VILLE DE BELFORT
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I - RAPPORT DE PRÉSENTATION
Partie III - Justifications des choix retenus
Partie IV - Indicateurs de suivi mis en place pour analyser les résultats



PLU APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 10 FÉVRIER 2021

PLU BELFORT 2035

VILLE DE BELFORT
BELFORT.FR

SOMMAIRE

PARTIE III - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 3

I. LE PADD, FONDEMENT STRATÉGIQUE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE 4

I.1- Le projet politique 4

I.2- L'axe de l'urbain 4

I.3- L'axe écologique 5

I.4- L'axe résidentiel 6

I.5- L'axe économique 7

I.6- La gestion et le fonctionnement urbain de demain 8

II - ZONAGE ET LOGIQUE RÉGLEMENTAIRE 10

II-1. Logique générale du zonage 10

II.2- Les règles associées au zonage 11

III - RÈGLES TRANSVERSALES DU PLU 19

III.1- Les dispositions générales 19

III.2- Les prescriptions architecturales et paysagères 20

III.3- Les réseaux doux 20

III.4- Le règlement de stationnement 20

III.5 - Les emplacements réserves au service du projet 21

IV - COHÉRENCE, UTILITÉ ET TENEUR des orientations d'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 22

IV.1- Orientations thématiques : un PLU « patrimonial » 22

IV.2- Orientations sectorielles 24

PARTIE IV - INDICATEURS DE SUIVI MIS EN PLACE POUR ANALYSER LES RÉSULTATS 25

PARTIE III - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Code de l'urbanisme
Article R151-2
Le rapport de présentation comporte les justifications de :
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Le chapitre consacré à la justification du PLU doit être introduit par le rappel d'une évidence : le PLU est une construction fondée sur une démarche longue : un diagnostic, de nombreux échanges et une approche prospective, d'où sont sortis des choix. L'objet de la présente partie du rapport de présentation est bien d'exposer le pourquoi de la construction réglementaire mise en place par le PLU. Pour en favoriser la compréhension, il est proposé de revenir à la clé de voûte du document, le PADD, et de démontrer en quoi il structure les dispositions opposables du document. Le plan suivant a été retenu tant pour répondre à l'exigence de l'article ci-dessus exposé que pour faciliter l'exposé des liaisons entre les composantes du PLU :

- le PADD comme fondement stratégique et comment il met en place dans le PLU de Belfort le dispositif « zonage-règlement-OAP »,
- la logique du zonage et les règles qu'il contient,
- la pertinence des OAP.

I. LE PADD, FONDEMENT STRATÉGIQUE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

I.1- LE PROJET POLITIQUE

Le PADD est issu d'un long processus de travail par lequel la commune a cherché à prendre la mesure de ses évolutions sociales, démographiques, économiques, fonctionnelles. Les sujets techniques propres à l'urbanisme, aux formes construites, aux particularités des quartiers, ont aussi donné lieu à un examen précis. Par ailleurs, une mise en perspective a été faite pour orienter le développement de la ville. Les enjeux d'une ville positionnée en tête de réseau régional, les évolutions environnementales, les évolutions des attentes des habitants, les évolutions économiques, les évolutions technologiques… ont été pris en considération pour élaborer un projet.
Il en ressort un PLU tendu vers quatre ambitions : positionner Belfort sur l'échiquier territorial, anticiper une nouvelle dynamique démographique, affirmer l'identité d'une ville active, mettre l'écologie au centre de l'action. Ces ambitions sont donc précisées à travers des axes et des objectifs, ce qui met en place le « pourquoi » du dispositif opérationnel du PLU : zonage-règlement-OAP, véritable sujet de cette partie du rapport de présentation.

I.2- L'AXE DE L'URBAIN

En tant que tête de réseau du Nord-France-Comté, Belfort doit *entretenir la fonction de centralité* qui est la sienne. Cela signifie un centre-ville dont les fonctions commerciales et les services publics et privés, sont dimensionnés et accessibles, au-delà de la seule population de la ville, pour l'ensemble du bassin de vie. Cela signifie aussi que le pôle technologique et industriel de Belfort, qui est un fleuron économique de niveau européen, reste en toutes circonstances compétitif, et par conséquent adaptable, qualitatif et adéquat avec son environnement urbain. Ces dimensions sont au centre de la logique du zonage proposé par les zones UA – le cœur de ville- et UY – la cité technologique-.
L'identité de Belfort est fondamentale dans la conception urbanistique des évolutions de la ville, en tant que modèle de développement respectueux de l'histoire. Le patrimoine est un champ essentiel du projet, justifiant des dispositions nombreuses en matière de bâti ou de paysage urbain. Le PLU adosse notamment cet objectif sur des prescriptions architecturales et paysagères (volet réglementaire) très précisément conçues, venant encadrer l'ensemble des évolutions de la ville et mettant l'accent sur des protections spécifiques aux sites importants.
Le Plan adopte pour valeur de base *le respect des quartiers*, c'est-à-dire, outre la forme urbaine, des ambiances existantes et des liens sociaux établis : activité, résidentiel, fonctionnel doivent cohabiter en harmonie. On peut dire en ce sens que les règles précédemment applicables ne donnent pas lieu à bouleversement, et que nombre de dispositions particulières garantes des équilibres sont maintenues, même si la formulation en est modernisée. Ceci est fondé sur l'analyse exhaustive des morphologies et typologies des quartiers de Belfort, longuement expertisée et dont ressortent les références urbaines en termes d'architecture, de densité, de gabarit et de disposition dans l'espace.

I.3- L'AXE ECOLOGIQUE

Compte-tenu de son caractère urbain déjà établi, Belfort est volontaire pour n'artificialiser des espaces naturels qu'à la marge en puisant prioritairement dans des espaces artificialisés. Les espaces naturels impactables sont circonscrits par une limite urbaine à respecter figurant au PADD et étayant le zonage.

La limite urbaine à respecter correspond aux contacts du bâti avec des entités naturelles environnant ou s'insérant dans le territoire communal. C'est pourquoi cette limite n'a pas lieu d'être au contact des zones urbanisées des communes limitrophes (Cravanche, Valdoie, Danjoutin, Bavilliers, Essert). La limite correspond à différentes formes de contacts naturels : des boisements souvent associés à des dénivelés (le Mont, le Salbert, la Justice, la Miotte), des espaces ouverts (secteurs de jardins des Forges, Glacis du Château, côte des Perches). Ces contacts sont le plus souvent naturels et stables. Cependant deux espaces construits sont l'objet d'une limitation : les maisons édifiées le long de la rue de la 5e DB et le hameau de la rue des Perches. La continuité naturelle est ainsi favorisée dans la version définitive du PLU.

Le PLU ne prévoit aucune zone AU. Comme cela est expliqué par *l'analyse des consommations foncières* et par les objectifs de développement, le foncier nécessaire est le fait d'une densification alimentée *intra-muros* par des changements d'affectations.

Les ressources foncières et immobilières doivent pouvoir répondre à un besoin estimé à 53 ha à 15 ans. La mobilisation foncière nécessaire se situe à 3,5 ha par an, à l'intérieur du périmètre urbain, principalement par réemploi de terrains. L'analyse réalisée des disponibilités au sein de l'urbain permet d'évaluer à 57,3 ha les espaces artificialisés non bâtis, auxquels on peut ajouter nombre de sites bâtis mutables à l'horizon du PLU et au-delà. Indépendamment de constructions ponctuelles de densification sur la parcelle ou de terrains diffus non bâtis de petite taille, le potentiel nécessaire à l'ambition du PLU existe, avec l'opportunité d'un impact environnemental réduit. Le renouvellement intra-muros peut aussi être générateur d'espaces végétalisés nouveaux de manière significative, pour enrichir la présence de nature en ville.

Cette orientation est compatible avec le SCoT du Territoire de Belfort, qui concernant Belfort ne fixe pas de surface maximale de construction par extension de l'emprise urbain, mais plutôt renvoie à la cartographie de conservation et restauration de la trame verte et bleue.

Cette orientation visant à réduire le plus possible les artificialisations, s'inscrit dans la philosophie du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en général, et en particulier vis-à-vis du SRADDET qui préconise une artificialisation nulle en 2050, avec une diminution de moitié en 2035. Dans son objectif, le PLU de Belfort anticipe encore plus fortement en divisant par 4.5 son rythme d'artificialisation pour la période 2020-2035.

