, Etapes dispose ponctuellement de sites à caractère humide (ruisseaux et mares) situés en lisière de forêt notamment le long des routes de Dasle et de Dampierre-les-Bois. Ces espaces situés en dehors du tissu urbain sont protégés au PLU par un classement en zone N et la mise en place de servitude de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

## Les OAP sectorielles

octobre 2025

Ville d'Etupes

## Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles



### Légende

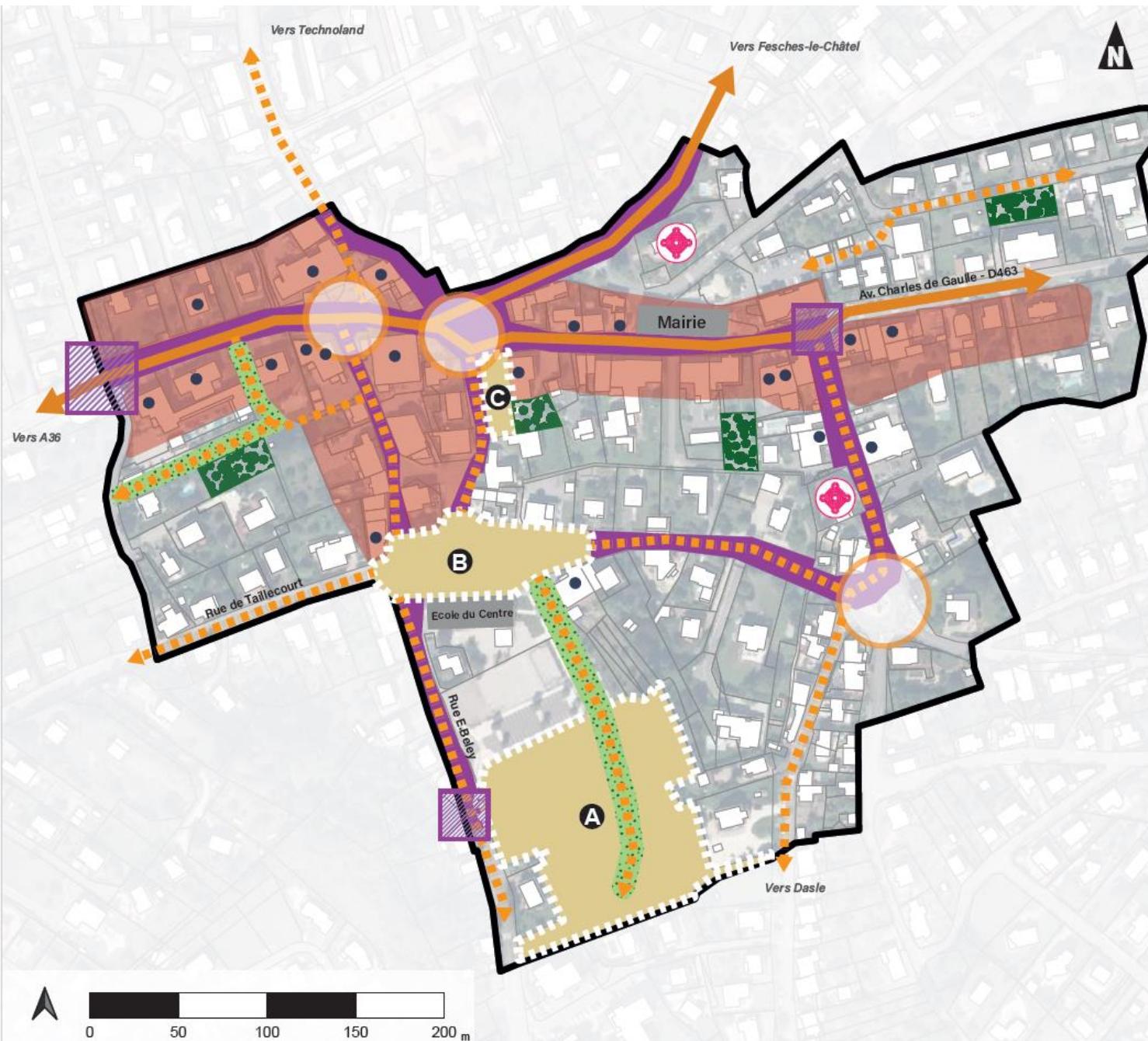
- Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
- Limites communales 2025
- Bâti



Mai 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP secteur Centre-ville



### Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain

- Reaffirmer les entrées du centre-ville
- Aménager un espace sécurisé et partagé
- Regualifier et sécuriser les axes principaux et les carrefours (Cf. OAP Mobilités Douces)
- Créer et lisibiliser les liaisons douces
- Coulées paysagères et piétonnes à maintenir/créer
- Valoriser les monuments (et leurs abords)
- Préserver les secteurs de vergers



Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP secteur Chenois

### Légende

Périmètre de l'OAP (9 450m<sup>2</sup>)

#### Favoriser la diversité du parc de logements

Constructions type intermédiaires et/ou individuel (3 380m<sup>2</sup>)

Constructions type petit collectif (R+2) (3 600m<sup>2</sup>)

#### Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte viaire (sens unique multimodal)

Recul des constructions à respecter

Coulées vertes (piétons-cycles) à créer

Chemin defruit existant à valoriser

Espace commun à aménager (ex: bancs, tables, aire de jeux, ...)

Stationnements mutualisés et semi-perméables à créer

#### Préserver le cadre environnemental du site

Fonds de jardin et corridor à préserver

Franges paysagères à maintenir/créer

Vergers et arbres à protéger / à défaut, compensation à respecter

Cônes de vue à préserver



0

25

50m

Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP Ecoles

### Légende



Périmètre de l'OAP (4 260m<sup>2</sup>)

#### Favoriser la diversité du parc de logements



Constructions type intermédiaire et/ou petit collectif (R+2 max) et/ou équipement public (env 1 800m<sup>2</sup>)

#### Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère



Cheminement doux paysager à aménager



Desserte de l'opération



Parking semi perméable à aménager



Mobilier urbain: bancs/tables/jeux à prévoir

#### Préserver le cadre environnemental du site



Espace vert à préserver



Arbres (alignement ou bosquet) à préserver

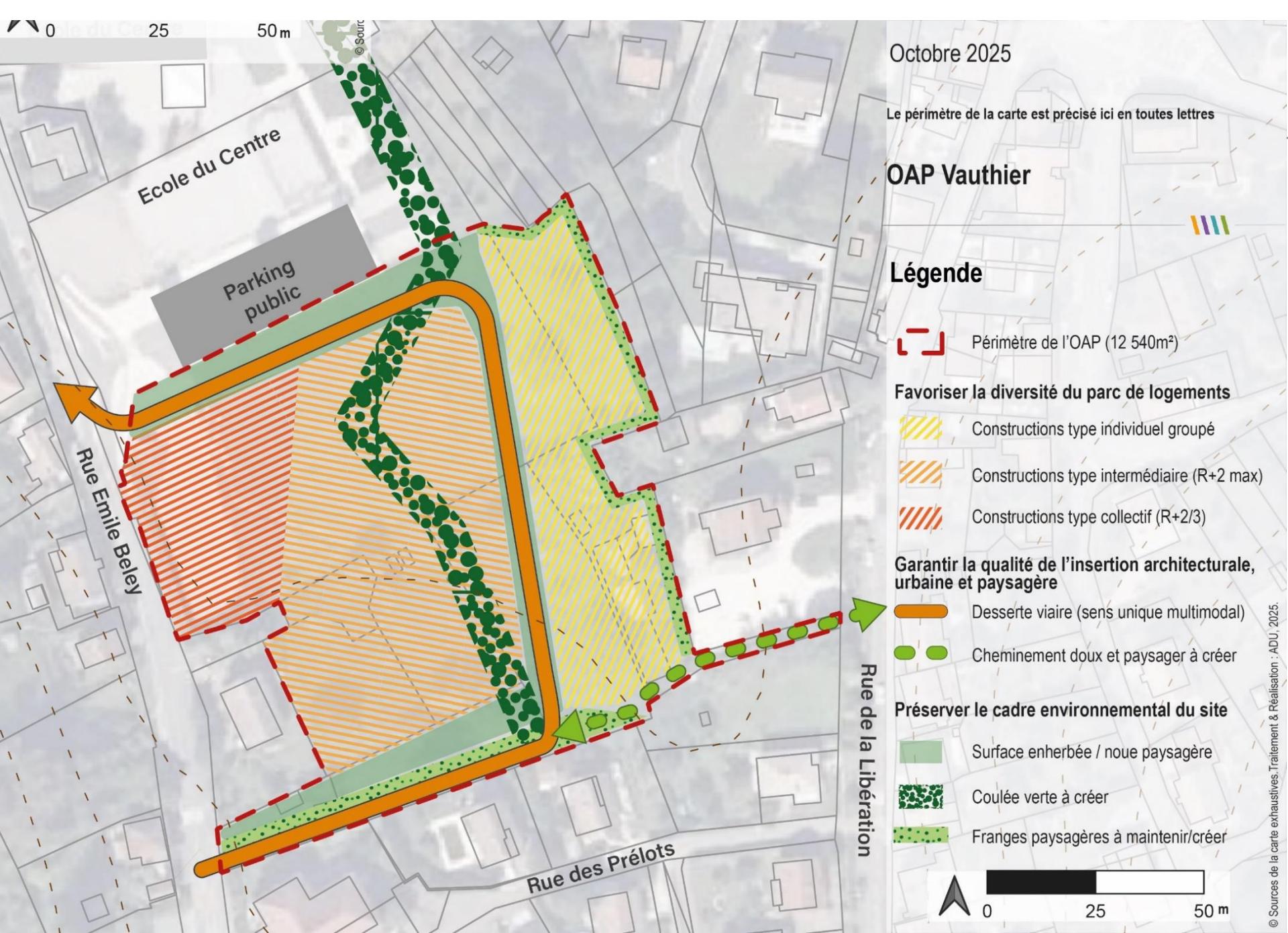


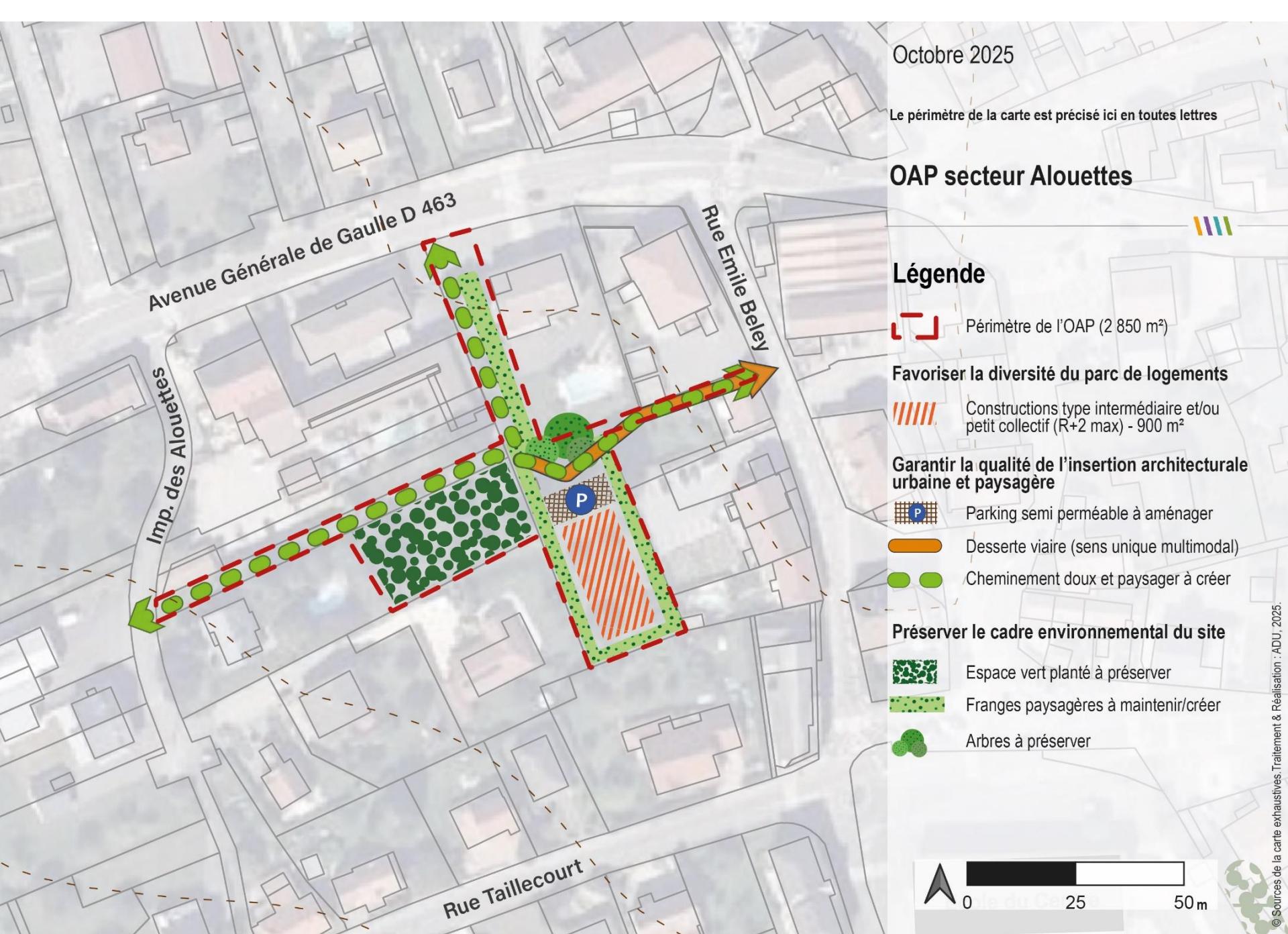
Frange paysagère à préserver

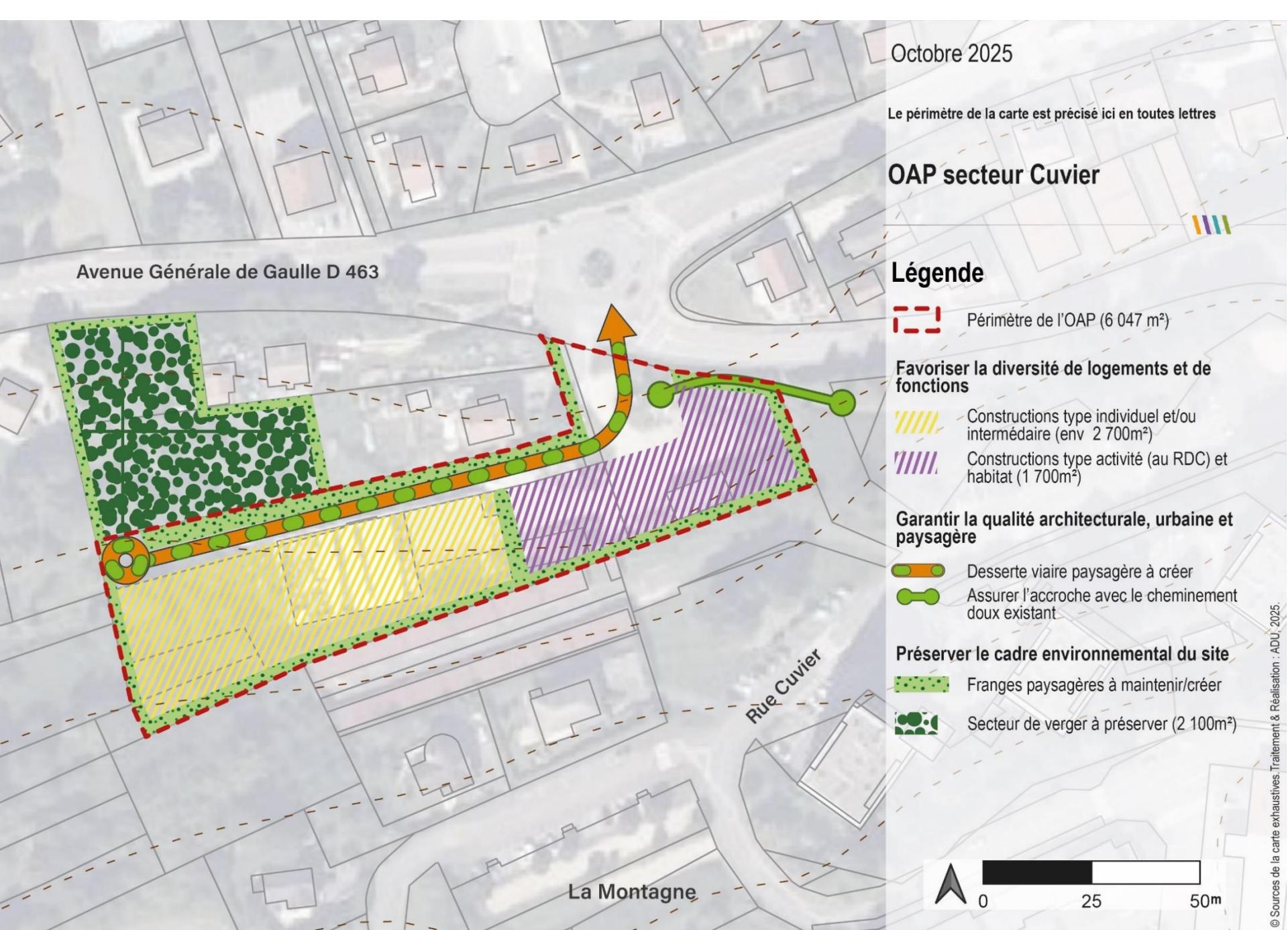


0 25 50 m









Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP secteur Cuvier

### Légende



Périmètre de l'OAP (6 047 m<sup>2</sup>)



Favoriser la diversité de logements et de fonctions



Constructions type individuel et/ou intermédiaire (env 2 700 m<sup>2</sup>)  
Constructions type activité (au RDC) et habitat (1 700 m<sup>2</sup>)



Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère



Desserte viaire paysagère à créer  
Assurer l'accroche avec le cheminement doux existant



Préserver le cadre environnemental du site



Franges paysagères à maintenir/créer



Secteur de verger à préserver (2 100 m<sup>2</sup>)



Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP Secteur rue du Cordonnier

### Légende

- Périmètre de l'OAP (15 560m²)
- Courbes de niveaux (5 m)

#### Favoriser la diversité du parc de logements

- Constructions de faible densité de type individuel pur
- Constructions de moyenne densité de type individuel accolé et/ou intermédiaire

#### Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Desserte viaire (sens unique multimodal) avec système de noues filtrantes
- Cheminement doux (piétons-cycles) à créer
- Desserte de voirie à requalifier

#### Préserver le cadre environnemental du site

- Corridor écologique à préserver/renforcer
- Franges paysagères à créer
- Linéaires de haies à préserver et/ou à créer





Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP secteur du Vernois



### Légende

■■■ Périmètre de l'OAP (7 850m<sup>2</sup>)

::: Courbes de niveaux (5 m)

#### Favoriser la diversité du parc de logements

||||| Constructions type individuel pur et/ou intermédiaire (groupé)

#### Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

■■■ Desserte viaire (sens unique multimodal) avec noues filtrantes

■■■ Entrée et sortie du site à requalifier

●●● Cheminement doux (piétons-cycles) à créer

■■■ Chemin existant à valoriser

#### Préserver le cadre environnemental du site

■■■ Espace boisé à préserver

■■■ Franges paysagères à maintenir/créer



0

25

50m



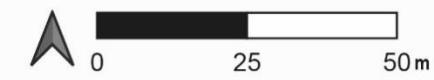
Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP secteur du Grand Faubourg

### Légende

- Périmètre de l'OAP (5 700m<sup>2</sup>)
- Courbes de niveaux (5 m)
- Favoriser la diversité du parc de logements
- Constructions type individuel et/ou intermédiaires (groupé)
- Espace déjà bâti
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Desserte viaire (sens unique multimodal) à créer
- Préserver le cadre environnemental du site
- Corridor écologique à préserver
- Franges paysagères à maintenir/créer



Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

## OAP secteur du Parc

### Légende

 Périmètre de l'OAP (24 715m<sup>2</sup>)

 Courbes de niveaux (5 m)

### Favoriser la diversité du parc de logements

 Constructions type intermédiaire et/ou individuel

### Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Desserte viaire (sens unique multimodal) avec système de noeuds filtrants

 Entrées et sorties du site à requalifier

 Cheminement doux des Coperies à conforter

 Accès au verger à créer

### Préserver le cadre environnemental du site

 Franges paysagères à maintenir/créer

 Bande de verger à créer et arbres à protéger / à défaut, compensation à respecter

 Système de récupération des eaux pluviales à prévoir





## DIAGNOSTIC TERRITORIALE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Mise en évidence des enjeux

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Il se décline en cohérence dans les pièces réglementaires

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

REGLEMENT GRAPHIQUE (plan de zonage) ET REGLEMENT ECRIT

## Le règlement et le zonage

## Le projet de zonage

Différentes zones,  
pour différentes règles

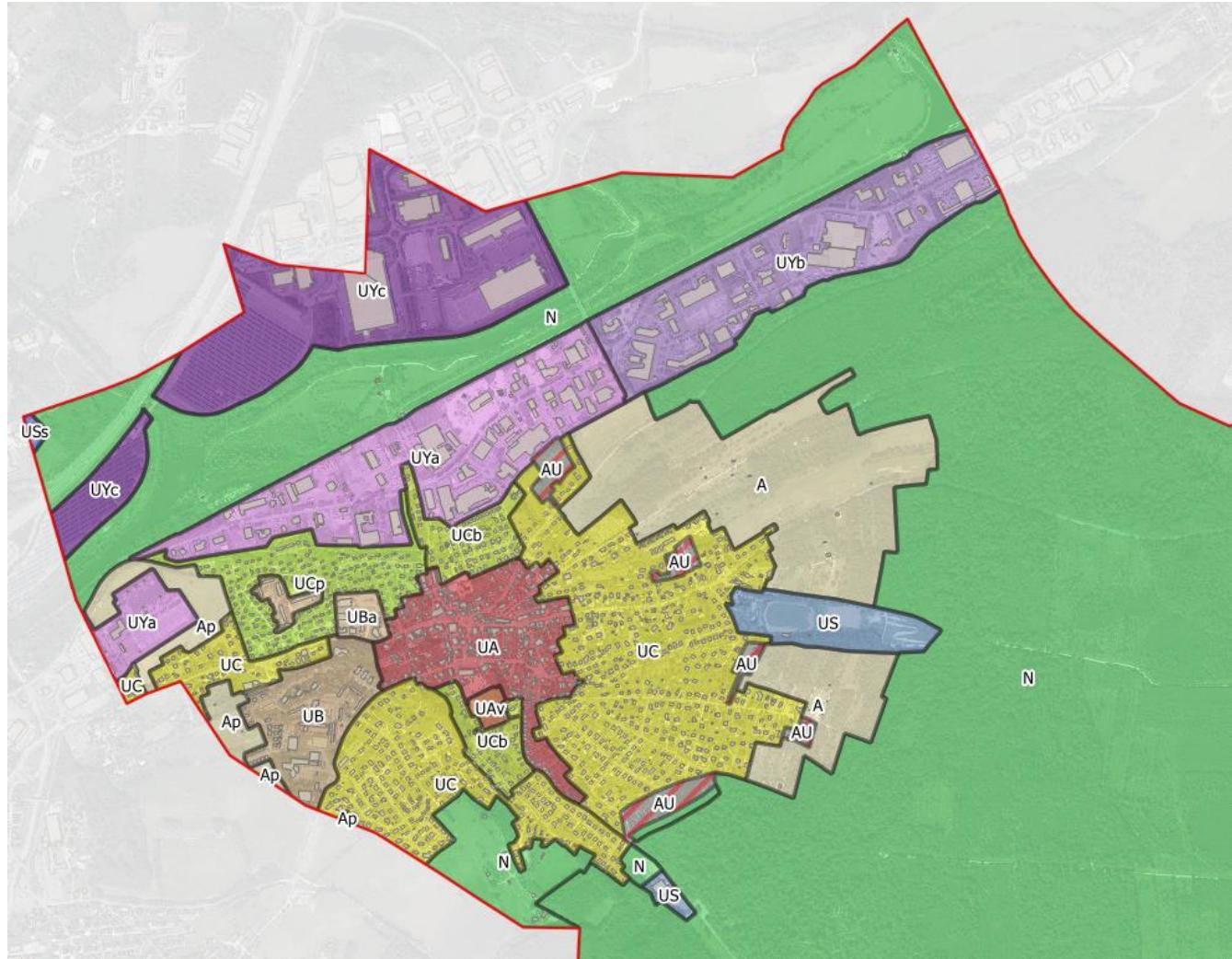
## Des zones :

# Urbaines

# A U<sub>r</sub>baniser

# Agricoles

# Naturelles

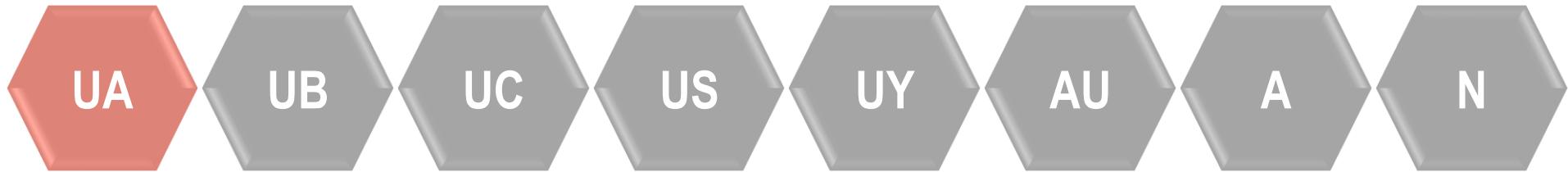


# Principe : un zonage par vocation globale de chaque zone ...

... et des sous secteurs si besoin de nuances

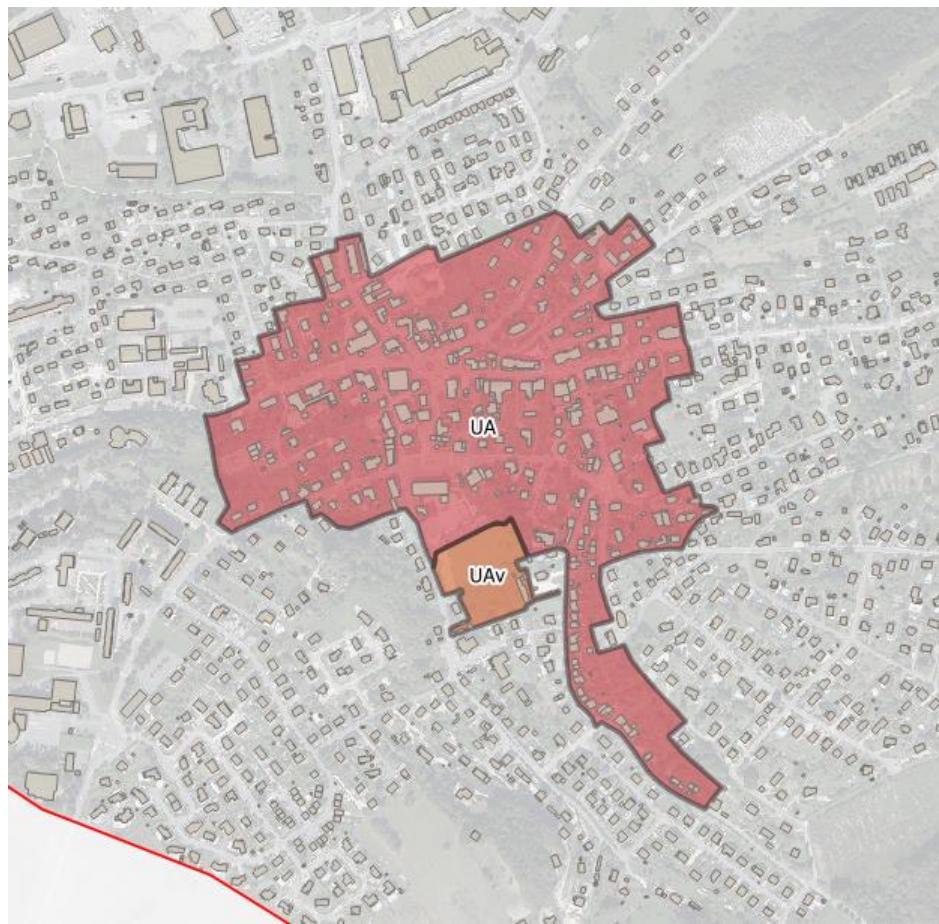


Zone	Vocation et spécificités éventuelles
Le centre : la zone UA	Conforter le centre-ville : accueillir une mixité de fonctions, des règles spécifiques concernant les commerces-services et liées à la préservation du patrimoine
L'ensemble des tissus résidentiels dense : la zone UB	Permettre l'évolution des tissus résidentiels, avec trois sous-secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"><li>- UBa : secteurs de mixité fonctionnelle : cœur du quartier du Château et le pôle d'activités de l'Avenue du G. de Gaulle</li></ul>
L'ensemble des tissus résidentiels peu dense : la zone UC	Permettre l'évolution des tissus résidentiels, avec deux sous-secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"><li>- UCp : secteur du lotissement du Château présentant des enjeux patrimoniaux</li><li>- UCb : secteurs d'habitat mixte à majorité pavillonnaires</li></ul>
Les secteurs d'équipements : la zone US	Conforter les équipements publics de sports et loisirs, avec un sous secteur spécifique : <ul style="list-style-type: none"><li>- Uss : secteur .</li></ul>
Les secteurs d'activités économiques : la zone UY	Maintenir et conforter les activités économiques, avec trois sous-secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"><li>- UYa : secteur Ouest de Technoland, présentant aussi une vocation commerciale</li><li>- UYb : secteur Est de Technoland, présentant une vocation uniquement industrielle</li><li>- UYc : secteur Nord de Technoland, présentant une vocation uniquement industrielle</li></ul>
La zone AU	Cadrer l'urbanisation des secteurs à urbaniser
La zone A	Conforter l'activité agricole, avec un sous-secteur Ap liée à une agriculture compatible à l'environnement urbain
La zone N	Protéger les espaces naturels et forestiers



