VILLE DE BELFORT
PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉLIBÉRATION



PLU APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 10 FÉVRIER 2021

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME BELFORT 2035

VILLE DE BELFORT
BELFORT.FR

Territoire
de
BELFORT

Objet de la délibération

N° 2021-17

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Approbation après enquête publique

République Française

____

VILLE DE BELFORT

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU MERCREDI 10 FÉVRIER 2021

Le 10 février 2021, à 18h00, les membres du conseil municipal, dont le nombre en exercice est de 43, régulièrement convoqués, se sont réunis salle Olivier Barillot, située au 1er étage de l'annexe de l'hôtel de ville et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération,rue Frédéric Auguste Bartholdi à Belfort, sous la présidence de M. Damien MESLOT, Maire.

Etaient présents :

M. Damien MESLOT, M. Sébastien VIVOT, Mme Florence BESANCENOT, M. Yves VOLA, M. Bouabdallah KIOUAS, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Tony KNEIP, Mme Evelyne CALOPRISCO-CHAGNOT, M. Jean-Marie HERZOG, Mme Corinne CASTALDI, M. Pierre-Jérôme COLLARD, Mme Rachel HORLACHER, M. Nikola JELICIC, Mme Nathalie BOUDEVIN, Mme Christiane EINHORN, Mme Claude JOLY, Mme Marie-Thérèse ROBERT, M. Ian BOUCARD, Mme Loubna CHEKOUAT, Mme Charlène AUTHIER, Mme Marie STABILE, M. Samuel DEHMECHE, M. Alain PICARD, Mme Parvin CERF, M. Brice MICHEL, M. Joseph ILLANA, Mme Marianne DORIAN, M. David DIMEY, M. Romuald ROICOMTE, Mme Dominique CHIPEAUX, Mme Mathilde REGNAUD, M. René SCHMITT, M. Florian CHAUCHE, Mme Samia JABER, M. Bastien FAUDOT, Mme Marie-José FLEURY, M. Christophe GRUDLER.

Etaient absents :

Mme Delphine MENTRÉ - mandataire : M. Damien MESLOT
Mme Latifa GILLIOTTE - mandataire : Mme Evelyne CALOPRISCO-CHAGNOT
M. Loïc LAVAILL - mandataire : Mme Charlène AUTHIER
M. François BORON - mandataire : Mme Loubna CHEKOUAT
Mme Zoé RUNDSTADLER - mandataire : M. Florian CHAUCHE
Mme Jacqueline GUIOT - mandataire : Mme Samia JABER

(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Secrétaire de séance :

Mme Claude JOLY

La séance est ouverte à 18h00 et levée à 22h20.

CONSEIL MUNICIPAL du 10 février 2021

DELIBERATION N° 2021-17

de M. Jean-Marie HERZOG

Adjoint chargé de l'urbanisme et des aménagements publics

Direction de l'Urbanisme

Référence : JMH/CJP/PDL
Code matière : 2.1

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Approbation après enquête publique

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153 – 21, R. 153 – 20 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 09 décembre 2004, dernière mise à jour par arrêté municipal en date du 12/04/2019 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 mars 2012 ayant prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat du 30 juin 2016 en Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu les délibérations du Conseil municipal en date du 25 septembre 2019 ayant dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU ;

Vu la consultation pour avis pendant trois mois (dossier envoyé les 10 et 13 janvier 2020) des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes publiques consultées (PPC) sur le projet de PLU arrêté (article L. 153-16 et 17 du code de l'Urbanisme) ;

Vu la décision du Président du tribunal administratif de Besançon désignant Monsieur Gilles MAIRE comme Commissaire Enquêteur ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 8 octobre 2020 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 18 décembre 2020 donnant un avis favorable au projet sans réserve et avec une recommandation (voir annexes 1 et 2) ;

Considérant que le commissaire enquêteur précise dans sa recommandation que « la prise en compte des diverses observations des personnes publiques associées et du public permettront au Maitre d'Ouvrage d'apporter les corrections appropriées au document avant sa validation finale » ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le projet pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et les observations formulées pendant l'enquête publique ;

Considérant que les modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations formulées pendant l'enquête publique, et présentés synthétiquement en annexes 3 et 4, sont insérées dans le document final soumis à approbation ;

Considérant que les principales modifications/adaptations proposées sont les suivantes : la mise à jour des données du diagnostic et une amélioration des justifications, l'actualisation des données du PADD principalement en ce qui concerne la consommation foncière et les besoins fonciers, modification des limites de la zone N rue des Perches suite aux remarques des riverains, le renforcement de la réglementation des STECAL à la demande de l'Etat, le classement en zone N du terrain de la rue de la 5ème DB, des ajustements du PAP suite aux remarques de l'ABF, quelques ajustements du règlement des zones UBb, UUb et UUc pour tenir compte de la spécificité des ouvrages autoroutiers, extension de la zone UC au sud de la ZAC du Parc à Ballon, la création d'un ER pour une liaison douce rue de la 5ème DB et assouplissement des règles architecturales et d'implantation des abris à vélos (voir liste en annexe 5 et détails en annexes 3 et 4) ;

Considérant que, suite à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté le 29/09/2019 et des observations de la population émises lors de l'enquête publique, l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique n'est pas remise en cause.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE

d'approuver le Plan Local de l'Urbanisme révisé, tel qu'annexé à la présente[(1)], modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté le 25 septembre 2019 et des résultats de l'enquête publique.

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Elle sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme et publiée au recueil des actes administratifs.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé ainsi approuvé deviendra exécutoire après :

- transmission de la délibération à Monsieur le Préfet du Territoire de Belfort,
- l'accomplissement des mesures de publicité (soit la date la plus tardive entre le 1er jour de l'affichage de la délibération et le jour de la parution de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département).

[(1)] Le dossier de PLU révisé est téléchargeable à l'adresse suivante www.autb.fr/urba/belfort-approbation.html et consultable sous format papier à la direction de l'urbanisme.

Pour	34	
Contre	7	Mme Mathilde REGNAUD, M. René SCHMITT, Mme Zoé RUNDSTADLER, M. Florian CHAUCHE, Mme Samia JABER, M. Bastien FAUDOT, Mme Jacqueline GUIOT.
Suffrages exprimés	41	
Abstentions	2	Mme Marie-José FLEURY, M. Christophe GRUDLER.
Ne prend pas part au vote	0	

Ainsi délibéré en l'Hôtel de Ville de Belfort et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, le 10 février 2021 ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort
et par délégation
Le Directeur Général des services,

Jérôme SAINTIGNY

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage

Affiché le : 12 février 2021
Date de télétransmission : 12 février 2021
Identifiant de télétransmission : 090-219000106-20210210-lmc12524-DE-1-1

Annexe 1

République Française

Département du Territoire de Belfort

Commune de BELFORT

ooooOOOOOoooo

Enquête publique

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Belfort.

ooooooOOOOOooooo

Du 26 octobre au 25 novembre 2020 inclus

ooooooOOOOOooooo

RAPPORT

Etabli par Gilles MAIRE, Commissaire enquêteur nommé par Décision E20000042/25 en date du 22 septembre 2020, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon.

ooooooOOOOOooooo

1ère PARTIE

I – Généralités

1.1 Connaissance du Maître d'Ouvrage
1.2. Essence et finalité du projet
1.3. Encadrement juridique de l'enquête publique
1.4 Etude orientée du cadre de l'enquête publique
1.4.1. Spécificités géographiques
1.4.2 Réalités économiques et sociales
1.4.3. Existants urbanistiques et contraintes écologiques
1.5. Etude et analyse du projet
1.5.1 Périmètre du projet
1.5.2. Étude des différents secteurs ouverts à l'urbanisation
1.5.2.1 Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
1.5.2.2 Les zones urbaines
1.5.2.3 Les zones d'activité industrielles et commerciales
1.5.2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation
1.5.3 Réglementation des zones
1.5.4. Contraintes et limites du projet
1.6 Conclusion partielle

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur
2.2. Composition et pertinence du dossier, concertation préalable
2.3. Durée de l'enquête publique
2.4. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements
2.5. Mesures de publicité
2.5.1 Annonces légales
2.5.2. Affichage de l'avis d'enquête
2.5.3. Autres mesures supplémentaires
2.5.4. Mise à disposition du dossier
2.6. Permanences du commissaire enquêteur
2.7. Réunions d'information et d'échanges
2.8. Formalités de clôture
2.9. Conclusion partielle

3. Analyse des observations

3.1. Bilan de l'enquête publique
3.2. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès verbal de synthèse
3.3. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
3.4. Contribution des personnes publiques associées,
3.5. Analyse chronologique des observations
3.6. Conclusion partielle

ANNEXES

- 1. Procès-verbal de fin d'enquête
- 2. Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage

2ème PARTIE

Conclusions motivées et avis

1.- Rappel succinct de l'objet de l'enquête
2. - Enoncé des facteurs de décisions
2.1. - Régularité de la procédure
2.2. - Enjeux ou aspects positifs du projet
2.3 - Enjeux ou aspects négatifs du projet
2.4. - Conclusion générale
3.- Avis du Commissaire enquêteur

Par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2012 ont été arrêtées les dispositions prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues au sein du conseil municipal, le 30 juin 2016. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le bilan de la concertation ont été arrêtés lors de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2019.

Ce projet met en évidence les 4 objectifs suivants, affirmés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D):

- Positionner Belfort sur l'échiquier territorial
- Anticiper une nouvelle dynamique démographique en répondant aux besoins d'une population dynamique et diversifiée
- Affirmer l'identité forte d'une ville active et créative
- Mettre l'écologie au cœur de la ville

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) proposée dans ce projet a pour but de permettre la réalisation de ces objectifs, avec principalement le souhait de pouvoir retrouver une population de 50000 habitants dans les quinze prochaines années.

I – GENERALITES

1.1 Connaissance du Maître d'Ouvrage

Depuis plusieurs années, la ville de Belfort concentre à la fois des atouts et des faiblesses qui font souvent la une de l'actualité et qui compliquent nettement les perspectives de développement de l'agglomération par manque de visibilité, en raison d'un avenir économique incertain. Dans ce contexte, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, menés depuis 8 ans, reste tributaire de l'actualité du moment pour son actualisation. Néanmoins le principal mérite de ce dossier d'urbanisme est avant tout de finaliser les diverses modifications apportées au fil des années dans un seul document de référence. En première approche, les 4 objectifs affirmés dans le PADD s'adaptent bien à cette situation économique et démographique incertaine et aux particularités de la ville.

Depuis 2014, la stabilité politique de l'équipe municipale en place permet d'assurer une certaine cohérence dans les projets de développement de la ville. Cette observation est également valable pour la Communauté d'Agglomération dont le Président en exercice est également le Maire de la ville de Belfort. Par son impact économique et démographique, la ville de Belfort assure une place prépondérante dans cette instance.

Les 53 communes qui composent la Communauté d'Agglomération sont étroitement liées par des intérêts économiques et géographiques communs pour leur développement, les moyens de déplacement et les services divers. Dans ce contexte une démarche de PLU intercommunal aurait toute sa pertinence. Mais cette possibilité, à laquelle le M.O adhère, soumise à l'approbation des communes, n'a pas, jusqu'à présent, recueilli une majorité suffisante pour être adoptée.

1.2. Essence et finalité du projet

Depuis 2012, la municipalité de Belfort a débuté la révision générale de son P.L.U pour l'adapter à son nouvel environnement. Parallèlement à cette révision, de nombreuses modifications du PLU ont également été menées dans ces dix dernières années, afin de permettre des modifications substantielles de certaines zones ou d'effectuer des ajustements ponctuels.

Parmi ces principales modifications ayant déjà fait l'objet de projets soumis à modification du P.L.U :

- La Zone d'aménagement concerté (Z.A.C) du parc à ballon (2008)
- L'aménagement de l'ancien site de la laiterie, près de l'étang des Forges (2015)
- La Z.A.C de l'ancien hôpital (2018)

Les Orientations d'Aménagement Programmé (O.A.P) ont été définies lors de ces modifications et sont aujourd'hui reprises dans le projet de révision du P.L.U.
En parallèle, des transformations ont été opérées dans les transports publics avec la mise en œuvre du programme OPTYMO 2, la politique de réhabilitation de 4 quartiers dans le cadre de la politique de la ville ou du nouveau programme national de renouvellement urbain. Des opérations ciblées destinées à revivifier des quartiers sont également mises en œuvre en cœur de ville ou dans des quartiers périphériques comme le long de l'avenue Jean Jaurès.
Les principaux enjeux consistent à effectuer un renouvellement urbain nécessaire du parc de logements vétustes, initialement destinés à la population ouvrière ou à faible niveau de revenu, tout en proposant de nouveaux logements de qualité à une catégorie sociale plus favorisée, désireuse de s'établir en centre-ville. Adapter l'offre de logements à la diversité de la population actuelle sans négliger le logement social, reste un des enjeux principal permettant de retrouver une hausse de la population belfortaine.

1.3. Encadrement juridique de l'enquête publique

Les dispositions juridiques, auxquelles il convient de se référer pour cette enquête sont contenues principalement dans

- le code de l'urbanisme et en particulier les articles du titre V du livre 1er et en particulier les articles législatifs L151-1 à L154-4 traitant des plans locaux d'urbanisme et les articles réglementaires R151-1 à R153-22 s'y rapportant.
- le code de l'environnement notamment les articles L123-3 à L123-19 fixant les modalités d'exécution de l'enquête publique, ainsi que les articles R 123-2 à R-123 27 précisant les points particuliers de mise en œuvre.

1.4 Etude orientée du cadre de l'enquête publique

1.4.1. Spécificités géographiques

La ville de Belfort, chef-lieu du département du Territoire de Belfort, fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Belfort regroupant 53 communes. Elle compte une population de 47656 habitants soit environ 45% de l'effectif total de la Communauté d'agglomération qui en dénombre 105390 au recensement de 2017. Les communes de la périphérie de Belfort voient actuellement leur population augmenter aux dépens du cœur de ville, phénomène lié principalement à une offre immobilière supérieure et également à des coûts d'accession à la propriété inférieurs à ceux du centre-ville.
Depuis une dizaine d'années, la ville a connu une réorientation de divers équipements majeurs qui ont été déplacés en périphérie (gare TGV, Hôpital médian) libérant ainsi des superficies utiles en centre-ville, dont il convient aujourd'hui de les réaffecter à l'habitat urbain. L'offre commerciale s'est largement établie en périphérie de la ville avec tous les types de surfaces commerciales représentées, aux dépens principalement des commerces de centre-ville.
De même l'activité économique essentiellement concentrée sur la zone d'activité de TECHN'HOM avec ALSTOM et G.E (Général electric), qui sont les deux entreprises phares de BELFORT, est aujourd'hui complétée par d'autres pôles d'activités qui se développent en périphérie proche (Jonction, Aéroparc de FONTAINE…)

1.4.2 Réalités économiques et sociales

La population de Belfort comptait 49764 habitants en 2014 avec un taux de croissance en diminution de -0.7% sur la période 2009/2014. Ce déclin s'est poursuivi depuis plusieurs années puisque la ville ne compte plus que 47656 habitants au dernier recensement de 2017.
Cette observation se confirme également au niveau du département qui a perdu environ 1000 habitants entre 2012 et 2017. Néanmoins cette tendance générale confirme que la baisse de population touche essentiellement la ville de Belfort alors que les autres communes du département gagnent généralement des habitants sur cette même période.
Cette évolution à la baisse pour la ville de Belfort s'est faite principalement vers une demande de nouveaux logements à la périphérie de la ville, vers les communes environnantes. Moins de 30 minutes en voiture sont nécessaires pour rejoindre la ville à partir de toutes les communes du département. Cette particularité est largement favorable à l'installation des habitants à la campagne, tout en bénéficiant des avantages d'une grande ville proche.
La transformation des principales entreprises, génère aujourd'hui des emplois dans les secteurs tertiaires et les activités de service aux dépens des emplois industriels. La part de cadres, techniciens supérieurs et ouvriers spécialisés a augmenté aux dépens de la population ouvrière. (Source INSEE niveau département entre 2012 et 2017 /en augmentation de 8,2 % à 8,9% pour les cadres, en diminution de 16 à 14% pour les ouvriers) La part des retraités est également en augmentation.
Rendre la ville plus attractive et mieux adaptée aux besoins de cette nouvelle population reste un des objectifs principaux du PADD pour retrouver une dynamique favorable à une augmentation de la population.
La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2017 est de 33,2%, et la part de logements vacants est de 11,3%. Le taux de vacance élevé représentant (environ 3000 logements) est dû en partie à la vétusté et au manque de confort de cet habitat ancien.
L'habitat collectif représente 86,1 % des logements contre 13,1 % de maisons. 64,9 % des habitants sont locataires dont 31,4 % sont logés en logements HLM. Cette analyse des principaux chiffres fournis par l'INSEE suite au recensement de 2017 sont représentatifs des atouts et faiblesses de la ville de Belfort et des enjeux qui y sont rattachés.
Depuis une dizaine d'années, les centres industriels belfortains ont connu une restructuration importante notamment avec les fusions / acquisitions entre Alstom, Général Electric (G.E) et la création du site Techn'hom regroupant des activités industrielles et de services. L'actualité récente démontre que la ville est largement tributaire de ces deux entreprises dont l'avenir incertain est largement soumis aux effets directs de la mondialisation de l'économie. Néanmoins la part des résidents belfortains travaillant dans l'industrie ne représente que 12 % de l'occupation des logements. 84,6 % des habitants de Belfort sont employés soit dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale (40 %) soit le commerce, le transport et les services divers (44 ,6%)
Une offre de logements adaptée à cette évolution de la population, en centre-ville, bien desservie par les transports en commun et proche des centres d'intérêt commercial et culturel est souhaitable. Le développement de cette offre répond à cet objectif en présentant également des opportunités intéressantes aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des commodités des centres villes dans des logements adaptés ou aux cadres moyens et supérieurs privilégiant une installation en cœur de ville.

