

Révision du PLU d'Etupes

Réunion publique n°1 | 19 mars 2024

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE N°1

- > Affaire suivie par : Raphaël HAVAS
- > Etabli le : 22 mars 2024
- > Distribué à : Commune d'Etupes

Copie à

C. HAEHNEL, PRELUDE

F. MONIN-GUENOT, ADU

R. DEMBOWIAK, ADU



Contexte

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, les habitants d'Etupes étaient conviés à participer à la première réunion publique organisée **le 19 mars 2024 à 20h**, à l'Espace Joséphine Baker situé allée du 19 mars 1962.



La communication concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée par un affichage dans les commerces et services erbatons du centre-ville et par voie numérique via un post Facebook sur le compte de la commune.

Au total, 50 personnes étaient présentes dont 9 élus du conseil municipal.

Présentation de la démarche de révision du PLU

Après avoir introduit la séance en rappelant les enjeux de la révision du PLU énoncés dans la délibération de prescription prise par le conseil municipal en date du 3 avril 2023, M. Claudel laisse la parole à l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADU) du Pays de Montbéliard qui présente le déroulé de la réunion.

La présentation est organisée en 5 parties :

- La démarche de révision : "Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?";
- Le contexte communal et réglementaire de la révision : « Pourquoi réviser le PLU ? »;
- La présentation synthétique des éléments de diagnostic (thématiques socio démographie et habitat);
- L'analyse spatiale de la commune (valeurs, contraintes, fonctionnement urbain ; foncier);
- Les suites de la procédure (calendrier, ...).

M.Claudel rappelle qu'actuellement la commune dispose d'un PLU qui date de 2006 alors que la durée de vie moyenne d'un document d'urbanisme communal est d'environ 10 à 15 ans. Depuis 18 ans, le contexte législatif national et intercommunal a évolué et le document communal n'est plus en phase avec les objectifs et orientations nationales (ex : Lois ALUR, ELAN, NoTRE, ...) et intercommunales (ex : Schéma de Cohérence Territoriale de PMA approuvé en 2021 et Programme Local de l'Habitat approuvé en 2020) avec lesquelles le PLU doit être compatible.

Face à ces évolutions réglementaires, la municipalité a donc décidé d'engager une procédure de révision de son PLU en faisant appel à l'ADU et au cabinet Prélude.

Ainsi, le 3 avril 2023, la commune a pris une délibération prescrivant la révision de son document de sorte à amorcer une nouvelle étape dans le développement de la commune, en redéfinissant un projet communal pour les dix ou quinze prochaines années, en lien avec ses ambitions ainsi qu'avec les exigences réglementaires nationales et intercommunales.

M.Havas complète le discours de M.Claudel en expliquant les éléments de contexte local et réglementaires qui ont poussé l'équipe municipale à réviser son document.

Dans un premier, il met en avant **l'obsolescence du document datant de 2006 et la stratégie de développement communal élaborée en 2021 et traduite dans le plan de référence cœur de ville qui n'est plus en phase avec le PLU actuel.**

Dans un second temps, il rappelle la **succession de lois**, qui, depuis 20 ans visent un objectif commun : « **améliorer la consommation foncière et limiter l'artificialisation des sols** ». Un objectif qui sera renforcé avec la Loi Climat et Résilience et l'objectif du « **ZAN - Zéro Artificialisation Nette** » d'ici **2050**.

Ces mesures nationales sont traduites localement par des objectifs territoriaux, au travers des documents de planification tels que le SCoT de PMA et le PLH :

- Modérer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF),
- Densifier au sein des espaces déjà bâtis avant de s'étendre.

Ces objectifs sont issus du constat suivant : une forte consommation d'ENAF au regard de l'évolution démographique, que ce soit à l'échelle nationale comme à celle de PMA. Ainsi, le SCoT, document intercommunal réalisé à l'échelle de PMA, met en avant que, sur la période 2006-2015, la consommation d'ENAF de 333ha (37ha/an), soit l'équivalent d'un tiers de la commune d'Etupes consommé en 10 ans. En parallèle, sur la même période, la production de logement a augmenté de 5 600 logements alors que la population a baissé de près de 2% (- 2 700 habitants) ce qui a engendré de la vacance immobilière (+ 2 440 logements vacants). M.Havas rappelle que sur le territoire de PMA, il existe plus de 6 000 logements vacants, soit l'équivalent du parc immobilier de la ville d'Audincourt.