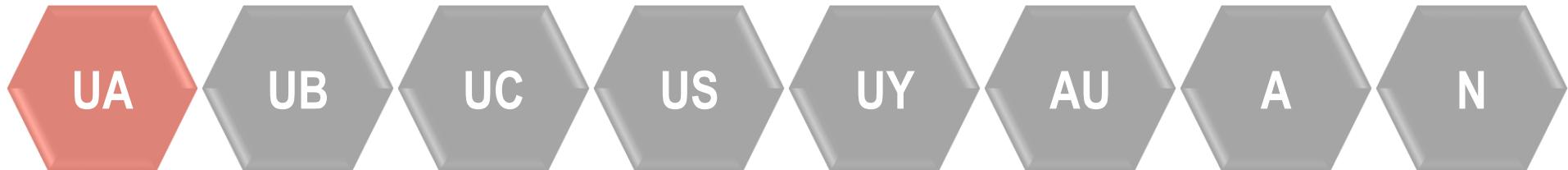
## ➤ Les enjeux :

- permettre le renforcement du centre
- préserver et développer une mixité de fonctions
- assurer l'intégration des constructions nouvelles pour préserver le patrimoine bâti ancien (hauteurs, ordonnancement, clôtures, ...)
- maintenir des espaces végétalisés



# La zone UA – centre ville ancien

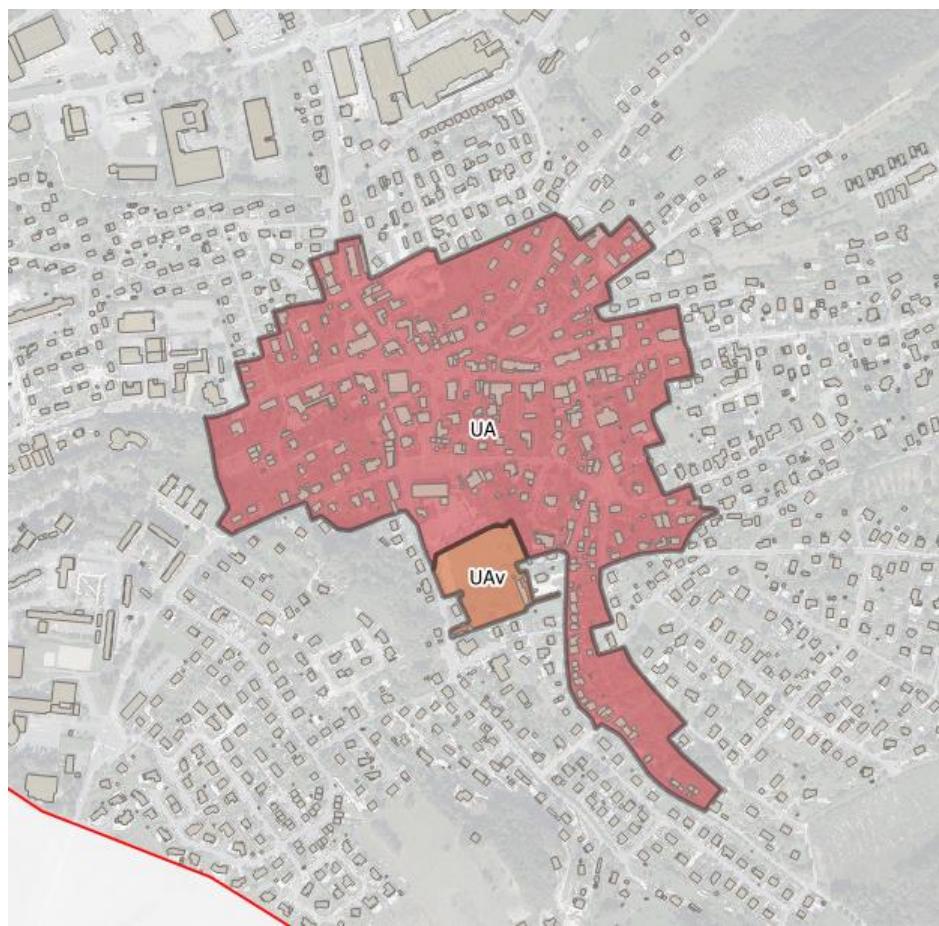
Le sous-secteur UAv : le projet de reconversion de la friche Vauthier



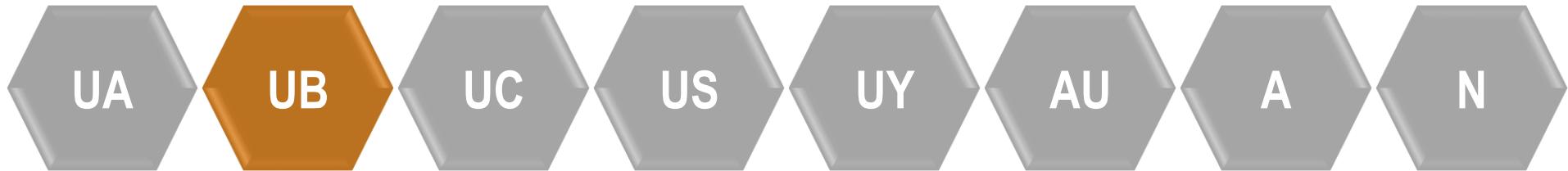
UAv

## ➤ Secteurs UAv :

- Secteur correspondant au projet de reconversion de la friche Vauthier
- Reprise de règles spécifiques adaptées au projet
- Dispositions déjà cadrées par l'OAP sectorielle



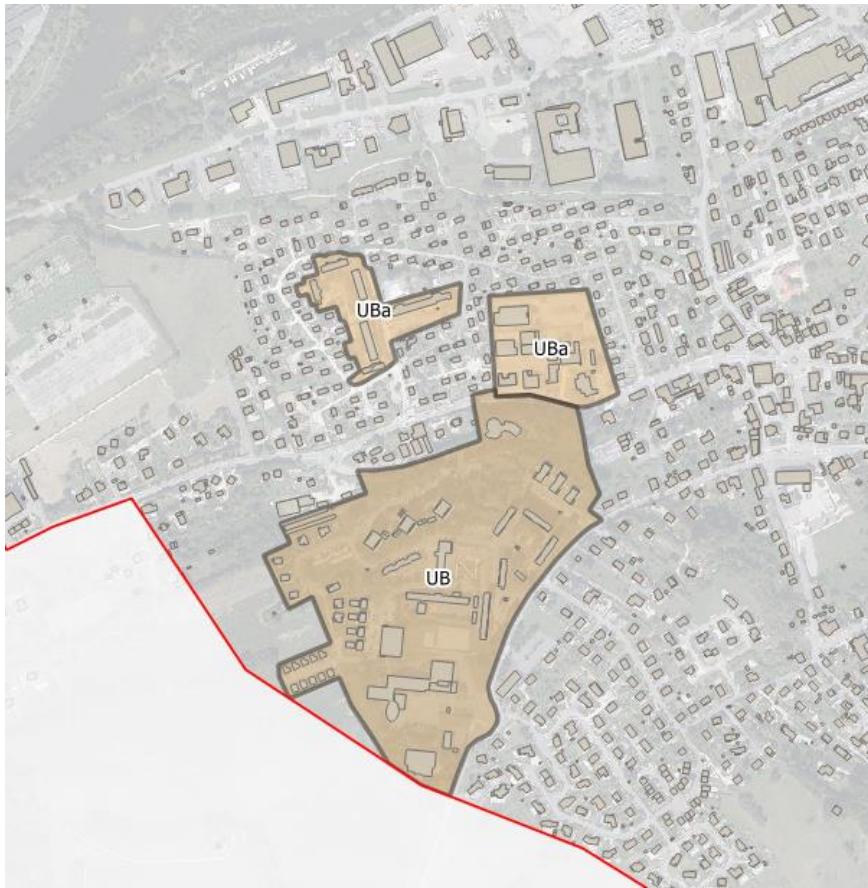
# La zone UB – secteurs résidentiels denses