Ainsi la constitution *d'une trame naturelle globale* est exposée avec une double entrée : celle de *la préservation des grandes entités naturelles,* agricoles, *forestières et hydrologiques* qui jouent dans les continuités écologiques régionales, et celle de *la nature en ville,* où doivent être assemblées des composantes ponctuelles, discontinues et diverses. La question des évolutions dans la manière d'urbaniser de

façon moins impactante est aussi traitée. Le PLU intègre donc un zonage dédié aux espaces naturels, des mesures de protection des composantes remarquables, notamment une zone humide, des règles de construction ou d'aménagement, un coefficient de biotope, une OAP thématique.
L'orientation écologique du PLU conduit à intégrer la gestion des ressources, et du cadre de vie : en matière de bruit et de qualité de l'air, d'éco-aménagement, de réhabilitation énergétique, d'économie de l'eau, de pollutions et de rejets.
Sur ces sujets, le PLU met en place une batterie de mesures qui convergent, comme :
- les OAP (trame naturelle urbaine, urbanisme qualitatif ouvrant à des constructions végétalisées, à des consommations énergétiques basses, mutualisées et renouvelables, à des schémas urbains construits avec harmonie),
- les obligations de plantations et l'incitation du coefficient de biotope à ne pas minéraliser les terrains excessivement,
- les normes de stationnement minorées là où les transports en communs sont fréquents, le développement des déplacements à vélo (réseau développé, stationnement des vélos) et modes doux,
- l'incitation de rénovation des bâtiments anciens (isolation des bâtiments, changements d'affectation possibles).
Ces actions seront accompagnées « hors PLU » par des politiques de réhabilitation du bâti (OPAH-RU), de dynamisation du commerce, de rénovation des infrastructures et de l'attractivité (opération « Cœur de Ville »).
Toutes ces dispositions qualitatives sont du progrès potentiel au regard de la réduction du réchauffement climatique, de l'économie du foncier naturel, de la réduction des énergies carbonées et des émissions de gaz à effet de serre et de qualité de l'air.
L'axe écologique conduit enfin à intégrer la relation aux risques présents dans la nature, essentiellement les inondations, les mouvements de terrains ou risques géologiques et les chutes d'arbres. Le PLU applique les règles supérieures liées aux inondations. Il crée les mesures adaptées au risque de chutes d'arbres et aux risques géologiques.

I.4- L'AXE RESIDENTIEL

Le diagnostic sociodémographique a motivé un volontarisme particulier dans les objectifs du PLU en matière de logement, d'équipement et d'urbanisme. En effet, Belfort est tendanciellement orientée vers une perte de population due à la conjonction de deux phénomènes : le vieillissement des habitants et les départs de ménages visant l'accession d'habitat individuel. L'objectif est de stopper la diminution démographique et d'envisager un rétablissement de la ville à 50 000 habitants, fût-ce au-delà de l'horizon du PLU.
L'offre résidentielle constitue le premier champ de travail. Il faut d'une part continuer de produire des logements neufs attractifs et d'autre part faire revenir le parc existant à un niveau de qualité adéquat. Le calcul prévisionnel aboutit à ce que 150 logements par an sont nécessaires dans la durée. Cet objectif est corroboré par le SCoT (200 logements) et par le PLH de 2018 (150 logements).

Le PLU s'appuie donc sur l'offre nouvelle diffuse et sur des opérations qui vont soutenir la production de neuf. Un potentiel de 1000 logements est contenu sur les sites du Parc à Ballons, de l'ancien hôpital, de l'ancienne laiterie, de l'ancienne caserne de pompiers, du Champ de Mars, des secteurs Parant et Dorey.
Il s'agit d'opérations dites « structurantes ». Certaines sont concernées par des OAP. Leur fonction est de générer des ensembles urbains cohérents, qualitatifs et porteurs d'innovation. Ces opérations sont capables de marquer une époque et de dynamiser une nouvelle offre dont la ville a besoin. Ces projets ont fonction de faire remonter la cadence de création de logement et de dynamiser des quartiers en manque de modernité.
Dans ce but de soutenir le flux de production de logement, le PLU affecte ainsi plusieurs espaces fonciers à l'habitat, en leur associant des règles d'urbanisme adaptées : classement UC pour le Parc à Ballons, UAa et OAP pour l'ancien hôpital, UBd et OAP pour l'ancienne laiterie, UBb pour l'ancienne caserne des pompiers de la rue Jean-Moulin, UBb pour le Champ de Mars.
Ces opérations doivent être vues comme nécessaires et complémentaires au deuxième enjeu résidentiel majeur qu'est la réhabilitation du parc ancien (cause de vacance). Cette problématique ne porte ses fruits que dans la durée, avec des dispositifs complexes, mais ne peuvent que tirer profit d'une dynamique immobilière rétablie dans la ville centre. Les actions réglementaires favorables à la réhabilitation ont aussi une dimension écologique.
La problématique de la mise en valeur du bâti existant se justifie pleinement pour préserver le patrimoine, comme pour éviter les risques de décrépitude de certains îlots. Le phénomène de l'obsolescence du bâti concerne aussi un certain type de logement social. De nombreuses politiques publiques sont à l'œuvre dans le cadre de la politique de la ville ou d'OPAH. La PLU veille à permettre ces interventions via les règles relatives à l'évolution de l'existant.
Avec le logement, les services et équipements sont fondamentaux pour assurer un cadre de vie urbain complet. Le PLU traite spécifiquement les équipements avec un zonage ad hoc – les zones UU -, qu'ils soient culturels, scolaires, éducatifs, sportifs, etc., en les positionnant dans tous les quartiers pour les fonctions de proximité, et dans le centre pour les équipements départementaux. Ainsi sont-ils pérennisés et dotés de règles qui en permettent l'adaptation.

I.5- L'AXE ECONOMIQUE

La vocation de Belfort s'est confortée du point de vue économique et le projet envisage de maintenir le niveau de l'activité autour de 30 000 emplois. En matière d'urbanisme, le PLU donne dans la définition même des zones, des orientations sur la présence des activités et de leur cohabitation avec les autres usages. Ainsi l'activité est-elle réglementée au regard de sa compatibilité avec la nature résidentielle des zones, autorisée sous conditions ou autorisée exclusivement. C'est le cas des zones à vocation économiques, que le PLU prévoit technologiques (UY), commerciales (UEa) ou mixtes (UEb). Ces distinctions permettent de créer un urbanisme en adéquation avec les besoins économiques particuliers et de créer un paysage urbain de bonne qualité.

Nombre d'activités, notamment les commerces et services, sont immergées dans le tissu des quartiers, ce qui justifie certaines dispositions. En centre-ville et dans le quartier Jean-Jaurès des règles précises de nature et de morphologie régissent le commerce. Dans tout quartier résidentiel, l'activité est nuancée pour éviter les nuisances et conflits de proximité.

I.6- LA GESTION ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE DEMAIN

Le projet a posé la nécessité d'intégrer les évolutions technologiques, numériques et autres, qui doivent être anticipées par le PLU. La desserte en télécommunications, la gestion, les nouvelles techniques et pratiques de mobilité, sont d'importants générateurs de règles.
Les questions de mobilité justifient à elles seules, un ensemble d'orientations concernant les modes doux, les transports en communs, le stationnement et autres. Elles conduisent à mobiliser plusieurs outils du PLU : règles normatives sur les voiries, les accès, les obligations quantitatives et qualitatives d'aménagement, des différentiations selon les quartiers, des espaces destinés à des aménagements futurs pour stationnement et maillage de réseaux cyclables…
Une autre entrée concerne la dimension environnementale du génie urbain : ressources en eau, assainissement, traitement différencié des rejets et déchets, recherche d'énergies propres, lutte contre le gaspillage énergétique.
Les dispositions générales du règlement sont dédiées en grande part à la mise en place des exigences allant dans ce sens. Le corps du règlement complète par des exigences spécifiques ou modulées.

PADD	OAP	ZONAGE	RÈGLEMENT
• **Urbain**			
- Centralité →	Ancien hôpital	UA UY	Densité, polyvalence de l'activité et activité productive
- Identité →	Patrimoine bâti	Tous	PAP, production des vues et sites
- Respect de l'existant et de l'environnement →	Ancienne laiterie	UB	Formes et dispositions adaptées aux abords
• **Ecologie**			
- Artificialisation et lutte contre l'étalement urbain →		Zéro AU, Limite urbaine du PADD	
- Trame naturelle →	Trame naturelle	N, UP	
- Nature en ville	Patrimoine vert	UA, UB, UC	Coef. de biotope des zones U. Obligations de planter, PAP, trame de protection
• **Résidentiel**			
- Produire du neuf →	Ancien hôpital Ancienne laiterie	UA, UB	Règles de constructibilité
- Renouveler l'existant →		Ensemble des zones U	Règles d'évolution des constructions existantes
- Des services et des équipements →		UA, UB, UU	Règles de polyvalence de l'activité et dévolution des constructions existantes
• **Economie**			
- Diversité des quartiers →		UA, UB	Modulation de l'activité dans la ville
- Zones et espaces dédiés →		UEa, UEb, UY	Réglementation liée au type économique
• **Fonctionnement**			
- Stationnement →			Réglementation adaptée
- Déplacements, modes doux			Règles de mise en œuvre Emplacements réservés
- Réseaux et autres →			Dispositions générales