1.4.3. Existants urbanistiques et contraintes écologiques

La ville de Belfort a connu au fil du temps plusieurs évolutions urbanistiques qui ont permis de transformer des quartiers parfois vétustes, en restaurant les bâtiments existants, comme dans le centre historique. Cet habitat ancien et mal adapté aux besoins actuels, appartenant essentiellement à des propriétaires privés, est encore très présent à Belfort et génère notamment un taux de vacance très élevé sur ce type de logement. Le renouvellement urbain de cet habitat, non consommateur de foncier, est donc une nécessité et doit être encouragé par des opérations ciblées et financées en partie par des fonds publics.
Contrainte dans les limites de son périmètre urbanisable, la ville de Belfort a axé également son renouvellement urbain sur la réhabilitation de l'habitat existant et la création de zones d'aménagement concerté par mutation des espaces initialement dévolus à d'autres usages. Ainsi les besoins en urbanisation future tels qu'ils sont définis dans ce dossier, sont déjà largement engagés par les opérations en cours. (Parc à ballons, ancienne laiterie, ancien hôpital…) Ces programmes immobiliers répondent plus à une logique économique liée à la demande et à l'offre, qu'à une réelle possibilité de limiter les besoins à un taux annuel fixé arbitrairement (150 à 200 logements /an pour la ville de Belfort). Ce renouvellement urbain est une nécessité pour retrouver une dynamique à la hausse de la population en offrant un habitat rénové aux locataires et propriétaires potentiels.
Le projet de PLU préserve les espaces naturels agricoles et forestiers, ainsi que les espaces présentant un intérêt pour la biodiversité. Le Maitre d'Ouvrage s'est prononcé dans son mémoire en réponse pour n'engager aucune artificialisation de ces espaces pour les quinze prochaines années. Les espaces verts, parcs et jardins publics sont également préservés et sont identifiés dans les nouveaux programmes mis en œuvre actuellement.
La desserte en transports publics a été renforcée avec la mise en œuvre du programme Optymo 2. Le maillage en pistes cyclable déjà identifié permet de traverser la ville dans son ensemble et de relier le réseau de pistes cyclables départemental. Il pourra être encore renforcé par des opérations ponctuelles d'aménagement de nouveaux tronçons en profitant des opportunités offertes.

Les plans, zones particulières et restrictions

Le territoire communal est concerné par des milieux naturels de fort intérêt écologique, qui sont notamment inventoriés dans quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I (ZNIEFF): Collines de la Miotte et de la Justice, Etang des Forges, Grotte de Cravanche, Pelouses et prairies du château;
Il présente également de forts enjeux en matière de trame verte et bleue, avec la présence de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques de milieux forestiers, pelouses sèches, prairies, cours d'eau (La Savoureuse), étangs et milieux humides,
Le projet de PLU préserve les espaces naturels agricoles et forestiers, ainsi que les espaces présentant un intérêt pour la biodiversité. Alors que dans la période 2008-2019, 8,8 hectares ont été artificialisés, aucune réduction des espaces naturels et forestiers n'est inscrite dans le projet 2020-2035. Certaines zones précédemment urbanisables, en particulier en périphérie sont restituées aux espaces naturels.

Risques inondation

La rivière « La Savoureuse » traverse la ville du Nord au Sud. Ses berges ont été « artificialisées » sur la majeure partie de son linéaire et l'écoulement se fait entre des murs limitant en temps normal les risques d'inondation. Un dispositif de plusieurs bassins de rétention situé en amont renforce cette protection en « écrêtant » les pics de crue. Le Plan de protection des risques d'inondation (PPRI) arrêté du 14 septembre1999, en cours de révision, limite les possibilités de construction pour les secteurs les plus exposés. A l'issue de la

révision les nouvelles dispositions de son règlement s'appliqueront aux zones urbaines concernées par cet aléa.
Pour la période 1983-2019 la commune de Belfort a fait l'objet de 8 arrêtés prononcés pour des faits d'inondation.

Risques sismiques

La commune de Belfort est située en secteur de sismicité modérée de niveau 3 où des mesures de protection particulières doivent être mises en œuvre pour les constructions.

Risques liés à la nature du sol

Une étude de cartographie multi-aléas concernant les risques naturels d'effondrement /affaissement lié au karst, de glissement de terrain, et de chute de blocs sur le territoire de la commune de Belfort a été réalisée en juin 2019 par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) dans le cadre de ce projet. Ces risques sont principalement situés aux abords des ouvrages militaires et à proximité des cavités naturelles. Les zones d'aléa fort correspondent principalement aux secteurs de pente supérieure à 50% (26-27°) dans les remblais et éboulis présents en pied de falaises et de remparts.

Risque industriel

La ville de Belfort est peu exposée à ce risque industriel et seules quelques installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E) soumises à déclaration sont présentes sur les sites industriels. Elles sont généralement liées au stockage de produits nécessaires à la mise en œuvre des processus de fabrication.

Plan de protection de l'atmosphère (P.P.A)

L'arrêté inter préfectoral portant approbation du Plan de Protection de l'Atmosphère (P.P.A) de l'Aire Urbaine de Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle a été approuvé le 21 août 2013. Il a été initié suite aux dépassements de valeurs limites réglementaires de la concentration dans l'air en microparticules. Il a pour but de réduire localement la pollution atmosphérique, et ainsi d'améliorer la santé de la population de l'aire urbaine, notamment les plus fragiles. Les mesures proposées doivent permettre de garantir une qualité de l'air conforme aux critères réglementaires. Il définit notamment les causes telle que la concentration urbaine, le transport et le chauffage au bois et propose des actions à l'échelle de l'Aire urbaine.

1.5. Etude et analyse du projet d'élaboration du PLU

1.5.1 Périmètre du projet

Le projet de révision du PLU concerne en particulier la totalité de la zone urbaine qui couvre 917 hectares soit 54% du territoire communal. Au cours de la période 2000-2017, 22,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés principalement au sein de l'emprise urbaine dont 11 hectares pour l'habitat. Sur cette même période 73,3 hectares d'espaces artificialisés ont fait l'objet d'une mutation, 44,3 hectares sont liés à du renouvellement urbain et 29 hectares sont affectés à des vides urbains.
Conformément aux objectifs imposés par les documents de niveau supérieur, Schéma de Cohérence Territorial(SCoT), Plan Local de l'habitat(PLH) et depuis septembre 2020 le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), cette révision du P.L.U doit mettre en application les principes, de réduction des extensions périphériques de la zone urbaine faites aux dépens des espaces naturels forestiers ou agricoles, de densification de l'habitat existant, de préservation des espaces remarquables et de la trame verte et bleue. Le projet de PLU présenté, s'inscrit globalement dans le respect de ces directives.

1.5.2. Étude des différents secteurs

1.5.2.1 Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les espaces agricoles et forestiers couvrent 668 hectares (83 hectares de surfaces agricoles et 585 hectares de forêts) et sont identifiés en espaces naturels dans le PLU. L'enjeu agricole est très limité et ne représente que 2 % de la superficie de la commune. Il est localisé aux environs du fort des Perches et à proximité de l'étang des Forges. Ces espaces ont été préservés dans le projet du PLU et même renforcés en ce qui concerne les espaces agricoles.
A l'intérieur du périmètre urbain, 151 hectares sont identifiés et correspondent aux espaces verts (134 hectares) parcs et jardins publics (17 hectares). Ces espaces sont préservés dans le projet de révision du PLU. Les programmes en cours pour l'aménagement des sites de l'ancienne laiterie ou de l'ancien hôpital prévoient également des créations d'espaces verts ou végétalisés.
En réponse aux réserves de l'Etat sur les consommations foncières, le Maitre d'ouvrage précise qu'aucune consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (E.A.N.F) n'est prévue dans les quinze prochaines années et que les 53 hectares nécessaires (avec un taux moyen de 3,5 hectares annuels) seront acquis soit en renouvellement urbain, soit par artificialisation interne dans le périmètre urbain actuel.
Le dossier d'évaluation environnementale précise également que les dispositions arrêtées permettent globalement un gain d'environ 15 hectares de surfaces précédemment en zone U qui sont reversées en zone N dans le projet en cours.

1.5.2.2 les zones urbaines

Le projet de révision prend en compte les diverses spécificités des quartiers urbains dans une nomenclature précise (zones U décomposées en 8 catégories : UA : centre urbain dense, UB : quartiers à vocation résidentielle, UC : ZAC parc à ballon , UE :quartiers d'activités économiques, UY : secteurs d'activités diverses à dominantes industrielles et économiques, UU : espaces fonctionnels, UL : base nautique et camping, UP : cimetières , parcs ou squares urbains) Les documents graphiques permettent de situer ces différents secteurs et de bien les identifier, grâce notamment aux sous-catégories qui y sont rattachées.
Il est à noter que la zone UC est située exclusivement en zone U3, voire U2 du Plan de Prévention des risques d'inondation en cours, ou des dispositions réglementaires doivent être mises en application pour les constructions.
Les caractères spécifiques de chacune de ces zones sont bien identifiés et prennent en compte les composantes du passé industriel, historique et architectural de la ville.
Le projet ne prévoit aucune zone à urbaniser (AU) dans le futur. C'est donc essentiellement le renouvellement urbain qui permettra de libérer de nouvelles surfaces disponibles.

1.5.2.3 les zones d'activité industrielles et commerciales

Selon leurs caractéristiques propres, elles sont classées en UE ou UY. Les secteurs ainsi déterminés sont bien identifiés sur les documents graphiques. Aucune nouvelle zone n'est prévue et seuls les aménagements internes sont susceptibles d'apporter des modifications notoires aux activités industrielles en cours. Les évolutions les plus sensibles de ce tissu industriel concerne la zone du TECHN'HOM qui regroupe les deux entreprises phares de Belfort, ALSTOM et General Electric (G.E).
Ces zones d'activité sont quasiment saturées et ne permettent plus d'intégrer de nouveaux acteurs économiques.

1.5.2.4 les orientations d'aménagement et de programmation

Trois secteurs d'aménagement concerté sont identifiés dans le PLU et ont été soumis à enquête publique dans le cadre des modifications du PLU en cours.

- secteur UBd ancienne laiterie : afin de limiter les constructions susceptibles d'apporter des modifications sensibles à l'aspect général du site et une gêne manifeste pour les riverains déjà établis à proximité de ce site, le Maitre d'Ouvrage a défini des contraintes particulières d'implantation et de hauteur pour les futurs bâtiments. Cette prise en compte prend en considération les doléances des riverains qui se sont exprimés pendant et après l'enquête publique de 2015. Les aménagements proposés dans le plan des contraintes réglementaires tiennent compte :
- de la hauteur maximale admise (R+2 combles ou attique)
- du maintien des secteurs de vue sur l'étang des forges pour les riverains
- du souhait d'aménager un espace de promenade entre le bâti et la rive de l'étang
- d'inclure des reculs suffisants en bordure de rue pour les constructions avec traitement paysager.

- secteur UAa ancien hôpital

L'OAP figurant dans le dossier d'enquête est conforme à celle qui avait été définie lors de l'enquête publique de 2018. L'intégration de ce secteur en zone UAa correspond aux prévisions énoncées dans la modification du PLU. L'aménagement de ce secteur est en cours.

- secteur UC Parc à Ballons

Ce secteur est concerné dans sa quasi-totalité par la classification en zone U3 du PPRI voire en zone U2 (parcelles 13b et 18a). Les prescriptions de construction à retenir pour toutes les implantations de bâtiment sont donc celles du PPRI avec notamment en zone U3 une surélévation d'au moins 50 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur lequel porte l'emprise de la construction et des règles plus stricte en zone U2.
Le règlement de la zone UC devra prendre en considération les points particuliers s'appliquant aux zones U3 et U2 des PPRI tels qu'ils sont définis dans l'arrêté préfectoral 1602 du 14 septembre 1999. Des modifications supplémentaires pourraient être apportées suite à la révision en cours.
Quelques modifications sont proposées par la SODEB (Société d'Équipement du Territoire de Belfort) qui gère les différents programmes immobiliers de la ville pour inclure en zone UC quelques nouvelles parcelles acquises par la ville.

1.5.3. Règlementation des zones

Dans leur avis les Personnes Publiques Associées (P.P.A) ont émis plusieurs remarques qu'il sera nécessaire d'étudier et selon leur pertinence de les prendre en considération dans le document final. Ces précisions supplémentaires sont de nature à faciliter l'instruction des dossiers.
Il est fait mention à plusieurs reprises de l'absence de référence à la règlementation du PPRI dans le document écrit « règlement par zone » Seule apparait le tracé de ces secteurs sur les documents graphiques. Il serait donc souhaitable d'insérer en tête de document la référence à la règlementation du PPRI pour tous les secteurs soumis au risque inondation en stipulant éventuellement que « la règlementation du PPRI prime sur le règlement des zones pour tous les articles concernés»
Dans son mémoire en réponse, le M.O donne le détail des modifications qui seront apportées au projet pour tenir compte de ces observations.

1.5.4 Contraintes et limites du projet

Largement dépendante des évolutions de son secteur industriel, la ville de Belfort est confrontée régulièrement aux décisions controversées des principaux acteurs économiques qui animent régulièrement l'actualité. Dans ce contexte particulier, toute la difficulté est de pouvoir prévoir un développement de la ville alors que l'avenir industriel est incertain. L'orientation principale du PADD qui est de gagner environ 2500 habitants dans les quinze prochaines années est étroitement dépendante de la bonne santé industrielle des acteurs principaux que sont Alstom et GE, mais surtout de l'attractivité de la ville.
Le taux de vacance des logements, particulièrement élevé (11.3 % en 2017 soit environ 3000 logements) se concentre essentiellement sur l'habitat ancien et témoigne de la nécessité de réhabiliter ces logements inadaptés aux demandes des locataires. Cependant la majorité de ces immeubles appartiennent au secteur privé, ce qui limite les possibilités d'action pour les responsables du développement urbain.
Les nouveaux programmes immobiliers du parc à ballon, de l'ancien hôpital et de l'ancienne laiterie permettront d'offrir des logements de qualité compensant en partie le déficit rencontré dans le logement ancien à réhabiliter. Cette mutation rapide de certains espaces dévolus à d'autres emploi que le logement, a permis de lancer des opérations immobilières d'opportunité dont les effets bénéfiques sont escomptés dans les années à venir.