UBa

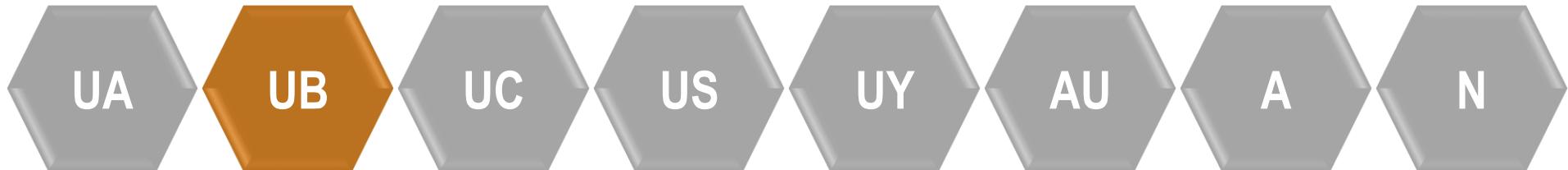
## ➤ Zone UB :

- Zone à vocation principalement résidentielle
- Enjeu de renforcer la vocation multi fonctionnelle de La Montagne (équipements, commerces et services, ...)
- autres fonctions vers des zones plus adaptées et ne pas concurrencer le centre



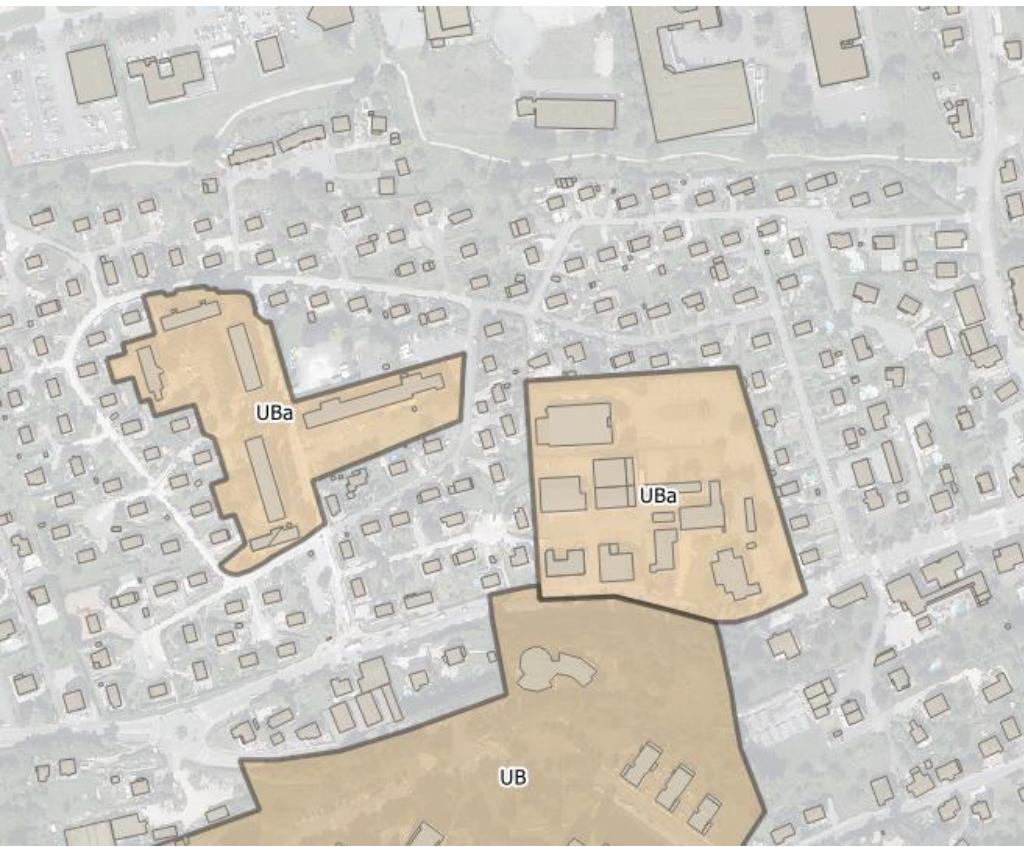
# La zone UB – secteurs résidentiels denses

Les sous-secteurs UBa : les polarités commerciales

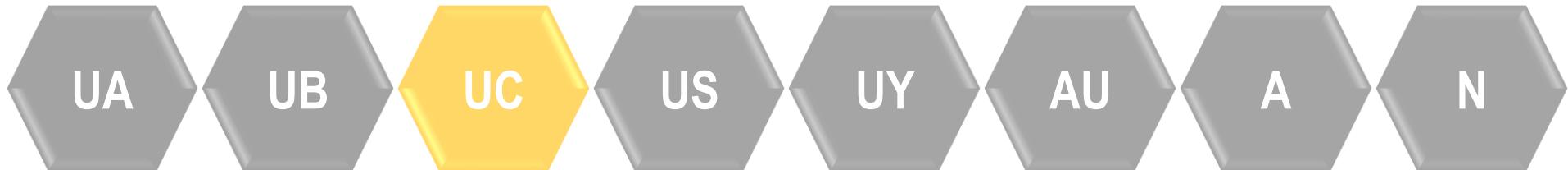


UBa

- **Secteurs UBa :**
  - Secteurs de mixité fonctionnelle
  - Densités plus faibles qu'en UB
  - Reprise des règles de la zone UB avec dispositions supplémentaires :
    - Hauteurs plus mesurées
    - Destinations autorisées

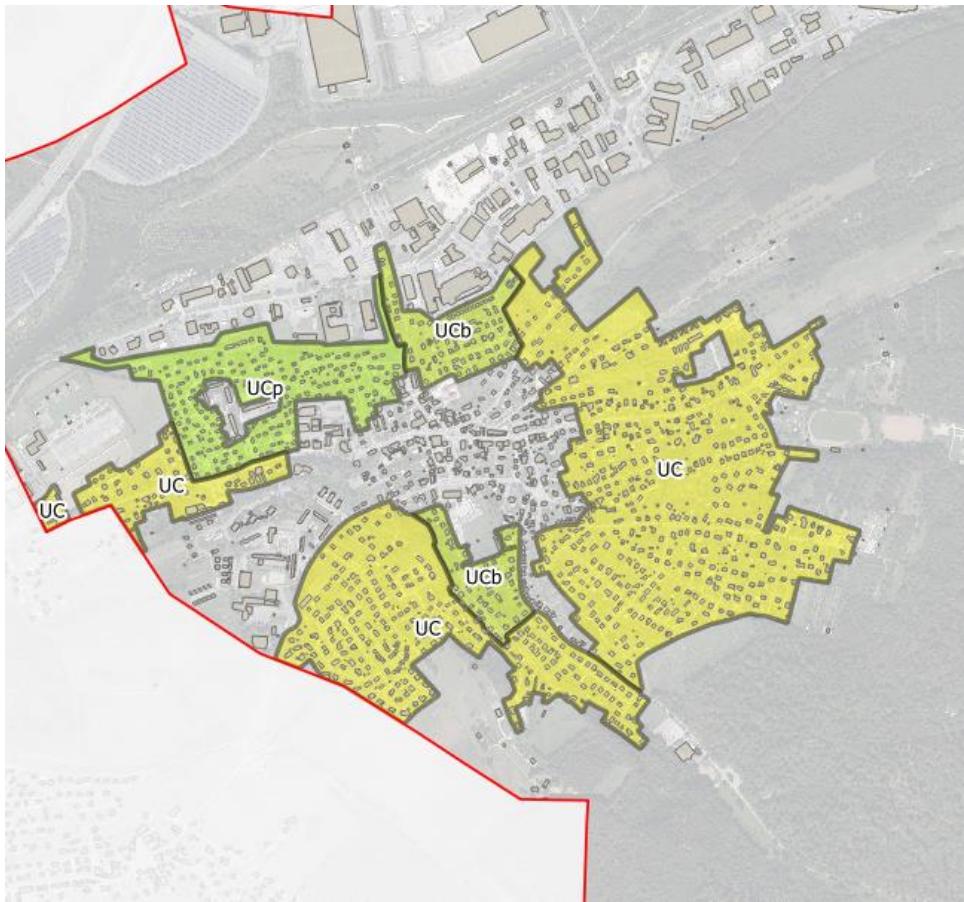


# La zone UC – secteurs résidentiels peu denses

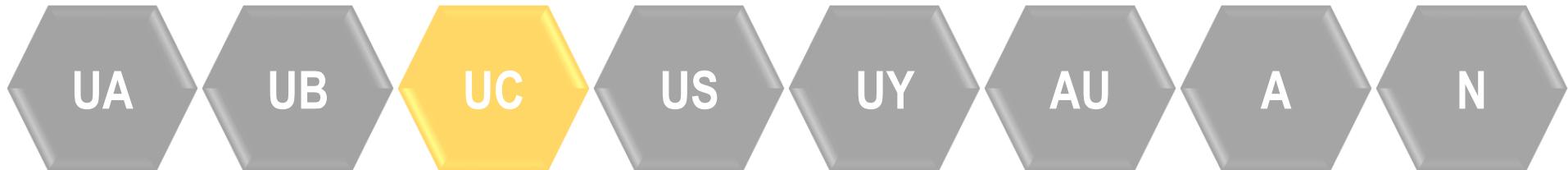


## ➤ Zone UC :

- Zone d'habitat de faible densité
- Règles permettant de conforter le tissu pavillonnaire avec des règles spécifiques :
  - Hauteurs mesurées
  - Implantations plus souples