II - ZONAGE ET LOGIQUE RÉGLEMENTAIRE

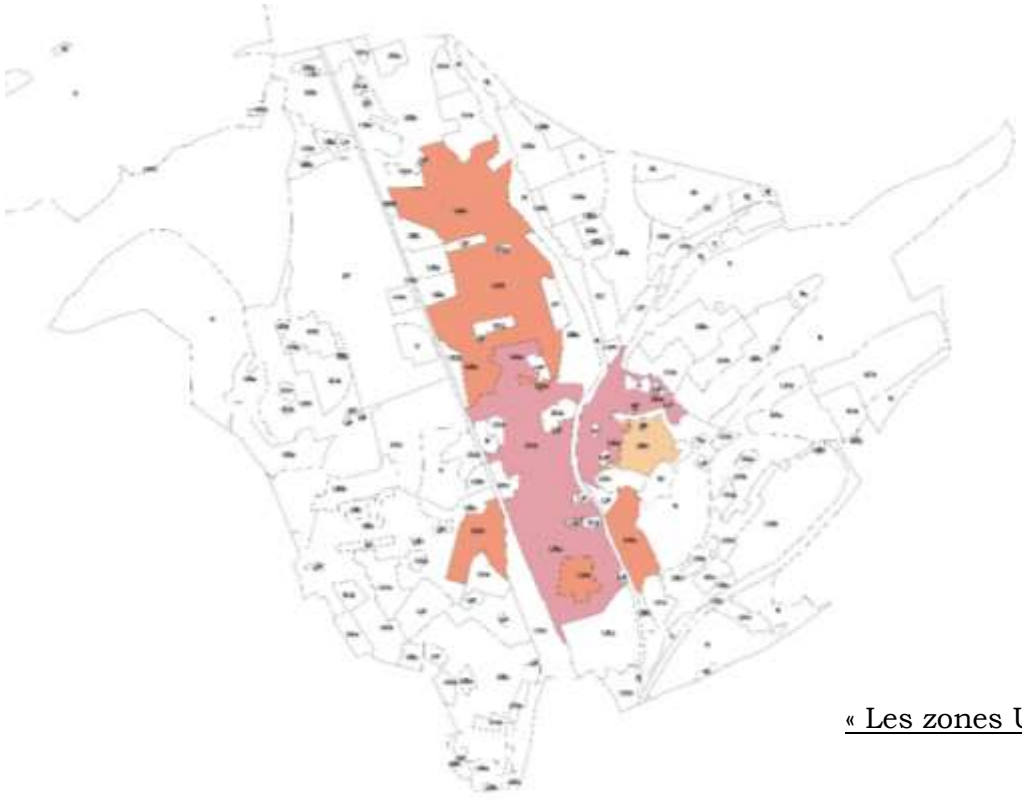
II-1. LOGIQUE GENERALE DU ZONAGE

Le zonage répond à la logique du PADD rapportée aux vocations majeures et aux morphologies des espaces. Par rapport au PLU antérieur, il résulte aussi d'une volonté de simplification des zones, associée à une exigence entièrement renouvelée des règles de construction tenant compte des besoins actuels.
Les types de zones sont issus de l'analyse globale du territoire communal et des options définies par le projet. Elles sont établies par rapport à une vocation urbaine de base, avec des nuances relatives à des différenciations locales :

- *Le cœur de ville* doit pouvoir développer son potentiel de centralité, c'est-à-dire mixer l'activité et le résidentiel, protéger la qualité patrimoniale, partager l'espace public. Les zones AU se déclinent en UAa dense du centre-ville, UAb moins dense des faubourgs de Montbéliard et Jean-Jaurès, UAv pour la vieille ville active et patrimoniale.
- *Les quartiers résidentiels* sont classés UB-UC : l'habitat y est dominant, associé à une activité modérée et apaisée. Ceux-ci se déclinent en sous-zones liées à des formes bâties contrastées : UBa collectif dominant, UBb individuel et petit collectif associés, UBc individuel libre ou ordonnancé, UBd secteur de l'étang des Forges (OAP sectorielle), UC secteur du Parc à ballons (ZAC disposant d'un ordonnancement spécifique).
- *Les zones dédiées à l'activité* sont classées UE et UY : elles sont quasi exclusivement vouées à l'activité, avec les fonctionnalités induites. Sont distinguées trois types de zones UE : UEa pour les zones commerciales, UEb pour les zones mixtes, UY pour les zones industrielles et technologiques.
- *Les équipements* sont classés UU : UUa pour les équipements divers (sports, culture, éducation…), ceux-ci sont répartis sur l'ensemble des quartiers où ils ont fonction d'animer la vie locale dans une forte proximité. Le zonage UUb renvoie aux sites de la Défense et de la Gendarmerie Nationale. Le zonage UUc correspond aux infrastructures : voies ferrées et autoroute.
- *Le PLU ne prévoit pas de zone d'urbanisation future de type AU,* dans la mesure où les espaces porteurs de réalisations sont déjà desservis et inclus dans le périmètre urbain.
- *Les espaces porteurs d'enjeux naturels* sont rattachés à des classements N et U, selon des besoins d'aménagements potentiels.
  Le zonage N intègre l'activité agricole avec des règles adaptées à ses besoins.
  En zone N, sont aussi distingués d'autres secteurs voués à une fonctionnalité particulière. Ainsi, sont identifiées : les secteurs liés à des pratiques de loisirs doux ou de tourisme (Nl), le site de séjour des gens du voyage (Na), les jardins ouvriers (Nj), la grande mosquée de Belfort incluse dans les fortifications (Nu).
  Les zones UL et UP délimitent les fonctions de loisirs en milieu urbain (camping, base nautique), les parcs et les cimetières.

LIBELLE	Surface (m²)	Surface (Ha)
N	7 251 621,05	725 ha 16 a 21 ca
Na	21 923,47	2 ha 19 a 23 ca
Nj	134 127,34	13 ha 41 a 27 ca
Nl	294 716,64	29 ha 47 a 17 ca
Nu	4 794,03	47 a 94 ca
UAa	841 285,93	84 ha 12 a 86 ca
UAb	1 033 539,16	103 ha 35 a 39 ca
UAv	90 757,66	9 ha 07 a 58 ca
UBa	1 177 625,49	117 ha 76 a 25 ca
UBb	838 123,62	83 ha 81 a 24 ca
UBc	1 703 873,35	170 ha 38 a 73 ca
UBd	28 360,08	2 ha 83 a 60 ca
UC	100 660,48	10 ha 06 a 60 ca
UEa	412 373,95	41 ha 23 a 74 ca
UEb	299 902,46	29 ha 99 a 02 ca
UL	36 650,89	3 ha 66 a 51 ca
UP	246 876,78	24 ha 68 a 77 ca
UUa	1 135 101,19	113 ha 51 a 01 ca
UUb	454 187,12	45 ha 41 a 87 ca
UUc	357 879,83	35 ha 78 a 80 ca
UY	824 083,98	82 ha 40 a 84 ca
	17 288 464,50	1728 ha 84 a 65 ca