1.6. Conclusion partielle

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche de mise à jour des documents existants suite aux multiples modifications intervenues ces dernières années. Les objectifs énoncés dans le PADD sont mis en œuvre dans le projet et sont compatibles avec les directives des documents de niveau supérieur. L'objectif énoncé de retrouver 50000 habitants à Belfort en 2035 reste cependant très aléatoire et dépend de nombreux facteurs extérieurs difficilement identifiables et maitrisables. Stabiliser la population à son effectif actuel, constitue probablement un des premiers objectifs à atteindre avant d'envisager une inversion durable de la tendance actuelle.

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par décision E2000042/25 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon en date du 22 septembre 2020 pour le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Belfort. Me considérant suffisamment indépendant par rapport aux différentes parties en cause, j'ai accepté cette désignation et retourné, avant l'enquête, l'attestation sur l'honneur validant cette situation.

2.2. Composition et pertinence du dossier, concertation préalable

Le dossier initial soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes:

Pièce 1 :.Arrêté prescrivant l'enquête publique
Pièce 2 : Bilan de la concertation
Pièce 3 : Pièces administratives
Pièce 4 : L'ensemble des pièces du dossier et annexes comprenant notamment :

- Le rapport de présentation

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), patrimoniales et sectorielles
- Le règlement écrit et graphique
- Les annexes

Pièce 5 : l'avis de l'autorité environnementale en date du 11 octobre 2016 soumettant le projet à étude environnementale
Pièce 6 ; L'avis de l'autorité environnementale en date du 5 mai 2020
Pièce 7 : L'avis des personnes publiques associées
Le dossier soumis à l'enquête publique est suffisamment explicite et complet pour présenter au public le projet de révision du PLU de la commune de Belfort. Néanmoins une actualisation des données de certaines pièces parait aujourd'hui nécessaire, pour mieux appréhender les enjeux actuels auxquels est confrontée la ville. Un résumé non technique, rassemblant les données essentielles en tête du rapport de présentation, en aurait largement facilité la lecture pour le public.

2.3. Durée de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte en mairie du **26 octobre 8h30 au 25 novembre 17h30 soit une durée de 31 jours consécutifs**. Malgré les mesures de confinement liées à l'épidémie de COVID 19, la suspension de l'enquête et son report en début d'année 2021, un instant envisagé, n'a pas été retenue par le maitre d'ouvrage. Les mesures dérogatoires aux déplacements permettaient effectivement au public de pouvoir se rendre sur le lieu d'enquête, d'y consulter le dossier et de déposer ses éventuelles observations.
Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie pendant les permanences et à la direction de l'urbanisme en dehors de ces périodes. Ce registre a été ouvert, paraphé, et clos par le commissaire enquêteur, conformément à l'arrêté d'organisation. Le registre était accompagné d'un dossier, dont j'ai vérifié la constitution avant le début de l'enquête et validé chacune des pièces.
Un registre dématérialisé a également été ouvert sur le site internet « Préambules », société sise 4 avenue Carnot, 25200 Montbéliard. L'ensemble des pièces du dossier pouvaient ainsi être consultées et les observations pouvaient être transmises en toute sécurité par ce moyen.

2.4. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

J'ai effectué une visite des lieux le 19 octobre après-midi pour rencontrer les personnes en charge du dossier. A cette réunion de présentation assistaient

- M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint au maire de Belfort, en charge de l'urbanisme
- M. Jérôme SAINTIGNY, Directeur Général des Services
- M. Jean-Pierre CUISSON, Directeur Général des Services Techniques
- Mme Patricia DEROUSSEAUX-LEBERT, Responsable de l'Urbanisme
- M. Bruno VIDALIE, Directeur de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

A l'issue de cette réunion, j'ai effectué une visite des lieux concernant en particulier les secteurs retenus dans les projets en cours :

- Secteur de l'ancienne laiterie

- Secteur de l'ancien hôpital
- Parc à ballons
- Champ de mars

2.5. Mesures de publicité

2.5.1 Annonces légales

L'enquête a été annoncée dans les journaux La Terre de chez Nous et l'Est Républicain, édition de Belfort le vendredi 9 octobre. Elle a été rappelée dans ces mêmes journaux le vendredi 30 octobre et le mercredi 28 octobre 2020.

2.5.2. Affichage de l'avis d'enquête

Les dispositions pratiques et les modalités d'exécution de l'enquête figurent dans l'arrêté municipal N° 201787 en date du 8 octobre 2020.
L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Belfort, à la direction de l'Urbanisme et dans les 10 maisons de quartier. J'ai pu constater la réalité de l'affichage, lors de ma visite des lieux et lors de chacune de mes permanences en mairie de Belfort.

2.5.3. Autres mesures supplémentaires

Un lien rappelant la tenue de cette enquête et l'accès au dossier a été mis en place sur le site internet de la mairie dans la rubrique actualité (https://www.belfort.fr/accueil-3.html) et sur la page dédiée dans la rubrique PLU (https://www.belfort.fr/plu/la-revision-generale-du-plan-local-d-urbanisme/enquete-publique-2589.html). Un affichage a été réalisé sur les Journaux Electroniques d'Informations situés Place Corbis, face à la sortie de la Gare avenue Wilson et sur le Marché des Vosges.
Suite aux mesures de confinement liées à l'épidémie de COVID 19, il a été précisé que l'enquête en cours se poursuivrait dans les conditions prévues initialement. Le public était invité à se rendre en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur.

2.5.4. Mise à disposition du dossier

Le dossier portant sur la modification du PLU était accessible au service de l'Urbanisme où il pouvait être consulté pendant les jours et heures habituels d'ouverture au public et en mairie de Belfort lors des permanences. Un poste informatique dédié à l'enquête était disponible au service de l'urbanisme et à l'accueil de la mairie (retiré pour les 3 dernières permanences en raison des mesures sanitaires en vigueur).
L'ensemble des pièces du dossier pouvait être consulté sur le site internet de la société « Préambules » prestataire de service pour la mise en œuvre du registre dématérialisé à l'adresse mentionnée dans l'arrêté : https://www.registre-dematerialise.fr/2157
Les observations pouvaient également être transmises par mail, à l'adresse créée pour cette enquête : enquete-publique-2157@registre-dematerialise.fr.

2.6. Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu quatre permanences en mairie de Belfort:

- le lundi 26 octobre 2020 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 6 novembre 2020 de 14h00 à 17h00,
- le samedi 14 novembre 2020 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 25 novembre 2020 de 14h30 à 17h30.

2.7. Réunions d'information et d'échanges, bilan de la concertation

Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête. Les moyens de communication habituels de la ville (site internet, Belfort-Mag, panneaux lumineux…) ont été largement utilisés.
Ce bilan mentionne une concertation permanente avec les personnes publiques associées et les principales phases de présentation du projet au public :

- Présentation du diagnostic, des enjeux et du PADD aux 9 conseils de quartier en mai juin 2016
- Exposition itinérante dans les maisons de quartier présentant les modalités de mise en œuvre des 4 axes du PLU (avril à juin 2018)
- Réunion publique de présentation du projet le 28 août 2019

Tout au long de l'élaboration du projet le public avait la possibilité de s'exprimer grâce notamment aux registres ouverts pour recueillir les observations. Ces dernières ont été analysées et prises en considération dans le projet arrêté.
Il est à noter également que pendant cette phase d'élaboration du projet de révision du PLU, les projets d'aménagement des sites de l'ancienne laiterie et de l'ancien hôpital ont également fait l'objet d'une concertation.

2.8. Formalités de clôture

J'ai effectué la clôture des registres d'enquête à l'issue de ma dernière permanence du 25 novembre 2020 à 17h30.

2.9. Conclusion partielle

Les règles de procédure ont été respectées tout au long de l'enquête publique. Toutes les personnes qui se sont présentées lors des permanences ont pu être reçues par le commissaire enquêteur et inscrire leurs observations sur le registre mis à leur disposition. Les mesures de confinement sanitaires mises en œuvre à compter du 30 octobre 2020 n'ont pas pénalisé de manière sensible l'enquête publique en cours. Elles permettaient au public de se présenter au siège de l'enquête et d'inscrire les observations sur le registre papier. Le site dématérialisé de l'enquête a connu une fréquentation particulièrement importante.

3. Analyse des observations

3.1. Bilan de l'enquête publique

Cette enquête a suscité une bonne participation du public, en particulier sur le site dématérialisé (477 visites, 1217 documents téléchargés). Pour ma part j'ai reçu 17 personnes au cours des 4 permanences tenues en mairie. Le bilan des observations portées sur les registres est de 12 se décomposant comme suit :
Registre papier : 1 observation manuscrite, 7 documents annexés
Registre dématérialisé : 13 observations enregistrées comprenant les 8 observations figurant au registre papier, 5 observations transmises par voie électronique dont 4 retenues au final (une observation portée au registre dématérialisé inscrite deux fois pouvant être considérée comme un doublon).
Au bilan final et après recoupement effectué sur les deux registres, ce sont donc douze observations qui seront finalement retenues pour examen et avis.
Les mesures de confinement sanitaire mises en place en cours d'enquête ne semblent pas avoir eu de répercussions sensibles sur la participation du public.

3.2. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès verbal de synthèse

Immédiatement à l'issue de l'enquête j'ai pu m'entretenir avec Mme DEROUSSEAUX LEBERT directrice du service urbanisme sur certains points particuliers du dossier.

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré le lundi 30 novembre ▪ M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint au maire de Belfort, en charge de l'urbanisme, M. Jean-Pierre CUISSON, Directeur Général des Services Techniques, Mme Patricia DEROUSSEAUX-LEBERT, Responsable de l'Urbanisme et M. Bruno VIDALIE, Directeur de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort.

Je leur ai transmis un procès-verbal de synthèse reprenant les différents points évoqués lors de cette réunion, en leur demandant de me transmettre le mémoire en réponse au plus tard le 15 décembre 2020. (Cf. document en annexe 1)

3.3. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Par courriel, en date du 15 décembre 2020, j'ai reçu ce document validé par Monsieur HERZOG, adjoint en charge de l'urbanisme. (Cf. documents en annexe 2, lettre d'envoi accompagnée de 2 tableaux répondant point par point aux avis des PPA et aux observations du public)

3.4. Contribution de l'autorité environnementale (Ae) et des Personnes Publiques Associées (PPA),

Avis de l'Autorité environnementale : l'autorité environnementale a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas n° 2016-550 portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 août 2016. Le dossier a été instruit par la DREAL Franche-Comté. L'avis a été rendu le 11 octobre 2016 soumettant le projet à évaluation environnementale.
Le projet de PLU comprenant cette étude a été adressé à la DREAL pour avis le 13 janvier 2020. L'avis de la MRAE N° 2020ABFC10 a été validé le 5 mai 2020.
Cet avis émet des recommandations concernant en particulier la mise à jour des données prises en compte dans l'étude environnementale et la prise en compte de l'environnement dans les choix réalisés pour la révision du PLU.
Ces points particuliers sont les suivants :

- Adaptation des besoins en logements au regard des tendances actuelles à la baisse
- Proposition d'un projet démontrant une réelle gestion économe de l'espace
- Etudes complémentaires concernant les zones humides
- Compléments réglementaires pour renforcer la protection des zones N
- Meilleure prise en compte du PPRI dans le règlement écrit des zones U
- Choix en matière de mobilité favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Meilleure prise en compte des changements climatiques et de la transition énergétique dans les choix retenus

Cet avis souligne également le manque de lisibilité du projet en raison principalement de son volume et du manque de clarté des documents annexés, en particulier les documents graphiques. Il recommande d'établir un résumé non technique dans le rapport de présentation pour en faciliter la lecture.

Avis des personnes publiques associées (PPA)
Le projet, soumis aux avis des PPA, a fait l'objet d'une réunion en date du 27 juin 2019. Le projet arrêté a été transmis aux autorités concernées à compter du 25 septembre 2019. Les

différentes réponses ont été reçues au cours du premier semestre 2020, les délais ayant été allongés pour répondre aux difficultés de respecter les prescriptions, en raison des mesures sanitaires en vigueur lors du premier confinement.

- Le service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT).
Le Service urbanisme de la DDT a transmis son avis sur le projet le 21 juillet 2020
En conclusion l'avis est favorable, sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations concernant notamment :

- Des précisions concernant les objectifs de modération de la consommation d'espace
- Une réflexion plus approfondie sur la ressource en eau
- Des précisions attendues sur les activités agricoles et sylvicoles

Des compléments sont attendus dans le document final concernant en particulier :

- le règlement s'appliquant aux STECAL (secteur de taille et de capacité limitée)
- l'actualisation des données prises en compte dans le diagnostic
- des compléments pour les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) en corrélation avec les objectifs du PADD
- des améliorations du projet sont attendues concernant en particulier les milieux naturels et patrimoniaux et la protection de certaines zones, la thématique des transports et des stationnements, la transition énergétique.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis son avis sur le projet en date du 9 juillet 2020.
Ses conclusions sont favorables au projet du PLU dans son objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières, sur la création de 8 STECAL et l'aménagement d'extensions et annexes en zone N pour deux habitations.
La Direction des affaires culturelles de Bourgogne Franche Comté a transmis son avis sur le projet le 17 janvier 2020. Celui-ci est joint à l'avis de la Direction des Territoires. Elle recommande d'apporter des précisions ou des modifications dans la rédaction du règlement écrit, des annexes et des servitudes d'utilité publique.
- Le syndicat mixte du SCoT du Territoire de Belfort a donné un avis favorable au projet le 13 février 2020
- **Le Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Belfort** a émis un avis favorable au projet le 1er juillet 2020.
- Le Président du conseil Départemental du Territoire de Belfort a émis un avis favorable au projet en date du 24 juillet 2020.
La région Bourgogne Franche Comté a émis un avis favorable au projet en date du 7 février 2020.
- La Chambre interdépartementale d'Agriculture du Doubs et du Territoire de Belfort a émis le 24 mars 2020, un avis favorable avec réserves concernant le projet.
Au-delà de son souhait de voir les zones agricoles mieux identifiées par une appellation A et non pas assimilées aux zones N, il émet des réserves pour les secteurs en extension, la limitation de la consommation d'espace et l'absence d'orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs en extension.
- **La chambre de commerce et d'industrie du Territoire de Belfort** a transmis un avis favorable au projet en date du 11 février 2020.
- L'office national des forêts a rendu son avis le 31 octobre 2019. Il émet des recommandations à prendre en considération dans la rédaction du document final. Il souhaite également que la distance préconisée de 30 mètres inconstructibles entre les limites forestières et les habitations soit étendue à l'ensemble des bois publics ou privés.

L'état-major de la zone de défense Nord Est a émis un avis favorable au projet en date du 15 janvier 2020.

- **Le pôle d'exploitation de GRT gaz** a transmis son avis le 24 février 2020. Il souligne la bonne prise en compte des recommandations à prendre en considération dans les documents d'urbanisme pour les secteurs concernés par les conduites de transport de gaz naturel sous haute pression. Il souhaite que des compléments soient apportés dans la rédaction de la partie règlement.

Pour les communes limitrophes, seule la commune d'Essert a transmis un avis sans objection.

Réponses et avis du Maitre d'Ouvrage : *Le M.O a repris dans un document très complet les recommandations et avis des P.P.A en argumentant ses réponses. De nombreuses modifications seront apportées au document final. (Voir le détail dans le mémoire en réponse en annexe 2, pièce 2)*

A son avis, l'actualisation des données prises en compte pour le diagnostic n'est pas de nature à modifier les orientations générales du projet retenu et les objectifs fixés dans le PADD.