# La zone UC – secteurs résidentiels peu denses

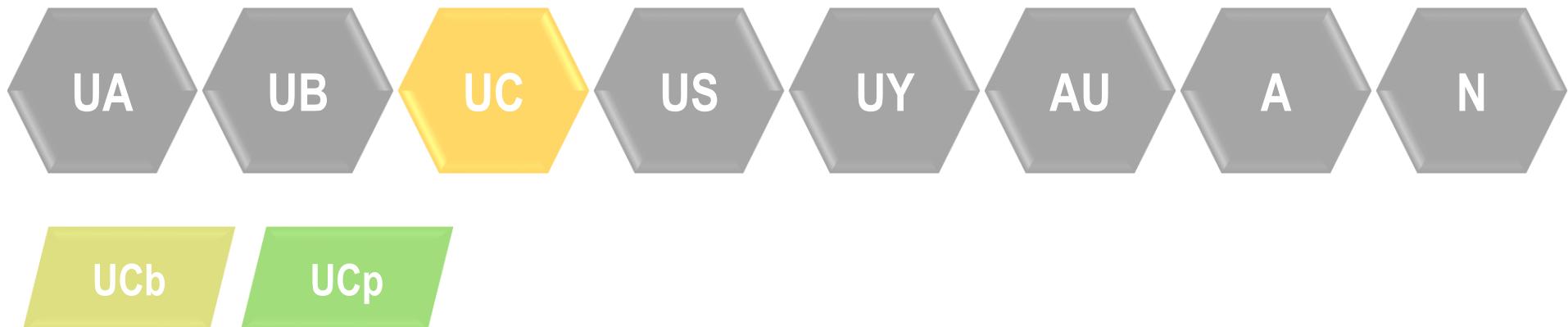


## ➤ Secteur UCb :

- Secteurs d'habitat de moyenne densité en prolongement du centre
- Reprise des règles de la zone UC avec dispositions supplémentaires :
  - Hauteurs



# La zone UC – secteurs résidentiels peu denses

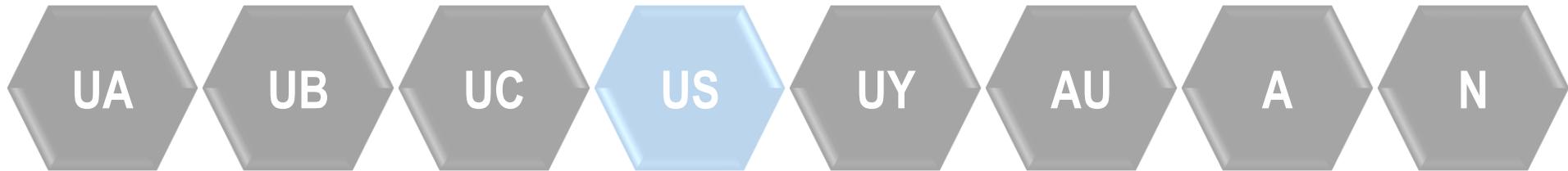


## ➤ Secteur UCp :

- Secteur d'habitat ouvrier protégés dans l'OAP Patrimoine
- Reprise des règles de la zone UC avec dispositions supplémentaires pour préserver ce patrimoine :
  - Implantation : respect de l'ordonnancement
  - Hauteurs de clôtures
  - Extensions mesurées
  - Eléments architecturaux à préserver



# La zone US – secteurs d'équipements de sports et de loisirs



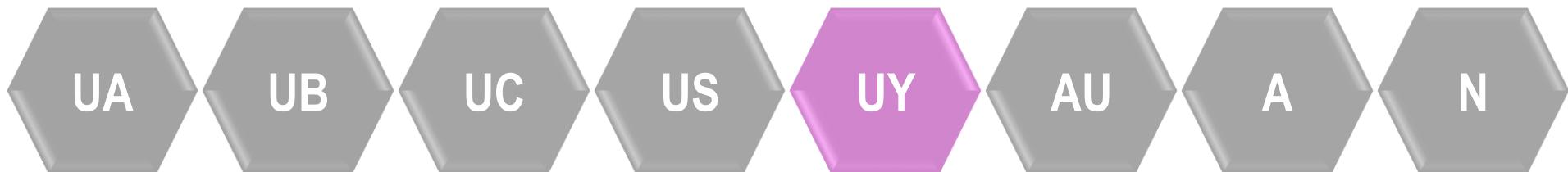
USs

## ➤ Zones d'équipements :

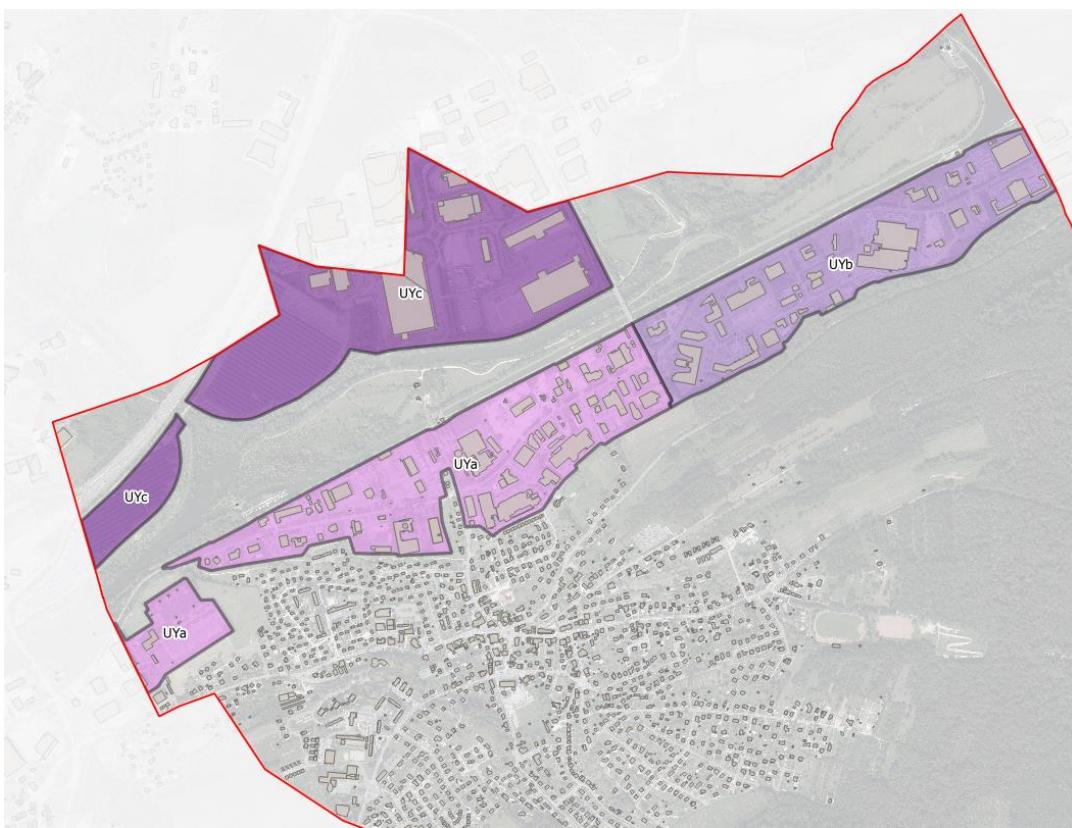
- Autoriser uniquement les équipements publics qui sont liés aux activités de sports et de loisirs
- Sites des Vernes et de la Charme
- Sous-secteur :
  - USs : site de la Citédo



# La zone UY – ensemble des secteurs d'activités économiques

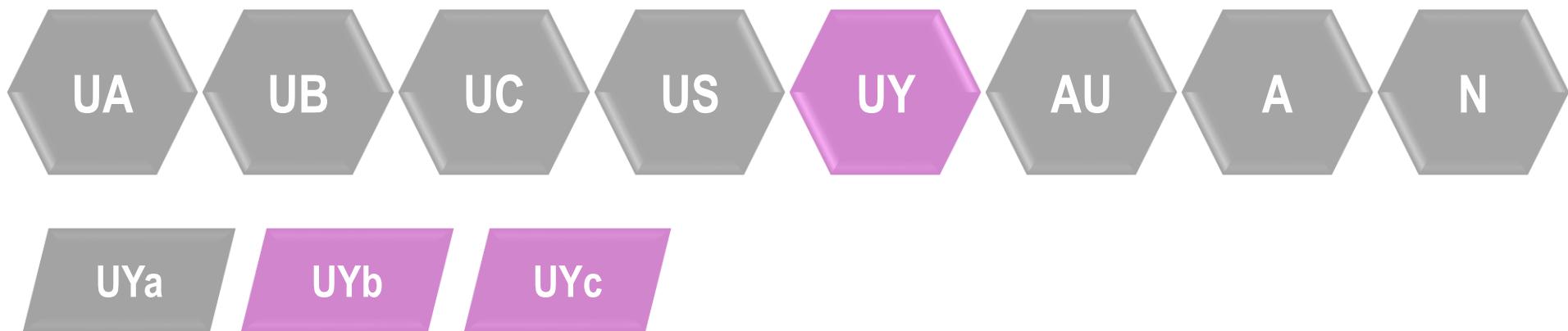


- Ensemble des zones d'activités économiques - Technoland
- Plusieurs sous-secteurs :
  - **UYa** : secteur Ouest
  - **UYb** : secteur Est
  - **UYc** : secteur Nord