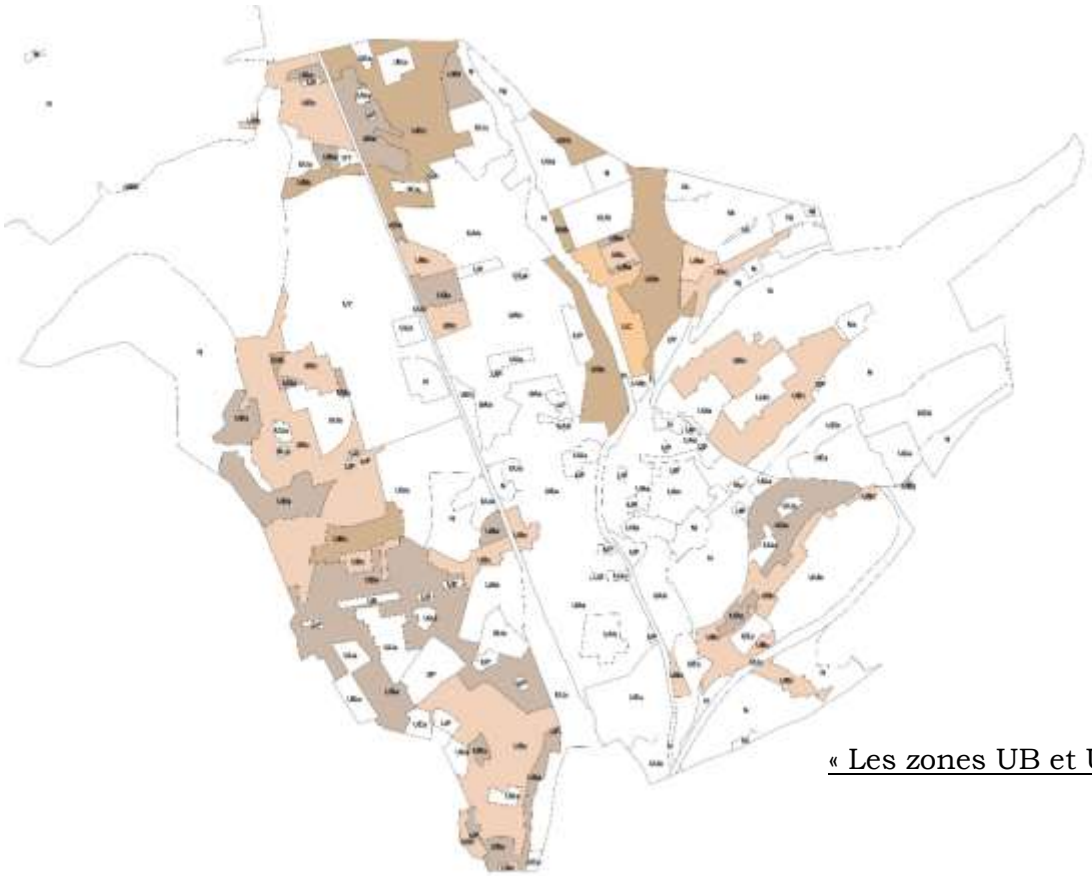
II.2- LES REGLES ASSOCIEES AU ZONAGE



« Les zones UA »

- ***Règles relatives au cœur de ville*** : les zones UA sont destinées à une forte mixité et doivent permettre la présence d'activités commerciales, de services et d'infrastructures. C'est pourquoi les interdictions portent sur des activités incompatibles ou dont la présence est mieux justifiée ailleurs (camping, multiplexes…). Certaines activités sont soumises à des conditions de taille ou d'emplacement ; à noter la règlementation en faveur de la diversité commerciale (art. UA3.1) consistant à interdire, le long de l'axe Gare/Citadelle, certaines activités ayant propension à prendre une place excessive au détriment de la diversification de ces voies.
  Dans une même recherche d'équilibre multifonctionnel, sur les axes majeurs constituant l'hyper-centre, les transformations de logements situés à l'étage de commerces, qui pourraient être démantelés pour en devenir des annexes, sont interdites.
  Concernant la morphologie des constructions, les règles qui déterminent les modalités d'implantations urbaines (principe d'alignement de voirie, hauteurs maximales et relatives, disposition des constructions…) sont en rapport avec l'environnement (urbanisme et caractéristiques du parcellaire). Celles-ci sont dont modulées selon les secteurs. Les secteurs qui étayent la zone UA sont :
    - la Vieille-Ville, classée UAv, dense, sur un parcellaire serré, en bâti continu de hauteur modéré,
    - le centre-ville, classé UAa, relativement dense et constitué d'immeubles continus de hauteur plus forte,
    - les faubourgs urbains, classés UAb, faits d'un habitat dominant avec présence d'activités nombreuses, mais moins dense et de forme diversifiées.

  En conséquence la hauteur maximale est modulée : r+3+c en UAv, r+4+c en UAb, r+5+c en UAa, avec des dispositions locales propres à des sites sensibles : rives de Savoureuse. Il est en effet recherché un front bâti continu et unifié le long de la Savoureuse, qui présente un effet de façade urbain. Pour cela, les silos de stationnement sont interdits (art. UA.2.6) et une hauteur minimale de R+2 est imposée (art. UA.8.1.2, art. UA.8.1.4).
  Concernant la règle d'emprise au sol maximale, celle-ci est non fixée en UAv, modulée de 50% à 80% en fonction de la taille des parcelles en UAa et UAB.
  La préservation des espaces libres est soutenue par la mise en place du coefficient de biotope (de15% à 40%) pour les zones UAa et UAb. Le coefficient est modulé selon la taille des parcelles (plus elles sont grandes, plus le coefficient est fort), pour tenir compte de la difficulté qui existe à vouloir végétaliser des surfaces réduites. Toutefois, le coefficient de biotope correspond à la volonté de réintroduire la nature au sein de l'urbain.



« Les zones UB et UC »

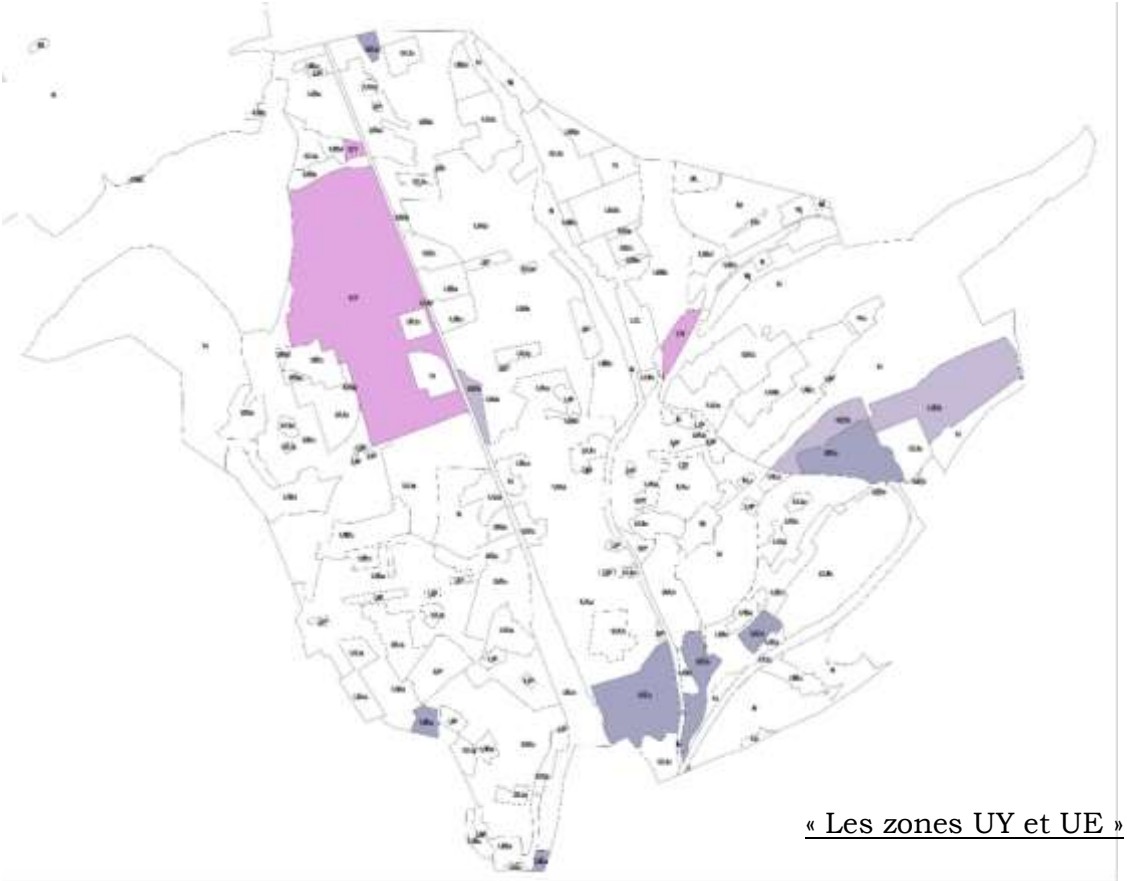
- ***Règles relatives aux quartiers résidentiels*** : les zones UB et UC. La destination voulue est majoritairement résidentielle pour la simple raison qu'il s'agit de quartiers existants dont les habitants aspirent à un cadre de vie paisible. Toutefois l'existant doit pouvoir évoluer dans le sens de l'amélioration. Sont donc interdits les usages du sol liés à des fonctions d'une nature jugée incompatible ou renvoyant à d'autres zones dédiées du PLU. Restent toutefois possibles des activités compatibles voire utiles à la fonction résidentielle : c'est pourquoi sont permis en secteurs UBb et UBc, l'artisanat, le commerce et les services, avec des limites de surfaces maximales. Le secteur UBa qui concerne de l'habitat collectif en majorité social est plus ouvert à des évolutions de forme et d'usage, comme le préconise l'action de requalification et de diversification conduite dans le cadre de la politique de la ville.
  Le principe d'harmonisation prévaut de même pour les dispositions morphologiques. Ainsi les règles d'implantation vis-à-vis de l'alignement de voirie, des limites séparatives et sur la parcelle, sont-elles fonction du type urbain : ilôt ouvert en UBa, alignement de fait ou distance minimale en UBb et UBc. Il en est de même pour les hauteurs : r+5+c en UBa, r+2+c en UBb et r+1+c en UBc. Les emprises sont limitées entre 40% et 70% selon la surface de l'unité foncière (plus le terrain est grand, plus le plafond est bas).
  Concernant le traitement des espaces libres, les règles instituées recherchent la valorisation de composantes naturelles : application d'un coefficient de biotope plus exigeant qu'en UA, et végétalisation obligatoire des surfaces non fonctionnelles.