Dans la lettre d'envoi (Cf. annexe 2, pièce 1), le M.O se prononce sur les justifications apportées au projet pour répondre aux réserves de l'Etat concernant en particulier :

- **Les objectifs de modération de la consommation d'espace**

<u>Réponse :</u> Concernant la définition des objectifs de modération des consommations d'espaces et de densification, le rapport de présentation sera modifié et le calage du constat des périodes antérieures sera actualisé, de même que l'identification des besoins à un horizon de quinze ans. La consommation d'espace sera explicitée sur la dernière décennie. Les espaces mobilisables pour répondre à ces besoins seront identifiés par nature, les impacts sur les espaces naturels seront réduits et les densités atteintes seront précisés.

Le rapport de présentation en fera mention à la partie I, chapitre II, par lequel sont analysés les processus de mobilisation du foncier, identifiés les besoins et ressources foncières à l'horizon du PLU, expliqués les moyens pour modérer la consommation des ENAF et comment il est mis un frein à l'étalement urbain.

Le PADD sera ajusté en ce sens pour ce qui est de l'objectif 2.1 et de la carte intitulée « construire la trame naturelle globale ».

- **La ressource en eau**

<u>Réponse</u> : Concernant la ressource en eau, des éléments complémentaires seront apportés au diagnostic, particulièrement sur le sujet des marges de sécurité nécessaires en cas d'épisodes climatiques critiques. Ce complément du diagnostic ne remet pas en cause la capacité de réponse aux consommations futures.

Le rapport de présentation en fera mention à la partie I, chapitre III.4.3, portant sur la ressource en eau potable et de la capacité d'assainissement.

- **Les activités agricoles et sylvicoles**

<u>Réponse :</u> Considérant les questions agricoles et sylvicoles, celles-ci seront revalorisées dans leur présentation et actualisées sur des bases d'information transmises par les autorités compétentes.

Les orientations du PADD et les documents réglementaires, les emplacements réservés retenus pour ces motifs, ont été examinés pour vérifier qu'ils assurent bien à ces activités une pérennité confortée.

Le rapport de présentation en fera mention à la partie I, chapitre III.4.1.1, portant sur le potentiel agricole de proximité (terres cultivées, valeurs des sols, jardins familiaux).

- « Des compléments sont attendus dans le document final concernant en particulier :

- le règlement s'appliquant aux STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) »

Réponse : le règlement des STECAL sera complété afin de répondre aux demandes de l'Etat concernant la hauteur et la densité des bâtiments, leur limite à l'emprise au sol dans les zones Na et NI afin d'assurer leur « insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ».
Les conditions de raccordement aux réseaux et celles relatives à l'hygiène et à la sécurité seront également précisées.

- « l'actualisation des données prises en compte dans le diagnostic »

Réponse : Il a été procédé à une actualisation en profondeur des données du diagnostic dont l'ancienneté a été critiquée dans l'avis de l'Etat mais qui était surtout due à la longue période d'élaboration du dossier. Ce travail permettra de disposer dans le PLU approuvé, d'un diagnostic actualisé par des données fraiches sans que les orientations et les conclusions n'aient été substantiellement changées ou ne remette en question les choix du PADD.
Sera ainsi reprise la partie I du rapport de présentation « Etat des lieux et analyse des éléments nécessaires à la construction du projet » et à son annexe « Socio-démographie ; Habitat ; Equipements et services ; Activité économique et emploi ; Mobilité » qui présentent des éléments détaillés de ces sujets.

- « des compléments pour les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) en corrélation avec les objectifs du PADD »

Réponse : la partie III du Rapport de présentation – justification sera à la fois rendue plus explicite sur le fond, à savoir mettre en valeur le contenu règlementaire du PLU en rapport avec les orientations du PADD, et complété sur des dispositions ayant été l'objet de remarques : mesures en faveur de l'environnement, formulation des OAP, liste commentée des STECAL, motivation des Emplacements Réservés.
Voir Rapport de présentation partie III Justification des choix retenus.

- « des améliorations du projet sont attendues concernant en particulier les milieux naturels et patrimoniaux et la protection de certaines zones, la thématique des transports et des stationnements, la transition énergétique. »

Réponse : sur le premier point, il convient de noter que les milieux naturels et patrimoniaux sont classés en zone N et, pour la grande majorité, répertoriés en tant que milieux à enjeux écologiques. Aussi, les restrictions de la constructibilité des zones N combinées aux protections instaurées dans les PAP et dans le plan des contraintes assurent une protection suffisante de ces espaces.
En ce qui concerne la protection de certaines zones, le règlement des zones N sera complété afin d'encadrer encore plus strictement leur constructibilité.
Quant à la thématique des transports et stationnement, comme précisé ci-dessus le diagnostic (ch. I.4) et l'annexe thématique du RP (ch. V) feront l'objet d'une mise à jour approfondie et développée: problématique du réseau de circulation, transports en communs, stationnement, mobilités douces.
Le volet sur la mobilité sera ainsi actualisé avec les derniers éléments disponibles sur le stationnement, les réseaux cyclables et modes doux, la présence des transports publics. Les objectifs du PADD seront aussi consolidés ainsi que les dispositifs réglementaires comme les emplacements réservés (ajout de nouvelles pistes cyclables au réseau). De plus, un allègement des normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare est prévu afin de densifier ces secteurs tout en incitant l'utilisation des TC. Un ER de plus de 5500 m² est par ailleurs inscrit pour la réalisation de pistes cyclables le long de la Savoureuse. Enfin, le projet de PLU sera complété par l'inscription d'un nouvel ER pour une liaison douce en lien avec les aménagements prévus sur Offemont.
La transition énergique fera, pour sa part, l'objet d'un argumentaire développé dans le chapitre de justification, dans la mesure où les orientations du PLU auront un effet positif sur

la diminution des pollutions (grâce aux CBS, à l'isolation par l'extérieure, à la végétalisation des façades, la protection du patrimoine vert, des plantations,…).

3.5. Analyse chronologique des observations

Observation n° 1 de M. Patrick DREYER adjoint au maire de Valdoie

Deux observations concernant deux zones en limite communale au nord de Belfort.
Zone UEa jouxtant la rue du Salbert. La rue du Salbert est une rue en zone UBb à vocation pavillonnaire. Il serait dommage de ne pas bénéficier de ce classement en bordure de voirie de la rue du Salbert afin d'y apporter une continuité jusqu'au-delà de la rue du 1er mai à Valdoie classée en zone UD dans le future PLU.
Toutefois il me semble que la possibilité de construire du pavillonnaire en zone UEa n'est pas interdite (article 2.1.1 de la zone UE2 que ce soit dans le cadre de changement de destination pour tout ou partie de bâtiment sous réserve d'une bonne intégration au contexte local.
Zone UBb sur le site de Valdoie ne pose pas à priori de problème de compatibilité et de cohérence avec la zone UA du PLU de Valdoie
Avis du maître d'Ouvrage :
Le classement UEa tient compte de l'affectation actuelle de la zone à savoir l'accueil de la société Comafranc. Cependant, comme le souligne M. Dreyer, la construction de bâtiments d'habitation, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur
Après étude de ce secteur, limitrophe avec la commune de Valdoie, aucune incohérence n'apparait dans le classement des zones entre les deux côtés de la rue et les objectifs du PLU de la commune de Valdoie en cours de révision.

Observation n°2 de M. Julien BERVEILLER et Mme Noémie SPAGNUL
Nous venons d'acheter une maison au 41 rue des Perches 90000 Belfort pour en faire notre résidence principale (voir titre de propriété annexé). Cette petite maison de 70m2 est actuellement à rénover et ne contient qu'une réelle chambre et une pièce d'eau non exploitable en l'état. Nous avions donc prévu de faire un certain nombre de travaux dont la réalisation d'une extension avec l'appui de notre architecte (voir plans annexés) afin de pouvoir agrandir la surface et par la suite y constituer notre famille future ... En respectant la zone naturelle actuelle, nous avons réussi à trouver l'espace nécessaire à notre projet, cependant, nous avons eu connaissance lors du dépôt des plans en mairie de la modification de cette zone N à venir qui empêche complétement la réalisation de notre projet. Nous avons acheté dans ce secteur car l'environnement est magnifique et nous comprenons tout à fait la volonté d'augmenter les zones naturelles, nous sommes tout à fait pour ce procédé, c'est donc pour cela que nous cherchons une solution commune nous permettant d'agrandir la zone naturelle souhaitée tout en nous donnant la possibilité de réaliser au mieux notre projet de vie.

Après étude, nous avons trouvé une solution d'aménagement qui, je l'espère, pourra retenir votre attention.

<u>La proposition est la suivante:</u>
Réduire la zone naturelle du côté du projet d'extension pour nous permettre l'agrandissement et récupérer l'intégralité de l'espace au niveau de l'entrée de notre parcelle en zone naturelle soit: 50.m2 contre 48 m2 au départ (voir plan annexé)

Avis du maître d'Ouvrage :
Compte tenu de la nature de jardin et de la faible surface du secteur concerné, un ajustement des limites ne porterait pas atteinte au bilan environnemental et aux continuités écologiques.
Il est donc proposé d'ajuster les limites de la zone N afin de permettre une extension très modérée de la construction existante.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur
Cette demande me parait largement recevable. Après avoir visité les lieux, j'ai constaté que la modification demandée permettrait effectivement de mener à bien le projet d'extension de la construction existante, rendu caduc par la modification du PLU. Ce classement en zone N d'une partie de cette parcelle ne répond pas à un souci de préservation d'un espace naturel sensible, ce secteur ayant été aménagé en jardin d'agrément jouxtant l'habitation. L'ensemble de la parcelle est clôturé. La superficie nécessaire est minime et ne concernerait qu'une superficie inférieure à 1 are de terrain.

Observation n°3 de M. et Mme François et Brigitte BALZER
Après avoir pris connaissance des modifications prévues au PLU en cours de révision et pour lequel une enquête publique est ouverte jusqu'au 25 novembre 2020, je vous fais part de notre consternation et incompréhension lorsque nous avons pris connaissance des modifications prévues.
Voici donc nos observations et constatations:
Section BD Parcelle 34 : Notre résidence principale est sise 40 rue des Perches BELFORT sur la parcelle BD 34 d'un seul tenant; 100% constructible dans PLU avant révision
Sur le PLU en révision actuellement; une grande partie de cette parcelle BD 34 serait déclassée et passerait en non constructible alors qu'elle longe toute la rue des Perches avec des maisons d'habitation en vis-à-vis, de plus cette parcelle héberge les égouts desservant ladite rue et un ancien projet d'alignement nous ampute la parcelle (environ 8 ares); ceci justifie que la constructibilité soit conservée à 100%.

Section BC Parcelle 11 :
Lors de l'ancienne révision la parcelle voisine BC 9 attenante à la BC 11 avait vu sa zone de constructibilité s'étendre à 100 m avec un beau décrochement alors que notre parcelle BC 11 traversée sur sa première partie par un chemin de défruitement, avait sa zone de constructibilité arrêtée bien avant ce chemin de défruitement.
Située entre deux parcelles BC9 et BC15, 100% constructibles, ma parcelle BC11 avec accès direct sur la rue des Perches toute la viabilisation des autres parcelles est devenue totalement inconstructible !Comme dans le précédent PLU; toutes les parcelles de part et d'autre de la rue des Perches depuis le pont de l'autoroute et ayant sortie sur la rue des PERCHES sont toutes référencées constructibles avec une profondeur de constructibilité à peu près identique: (Exemple: BC 128- BC9 - BC18-BC19- BC 20 à gauche - et BD 66- BD60+BD62 à droite). Exception faite de mes 2 parcelles qui sont donc les seules exclues dont la justification porte à questionnement !

Dans ce projet de révision; mise à part quelques petites modifications de parcelles enclavées n'ayant pas d'accès sur rue et donc sans incidence; seules mes deux parcelles BC34 et BC 11 sont déclassées en non constructibles.

Justifié par les observations précédemment décrites et afin de rétablir une égalité de traitement; je souhaite que mes parcelles BC34 et BC11 restent constructibles au minimum

comme le PLU précédent, voire idéalement pour la BC 11 étendue au chemin de défruitement comme BC9.
Ces deux parcelles ayant façade sur rue comme toutes les autres restées en zone constructible, il convient de rétablir les mêmes critères à mes parcelles BC 34 et BC 11

Le maintien de ces 2 parcelles en zone constructible ne représentant qu'environ 40 ares au plus n'aura pas d'incidence néfaste sur le respect de la qualité environnementale des immenses espaces paysagers agricoles et forestiers des PERCHES d'une part et d'autre part, ces parcelles longeant la rue ne sont pas des corridors biologiques; les animaux restants plus à l'écart de ces deux parcelles jouxtant la rue et de la circulation ont des immenses espaces libres à parcourir.
Etant native des Perches, mariée à un horticulteur, y habitant et Issue de familles de cultivateurs sur de nombreuses générations JOURNET - BEUGLOT qui ont entretenu les espaces paysagers et sensibilisés è l'environnement, nous connaissons parfaitement les lieux et ces 2 parcelles ne sont pas des corridors biologiques et n'impactent pas l'environnement et son aménité . D'autres passages d'animaux sont identifiables où on visualise bien les déplacements et notamment au niveau des chemins où ils traversent pour se protéger dans les bois, propriété de l'armée où ils bénéficient d'immenses espaces sauvages. A noter que la chasse est autorisée aux Perches. Notre expérience de terrains peut vous permettre d'identifier de vrais corridors biologiques traversant la rue et non la longeant. Vous comprendrez aisément au vu de ces modifications prévues et en comparant les deux PLU joints la frustration qui m'anime si ce PLU devait être accepté en l'état, nous spoliant par ces modifications non fondées qui n'apportent rien en terme environnemental ou biologique et touchant uniquement mes parcelles et pas d'autres de même critères.
Ne comprenant pas ce traitement qui nous est réservé, j'espère que mes demandes légitimes retiendront votre attention.

Avis du maître d'Ouvrage
Concernant la parcelle BD 34, elle a été identifiée comme d'intérêt fort en termes d'intérêt écologique et de patrimonialité des milieux, station d'orchidée de liste rouge; prairie à tendance méso xérophile, proche d'une pelouse sèche. De plus, elle se situe en dehors de l'emprise urbaine existante. Il n'est donc pas envisageable de la laisser constructible.
Concernant la parcelle BC 11, son intérêt écologique et la patrimonialité des milieux ont été analysés comme d'intérêt moyen: aucune espèce d'intérêt patrimonial; composition floristique de la prairie plus commune que sur la parcelle BD 34. Quant au fonctionnement écologique (trame verte), cette parcelle est située au sein de la même continuité écologique que la parcelle BD 34 mais dans une situation moins impactante pour les déplacements de la faune. En effet, la continuité est identifiée en fonctionnement "en pas japonais". Cela signifie que les espèces concernées n'ont pas besoin d'une véritable continuité physique. Des interruptions telles que des bandes urbaines de faible épaisseur restent franchissables Compte tenu de ces éléments, il est proposé de maintenir une bande constructible sur la parcelle BC 11 le long de la rue des Perches, en continuité des constructions déjà existantes. Cette bande serait cependant moins importante qu'au PLU actuel et sera calculée au plus juste afin d'impacter au minimum les milieux naturels et agricoles.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur
Dans sa réponse le Maitre d'Ouvrage souligne l'intérêt particulier de ce secteur classé en espace naturel sensible pour ses qualités écologiques, faunistiques et floristiques avérées.

Les directives des échelons supérieurs (loi ALUR, loi Elan, SCoT et plus récemment le SRADETT) obligent les collectivités à réduire l'artificialisation de nouveaux espaces ponctionnés sur les espaces naturels ou agricoles. Le cas particulier du secteur des Basses Perches est particulièrement concerné par ces nouvelles prescriptions, car il se situe en périphérie de la ville et il est isolé de l'agglomération par l'autoroute.
Sa situation particulière en bordure du terrain militaire du fort des Perches favorise de plus la biodiversité en particulier pour les espèces animales qui peuplent ce territoire.
Il est donc logique que des capacités limitées en urbanisation aient été appliquées à ce secteur, en particulier pour les parcelles présentant le plus d'intérêt écologique. Ce choix est assumé par la municipalité.
La parcelle BC 34 s'inscrit dans le secteur agricole encore en exploitation et qui doit être préservé pour ses qualités écologiques. De plus elle est située dans la partie extrême de ce secteur en direction du terrain militaire qui la borde, sans continuité avec le bâti existant.
La parcelle BC 11 a un intérêt écologique moindre et se situe dans la continuité avec le bâti existant. Les parcelles voisines ont conservé les dispositions précédentes pour une urbanisation partielle.
Afin de minorer l'impact financier de cette modification du PLU pour ces propriétaires comme cela est mentionné dans leur observation, le Maitre d'Ouvrage propose de maintenir une partie urbanisable sur cette parcelle.
Cette proposition me parait souhaitable et rétablit en partie une égalité de traitement avec les propriétaires voisins. Elle ne réduit qu'à la marge le gain en zone U reversée en zone N, sans préjudice notable sur la protection de milieux préservés et le maintien de corridors écologiques.