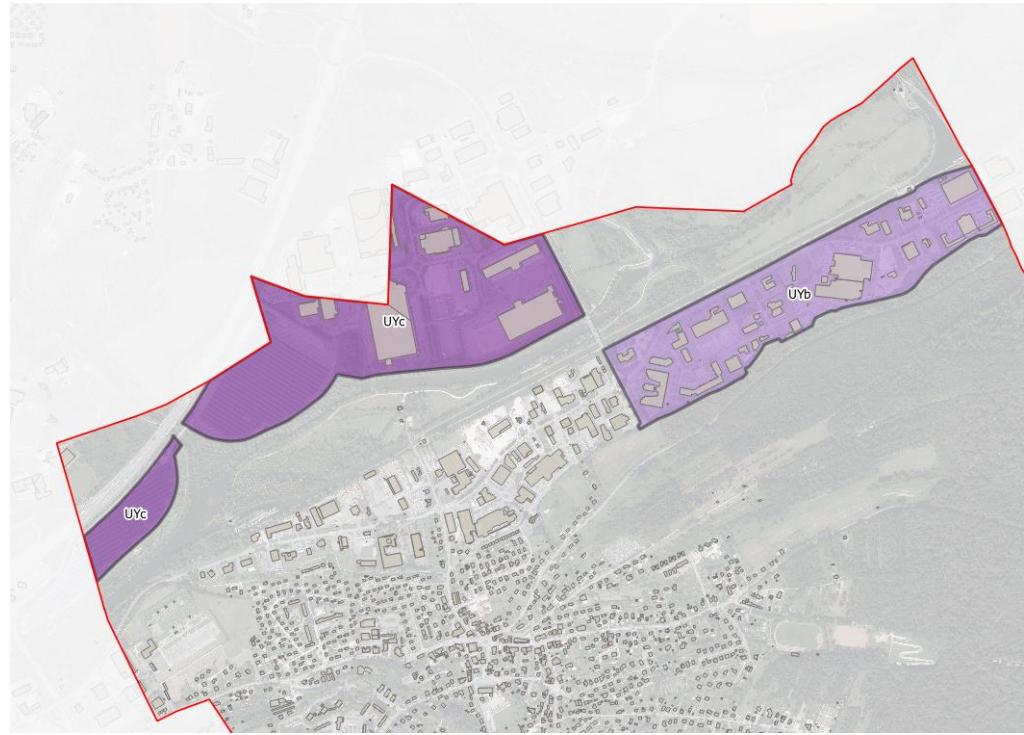
# La zone UY – ensemble des secteurs d'activités économiques

Les sous-secteurs *UYb* et *UYc* : les secteurs *Est* et *Nord* de Technoland



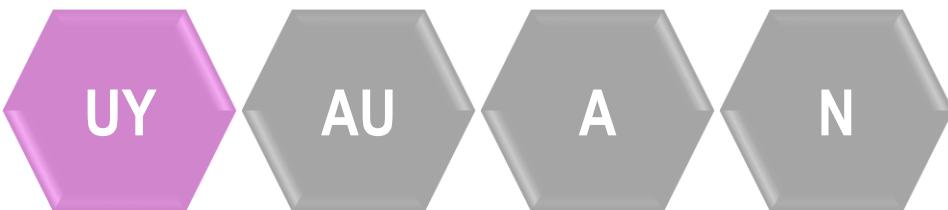
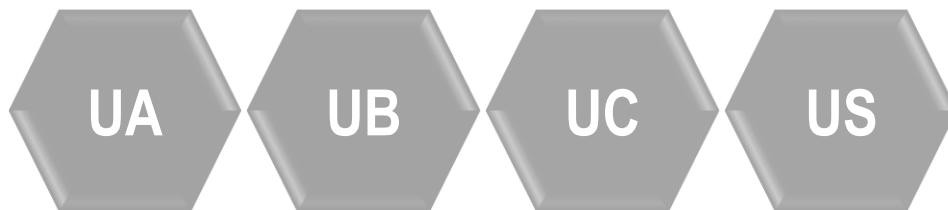
## ➤ Secteurs **UYb** et **UYc** :

- Secteurs ayant vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires
- Un règlement permettant l'évolution des activités existantes et l'accueil de nouvelles
- Des règles assez souple en termes de hauteurs/emprises pour accueillir des activités incompatibles avec la proximité d'autres vocations
- Permettre les projets d'EnR

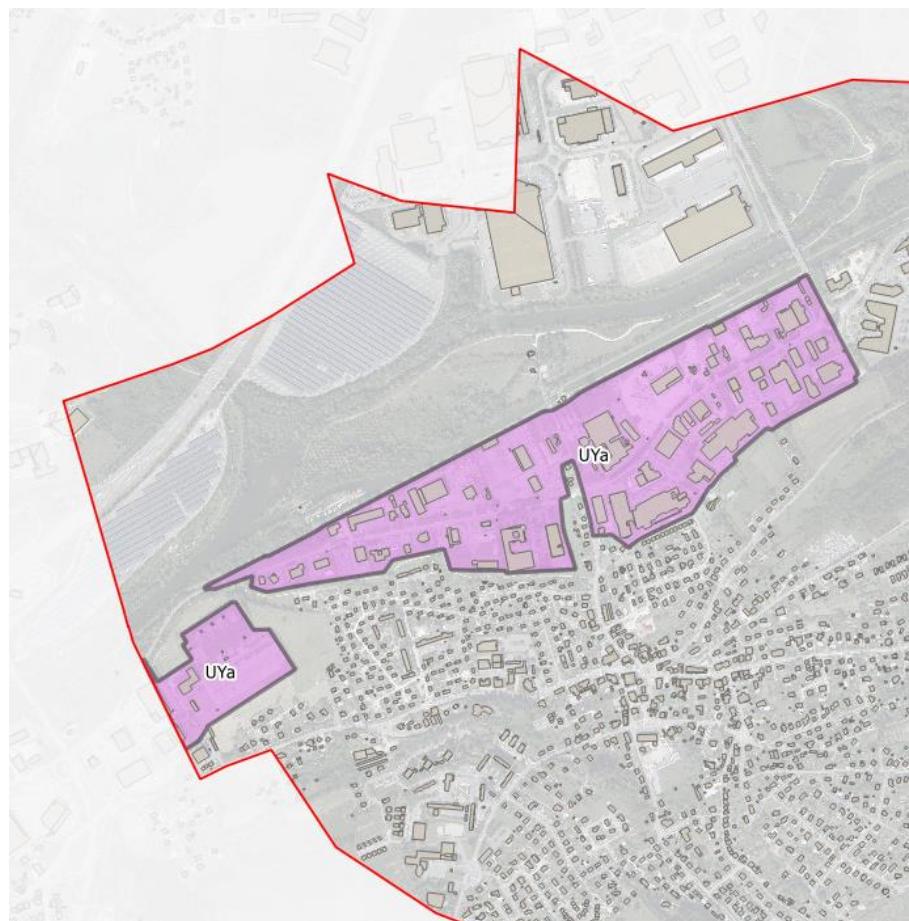


# La zone UY – ensemble des secteurs d'activités économiques

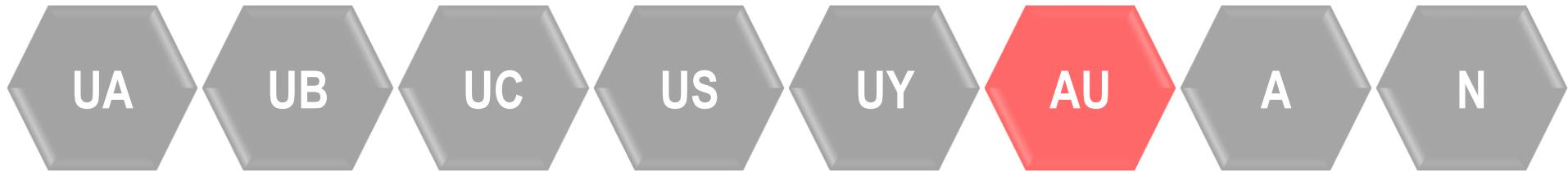
Le sous-secteur UYa : le secteur Ouest de Technoland



- Secteur UYa : vocation industrielle, artisanale et/ou commerciale avec des enjeux urbains forts
- Un règlement permettant l'évolution des activités et l'accueil de nouvelles notamment commerciales spécifiquement de grandes entreprises (< 500m<sup>2</sup> de surface de vente) non concurrentielles avec le centralité
- Des règles plus strictes sur les hauteurs, les reculs et une vigilance sur la perception paysagère depuis les entrées de ville



# La zone AU – secteurs d'urbanisation nouvelle

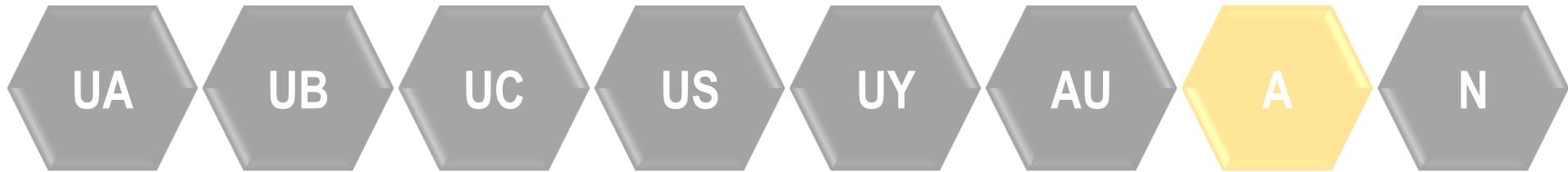


## ➤ Les enjeux :

- Cadrer l'urbanisation nouvelle
- Un règlement complémentaire aux dispositions des OAP
- Les coups partis (Parc, Grand Faubourg et Cordonnier) non engagés sont classés en AU