Situations particulières :

Le secteur UBa contigu à la rue Léon Bourgeois de typologie d'habitat collectif est modulé en hauteur pour tenir compte de la pente du lieu et de l'environnement de la rue.

Le secteur UBd de l'ancienne laiterie est limité en hauteur par une côte maximale. Il est régi par une OAP sectorielle.

La zone UC correspond à un secteur non construit de la ZAC du Parc à Ballons. Les dispositions sont formulées avec des règles propres et des renvois au plan de zonage, ce dans le but de mettre en place un urbanisme correspondant à l'édification d'un nouveau quartier.



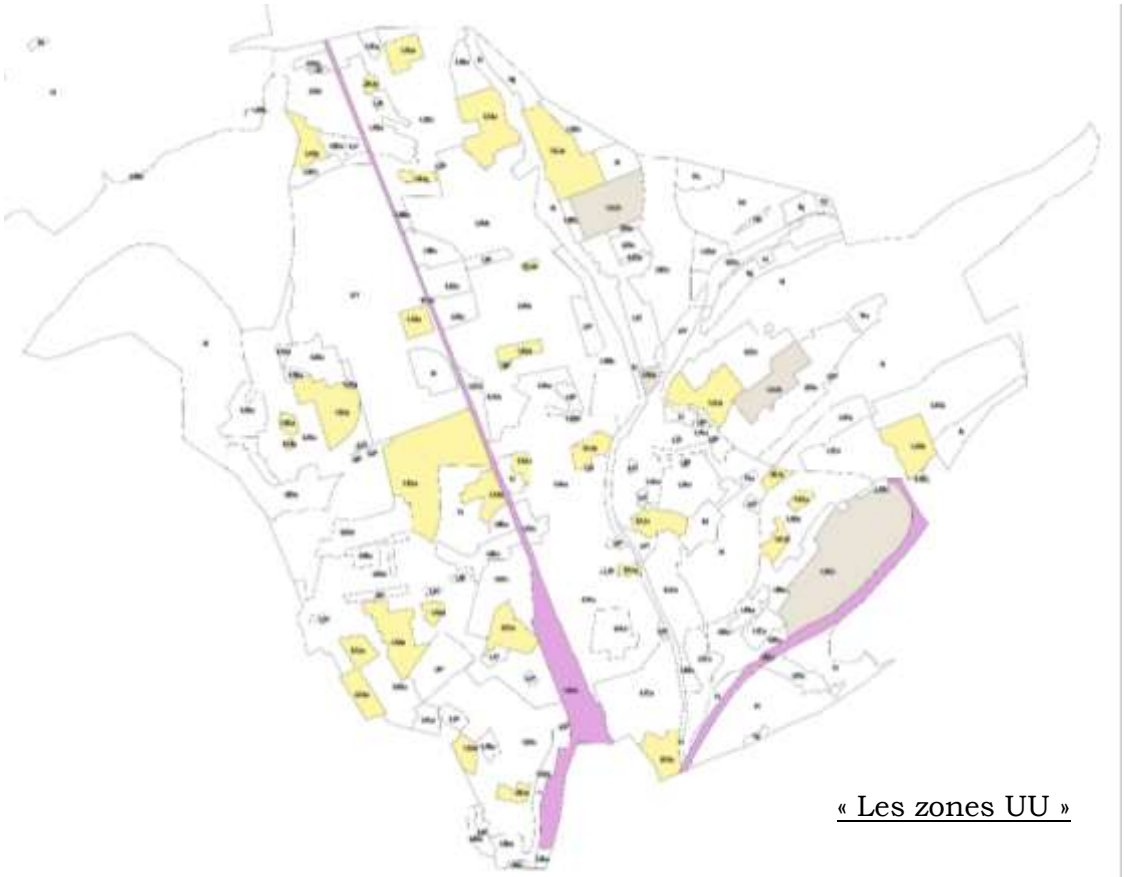
« Les zones UY et UE »

- ***Règles relatives aux zones d'activités*** :

  La justification des zones d'activités va de soi : il s'agit de créer des concentrations d'activités pertinentes en termes de fonctionnement urbain et adaptées aux besoins des entreprises. Aussi des types différents de zones sont-ils institués par grandes natures d'activités. Ces zones sont établies sur une situation existante d'une grande évidence.

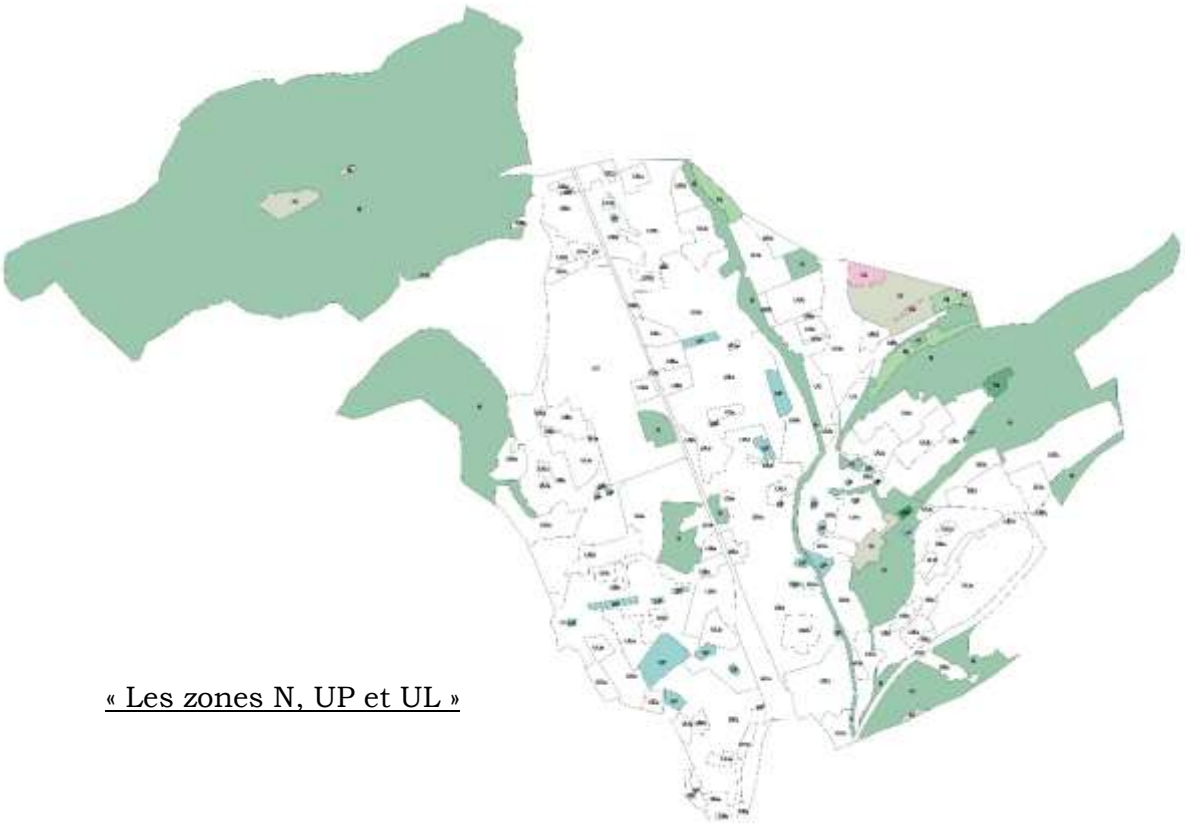
  Les habitations y sont limitées à des nécessités d'exploitation et la nature des activités est modulée en fonction de la spécialisation économique recherchée pour la zone (limitation du commerce de grande surface dans la zone UEa de la Justice, interdiction de l'industrie dans la zone UEa de l'entrée sud de Belfort…). Les règles fonctionnelles de circulation, de stationnement et d'aménagement sont propres à l'activité, tenant compte des fréquentations commerciales et des personnels.

Les règles de construction sont édictées pour donner une homogénéité aux zones, avec des adaptations possibles (UY) pour des projets atypiques. La bonne intégration est toujours recherchée, de même qu'un traitement végétal des sites. Nombre de règles particulières en témoignent, en particulier les hauteurs de la zone UEb de la Justice, qui ne devront pas dépasser en altitude le chemin de crête qui la jouxte.