Observation n°4 de directeur régional de la société d'autoroute Paris Rhin Rhône (APRR) site de Semoutiers (52902)
Dans une note technique de 4 pages, plusieurs observations sont formulées concernant le Domaine Public Autoroutier concédé (DPAC) afin de s'assurer que la règlementation instituée par le projet de PLU

- Ne mette pas en péril la sécurité des usagers de l'autoroute
- Réduise les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du D.P.A.C
- Ne restreigne pas la possibilité de développer des ouvrages, installations, aménagements ou équipements techniques liés à l'autoroute

Les demandes de modifications sont les suivants :

- Classement intégral du DPAC au sein du secteur UUc dédié (Cf. documents de référence non transmis à tous)
- Aménagement dans la réglementation de la zone UUc permettant une libre implantation des ouvrages nécessaires à l'autoroute
- En cas d'absence de modification du secteur UUc, nécessité d'aménager le règlement des zones concernées (N, UEa, UBc, UUa, UUb)
- L'emprise du D.P.A.C doit être exclue du droit de préemption urbain
- Imposer un recul de 25 m pour les constructions par rapport aux limites du DPAC pour les zones contiguës.
- Imposer un principe de recul équivalent à la hauteur pour les constructions et installations nécessaires pouvant s'implanter en bordure du DPAC
- Interdire toute saillie au-dessus du secteur UUc ou sur l'ensemble du DPAC

- Préciser que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire
- Perméabilité : prévoir une disposition spécifique pour les ouvrages autoroutiers pouvant être réalisés au sein de la zone N
- Ne pas instituer de déclaration préalable sur les clôtures autoroutières et ce pour des motifs d'urgence et de sécurité préalablement évoqué
- Exempter les clôtures autoroutières des prescriptions applicables pour les autres zones
- Prescriptions architecturales limitant les infrastructures susceptibles de détourner l'attention des usagers de l'autoroute
- Laisser une marge de recul de 10 m entre la limite du DPAC et l'emprise des espaces naturels ou paysager à protéger

Avis du maître d'Ouvrage :

Dans son mémoire en réponse le Maître d'ouvrage a répondu point par point aux diverses remarques émises. La plupart abordent des points techniques liés au fonctionnement de l'autoroute et des surfaces qui y sont associées. Les modifications proposées par APRR ont été examinées par le M.O et des corrections justifiées seront intégrées dans le règlement du PLU.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur

Cet avis est à rattacher aux divers avis transmis par les PPA pour son exploitation. Il mentionne plusieurs points qu'il sera utile d'analyser et d'y apporter les éventuelles corrections nécessaires après étude et analyse du Maitre d'ouvrage.

Observation n°5 de COSNUAU François, pour la SODEB
La Jonxion 1 - 1 avenue de la Gare TGV - 90400 Meroux-Moval

En tant qu'aménageur-concessionnaire de plusieurs ZAC sur le territoire communal de la ville de Belfort, nous avons relevé que le périmètre du Droit de Préemption sur les fonds de commerce (DP commerce), figurant sur l'annexe V.5.a : plan des droits de préemption et des périmètres de ZAC, a, depuis l'arrêt du PLU, été modifié par la délibération n°19-107 du 25 septembre 2019 qui prévoit notamment de l'étendre au périmètre « action cœur de ville ».
Par conséquent, il conviendrait de modifier le périmètre « DP commerce » pour approuver le PLU.

Avis du maître d'Ouvrage :

L'annexe V.5.a. sera mise à jour afin de tenir compte de la modification des périmètres des droits de préemption.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur

Observation prise en compte par le M.O

Observation n°6 de COSNUAU François, pour la SODEB
La Jonxion 1 - 1 avenue de la Gare TGV - 90400 Meroux-Moval

Dans le cadre du traité de concession qui nous lie au Grand Belfort, la SODEB aménage et commercialise la zone d'habitat (secteur UBc) « Les Jardins du Mont », située dans l'emprise de la ZAC Techn'Hom, sur le site des anciens jardins ouvriers, le long de la Via du Mont à Belfort.
Cette zone d'habitat, composée de 25 parcelles individuelles de 600 m2 à 900 m2, a pour vocation d'accueillir des maisons à l'architecture contemporaine, de grande qualité et de gamme supérieure. A ce jour, il ne reste plus que 9 lots à céder.

Concernés par la révision du PLU de la Ville de Belfort, nous avons donc pris connaissance des documents de l'enquête publique, et plus précisément de l'article 3.4 des PAP qui traite des clôtures.
Et c'est pourquoi, il nous apparaît nécessaire de mettre en cohérence les règles édictées dans le PLU et les clôtures aujourd'hui réalisés sur les parcelles cédées. Notre volonté à travers cette demande est de garantir, à l'échelle de toute la zone d'habitat, un ensemble harmonieux entre les parties les plus visibles des constructions existantes et à venir, c'est-à-dire les clôtures et les façades des maisons contemporaines.
Ainsi, dans le secteur UBc « Jardins du Mont », nous souhaitons pouvoir déroger partiellement à l'article 3.4 des PAP afin que les clôtures respectent les dispositions suivantes :
• La gamme des gris colorés du nuancier annexé au PAP (page 6) est exceptionnellement tolérée, ainsi que le gris anthracite (RAL 7016) non référencé dans le nuancier.
• Pour les clôtures en limite de domaine public, les treillis rigides soudés, avec notamment renforts sur les panneaux et picots en partie supérieure, sont tolérés à condition que l'espace public soit planté (arbres, arbustes, graminées, haies vives, etc.) sur une bande de largeur totale de 1,00 m minimum afin d'intégrer au mieux la clôture en treillis soudés dans le paysage urbain

Avis du maître d'Ouvrage :
Il est proposé de répondre favorablement à ces demandes qui sont limitées et accompagnées de propositions à même de répondre aux exigences d'insertion architecturale des clôtures.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur :
Avis sans objection particulière

Observation n°7 de M. Sylvain CHENU
La SODEB est aménageur de la ZAC du Parc à Ballons dans le cadre d'une concession avec la Ville de Belfort. J'ai constaté qu'il était prévu que les terrains situés juste au Sud de cette ZAC, et au Nord de la gendarmerie, récemment achetés par la Ville de Belfort, soient classés UBb, (Cf. pj1). Je suggère qu'ils soient plutôt classés en UC, comme les terrains de la ZAC du Parc à Ballons dont ils sont le prolongement naturel, et ce même s'ils ne font pas partie du périmètre de cette ZAC, ou a minima que leur constructibilité soit la même (notamment la hauteur). Une telle adaptation permettrait en effet une unité d'aménagement de la ZAC du Parc à Ballons et de ces terrains qui, même s'ils ne font pas partie de la ZAC, en sont le prolongement « urbanistiquement » parlant.
Je profite également de ce message pour vous signaler une imprécision en ce qui concerne le report du périmètre de cette ZAC du Parc à Ballons sur le plan du PLU, sur sa partie Sud-Ouest, (cf. plan du dossier de création de ZAC en pj2). Il pourrait être utile de rectifier cela avant l'approbation du PLU.

Avis du maître d'Ouvrage :
Les arguments développés par la SODEB sont pertinents. Aussi, il est proposé de répondre favorablement à cette demande.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur
Quelques modifications sont proposées par la SODEB (Société d'Équipement du Territoire de Belfort) qui gère les différents programmes immobiliers de la ville pour inclure en zone UC quelques parcelles acquises par la ville au Nord de la gendarmerie. L'intégration de ces parcelles en zone UC semble effectivement souhaitable pour assurer une cohérence avec le développement de la ZAC en ce qui concerne particulièrement les hauteurs et architectures des bâtiments.

Observation n°8 de Mme Rolande PATOIS

L'examen du projet soumis à l'enquête amène les réflexions suivantes :

- D'un point de vue général, on ne peut que regretter que le projet soit élaboré à partir d'analyses anciennes, pour la plupart établies entre 2009 et 2012 (voire 2003 -2008 pour l'INSEE), dont on peut supposer qu'elles ne prennent pas en compte les évolutions démographiques et économiques connues par la cité au cours des 10 dernières années. L'avis de la MRAE relève ainsi que « la projection en terme de construction de logements (150 à 200 par an) est en décalage avec les bilans d'étape du PLH et la vacance constatée », et que « la consommation foncière de 5ha/ an est supérieure à la consommation passée et ne traduit pas une gestion économe de l'espace. »
- Concernant la zone UA: cette zone « correspond au centre urbain dense qui, en plus de sa fonction résidentielle, est destinée à héberger des fonctions de centralité tournées vers l'ensemble en base de vie ».
- La sous zone UAb correspond quant à elle aux faubourgs Jean Jaurès, de Montbéliard, de Lyon et au quartier du Fourneau.

Dans cette zone, je relève que sont autorisées les stations de lavage de véhicules sous réserve qu'elles présentent les caractéristiques suivantes : être liées à une station-service, - n'accueillir qu'un véhicule à la fois, - disposer d'un local fermé pour cet usage.

L'installation de stations de lavages de véhicules, de même que de stations-services, dans un tissu urbain résidentiel et particulièrement dans le quartier du Fourneau, ne me semble pas opportune. Je demande que cela ne soit pas autorisé par le PLU, ce type d'équipement pouvant trouver sa place dans les zones UEa par exemple. Cette interdiction ne porterait pas atteinte aux stations-services ou de lavage préexistantes qui pourraient être reconstruites à l'identique en cas de sinistre.

- Concernant la hauteur maximale des constructions : variable selon les zones, elle offre la possibilité de réaliser « un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique ». Il me paraitrait judicieux de limiter à un le niveau de combles pour éviter toute dérive.

Dans le quartier du Fourneau, classé en zone UAb, cette hauteur maximale est fixée à R+4 plus combles. Compte tenu du bâti existant qui ne dépasse pas, sauf erreur de ma part, R+2 plus un étage de combles, une limitation à R+3 + un étage de comble ou attique, me paraitrait suffisant pour ne pas dénaturer le caractère du quartier.

- Concernant les normes de stationnement, je constate que ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination de locaux s'il n'y a pas de création de plancher. C'est, à mon sens, regrettable et ne me semble pas justifié, notamment lors de la transformation de cellules commerciales en locaux d'habitation.
- Concernant les plans d'alignement annexés au PLU, je suggère d'abroger les plans d'alignements des rues de l'Espérance et de la Miotte qui datent de 1936 pour l'un et de 1975 pour l'autre. Ces alignements, qui pouvaient se justifier à une certaine époque, ne se justifient plus aujourd'hui compte tenu de l'évolution de la circulation dans le quartier, pour l'essentiel celle des riverains qui, par ailleurs, en contestent l'utilité.
- Le projet de la ville de Belfort (en lien avec Grand Belfort, le CFPPA de Valdoie et la coopérative d'entreprises Copilote), de créer une pépinière d'entreprise, destinée à l'activité maraichère, mérite d'être soutenu. Or le plan de zonage identifie une bande constructible au Nord Est, sur les parcelles 27 et 26 à proximité d'Offemont. Il conviendrait de s'assurer que le règlement du PLU ne fasse pas obstacle à la réalisation de ce beau projet.

Avis du maître d'Ouvrage :

- *Il est proposé de donner suite à cette demande :*

- en interdisant les stations de lavage en UA (a, b et v) et UC
- en les soumettant à une condition supplémentaire en UB à savoir que les stations-service auxquelles elles doivent être liées soient existantes.

- *Les auteurs du PLU n'ont pas désiré limiter le nombre de combles, celui-ci l'étant déjà de manière mécanique par la fixation de pentes minimales et maximales. Dans la droite ligne du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR, la volonté du PLU est de permettre une reconstruction de la ville sur elle-même et une densification des quartiers, particulièrement ceux du cœur de ville, afin de limiter la consommation foncière et l'artificialisation des terres. Ceci passe notamment par la possibilité d'édifier des constructions plus hautes. La bonne intégration de celles-ci dans le tissu urbain existant est assurée par les Prescriptions Architecturales et Paysagères et par la possibilité d'appliquer des règles qualitatives alternatives. Celles-ci permettent de tenir « compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions ou des ouvrages et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ».*
- *L'exemption du respect des normes de stationnement pour les changements de destination sans création de surface existe déjà dans le PLU actuel. Cette disposition a été mise en place afin de ne pas bloquer les mutations du bâti existant qui ne disposent généralement pas, surtout en centre-ville, d'espace pour créer du stationnement.*
- *L'abrogation des plans d'alignement ne peut être faite par le biais du PLU mais doit faire l'objet d'une procédure ad hoc. De plus, les plans d'alignement de la rue de l'Espérance et de l'avenue de la Miotte ont fait l'objet d'une modification approuvée après enquête publique en 2018.*
- *Il est proposé de modifier le classement de la zone en question et de l'inclure dans la zone N limitrophe, dans laquelle l'activité maraîchère sera possible en tant qu'activité agricole.*

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur
Effectivement les données prises en considération pour établir le diagnostic méritent d'être actualisées ce qui sera fait dans le document final. La validité du projet est établie pour une durée de 15 ans avec une possibilité maximale de création de logement fixée à 150 logements/an par le SCoT et le PLH. L'objectif d'atteindre 50000 habitants à l'horizon 2035 est maintenu. La consommation foncière retenue pour atteindre cet objectif est en moyenne de 3,5 hectares annuels (0,4 ha en artificialisation interne et 3,1 ha en renouvellement)
En ce qui concerne les activités autorisées en zone UAb, il ne semble pas justifié de permettre l'installation de stations de lavage. Des modifications en ce sens seront apportées par le M.O
Concernant les prescriptions architecturales, les hauteurs de bâtiments et les niveaux de combles, les remarques énoncées dans cette observation, qui concerne en particulier le quartier du Fourneau classé en zone UAb, sont à considérer sous deux aspects.