Plusieurs enjeux découlent de ces problématiques locales et s'imposent aux documents d'urbanisme communaux :

- La stabilisation de la population,
- La conservation de l'armature urbaine,
- La modération de la consommation d'ENAF,
- La priorité au renouvellement du parc immobilier



Les documents d'urbanisme communaux doivent respecter ces objectifs et orientations afin de ne pas contredire la mise en œuvre du SCoT de PMA (principe de compatibilité à respecter). Aujourd'hui le PLU d'Etupes nécessite d'être révisé pour intégrer ces objectifs et être compatible au SCoT de PMA.

Présentation des éléments de diagnostic sociodémographique, immobilier

Se reporter au diaporama présenté en séance et joint au présent compte rendu.

Présentation de l'analyse spatiale (valeurs ; contrainte ; fonctionnement urbain ; foncier)

Se reporter au diaporama présenté en séance et joint au présent compte rendu.

Présentation des premières orientations thématiques du futur PADD

Se reporter au diaporama présenté en séance et joint au présent compte rendu.

Echanges avec les personnes présentes

➤ Questions relatives :

- **Question n°1 : L'aménagement du site Vauthier a fait l'objet d'une modification du PLU approuvée par le conseil municipal en septembre 2022. En quoi la révision générale du PLU aura un impact sur l'aménagement de ce secteur ? Est-ce que la réalisation de l'opération va dépendre de la procédure de révision (36 mois) ou son aménagement peut-il se faire en parallèle ?**
- Réponse apportée par la commune : La modification n°2 du PLU approuvée en septembre 2022 avait pour but de faire évoluer de manière partielle le PLU. A contrario, la procédure de révision générale implique une refonte totale du document. Durant la procédure, les projets de constructions (ex : opération Vauthier) pourront voir le jour. Ils devront être conformes au PLU de 2006 toujours en vigueur tant que le futur PLU n'est pas approuvé. Concernant l'aménagement du site Vauthier, les prochains travaux (dépollution du site) sont envisagés pour l'automne 2024.
- **Question n°2 : Comment va s'opérer la gestion des eaux (pluviales ; potables ; usées) sur l'opération d'aménagement prévue sur le secteur du Grand Faubourg ?**
- Réponse apportée par la commune : A ce jour, un permis d'aménager a été déposé. Le raccordement de l'opération aux réseaux est prévu sur la rue du Grand Faubourg, au Nord de l'opération. L'écoulement des eaux pluviales ne se fera pas sur le versant Sud en direction de l'impasse du Parc.



- **Question n°3 : Est-ce que la municipalité prévoit d'aider financièrement les propriétaires de vergers et de manière plus générale d'inciter les particuliers à planter/replanter des arbres fruitiers sur leur terrain ?**
- Réponse apportée par la commune : La diversification agricole (projet de maraîchage et d'exploitation des vergers) est un projet porté à l'échelle de l'agglomération de Montbéliard dans le cadre du Programme Alimentaire Territorial (PAT). La réflexion sur la commune est engagée notamment au vu de la situation de certains vergers menacés (vieillissant et mauvais état sanitaire). L'objectif de PMA est de trouver des personnes qui ont une démarche professionnelle de diversification agricole en réexploitant des terres inutilisées. A la marge une aide pourrait être versée aux particuliers qui souhaiteraient replanter/entretenir des vergers sur la commune.