« Les zones UU »

- ***Règles relatives aux équipements*** : trois types d'équipements renvoient à trois ensembles de règles bien distinctes. En UUa sont regroupés des équipements répartis dans les quartiers où ils introduisent des services (scolaires et éducatifs, sportifs, socio-culturels, techniques et divers). La logique qui sous-tend les règles d'urbanisme en UUa, est celle de l'entretien et de l'évolution intégrée de ces infrastructures.
  Les sites militaires sont classés UUb. Ils bénéficient d'une réelle polyvalence associant logements, bureaux, locaux techniques, aires d'évolution.
  Les infrastructures classées UUc sont l'autoroute A36 et les voies ferrées avec la gare. Ces emprises sont fermées et leur vocation strictement limitée à l'exploitation des transports. Pour ces zones de caractère contraint en terme de localisation, les règles visent à intégrer dans l'urbain.



« Les zones N, UP et UL »

- ***Règles relatives aux espaces naturels*** : les constructions y sont limitées afin de créer un effet de protection des éléments forts du patrimoine naturel. On doit noter le fait que certaines dispositions relèvent de zones naturelles (N) et d'autres de zones urbaines (UP, UL).

  Sont classés en UP ou UL nombre de parcs urbains, cimetières et terrain de camping, susceptibles d'évoluer ponctuellement dans leur agencement sans toutefois changer de fonction. Leur caractère naturel est préservé même si des constructions sont autorisées de manière limitée.
  Les parcs et cimetières, classés UP, correspondent aux sites existants. Le PLU veut insister sur le fait qu'ils contribuent à l'offre de biodiversité urbaine voulue par le PADD.
  Le terrain de camping, classé UL, ainsi que la base nautique de l'étang des Forges, est porteur de constructions légères sur fond de terrain naturel. Il importe cependant de pouvoir y modifier les infrastructures existantes.

  Les zones N adoptent dans leur délimitation la logique des orientations environnementales. Dans un premier lieu, elles sont dédiées aux continuités biologiques de la trame départementale qui atteignent le périmètre communal, qu'il s'agisse du complexe Salbert-le Mont, et des hauteurs calcaires disposées en bandes parallèles de la Miotte, des Glacis et de la Justice, des Perches. Le cours de la Savoureuse avec sa ripisylve quand elle existe, sont une autre continuité biologique majeure protégée.

Sont aussi classés en N des espaces naturels qui auront une fonction structurante pour le développement de la trame naturelle urbaine, moins diversifiée que les continuités biologiques, mais néanmoins utiles au sein du bâti : plans d'eau et grands parcs. A noter la complémentarité existant avec certaines zones U dédiées aux parcs et cimetières.
Les zones N sont ainsi vouées à un cadre naturel très affirmé. Elles sont l'ossature des grands éléments du paysage : le Salbert, le Mont, les Perches, la Justice la Miotte, le fort Hatry, le cours d'eau de la Savoureuse, l'étang Bull. Le contact entre la zone naturelle de la Miotte et l'étang des Forges a été élargi au niveau de l'avenue de la 5e DB.
Le cours de la Savoureuse est porteur d'un projet dit « de renaturation » visant à redonner un certain aspect naturel à la rivière. Les seuils seront effacés ou réaménagés, de même que le lit mineur sera géré pour en améliorer la biodiversité.
Les zones N sont issues des analyses des valeurs écologiques, floristiques, faunistiques et des zones humides menées dans l'évaluation environnementale. La zone N du Champ de Mars trouve sa justification dans la présence d'un milieu humide.
L'activité agricole est préservée : les règles prévoient effectivement la possibilité de constructions utiles à l'activité agricole ou forestière.
Des différentiations sont introduites pour des fonctions spécifiques justifiant des sous-secteurs et la création de secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL). : Nl (tourisme ou loisir léger lié à la fréquentation du public), Na (accueil des gens du voyage), Nj (jardins ouvriers), Nu (grande mosquée de Belfort dans la lunette 18). Des limites de dimension, d'usage, d'intégration au site, etc. sont précisées par le règlement dans le but de préserver le cadre naturel existant.
Concernant les jardins ouvriers, le classement Nj n'est pas systématique par rapport à l'existant : seuls sont inscrits ceux pour lesquels il y a une volonté sur le long terme. D'autres jardins ouvriers existent à Belfort en zone U (principalement aux Perches). Ces jardins sont actuellement stables dans cet usage sur des terrains appartenant à la ville. Ils n'évolueraient que si un phénomène de désaffection était constaté. Un site proche de l'Etang de Forges est l'objet d'un emplacement réservé afin d'étendre un secteur attractif de ces jardins.

Ces STECAL se justifient par la volonté de permettre des constructions très modérées respectant le caractère naturel des zones et sans remettre en cause leur affectation actuelle.

- Dans les secteurs Nl, la vocation principale d'espace naturel ouvert au public des différents sites est assurée par la limitation des constructions autorisées. Ainsi, en plus de celles acceptées en zone N, seules peuvent être édifiées, sous conditions, les extensions des bâtiments déjà existants. Les constructions neuves doivent, quant à elles, être destinées uniquement à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme ou à la découverte et gestion des milieux naturels. La préservation des espaces naturels est également assurée par le fait

que les densités et hauteurs sont limitées (respectivement à 15% maximum d'emprise au sol totale et à 3 m ou le cas échéant à la hauteur des constructions existantes). La desserte de ces secteurs en réseaux et en défense incendie est actuellement assurée pour les terrains situés sur les berges de l'Etang des Forges et à la Citadelle. Ce qui n'est pas le cas pour ceux localisés au Salbert et aux basses Perches. Aussi, il ne sera pas possible d'accepter de nouvelles constructions dans ces lieux, si celles-ci nécessitent une extension des réseaux ou une défense incendie particulière.

- Dans le secteur Na, accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage, le cadre naturel est affirmé et préservé par l'exclusion de toutes constructions autres que celles autorisées en zone N, non liées à l'affectation de la zone. De plus, bien que la zone soit suffisamment desservie en réseaux et défense incendie, l'importance des constructions est limitée par une emprise au sol fixée à 10% et par une hauteur maximale de 3 m ou, pour les extensions, égale à la hauteur de la construction existante.
- Dans les secteurs Nj, la pérennité des jardins ouvriers, dont le rôle social et de production alimentaire est incontestable, passe notamment par la création et/ou l'amélioration des cabanons. La qualité paysagère des sites et leur perméabilité sont assurées, entre autres, par le nombre limité d'abris autorisé (1 par parcelle cultivable), leur gabarit (12 m² maximum d'emprise au sol) et leur hauteur (3 m maximum). De plus, l'installation de ces cabanons ne devra pas nécessiter d'extension des réseaux. Ceci ne devrait pas être un obstacle, les cabanons de jardins étant des constructions de faible importance, sans branchements particuliers et à faible risque humain en cas d'incendie.
- Dans le secteur Nu de la Grande Mosquée, la préservation du caractère naturel s'exprime par des possibilités extrêmement limitées de construire : ainsi seule une extension de 5% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur égale à celui-ci (avec une tolérance de 1,2 m maxi en un point unique) est possible.

Conformément à la réglementation en vigueur, ces STECAL, dont deux (jardins ouvriers et accueil des gens du voyage) sont expressément prévus par l'article L.123-1-5 II 6°b), revêtent un caractère exceptionnel en ce qu'ils sont justifiés par la nécessité de protéger le caractère naturel des secteurs tout en tenant compte d'affectations existantes, qu'ils dérogent aux limitations de constructibilité des zones N de manière très restreintes et uniquement pour assurer la pérennité de ces affections et enfin, en ce qu'ils ne couvrent que 6% de la totalité de la zone N.

Enfin, à l'intérieur de la zone N, l'extension des bâtiments d'habitation déjà existants est particulièrement restreinte en nombre, en emprise au sol et en implantation. De même, les conditions de changement de destination de ces bâtiments permettent de limiter les impacts sur le fonctionnement des espaces naturels.

III - RÈGLES TRANSVERSALES DU PLU

Le PLU prévoit des dispositions réglementaires transversales dans le sens où elles ne sont pas liées à un zonage particulier, mais d'avantage à une situation ou à un objet qui sera traité de manière homogène pour la totalité de l'espace communal.
Trois documents viennent donc compléter le règlement des zones : les dispositions générales, le règlement de stationnement et les prescriptions architecturales et paysagères.