- *La classification en zone UAb concerne d'autres secteurs urbains aux caractéristiques similaires. La réglementation de cette zone doit s'adapter au mieux aux particularités de chacun de ces secteurs.*
- *Les niveaux de combles sont effectivement modulables en fonction de la configuration de la superficie du bâtiment et des pentes de toiture. Les prescriptions architecturales permettent d'apporter les restrictions nécessaires aux projets présentés.*
- *Les plans d'alignement ont fait l'objet d'un réexamen et sont conformes aux décisions prises suite aux enquêtes publiques réalisées.*

- *Ce projet de zone maraichère à proximité de la commune d'Offemont est acté dans le projet du PLU. La proposition de classement en zone N agricole permettra de pérenniser ces jardins maraichers.*
-

Observation n°9 de Mme Mathilde REGNAUD - NASSAR

Synthèse de la contribution du collectif «En commun pour Belfort» à la révision du PLU de la ville de Belfort. (Ce document est accompagné d'un dossier comprenant 21 pages détaillant les points abordés ci-dessous)

Diagnostic : Le dossier soumis à l'enquête publique contient des critiques sévères de l'autorité environnementale(MRAe), du préfet et des services de l'État. Elles portent essentiellement sur l'obsolescence des données utilisées, qui pour la plupart sont antérieures à 2015, et le manque de justification des choix retenus. Le préfet fait même trois réserves sur le dossier, concernant l'utilisation excessive du foncier, la protection de la ressource en eau et la prise en compte des activités agricoles et sylvicoles. Des réponses claires doivent donc être apportées sur ces sujets. Le collectif « En commun pour Belfort », qui souhaite inscrire le PLU dans une vraie démarche de transition écologique, partage ces critiques et a souhaité les préciser et insister sur les conséquences de ces lacunes: l'inexactitude du diagnostic rend non pertinent le projet présenté, en particulier pour ce qui concerne la politique de l'habitat. Il exprime par ailleurs son regret qu'un tel document ne soit pas élaboré à l'échelle de l'agglomération, au vu des compétences de celle-ci. Cette politique de l'habitat est pour l'essentiel celle qui est mise en œuvre depuis 2014, avec la construction de logements neufs dans des opérations groupées à destination des couches moyennes supérieures. Elle est présentée comme pouvant permettre à Belfort de revenir à 50 000 habitants. En n'actualisant aucune donnée depuis 2015, le dossier ne permet pas de mesurer les effets de cette politique. Or le cahier communal que l'INSEE consacre à la ville de Belfort, qui actualise l'ensemble des données au minimum à la date de 2017, permet de souligner l'ampleur de l'échec. •Belfort perd des habitants. La ville en compte aujourd'hui 47656, soit 1 863 habitants de moins qu'en 2015. En moins de cinq ans, Belfort a perdu plus d'habitants qu'en 33 ans, de 1982 à 2015!•La construction neuve s'est effondrée à Belfort à partir de 2009, avec une moyenne de production annuelle qui passe de près de 200 logements par an à moins de 50, soit une division par quatre. •Dans le même temps, la vacance s'accroît. Le nombre de logements vacants à Belfort est passé de 6,7% en 2007 à 11,3 % en 2017, avec aujourd'hui 3080 logements vacants. Et ceci alors que près de mille logements ont été démolis. •En cinq ans, de 2012 à 2017, Belfort a perdu 3242 emplois. C'est dix fois plus qu'en quarante ans, de 1975 à 2015, période pendant laquelle le nombre d'emplois sur la ville de Belfort s'était pratiquement maintenu (-336 soit -1,20 %). Malgré l'ensemble de ces indicateurs, la politique proposée dans le PLU prolonge sans apports nouveaux celle qui est menée depuis 2015. Or, aucun élément ne permet de penser que cette politique, qui a échoué jusque-là, pourrait réussir à l'avenir. Au contraire, l'ensemble des développements récents (baisse de l'emploi, désengagement confirmé de Général Electric, suppression de l'éligibilité de la ville aux avantages fiscaux de la loi Pinel, crise de la Covid) ainsi que ceux que la crise climatique annonce font apparaître un risque de renforcement de la fuite vers le périurbain, la campagne et la verdure. C'est donc en partant des données Insee les plus récentes que notre contribution souligne les risques d'une aggravation de la baisse de la population de Belfort. Propositions Nous soutenons l'objectif visé des 50 000 habitants. Du point de vue de l'accord de Paris sur le climat, ainsi que des engagements internationaux de la France, une ville atteignant une taille critique pour limiter l'impact et la longueur des déplacements et favoriser les déplacements doux semble souhaitable. Notre contribution propose pour atteindre cet objectif des orientations d'actions nouvelles en partant d'un constat simple : il faut, soit changer

d'objectif (revoir à la baisse les projections en termes de nombre d'habitants) soit changer l'offre (revoir toute la politique du logement, mais pas seulement) en la complétant et l'adaptant à la demande de la population. Le collectif « En commun pour Belfort » n'a pas pour ambition de proposer un PLU alternatif ; il n'en a pas les moyens techniques et de plus, cela va à l'encontre de sa démarche qui privilégie le dialogue et la recherche d'un compromis dynamique. Ses propositions sont donc rédigées avec la volonté d'ouvrir et d'esquisser 7 pistes d'action, permettant d'atteindre l'objectif visé de 50 000 habitants, complétées par 3 OAP beaucoup plus précises, qui elles aussi cherchent à ouvrir le débat sur des objectifs chiffrés et des critères d'évaluation. Le cœur de la démarche proposée est d'offrir une alternative à la fuite vers le pavillonnaire périurbain en mettant en avant les atouts spécifiques de la ville. Pour réussir à atteindre l'objectif de retour aux 50 000 habitants il faut pour nous: •concevoir des mobilités renforçant les atouts de l'habitat belfortain •proposer des produits locatifs et en accession spécifiques, permettant de sortir d'une concurrence frontale avec les communes périphériques •faire de la rénovation thermique sur l'habitat ancien un atout pour les budgets les plus modestes •travailler sur l'ensemble des quartiers par une politique de végétalisation ambitieuse pour améliorer la qualité du cadre de vie •valoriser les espaces agricoles et sylvicoles •mieux préserver la ressource en eau •intégrer un plan de réduction de toutes les pollutions. Tout cela en cherchant à répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et pas seulement de l'une d'entre elles.

Avis du Maitre d'Ouvrage :

Il sera procédé à une actualisation en profondeur des données du diagnostic dont l'ancienneté était surtout due à la longue période d'élaboration du dossier.

Ce travail permettra de disposer, dans le PLU approuvé, d'un diagnostic actualisé par des données fraiches sans que les orientations et les conclusions n'aient été substantiellement changées ou ne remettent en question les choix du PADD.

Ceci conduira à reprendre la partie I du rapport de présentation « Etat des lieux et analyse des éléments nécessaires à la construction du projet » et à son annexe « Socio-démographie ; Habitat ; Equipements et services ; Activité économique et emploi ; Mobilité » qui présentent des éléments détaillés de ces sujets.

En ce qui concerne les réserves de l'Etat, voir réponses dans le courrier du 15/12/2020 (annexe 2 pièce 1)

Les propositions du collectif ne sont pas, a proprement parlé, des remarques sur le PLU arrêté. Elles traduisent le projet politique de l'opposition qui ne peut être discuté à ce niveau de la procédure. Il est cependant proposé d'y répondre succinctement notamment sur certains points traités dans le PLU de Belfort.

La question de la réduction du nombre de places de stationnement privées, dans un périmètre de 500m autour des points d'arrêt de la ligne 1, appelle les remarques suivantes :

S'agissant du périmètre : 500 m de rayon n'est pas une distance applicable à une station bus, dans une ville moyenne. Une distance de 500m est difficilement acceptable à l'échelle du piéton, qui cherche à se rendre à un point d'arrêt de TC. Le périmètre ainsi concerné autour des stations de la ligne 1 (1 km de large) engloberait une très grande partie de la ville. Bien qu'effectivement très performante, la ligne 1 n'offre pas le niveau de service d'un pôle multimodal comme une gare ou un transport guidé (offre perfectible en soirée, le dimanche et l'été)

La question de la limitation de l'offre de stationnement privée, dès lors qu'elle n'est pas associée à la baisse du taux de motorisation des ménages, entraîne une hausse de la pression sur les places de stationnement aménagées sur le domaine public. Or, les efforts réguliers de la Collectivité pour améliorer le cadre de vie, assurer la mise en accessibilité des espaces public (élargissement des trottoirs), favoriser les transports respectueux de l'environnement

(marche à pied, vélo, bus) et la végétalisation, impliquent mécaniquement une diminution de l'offre publique de stationnement. Au sein de quartier très contraints, comme les Vosges ou Belfort Nord, les marges pour requalifier l'espace public sont très limitées, car la voirie publique est le seul espace exploitable pour le stationnement. Le fait d'assouplir les obligations relatives à la création de stationnement privé n'est donc pas forcément souhaitable.
Enfin, la proposition relative à la mise en place de près de 600 véhicules ALS sur la Ville de Belfort, par le SMTC, pose un certain nombre de questions, en particulier sur le financement d'un tel service (dans la mesure où il semble impossible de faire contribuer les promoteurs privés).
Il n'est pas prévu dans le PLU de fixer la typologie des logements au-delà des règles d'urbanisme et de la vocation des zones afin de permettre une certaine souplesse propice à l'émergence de projets dans une commune où le marché de l'immobilier est très détendu.
Le futur PLU concourt à la lutte contre les passoires thermiques : prise en compte des Isolations Thermiques par l'Extérieure, des isolations en toiture, incitation aux façades végétalisées,…
- changement de destination facilité (pas de stationnement imposé, …)
Ceci vient en complément de nombreuses politiques municipales : OPAH-RU, Action Cœur de Ville, aides à la pierre, ….
Une OAP spéciale est prévue sur cet objectif : « protection du patrimoine vert et non bâti- trame naturelle globale ». Structurée par des liaisons naturelles existantes, elle incite au développement de la nature par différents dispositifs. Ces dispositifs sont complétés par les actions qui seront engagées dans le cadre du plan vert et de l'étude de végétalisation du centre urbain initiée dans le cadre d' « Action Cœur de Ville »
Considérant les questions agricoles et sylvicoles, celles-ci seront, dans le PLU, approuvées, revalorisées dans leur présentation et actualisées sur des bases d'information transmises par les autorités compétentes. Les orientations du PADD et les documents réglementaires, les emplacements réservés retenus pour ces motifs, ont été examinés pour vérifier qu'ils assurent bien une pérennité à ces activités.
Les orientations du PLU auront un effet positif sur la diminution des pollutions (grâce aux CBS, à l'isolation par l'extérieure, à la végétalisation des façades, la protection du patrimoine vert, des plantations,…). Cet effet sera d'autant plus important s'il est accompagné d'autres évolutions non maîtrisées par le PLU –notamment les modes de chauffage propres et l'isolement.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur :
Le volume important de ce document fournit certes des éléments de réflexion intéressants, mais comporte trop d'éléments pour être traité comme une simple observation.
Même s'il ne constitue pas un contreprojet comme l'affirment les auteurs, il souligne essentiellement les manques et contradictions du dossier soumis à l'enquête publique. Néanmoins à ce stade, ils ne constituent que des pistes possibles pour améliorer le projet existant qui doivent être confrontées, entre autre, à la réalité des obligations réglementaires et des moyens techniques et financiers permettant éventuellement de les réaliser.
Le traitement de cette observation ne permettra probablement pas d'apporter toutes les réponses attendues par ce groupe d'opposition municipale. Ce dernier pourra faire valoir plus concrètement les options retenues au cours des examens de projets ultérieurs qui lui seront soumis au niveau du conseil municipal.
Au vu des éléments du dossier et de l'avis du Maitre d'Ouvrage, quelques éléments de réponse peuvent cependant être apportés aux différents points abordés.

Obsolescence des données : *le Maitre d'Ouvrage en a pris pleinement conscience et apportera les modifications nécessaires pour actualiser le dossier.*
PLUi : *la question a été posée à l'ensemble des communes de Grand Belfort agglomération en 2017 et la majorité requise n'a pas été atteinte. Une nouvelle consultation est en cours. Pour sa part, le Maitre d'Ouvrage est favorable à cette démarche.*
Effondrement de la construction neuve : *tout est relatif si l'on considère les projets en cours de réalisation*
Vacances de logements : *effectivement le taux de vacance est important (11,3 % en 2017). Les raisons sont multiples mais c'est essentiellement dans le secteur privé ancien que se rencontre cette difficulté pour les propriétaires et les locataires potentiels. En effet, ces logements souvent vétustes, inadaptés au confort moderne sont trop éloignés des standards actuels pour attirer une population de niveau de vie moyen, à élevé. Les propriétaires privés ne veulent pas ou ne peuvent pas engager les dépenses nécessaires pour réhabiliter ces logements. Certes les incitations existent au travers des programmes de rénovations énergétiques et les opérations ciblées de réhabilitation de certains quartiers prioritaires. La démolition de certains immeubles vétuste et leur reconstruction serait probablement la solution la plus intéressante pour reconfigurer certains quartiers, mais cette démarche se heurterait probablement à des difficultés administratives, techniques et financières pour pouvoir être mise en œuvre.*
Perte de 3242 emplois ces dernières années :
Ce constat est effectivement sans appel et les conséquences immédiates se rencontrent dans la baisse de population qui y est liée. Ces pertes d'emploi peuvent également être attribuées aux mutations opérées dans l'aire urbaine avec le transfert de l'hôpital vers Trévenans, le développement des zones d'activité de la Jonction et de Fontaine. Ses répercussions sur la diminution de la population belfortaine en sont une des premières conséquences.
Mobilité : *le réseau de transport en commun est bien développé et le réseau cyclable est pris en compte. Néanmoins la voiture reste très présente avec ses contraintes en matière de stationnement, de pollution et d'utilisation des espaces urbains.*
Produits locatifs et en accession spécifique : *dans ce domaine c'est la loi du marché immobilier qui prime. Hormis les programmes d'habitat social sur lesquels la ville peut avoir une action, le marché privé est tributaire de l'offre et de la demande.*
Rénovation thermique *: certes ce critère est à prendre en considération, mais doit être adapté à chaque situation. En effet la vétusté de certains immeubles milite davantage pour une destruction que pour une rénovation partielle financée par l'argent public.*
Végétalisation : *Les espaces verts, parcs et jardins publics sont nombreux et les nouveaux programmes de constructions intègrent l'aspect végétalisation.*
Valorisation espaces agricoles et forestiers : *un effort a été effectué pour mettre en valeur les sites historiques comme la citadelle ou les forts environnants. Le massif forestier du Salberg est géré par l'ONF et constitue un lieu de promenade privilégié pour les belfortains. L'étang des Forges constitue également une réserve naturelle et un lieu très fréquenté aux portes de la ville.*
Préservation de la ressource en eau : *la ville de Belfort dépend presque exclusivement des ressources locales et en particulier du bassin de la Savoureuse pour son approvisionnement en eau. Le feeder de MATHAY qui peut être sollicité à la demande permet de répondre ponctuellement aux besoins de la population en cas de nécessité. Ayant pris conscience de cette dépendance, Grand Belfort Agglomération qui a la compétence dans ce domaine de l'approvisionnement en eau, a entrepris depuis plusieurs années des recherches pour trouver des solutions pérennes à ce problème (nouveau forage, bassin de Champagney…)*

Dans l'attente de pouvoir mettre en œuvre l'une ou l'autre de ces solutions, les alternatives passent effectivement par une meilleure rentabilité des réseaux et par une diminution de la consommation.

Plan de réduction des pollutions : *Les connaissances actuelles sur la 5 G n'apportent pas suffisamment de réponses fiables pour en faire d'emblée un responsable des « pollutions électromagnétiques ». Son déploiement actuel serait-il un atout ou un handicap pour le Territoire de Belfort ? La question est posée.*

Les contraintes sonores dues à la circulation sont importantes. La place centrale de Belfort dans le département, contribue nécessairement à une augmentation du trafic urbain lié en partie au nombre d'habitants périphériques qui rejoignent quotidiennement le centre-ville soit pour leur travail, leurs achats ou leurs démarches administratives et des mouvements des résidents qui travaillent sur les bassins d'emploi extérieurs. L'utilisation des transports en commun à partir de parkings périphériques pourrait être une solution, mais l'expérience faite dans ce domaine n'a pas donné les résultats escomptés.

Observation n°10 de l'association VELOXYGENE déposée par Mme EVELYNE PETIT

Les orientations du PLU en faveur de la pratique du vélo est limitée. Pour mémoire :

« Orientation 5.1.4.: Favoriser la marche à pied et l'usage du vélo

Le réseau cyclable assure une meilleure sécurité et un agrément pour les utilisateurs de vélo. Ces infrastructures sont encore susceptibles de se mailler, ce qui peut conduire à des emplacements réservés ou à des préconisations d'aménagement pour des opérations d'urbanisme. Par ailleurs, le nombre de vélos et leur stationnement devient prescriptif avec des exigences liées aux constructions nouvelles »

Ces intentions sont louables mais restent très généralistes. Aussi les cyclistes de Belfort, que représente VELOXYGENE constatent au quotidien des manques importants en matière de sécurité, de qualité et quantité des réseaux et offres facilitant leurs pratiques.

C'est pourquoi, nous émettons un certain nombre de propositions :

Objectifs complémentaires au PLU:

-Reconnaître le vélo comme un moyen de transport à part entière, au même titre que la voiture ou le transport en commun (et pas seulement comme un élément de " loisir ou bien être").