# La zone A – secteurs agricoles

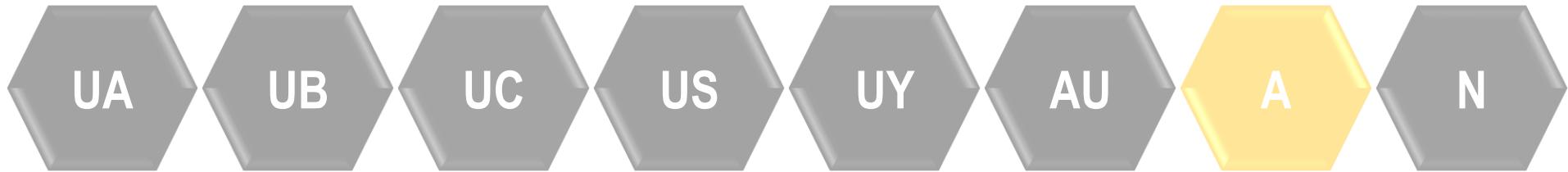


- **Les enjeux :**
  - Permettre le maintien de l'activité agricole



# La zone A – secteurs agricoles

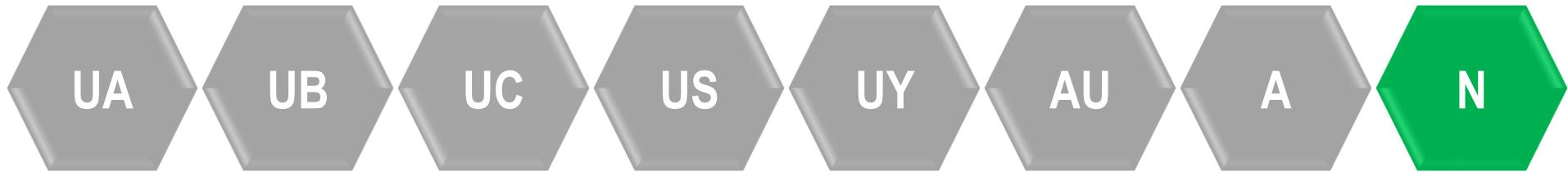
Les sous-secteur *Ap* : secteurs d'agriculture protégée



## ➤ Sous-secteurs *Ap* :

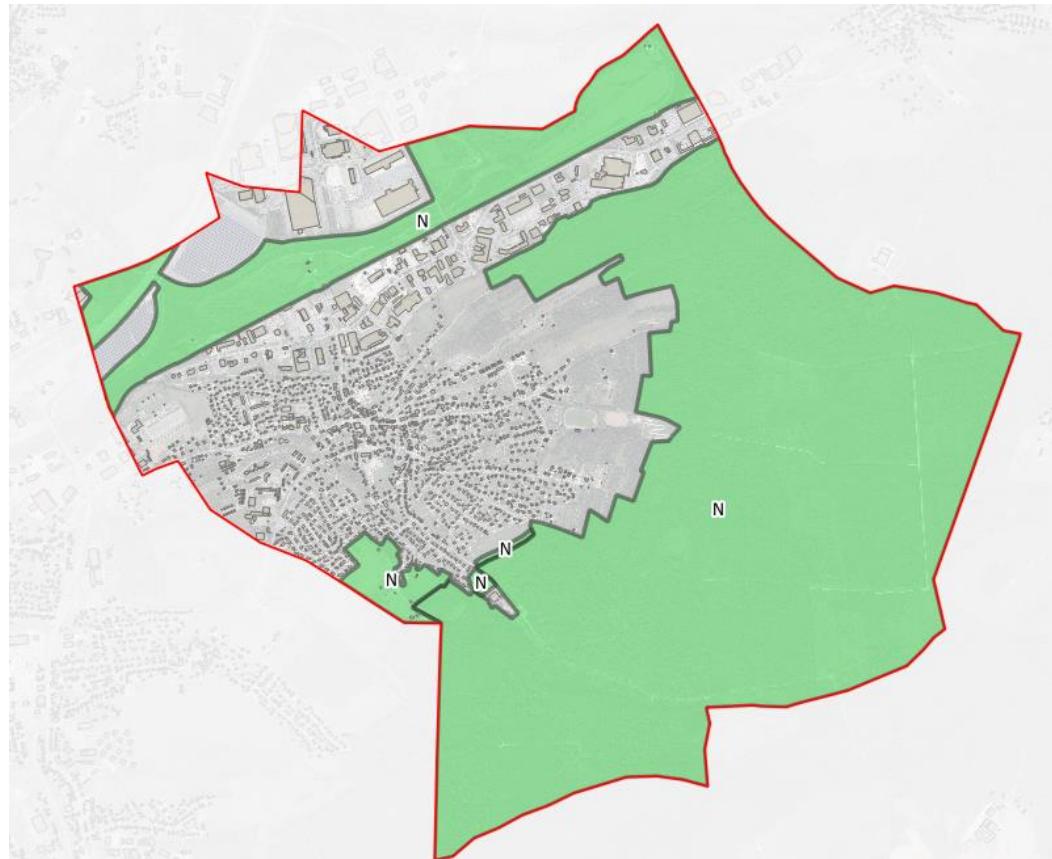
- Restreindre la constructibilité en autorisant les constructions de petits gabarits
- Concilier agriculture et environnement urbain





## ➤ Les enjeux :

- Protéger les espaces de nature, qu'il s'agisse des grands massifs boisés ou de la vallée de l'Allan
- Zone globalement inconstructible



# Les secteurs de projets (surcharges graphiques)

- Secteurs identifiés au titre des articles L.151-6 et 7

- Secteurs identifiés au titre du L.151-41



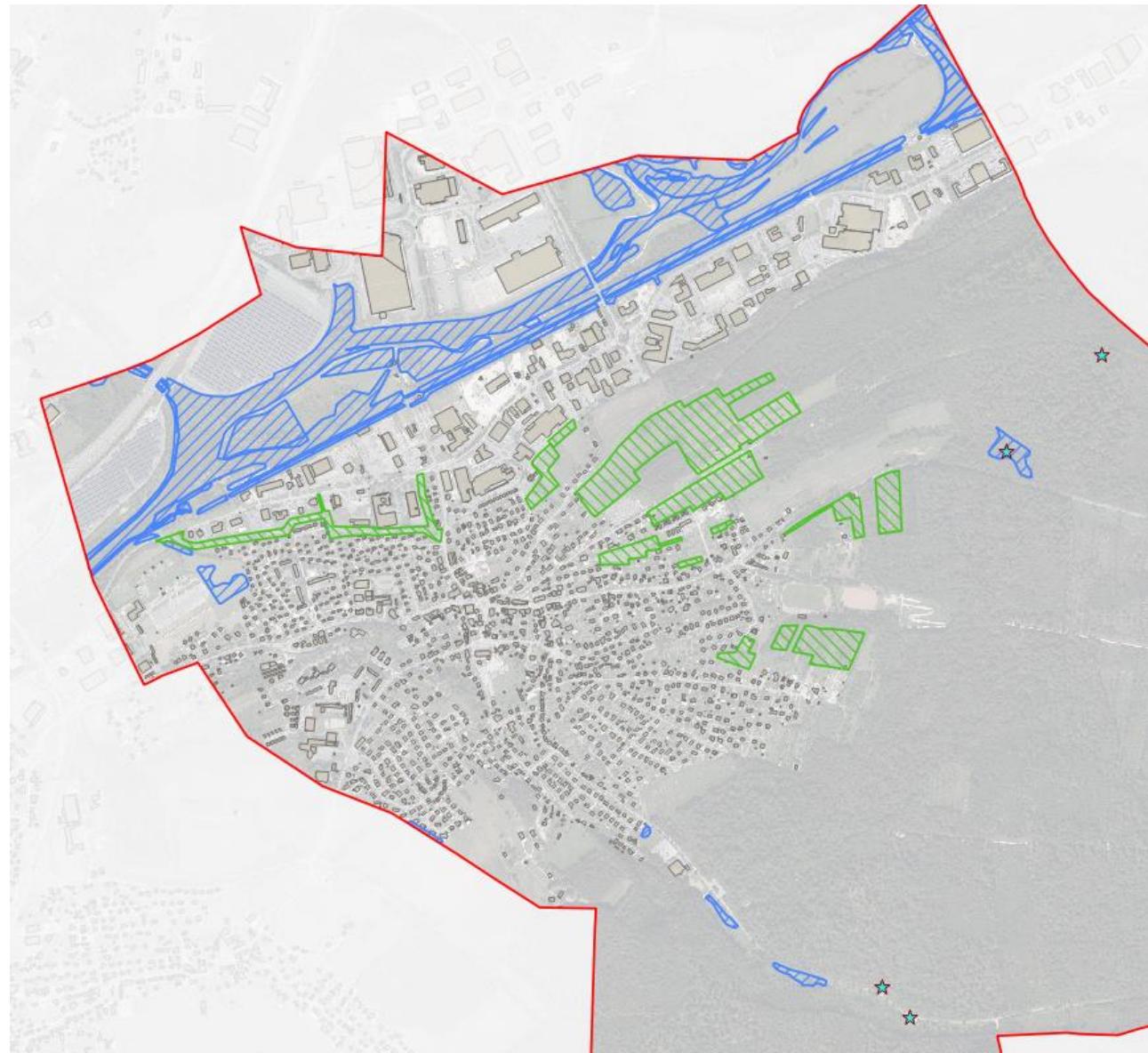
# Les secteurs de projets (surcharges graphiques)

- Secteurs identifiés au titre des articles L.151-6 et 7
- **Secteurs identifiés au titre du L.151-41**



# Les protections spécifiques (surcharges graphiques)

- Secteurs protégés au titre du L.151-23
- Secteurs protégés au titre du L151-19



# Les protections spécifiques (surcharges graphiques)

- Secteurs protégés au titre du L.151-23
- **Secteurs protégés au titre du L.151-19**



Les suites



La concertation continue jusqu'à l'arrêt !

- Information régulière sur les médias municipaux
- Registre papier en mairie
- Adresse mail : <https://www.revision-plu-etupes.fr/>



Calendrier prévu :

- *Bilan de la concertation et arrêt du projet fin 2025*
- *Consultation des Personnes Publiques Associées entre janvier et mars 2026*
- *Enquête publique au 1<sup>er</sup> semestre 2026*
- *Approbation mi 2026*

# A vous la parole !



# Merci de votre attention

**Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard**

8 avenue des Alliés - BP 98407  
25208 MONTBELIARD cedex

Tél.+33 (0)3 81 31 86 00  
<https://adu-montbeliard.fr>

Suivez-nous sur