III.1- LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales (DG) ont une portée transversale sur l'ensemble des règles d'urbanisme, indépendamment des zones concernées. Elles rappellent par ailleurs des dispositions de droit commun et précisent des éléments techniques pour une bonne compréhension des règles. Aussi seules les dispositions communes à l'ensemble des zones, appellent-elles un argumentaire justificatif. Il s'agit des articles DG.16 à DG.21, à savoir :

- la constructibilité d'un sol est inhérente à sa desserte réelle ou potentielle par une voie d'accès aux véhicules et piétons,
- les accès doivent être disposés avec des intervalles de 15 mètres *a minima* pour éviter leur multiplication inutile sur la voie publique, au détriment des fonctions de celle-ci (stationnement, circulation fluide, visibilité…),
- les accès sont réglementés dans leur position et leur dimension pour ne pas créer de danger ou de réduction fonctionnelle des voies, les réseaux d'eau d'assainissement, d'eau pluviale, les réseaux secs et de télécommunication, sont obligatoires et doivent respecter des obligations qui se justifient pour des raisons d'impacts sur l'infrastructure générale et l'insertion dans le paysage,
- les saillies sont règlementées sur les constructions en façades et sur les toitures en fonction de préoccupations d'aspect et de protection de l'accessibilité au domaine public,
- il en va de même pour les emplacements de poubelles.

Les dispositions générales (DG), dans ses articles DG.22 à DG.32, exposent également les règles spécifiques motivées notamment par les risques d'instabilité des sols et de chutes d'arbres, principalement :

- les cartes des contraintes et des aléas géologiques, et les restrictions ou recommandations liées aux différents niveaux d'aléas (sur la base d'une étude spécifique),
- le respect d'une distance minimale de 30m des lisières forestières pour toute construction nouvelle.

III.2- LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Ce corpus du règlement est le fruit d'une orientation fondamentale donnée au PLU de Belfort, à savoir la préservation et le développement d'une qualité urbaine associée à une identité forte. L'angle de la qualité urbaine et du patrimoine est particulièrement étudié au cours de la phase d'analyse, qu'il s'agisse des caractéristiques des quartiers, de l'histoire de la formation urbaine, de l'importance du paysage urbain comme de la relation au grand paysage dans lequel se situe la ville. De surcroît, la valeur patrimoniale est identifiée comme un élément décisif de qualité de vie, d'attractivité, de ressort de développement au sens large. Ceci fonde l'orientation donnée par le PADD d'une approche patrimoniale forte assortie de mesures adaptées.
L'ossature et le contenu des prescriptions architecturales et paysagères vont en ce sens avec une rédaction aussi pédagogique que possible : rappel et explication de la notion d'intégration à l'environnement, toutes les composantes impactant l'aspect des immeubles (volumes, percements, matériaux, couleurs et nuancier, façades, devantures commerciales), des toitures (pentes, couvertures, terrasses, équipements thermiques, divers aménagements), l'aménagement des espaces libres (orienté vers une approche végétale diversifiée, la valorisation des parcs et jardins, le traitement des clôtures).
La *section 4* des PAP met en place des dispositions de protection et valorisation particulières, assises sur des sites répertoriés comme porteurs de références identitaires de la ville. C'est pourquoi certaines vues remarquables, seize ensembles urbains identifiés, villas et immeubles de grand intérêt ou d'intérêt exceptionnel, vingt-neuf sites de patrimoine industriel d'intérêt grand ou exceptionnel, et de nombreux sites végétaux inventoriés, sont l'objet de règles de préservation (voir ci-après les OAP thématiques).

III.3- LES RESEAUX DOUX

Les transports en communs, les aménagements cyclables, l'aménagement de certains espaces publics… sont en rapport avec une offre de mobilité alternative à l'automobile affichée par le PADD. Alors que beaucoup a déjà été réalisé, le PLU poursuit l'action en mettant en œuvre des dispositifs servant cet objectif, avec principalement des espaces réservés (voir ci-après) pour développer le schéma cyclable avec des interconnections avec les transports en communs, des accès à créer pour mieux circuler à pied.

III.4- LE REGLEMENT DE STATIONNEMENT

Le règlement de stationnement édicte les obligations en matière de stationnement à travers un nombre minimal de places de stationnement dont les modalités de calcul sont précisées, et des modalités de réalisation de ces places.
Le nombre de stationnement requis pour des habitations, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, et les autres

activités des secteurs secondaires et tertiaire, est issu de l'expérience des normes pratiquées jusqu'à ce jour à Belfort. Il est modulé en fonction des usages.
Le règlement de stationnement précise les dimensions minimales à respecter (recul, longueur, largeur) pour assurer le bon déroulement des manœuvres d'accès.
Une cohérence avec l'évolution de la mobilité en ville.
Dans sa logique d'ensemble, le stationnement est cohérent avec l'incitation à une diversification des moyens de déplacements dans la ville, orientation issue du PADD. C'est pourquoi le règlement est ouvert à des adaptations liées aux besoins spécifiques (ceux-ci devant être justifiés par l'opérateur du fait des usages particuliers qu'il génère). Le règlement comporte dans la proximité de la gare (cf. *« périmètre de 500 mètres autour de la gare »*) des obligations abaissées afin d'encourager au transfert de mode autres que la voiture individuelle dans des quartiers particulièrement bien desservis par les transports en commun.
Le règlement systématise l'obligation de créer du stationnement pour les cycles.

III.5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AU SERVICE DU PROJET

La mise en place du PADD induit des besoins d'espaces que la puissance publique pourra utiliser. Les emplacements réservés (ER) sont mentionnés dans le règlement et reportés au zonage. Les ER ont chacun une destination précise. Il est possible d'en synthétiser les destinations comme suit :

- création de circulations, de liaisons, d'accès susceptibles d'amener une qualité des espaces, de créer des maillages de proximité, des liaisons piétonnes, des liaisons cyclables,
- aménagements de voirie destinés à améliorer le fonctionnement et la sécurité, consistant en élargissements d'emprises de trottoirs ou de voirie, aménagements de carrefours,
- aménagement et création d'espaces publics,
- aménagement et création de jardins ouvriers,
- aménagement et création d'équipements publics : stationnement, cimetière, station d'épuration.

Les ER sont au service des orientations du PADDD, particulièrement les orientations suivantes :

1.4.1. : Respecter l'identité des quartiers : vocation et forme
1.4.2. : Améliorer l'existant, permettre les mutations génératrices de foncier
2.2.3. : Mettre en place des axes d'aménités
2.3.3. : Respecter et économiser l'eau
3.2.1. : Cultiver la diversité des équipements dans tous les quartiers
5.1.3. : Moduler les exigences en matière de stationnement
5.1.4. : Favoriser la marche à pied et l'usage du vélo

IV - COHÉRENCE, UTILITÉ ET TENEUR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP sont retenues pour expliciter des dispositions issues du PADD de manière complémentaire aux dispositions réglementaires. Celles-ci sont de deux natures : des orientations thématiques ayant rapport à une préoccupation transversale du PLU, des orientations sectorielles indiquant des dispositions urbaines propres à un périmètre.

IV.1- ORIENTATIONS THEMATIQUES : UN PLU « PATRIMONIAL »

Les orientations thématiques sont l'expression du choix volontaire de réaliser un PLU à forte valeur patrimoniale, dont les mesures ont été élaborées dans un travail conjoint avec les autorités compétentes. Pour des raisons de mise en forme, deux champs patrimoniaux ont été distingués : le patrimoine urbain et le patrimoine végétal.

L'OAP intitulée *« Protection du patrimoine bâti »* est sous-titrée *« Le patrimoine urbain, au centre de la dynamique « histoire-art-culture »*. Elle découle de la nécessité d'une maîtrise qualitative des traits identitaires de la ville. Sa portée est relative au paysage urbain, aux ensembles urbains, au patrimoine bâti public et privé, au patrimoine industriel.

- Le paysage urbain est défendu par la protection de vues constituant des références, au sein desquelles les émergences d'obstacles visuels sont contrôlées. Les vues protégées sont issues d'une analyse des repères symboliques de Belfort et de leurs visibilités.
- Les ensembles urbains patrimoniaux sont encadrés afin de conserver certaines unités de styles et d'époques. Ceux-ci sont issus de l'étude des formes urbaines.
- Le patrimoine bâti est encadré dans son évolution à des fins de conservation des références architecturales historiques. Le repérage justifiant la sélection des immeubles et leur classification a été réalisé sur un modèle d'inventaire habituel aux études patrimoniales.
- Le patrimoine industriel constitue un domaine d'action spécifique compte-tenu de la dimension particulière des bâtiments concernés. La justification de leur préservation obéit à la même motivation que pour l'ensemble du bâti protégé : constituer une référence essentielle de l'histoire économique de Belfort.