-Favoriser la pratique du vélo, comme alternative à la voiture et outil important en matière de lutte contre les émissions de CO2 en ville.

Déclinaison en matière d'urbanisme (OAP):

- développer les pistes cyclables au-delà des propositions faites dans le PLU afin de relier les différents quartiers entre eux
- relier la Ville de Belfort à chaque voirie d'entrée des communes de la CAB
- aménager les tronçons manquants permettant une circulation fluide dans la ville entre les différents aménagements déjà existants
- développer les zones de circulation à 30 km/h afin de sécuriser la cohabitation vélo/auto
- Initier en cœur de ville des rues " prioritaire au vélo"
- aménager des voies cyclables à proximité des écoles collèges et lycées pour favoriser la pratique du vélo en toute sécurité.
- développer les aménagements piétons et les voies cyclables: dans les zones commerciales (circulations d'un magasin à l'autre et traversée de routes)
- développer les espaces verts avec espaces cyclables
- Favoriser le stationnement des vélos par un maillage d'espaces ad hoc: création de places de stationnement des vélos abrités dans ou à proximité des bâtiments neufs privés ou publics, et lors des changements de destination des bâtiments (par exemple conversion bureaux <=> logements).

- Inciter les bailleurs publics et privés à réaliser des abris ou locaux permettant un stationnement des vélos
- cadrer les aménagements de ces locaux de stationnement ainsi que les normes d'accessibilité (escaliers, étroitesse des passages et racks à bannir)
- faire installer systématiquement des stationnements vélos couverts du type arceaux (et non racks) au sein de tous les parkings privés à vocation commerciales ou tertiaires et à proximité de chaque magasin

Critères d'Évaluation:
- actualiser les études / différents types de mobilités et usage des diverses voiries.
- Fixer un indicateur chiffré de décroissance du trafic automobile et de croissance des autres modes de déplacement (avec en données de base année 2019 = année 0)
- Fixer un indicateur de nombre de places de stationnement vélos par rue (avec en données de base année 2019=année 0 et un taux de progression annuel)
-

Avis du maître d'Ouvrage :

Le vélo est bien considéré dans le PLU comme un moyen de locomotion individuel à part entière au même titre que la voiture. Il bénéficie d'ailleurs de prescriptions très développées dans les normes de stationnement afin que chaque nouvelle construction offre des conditions de parcage sécurisés et propices à leur développement.

Les propositions développées ici par Veloxygène relève d'un PLU valant Plan de Déplacement Urbain (PDU), ce qui n'est pas le cas de celui de Belfort.

De plus, la politique cyclable menée par la Ville de Belfort vise à favoriser le développement du vélo comme mode de déplacement à part entière, bien au-delà d'une pratique ponctuelle de loisir. Cette politique ambitieuse s'articule autour de plusieurs actions fortes.

<u>Sur les infrastructures</u>

- Résorber les discontinuités du réseau actuel (exemple : la piste en test sur le Pont Legay sera pérennisée dès 2021, cet aménagement permettra de corriger une discontinuité historique du réseau)

- Assurer la desserte de tous les quartiers par le réseau structurant. A ce jour, seul le quartier de la Pépinière ne bénéficie pas d'une liaison directe. Le projet est prêt et devrait être réalisé au cours du mandat.

- Favoriser le partage de l'espace public : développement des rues comme prolongement naturel des infrastructures vélo

- Etre force de proposition, travailler avec les collectivités et partenaires institutionnels à tous les niveaux territoriaux (SMTC pour l'offre Vélo Libre-Service, Région, SNCF, Conseil Départemental, Communes)

<u>Sur le stationnement</u>

- Généraliser les solutions de stationnement : « à la demande » ou presque pour les arceaux simples, consignes sécurisées en ville, abri couverts sur les sites de stationnement de longue durée (emploi, culture…) Toutes les écoles élémentaires et maternelles sont désormais dotées d'aires de stationnement vélo abrités et sécurisés.

<u>Sur le suivi de la pratique</u>

- Etre à l'écoute des pratiquants, répondre aux sollicitations

- Assurer des comptages pour suivre la pratique

<u>Sur la promotion de la culture vélo</u>

- Etre présent autour du vélo dans toutes ses composantes, en soutenant les associations, les manifestations... : sport, cyclotourisme, vélo du quotidien, VTT

Il est proposé de modifier le projet et d'instituer un nouvel ER le long de la rue de la 5ème DB afin d'affirmer clairement la volonté d'y réaliser une liaison douce en maillage avec Offemont,
L'exemption du respect des normes de stationnement, y compris pour les 2 roues, lors des changements de destination sans création de surface existe déjà dans le PLU actuel.
Cette disposition a été mise en place afin de ne pas bloquer les mutations du bâti existant qui ne disposent généralement pas, surtout en centre-ville, d'espace pour créer du stationnement.
Les normes de stationnement proposées dans le futur PLU le font déjà puisqu'elles imposent clairement, pour les constructions neuves, la création d'un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues dont la dimension minimale doit correspondre au besoin défini selon la destination des constructions et selon un tableau intégré aux normes.
Ce local doit permettre, pour les supports extérieurs, d'appuyer le véhicule et d'accrocher le cadre et une roue.
A noter qu'il n'est pas possible d'imposer ces règles aux constructions existantes en raison de l'absence d'obligation légale de mise en conformité avec une norme postérieure.
Il convient de souligner que le PLU projeté, prévoit également un assouplissement des règles d'implantation entre constructions sur une même propriété pour les bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol et des prescriptions architecturales pour les annexes de moins de 5m², assouplissement dont pourront profiter les abris à vélo.
Sensible aux arguments développés par Véloxygène, il est proposé de modifier le projet et de faciliter davantage l'implantation des abris à vélos et d'alléger encore les règles de prospect en permettant une implantation des abris et d'étendre l'exemption du respect des PAP, aux abris.
Actualisation effectuée dans le rapport de présentation (stationnement, réseaux cyclables, modes doux, fonctionnement transports en commun)

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur
De nombreuses propositions émanant de cette association constituent un catalogue de mesures potentielles à mettre en œuvre pour faciliter la pratique du vélo en ville. Cependant l'aménagement de chaque espace tel que décrit par cette association se heurte à la réalité technique et financière des aménagements. Le Maitre d'ouvrage a pris en considération la place du vélo dans son projet de PLU, qu'il pourra décliner plus concrètement dans la réalisation des projets qui lui seront soumis. Il est à noter que le maillage en pistes cyclable au niveau du département est important et le raccordement de la ville de Belfort à ce réseau est déjà effectif.

Observation n°11 de M. Hubert BELZ 3, rue de Port Arthur 90 000 BELFORT
L'ouverture de la révision du PLU en 2012 pour une période 2015-2030 avait pour objet de le rendre conforme au Grenelle de l'environnement, dans un calendrier 2012-2015.
Si les diagnostics étaient réalisés et partagés en 2013, les suites ont dérivé dans le temps et le calendrier s'est régulièrement décalé. Ce qui pose la question de la validité de ces diagnostics qui reposent pour l'essentiel sur des données 2000-2010.
En effet, sur la période 2010-2020 la situation économique a changé et s'est dégradée. Belfort et l'aire urbaine ont subi les conséquences décalées de la crise financière et d'autre part une crise structurelle touche certaines de nos grandes entreprises industrielles. Le tout couronné d'une crise environnementale et d'une crise sanitaire persistante.
Dans cette période, la loi Alur a fixé notamment l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. Comme l'a repris, dernièrement, le SRADDET Bourgogne Franche-Comté, approuvé le16/09/2020, donc opposable et prescriptif pour les SCOT et PLU(i). Concernant le

foncier, ce dernier outil régional de planification se fixe pour objectifs zéro artificialisation d'ici 2050 et une réduction de moitié d'ici 2035. Voir le chapitre thématique 2 portant sur la «gestion économe de l'espace et de l'habitat », notamment les règles 4,5 et 8.
C'est pourquoi, au regard de ce contexte de décroissance et de résilience, des défis à relever, il est regrettable de ne pas avoir abandonné cette révision pour se tourner vers un PLUI à l'échelle du Grand Belfort. Comme il est surprenant de voir dans le PADD :

- Un besoin moyen de 150 à 200 logements « certainement l'an, car non mentionné » soit l'équivalent de ce que Belfort a connu dans ses meilleurs années au cours de ce siècle alors que nous avions une population stable autour des 50 000 habitants. Ce qui n'est plus le cas actuellement, avec une décroissance démographique marquée ces dernières années tout comme sur l'ensemble de l'aire urbaine. PMA dans son SCOT ayant dans le même temps choisi pour objectif de stabiliser sa démographie, ce qui semble plus raisonnable.
- Un besoin de 3ha/an (artificialisation+ mutation ???) sur 10 ans mini à comparer certainement aux 1,3 ha pour la période 2000-2017 (artificialisation + mutation), ne permet pas de dire qu'il y a réduction de l'artificialisation des terres, pas plus qu'il y ait densification de l'emprise urbaine et encore moins de répondre au SRADDET qui vise à réduire de moitié l'artificialisation d'ici 2035 .
- La disparition de toute mixité sociale du PADD, laissant place à « Belfort doit corriger ses déséquilibres sociaux en palliant la sous-représentation de ménages avec enfants et à la surreprésentation des ménages à revenus faibles ». Ceci alors que le diagnostic montre que les inégalités ne cessent de se creuser. N'est-ce pas cette mixité sociale et générationnelle qui a permis de répondre aux besoins les plus larges, qui a permis de stabiliser pendant plusieurs décennies la démographie à 50 000 habitants ?

Par ailleurs je suis un peu surpris de trouver dans le rapport de présentation, pour seule réponse à la mutation potentielle de l'espace bâti une carte en page 37 où se confondent à priori du bâti, des espaces verts, naturels, forestiers et agricoles… qui ne répondent pas aux objectifs de la loi et qui rendent cette carte illisible.
Remarque sur la page 20 du PADD portant sur le renouvellement de l'attractivité résidentielle; répertoriant à la fois l'habitat et les équipements de quartier (équipements scolaires, socio-culturels et sportifs). Celle-ci montre en première lecture un déséquilibre criant d'équipements entre quartiers, notamment sur le QPV nord. Reste que sur ce quartier, un seul équipement scolaire y figure, le groupe scolaire Raymond Aubert-IDEE rue de la 1ere armée. Qu'en est-il du groupe Emile Géhant rue des Frères Lumières ?
De même sur le quartier plus au sud de l'avenue Jean Jaurès le groupe scolaire du 112 n'y figure pas.
Le PADD étant un document de planification, cela m'amène à 3 hypothèses :

- Mauvaise lecture et/ou incompétence du lecteur ?
- Redondance d'erreurs ? Resterait à contrôler le reste des équipements et les cartes en général, ce que je n'ai pas fait, et l'intérêt d'une consultation sur des documents erronés
- Projection d'une réduction du nombre de groupes scolaires ?

(joint le document graphique titre III PADD page 20)

Concernant les bâtiments répertoriés dans la partie patrimoniale, dont le travail a commencé depuis près d'une dizaine d'années, je vous propose de retenir, dans l'une de ces listes, la petite maison ci-dessous située au 9 rue François Géant. Celle-ci, sans être dans la liste des bâtiments remarquables, est régulièrement remarquée par nombre de belfortains. Située en zone ABF en bordure de square, elle se distingue nettement dans cet ensemble hétérogène, notamment marqué par une continuité de garages sans cohérence, lointains de toute prescription ABF.



Concernant le commerce et l'avenue J Jaurès, il ne me semble ni judicieux, ni dans l'air du temps pour répondre à la crise environnementale, d'abandonner son verdissement ou sa végétalisation. Même si ces 3 dernières années après le grenelle de l'environnement, la loi Alur, qui visent à réduire l'artificialisation, plus de 10 000m2 de trottoirs ont troqués leurs pavés pour du bitume. Alors que l'aménagement, certes nécessitait de l'entretien, mais permettait l'infiltration d'eau de pluie, de réduire les réverbérations et le cumul de chaleur.
Une restructuration de l'avenue semble nécessaire, pour ouvrir quelques ilots sur l'avenue, ce qui répondrait en partie aux besoins de stationnement et reconcentrerait partiellement les commerces. Ce qui permettrait par ailleurs de libérer des stationnements linéaires sur voirie, laissant la possibilité d'élargir et de végétaliser une partie des trottoirs. Par ailleurs l'alternance est-ouest du stationnement pourrait permettre d'apporter une meilleure réponse aux flux entrants-sortants, de ralentir la vitesse sur cette avenue très linéaire.
Concernant les terres agricoles et le maraichage potentiel aux portes de Belfort, je ne comprends pas que l'on réduise encore les espaces disponibles des jardins ouvriers coté Offemont. La crise sanitaire montre tout l'intérêt des circuits court, des productions locales avec du maraichage, voire de vergers au plus près de l'espace urbain. Un Plan Alimentaire Territoriale à l'échelle du Grand Belfort ou du département permettrait de comprendre votre stratégie en la matière et pourrait compléter les documents d'urbanismes PLU et/ou PLUI, SCOT qui reste à réviser pour prendre en compte la loi ALUR et le SRADDET.
Concernant la règle sur les faubourgs, UAb notamment, il serait bon de savoir s'arrêter sur le nombre de niveaux aménageables. Si je partage l'idée de pouvoir aménager plusieurs niveaux de combles sur l'existant, dès lors que ceci est faisable dans l'épure existante, il me semblerait judicieux de décliner ici, comme dans les autres règles le nombre de niveaux qui doit accompagner le mot combles, dès lors qu'il est au pluriel ce qui est généralement le cas. Ici il est mentionné plusieurs niveaux de combles, sans limiter le nombre pour autant. En zone UAa il est mentionné combles aménageables par exemple. Ceci devrait être encadré par un nombre, ce qui éviterait d'interpréter chacun à sa façon, ce que veut dire combles, ce qui n'a pas manqué de me poser des problèmes, avec des investisseurs sur certains projets, lorsque j'étais adjoint à l'urbanisme.
Proposition d'écriture X niveaux + combles (Y niveaux).
Concernant toujours les zones UAb des faubourgs, il ne me semble pas judicieux de consacrer du foncier à des stations de lavage et autres, pas plus qu'aux parkings en silo, qui généralement s'intègrent très mal au paysage. Sauf à les positionner en cœur d'ilot sans que cela ne puisse porter préjudice à la luminosité et à la sérénité des habitants.

Une remarque personnelle concernant la fibre et réseau téléphonique :
Nous avons fait un courrier au président du département et au maire de Belfort, concernant le 5 rue F Géant. Rue dans laquelle il n'y a pas de fourreaux et pour lequel l'opérateur ne peut à lui seul nous apporter une solution sans passer par des tiers, privés ou publics. Ces courriers sont restés sans réponses opérationnelle à ce jour alors que nous étions en réfection de façade

et qu'il eut été bon de trouver une solution avant que le chantier ne se termine. Ce cas n'est certainement pas unique et comme le PADD l'indique, je partage l'idée et le devoir d'offrir à chacun les mêmes services numériques.

En conclusion, il est dommageable

- de ne pas avoir changé d'échelle et opté pour un PLUI,
- de ne pas situer le projet dans le temps, objectif 2030, 2035… ?
- d'avoir abandonné la mixité sociale,
- de vous appuyer sur un diagnostic trop lointain,
- de ne pas avoir des données lisibles et accessibles au grand public sur la dernière décennie,
- de ne pas être rigoureux dans vos données et plans,
- de demeurer insensible à l'enjeu de gestion économe de l'espace et de l'habitat
- de ne pas être plus volontariste sur le commerce des faubourgs et le verdissement de ces derniers,
- d'être très imprécis sur les niveaux (notamment les combles),
- de ne pas prendre en compte un besoin de maraichage et de réponses en circuits courts au plus près, sinon dans la ceinture urbaine même.