- **Question n°4 : Quel est l'objectif de production de logements annuel sur la commune ? Nous n'arriverons pas aux 5 000 habitants !? Les logements construits à l'époque (années 70-80) étaient prévus pour accueillir de grandes familles et maintenant nous revenons en arrière en construisant de petits logements pour répondre à la structure de la population (familles monoparentales, séniors). Si l'on possède du terrain à bâtir et que l'on dépasse cet objectif de production de logements que se passe-t-il ?**
- Réponse apportée par la commune : L'objectif de la commune n'est pas d'atteindre les 5 000 habitants notamment en raison des équipements qui ne sont pas dimensionnés pour cette taille de population. L'objectif de production fixé par les documents cadres (SCoT de PMA ; PLH) est de 10 à 11 logements. Il permet de calibrer le futur PLU en termes de surfaces constructibles.

- Concernant le besoin en petits logements, l'offre locale s'adapte en partie naturellement avec les projets de particuliers et de porteurs de projets (ex : divisions de logements). Par ailleurs, la commune s'engage aussi à répondre ce besoin en accueillant des projets de diversification immobilière (ex : logements séniors de la rue du Pâquis ; projet Vauthier ; ...).

- **Question n°5 : Dans quelles mesures le futur PLU et les documents de planification cadres (SCoT et PLH de PMA) imposent des typologies de logements à produire ?**
- Réponse apportée par la commune : Il y a une part d'inconnue en termes de typologies de logements produites sur les terrains libres. En revanche, le PLH impose au travers de son objectif de production de logements une part de logements sociaux. Concernant cette catégorie, la commune atteint déjà le seuil des 20% imposé par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de 2000. Enfin sur des terrains définis comme stratégiques dans le développement de la commune, la typologie des logements produits peut être définie au travers des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



- **Question n°6 : Au sujet des énergies renouvelables, quel est l'impact de la Loi d'Accélération et de Production des Energies Renouvelables (APER) sur la commune ?**
- Réponse apportée par la commune : Dans le cadre de cette nouvelle Loi promulguée en mars 2023, la commune va devoir définir des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER) tout comme l'ensemble des communes de PMA pour répondre aux enjeux de la transition énergétique. La définition de ces ZAER n'apporte aucune aide/compensation particulière à la commune, elle permet simplement. Pour rappel, le conseil municipal n'est pas favorable au développement de projet éolien sur la commune (ex : en forêt d'Etupes).

- **Question n°7 : Le bonus de 20 logements relatifs à la démolition du bâti Lorraine sera fléché pour reconstruire de nouveaux logements sur le quartier de la Montagne ?**
- Réponse apportée par la commune : Les 20 logements qui vont être démolis à la Montagne viendront se capitaliser au besoin en logements fléchés au PLU pour stabiliser la population. Avec cette opération de démolition ; l'objectif n'est pas redensifier le quartier mais au contraire de l'ouvrir et le dédensifier.

- **Question n°8 : Les coups partis (5 sites) présentés ce soir sont considérés comme prochainement consommés dans le futur PLU. Les zones A Urbaniser (AU) du PLU en vigueur sont du foncier qui pourrait être mobilisé dans le futur PLU. La décision prise sur l'avenir de ces zones est dépendante du nouveau PLU ? Quel est l'objet du décaissement de terre réalisé rue du Pâquis ?**
- Réponse apportée par la commune : Avec l'obligation de réduire la consommation foncière à l'avenir, le conseil municipal va devoir réfléchir sur la nécessité d'étendre ou pas la commune et de conserver ou pas ces zones AU. Cela nécessitera de réaliser des arbitrages en fonction du projet de développement souhaité par la commune. Au vu des capacités de production de logements localisées dans l'enveloppe urbaine (gisements fonciers ; espaces mutables et logements vacants), il ne sera pas nécessaire de maintenir beaucoup de surface A Urbaniser.
- Concernant le décaissement réalisé rue du Pâquis, il est réalisé dans le but de raccorder les futurs logements (logements seniors et parcelles constructibles) du quartier aux réseaux.

- **Question n°9 : Les secteurs constructibles dans le PLU en vigueur seront-ils constructibles dans le futur PLU (ex : rue de Bermont) ?**
- Réponse de la commune : Certains secteurs inconstructibles à l'heure actuelle dans le PLU en vigueur pourraient à la marge repasser en constructible. Dans le cas de la rue de Bermont, l'inconstructibilité est justifiée en raison d'une forte déclivité qui ne permettrait pas de construire sur ce secteur.