Cette OAP donne corps et cohérence à un ensemble de dispositions portées par le PLU, tant dans des dispositions générales, des préconisations architecturales et paysagères, des règles incluses aux différentes zones, des indications de sites à protéger sur les documents graphiques. Cette OAP se réfère et réalise les orientations suivantes du PADD :

1.2.1. : Le patrimoine emblématique
1.2.2. : Le patrimoine urbain dans son ensemble
1.3.1. : Respecter le grand paysage
1.4.1. : Respecter l'identité des quartiers : vocation et forme
1.4.2. : Améliorer l'existant, permettre les mutations génératrices de foncier
2.2.3. : Mettre en place des axes d'aménités
3.3.2. : Inciter l'évolution du diffus et mettre en avant la ressource du bâti résidentiel existant
4.2.1. : Passer de « Techn'Hom » à la « Cité technologique et industrielle »
4.2.2. : Pour une évolution qualitative des zones d'activités

L'OAP intitulée *« Protection du patrimoine verte et non bâti »* est sous-titrée *« La trame naturelle globale »*. Elle met en place dans cette même logique d'unification, la présentation synthétique des dispositifs qui concourent à la protection et au développement de la variété biologique du territoire communal. En effet, la présence de grands ensembles naturels dument protégés est complétée par des mesures qualitatives et multiples dans leur localisation, que le corpus réglementaire du PLU dispose en plusieurs endroits. Le rôle de l'OAP est là encore de donner à l'utilisateur du PLU, une vision d'ensemble du projet environnemental.
Les niveaux opérationnels de la trame naturelle globale sont articulés autour de trois orientations : les grandes unités naturelles, les éléments de nature en ville, les exigences dans l'urbanisation à venir.

- Les grandes unités naturelles sont identifiées par l'état initial de l'environnement et sont préservées par un zonage fortement restrictif en matière d'artificialisation. Il s'agit de zones N et NL. Ces espaces se rattachent à la trame naturelle générale et se prolongent hors Belfort. Les forêts sont en grande partie soumises au régime forestier.
- Dans le cadre de la préservation des éléments de nature en ville, l'OAP associe des règles issues de zonage (vocation spécifique pour les jardins ouvriers, gens du voyage, parcs, cimetières, équipements de loisirs) et des dispositifs de protection d'éléments existants associés à une notion patrimoniale écologique et paysagère.
- Des règles visant à développer la part de nature sont instaurées via le coefficient de biotope par surface (destiné à minorer les effets d'imperméabilisation) ainsi que des préconisations d'aménagement propres aux parcelles et aux aires de stationnement.

L'OAP dessert les orientations suivantes du PADD :

2.2.1. : Protéger, valoriser, réhabiliter les éléments naturels structurants
2.2.2. : Impliquer dans la trame écologique les plantations urbaines

IV.2- ORIENTATIONS SECTORIELLES

La cohérence des orientations sectorielles tient à plusieurs fondements du PADD, à savoir : développer l'offre résidentielle et l'attractivité de la ville, renouveler le foncier issu des mutations de fonctions (tant pour éviter les friches que pour limiter d'éventuelles « artificialisations »), faire en sorte que les ensembles significatifs soient convenablement intégrés à leur environnement. En cela le site de l'ancien hôpital ainsi que celui de l'ancienne laiterie de l'étang des Forges justifient des dispositions particulières.
Ces deux OAP sont dans la continuité de l'orientation 3.3.1. du PADD pour l'engagement d'opérations structurantes pour soutenir la production de 1 000 logements (ancienne laiterie et ancien hôpital).
Ces OAP sont orientées pour inciter à des urbanisations respectueuses de l'environnement –de type « éco-quartier » sans forcément aller dans une forte prescriptivité technique en ce sens.

L'OAP du site de l'ancienne laiterie de l'étang des Forges a pour but de structurer les nouvelles constructions en tenant compte d'un environnement direct très particulier. En conséquence des précisions urbanistiques s'appliqueront spécifiquement à ce secteur qui est déjà différencié par une zone du règlement (UBd).
Un schéma est destiné à encadrer son urbanisation eu égard à la proximité de l'étang, des fonctions d'agrément pour la population belfortaine, de la sensibilité paysagère, de la topographie et des riverains de l'îlot. Celui-ci explicite le fait que les différents côtés du site doivent respecter des principes d'aménagement : rue de Marseille (accès au site, hauteurs limitées et recul du bâti), côté sud (adoucissement du contact par une bande plantée), côté est (règle de hauteur tenant compte du dénivelé et des vues en surplomb, bande végétale), côté nord (traitement tenant compte des fonctions d'aménités de l'étang des Forges).

L'OAP du site de l'ancien hôpital est destinée à être donner cohérence à un ensemble urbain nouveau, qui se rattache au centre-ville de Belfort. Aussi est-il régi par le règlement de la zone UAa. La proximité du square Lechten, des îlots existants, des voiries environnantes ainsi que la diversité des fonctions (habitat, équipements de santé, services, équipement culturel…) introduisent une ossature des voiries et des dispositions particulières.

PARTIE IV - INDICATEURS DE SUIVI MIS EN PLACE POUR ANALYSER LES RÉSULTATS

Au titre de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, *'le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan. Cette analyse doit avoir lieu, au plus tard, 9 ans après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (art. L.153-27 du code de l'urbanisme).'*

Les indicateurs de suivi sont structurés par les objectifs du PADD.

Objectifs	*Indicateurs*	*Sources*
Axe 1 – L'urbain : trouver le point d'harmonie entre l'espace		
Objectif 1.1. Structurer une centralité à la hauteur du Pôle métropolitain	• Institutions et services publics créés, développés, réduits ou supprimés (relocalisations éventuelles de ces fonctions dans le bassin de vie ou dans le Nord Franche-Comté)	Suivi local
	• Emploi public (10.746 en 2017)	INSEE
	• Emploi commercial et serviciel (11.790 en 2017)	INSEE
	• Emploi industriel et services aux entreprises (3.165 en 2017)	INSEE
	• Evolution des Emplois EMS	INSEE
	• Étudiants résidants	INSEE
Objectif 1.2. Valoriser le patrimoine pour engager la ville dans la dynamique : histoire-art-culture	• Evolutions de la fréquentation touristique	Suivi local
	• Evolutions de la fréquentation Hôtellerie	Professionnels
	• Evolutions de la fréquentation du Granit, des musées, de la Citadelle	Suivi local
Objectif 1.3. Assurer la qualité des paysages	• Suivi des paysages	Observatoire du paysage (AUTB)
Objectif 1.4. Dynamiser la construction urbaine dans le contexte de l'existant	• Taux de vacance résidentiel (11,3 % en 2017)	INSEE
	• Autorisation de changement de destination	Service urbanisme
	• Permis de démolir	Service urbanisme

Axe 2 – L'écologie : vivre en citoyen responsable		
Objectif 2.1. Modérer la consommation des espaces naturels et lutter contre l'étalement urbain	• Suivi de l'occupation des sols	Observatoire foncier (AUTB)
Objectif 2.2. Affirmer dans la ville une trame naturelle globale	• Suivi de la trame naturelle	Suivi local
	• Évolution des sols naturels	Observatoire foncier (AUTB)
	• Suivi des milieux remarquables	Suivi local
Objectif 2.3. Développer un éco-urbanisme transversal	• Déclaration de travaux pour amélioration énergétique et ITE	Service urbanisme
	• Consommation d'eau par habitant (150 l. /hab. /j.)	Service des eaux
Axe 3 – L'habitat : Contrebalancer par une attractivité renouvelée, le phénomène de périurbanisation		
Objectif 3.1. Etablir la population au-dessus de 50 000 habitants avec un bon équilibre sociologique	• Évolution de la population (47.656 en 2017)	INSEE
	• Évolution du nombre de ménages (23.990 en 2017)	INSEE
Objectif 3.2. Préserver l'existence de services performants, proches, accessibles	• Création, évolution de services de proximité	Suivi local
Objectif 3.3. 1500 à 2000 logements pour relancer l'attractivité résidentielle	• Production de logements neufs	Données construction
	• Demandes de travaux d'amélioration (agrandissement, amélioration des conditions d'habitabilité, …)	Service urbanisme
Axe 4 – L'économique, une ville où entreprendre		
Objectif 4.1. Tenir l'emploi sur le palier de 30 000 emplois	• Évolution de l'emploi par secteurs d'activités (26.626 en 2017)	INSEE
Objectif 4.2. Stimuler les sites économiques	• Évolution de l'emploi par zone d'activité	Observatoire économique
Objectif 4.3. Vivifier le commerce	• Création / disparition de commerce en centre-ville	CCI, SIRENE
	• Idem quartier Jean-Jaurès	CCI, SIRENE
	• Idem secteur des Quais	CCI, SIRENE

Axe 5 – La ville intelligente		
Objectif 5.1. Ouvrir une logique nouvelle pour la mobilité urbaine	• Développement du réseau de bus • Km de réseau cyclable (35 km en 2019) • Évolution de l'offre de stationnement public (15.680 places publiques hors voirie) • Autorisations enregistrées de locations de cycles (97.726 locations en 2019)	SMTC Ville de Belfort Ville de Belfort Ville de Belfort
Objectif 5.2. Optimiser les ressources énergétiques de la ville	• Suivi des données disponibles • Suivi de la qualité de l'air	Suivi local ATMO
Objectif 5.3. Anticiper l'impact numérique	• Suivi de la couverture numérique	SD d'aménagement numérique