Avis du maître d'Ouvrage :

- *L'actualisation des données du diagnostic a été effectivement réalisée pour différents thèmes déjà soulignés dans l'avis des Personnes Publiques Associées. Cette actualisation n'est pas de nature à réorienter les choix du projet portés par le PADD. Les données actualisées seront intégrées au dossier du PLU à approuver.*
- *La ville de Belfort est favorable à l'élaboration d'un PLUi mais ce n'est pas le cas de la majorité des autres communes du GBCA. Ainsi, en 2017, plus de 65% des communes du GBCA représentant presque 40% de la population, se sont opposées au transfert automatique de la compétence « document d'urbanisme » et donc à l'élaboration d'un PLUi.*
- *Le rapport de présentation sera complété afin de bien expliciter le besoin résidentiel de 150 logements par an pendant quinze ans sur la base d'un scénario visant un retour à 50 000 habitants pour la ville de Belfort. Cette valeur pourrait être atteinte par le moyen d'opérations structurantes, du diffus, de la politique de la ville, des politiques de réhabilitation. Elle est compatible avec l'orientation du SCoT qui préconise le recentrage sur les pôles plutôt que l'étalement périurbain.*
- *Le besoin foncier sera mieux explicité dans la nouvelle rédaction. Il est situé à 3.5 ha par an sur quinze ans, toutes sources de sols confondues. Sur l'ensemble de la période, 6 ha donneraient lieu à artificialisation, contre 19.81 ha sur la période 2008-2019. Il y a donc bien réduction des artificialisations.*
- *Ces 6 ha se situent à l'intérieur de la limite urbaine et n'occasionnent pas d'augmentation des zones constructibles. Il y a donc bien densification. Le PLU s'inscrit dans la logique de l'économie notamment préconisée par le SRADDET.*
- ***(point de l'observation concernant la mixité sociale)****La remarque n'est pas fondée car la mixité sociale reste un élément du projet, l'objectif étant d'assurer une meilleure répartition de cette mixité sur l'ensemble du territoire du GBCA.*
- *La disponibilité et la mobilisation de la ressource foncière seront mieux explicitées dans le rapport de présentation grâce à des cartes actualisées et détaillées du foncier non bâti. Les sols identifiés sont différenciés par types (espace naturels non*

patrimoniaux, stationnements, espaces de densifications, chantiers et friches). Leur disponibilité à l'horizon 2035 est ajustée pour chaque type.

- ***(point de l'observation concernant l'oubli de groupes scolaires document PADD Page 20)*** *Ces oublis seront rectifiés. Il s'agit très certainement du bâtiment sis 2 rue François Géant, et non au 9.*
- *Les auteurs du projet de PLU n'ont pas voulu inscrire tous les bâtiments ayant un intérêt architectural dans la liste des bâtiments protégés. Seuls les plus emblématiques l'ont été. Cela ne veut pas dire que les autres ne sont pas protégés. En effet, les Prescriptions Architecturales et Paysagères applicables à toutes les constructions, et tout particulièrement les dispositions des sections 1 et 2, assurent le respect des éléments présentant un intérêt architectural.*
- *Le traitement des trottoirs et la restructuration de l'avenue Jean Jaurès et l'organisation de son stationnement sur voirie ne relèvent pas directement de la réglementation du PLU. Les problématiques de ce secteur sont cependant traitées dans le futur PLU. Ainsi, le PADD rappelle dans son orientation 3.3.2. « Inciter l'évolution du diffus et mettre en avant la ressource du bâti résidentiel existant », que le quartier Jean-Jaurès fait l'objet d'une intervention publique de réhabilitation renforcée par le moyen d'une OPAH-RU. De même, la protection de son commerce y est soulignée (orientations 4.3.2) ainsi que le développement du stationnement (orientation 5.1.3.). Enfin, ce quartier fait l'objet d'un droit de préemption urbain renforcé et est soumis au droit de préemption commerce depuis 2019.*
- *Les surfaces réservées aux jardins ouvriers ne diminuent pas, au contraire. Il est proposé de les protéger par la création de STECAL au Nord de la commune et près de l'Etang des Forges. Sur ce secteur, le renforcement de leur présence est même assuré par la présence d'un Emplacement Réserve n°3 de plus de 3300 m². De plus, les JO qui étaient, il y a quelques années, installés rue Floréal ont été relocalisés sur le site des anciennes serres Journet, rue des Perches.*
- *Enfin, il est proposé de modifier le projet arrêté et de classer en zone N le terrain appartenant à la commune à l'extrémité de la rue de la 5ème DB. Le maraichage y sera possible en tant qu'activité agricole.*
- *En ce qui concerne les parkings silos, il a été décidé de maintenir la possibilité de les implanter dans les zones du centre urbain car ils permettent de répondre au besoin de stationnement tout en représentant une alternative aux parkings en surface très consommateurs d'espace. Leur intégration dans le tissu urbain est par ailleurs assurée par l'obligation qui leur est faite de faire « l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. ». Enfin, ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.*

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur

Cet ancien adjoint à l'urbanisme a initié cette révision du PLU en 2012. Dans une analyse de 5 pages, il fait part de ses observations sur le document présenté dans ce projet.
Certaines des remarques émises sont pertinentes et ont d'ailleurs été mentionnées dans les avis des Personnes Publiques Associées. D'autres sont nettement plus liées à des divergences de vues sur les évolutions attendues et les options retenues pour les dix à quinze prochaines années. Sans entrer dans un débat sur les différents points évoqués, les éléments suivants peuvent être apportés sur les différents points mentionnés en conclusion de cette observation:

- de ne pas avoir changé d'échelle et opté pour un PLUI,

Comme le mentionne le M.O cette possibilité n'a pas recueilli l'assentiment des communes environnantes et ne permet pas actuellement d'initier cette procédure

- de ne pas situer le projet dans le temps, objectif 2030, 2035…?

Dans son mémoire en réponse, le M.O s'est prononcé pour un horizon de quinze ans

- d'avoir abandonné la mixité sociale,

La physionomie générale de la population belfortaine a effectivement évolué au cours des dernières années. La population ouvrière a diminué au profit d'autres catégories sociales.
La mutation des entreprises vers des emplois de plus haute technicité, la hausse des prix de l'immobilier et le départ de certains habitants vers les communes extérieures plus attractives ont probablement contribué à appauvrir cette mixité sociale. Néanmoins avec plus de 30 % d'habitat social, la ville de Belfort favorise le maintien des classes populaires en ville.

- de vous appuyer sur un diagnostic trop lointain,

L'actualisation des données prise en compte permettra d'affiner ce diagnostic sans pour autant le remettre en question. Les objectifs affirmés dans le PADD restent d'actualité.

- de ne pas avoir des données lisibles et accessibles au grand public sur la dernière décennie,

Ces données seront actualisées dans le projet validé.

- de ne pas être rigoureux dans vos données et plans,

Le M.O apportera les corrections nécessaires dans le projet validé.

- de demeurer insensible à l'enjeu de gestion économe de l'espace et de l'habitat

En référence aux données exprimées dans la lettre d'envoi (annexe 2 pièce 1) la consommation d'espace a été revue à la baisse et mieux identifiée. Elle semble correspondre davantage aux nouvelles directives concernant l'artificialisation des sols.

- de ne pas être plus volontariste sur le commerce des faubourgs et le verdissement de ces derniers,

Dans son avis le Maitre d'Ouvrage développe cet aspect particulier en soulignant les efforts entrepris en ce sens.

- d'être très imprécis sur les niveaux (notamment les combles),

Dans le traitement de l'observation n° 8 le M.O a donné son avis sur ce sujet. Les données contenues dans le règlement des zones, et renforcées par les prescriptions architecturales, semblent suffisantes pour assurer l'instruction des dossiers et limiter les constructions « anarchiques » qui ne répondraient pas aux objectifs fixés.

- de ne pas prendre en compte un besoin de maraichage et de réponses en circuits courts au plus près, sinon dans la ceinture urbaine même.

Cette opportunité a été prise en compte avec le classement en zone N espace agricole de la zone prévue pour cette activité.

Observation n°12 de « anonyme »
Résidente de Belfort, j'ai consulté le dossier du futur PLU dans le détail.
Je suis très étonnée des attentes concernant le nombre d'habitants et le nombre d'emplois prévus: c'est nier totalement la conjoncture de ces dernières années et faire preuve d'un optimisme démesuré.
L'impression produite est que les études et les projections sont de faible qualité et manquent d'ambition. Il est à souhaiter que la ville évolue bien plus que ce qui est prévu dans ce dossier car dans le cas contraire ce sera un déclin assuré.
Ce dossier prévoit des petites mesures, notamment architecturales mais aucune qui soit à même de faire évoluer la ville.
Pas de nouvelle piste cyclable car celles prévues sont déjà projetées, pas de modification substantielle de la circulation.

La construction de logements prévue est soutenue et ne tient pas compte du bâti existant, du manque de terrains disponibles et de la baisse continuelle de population de ces dernières années.
Il aurait été indispensable de faire un PLUI, car en urbanisant les communes aux alentours, c'est bien entendu Belfort qui a perdu des habitants. Les études récentes de l'INSEE le démontrent mais pour cela, il aurait fallu les étudier.
Il est déplorable qu'un PLU de cette piètre qualité soit adopté sur une ville de la taille de Belfort.

Avis du maître d'Ouvrage :

La ville de Belfort est favorable à l'élaboration d'un PLUi mais ce n'est pas le cas de la majorité des autres communes du GBCA. Ainsi, en 2017, plus de 65% des communes du GBCA représentant presque 40% de la population, se sont opposées au transfert automatique de la compétence « document d'urbanisme » et donc à l'élaboration d'un PLUi.

Commentaires et avis du commissaire-enquêteur

Pour cette résidente de Belfort, cette observation est un constat des insuffisances de ce projet, en matière de prospectives sur les possibilités d'évolution de la ville. Les aspects évoqués ont déjà été traités pour la plupart dans les observations 9 et 11. Certes une démarche de PLUi permettrait de mieux appréhender les enjeux, les atouts et les faiblesses de toute une zone géographique centrale de ce département dont Belfort est l'acteur principal, mais cette procédure ne peut être initiée actuellement.
Néanmoins en l'état actuel et même s'il ne peut répondre à toutes les questions qui se posent en matière de prospectives pour les prochaines années, ce projet de PLU permet d'apporter des réponses pratiques aux projets actuels et ne compromet pas les orientations prescrites par les échelons supérieurs en matière d'urbanisation.

7. Conclusion partielle

Les avis et observations portant sur ce projet, révèlent un certain nombre de points faibles dont le Maitre d'Ouvrage a pris acte et qui pourront être améliorés dans le document final. Dans son mémoire en réponse, le Maitre d'Ouvrage apporte un certain nombre de précisions qui permettent de mieux comprendre les objectifs que se sont fixés les élus pour les quinze prochaines années. Dans son aspect pratique, les modifications qui seront apportées à la partie règlement du PLU et aux documents graphiques facilitera l'examen des dossiers.

Fait à Belfort, le 18 décembre 2020

Gilles MAIRE
Commissaire-Enquêteur



Annexe 2

République Française

Département du Territoire de Belfort

Commune de BELFORT

ooooOOOOOoooo

Enquête publique

oooooOOOOOooooo

Du 26 octobre au 25 novembre 2020 inclus

oooooOOOOOooooo

CONCLUSIONS MOTIVEES

Relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Belfort.

oooooOOOOOooooo

Etablies par Gilles MAIRE, Commissaire enquêteur nommé par Décision E2000042/25 en date du 22 septembre 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon.

Conclusions motivées et avis

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur le site, des observations du public, des propositions développées par le maître d'ouvrage et de la réflexion personnelle.

Le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations sont relatées dans le rapport auquel le lecteur peut utilement se reporter. (Document joint en première partie)

Les conclusions et l'avis qui en découlent sont établis en s'interrogeant sur la pertinence des choix proposés pour ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

1.- Rappel succinct de l'objet de l'enquête

Les dispositions prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ont été arrêtées par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2012. Elles définissaient les objectifs poursuivis et fixaient les modalités de la concertation. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues au sein du conseil municipal, le 30 juin 2016. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le bilan de la concertation ont été arrêtés lors de la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2019.
L'objet de la présente enquête publique est de procéder à la révision du plan local d'urbanisme de la ville de Belfort validant les choix retenus pour les quinze prochaines années.

2. - Enoncé des facteurs de décisions

2.1. - Régularité de la procédure

Le cheminement suivi pour aboutir à la concrétisation de ce projet est en totale conformité avec la procédure réglementaire. L'autorité environnementale a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas n° 2016-550 portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 août 2016. Le dossier a été instruit par la DREAL Franche-Comté. L'avis a été rendu le 11 octobre 2016 soumettant le projet à évaluation environnementale. Le projet de PLU comprenant cette étude a été adressé à la DREAL pour avis le 13 janvier 2020. L'avis de la MRAE N° 2020ABFC10 a été validé le 5 mai 2020.
J'ai procédé au contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête ainsi que du contenu du dossier d'enquête mis en place au siège de l'enquête.
J'estime que le public:

- a été informé de l'ouverture et du déroulement de l'enquête,
- a bénéficié d'informations suffisantes sur le projet lors de la phase de concertation préalable
- a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête déposé au service de l'urbanisme de Belfort pendant toute la durée de l'enquête, en mairie lors des permanences et sur le site internet « Préambules », retenu pour l'enquête dématérialisée
- a pu consigner librement ses observations éventuelles sur le registre d'enquête ou les envoyer par voie postale ou par courriel,
- a eu la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 4 permanences tenues à la mairie. Malgré les mesures de confinement sanitaire en vigueur, le public avait la possibilité de consulter le dossier ou de rencontrer le commissaire enquêteur en cochant le motif « …. pour se rendre dans un service public » sur l'attestation dérogatoire de déplacement.

J'en conclus que le projet de modification du PLU de la commune de Belfort a été soumis à l'enquête publique dans les formes prescrites par les articles R.123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement.
Cette enquête publique a suscité une bonne participation du public :

- 17 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur,
- 477 visites ont été enregistrées sur le site internet et 1217 téléchargements ont été effectués
- Le bilan des observations portées sur les registres est de 12.

La plupart des observations porte essentiellement sur :

- des demandes de modifications du projet concernant le zonage ou des points de réglementation.
- des considérations d'ordre général, argumentées, relevant du projet en général

2.2. - Enjeux ou aspects positifs du projet

Le projet présenté intègre largement les mises à jour intervenues suite aux diverses modifications des dix dernières années, en révisant le plan de zonage ainsi que la réglementation s'y appliquant.
Les espaces naturels agricoles et forestiers, les espaces sensibles sont préservés. Des secteurs précédemment constructibles ont été reversés dans les espaces naturels. La réduction de l'artificialisation des sols est prise en compte. Sur la période 2020-2035 aucune artificialisation externe au périmètre urbain actuel n'est programmée et les artificialisations internes sont limitées à 6 hectares. Le renouvellement urbain s'effectue essentiellement par réhabilitation des logements anciens et mutation des espaces industriels, commerciaux et de services laissés libres (ancienne laiterie, ancien hôpital…)
Le gain de population espéré (environ 2500 habitants/15 ans) permettant d'atteindre 50000 habitants en 2035, est fondé sur les critères suivants :
- une offre de logements de qualité, destinée à susciter l'intérêt de propriétaires et locataires désireux de s'établir en centre-ville, plutôt qu'en périphérie de Belfort
- une attractivité de la ville renforcée par des déplacements facilités (transport en commun, voies cyclables)
- la mise en valeur du patrimoine historique et culturel
- un renforcement des mesures favorisant les espaces verts pour les nouveaux programmes immobiliers.
- des programmes de réhabilitations de quartiers permettant l'intégration des nouvelles normes d'isolation et de végétalisation des bâtiments.

Les prescriptions architecturales et paysagères permettent d'adapter la réglementation des zones pour prendre en compte le caractère spécifique de certains secteurs.

2.3 - Enjeux ou aspects négatifs du projet

Les données du dossier manquent d'actualisation et ne prennent pas suffisamment en compte les dernières statistiques de 2017 de l'INSEE pour établir le diagnostic. L'objectif de retrouver une population de 50000 habitants peut paraitre trop optimiste dans le contexte actuel. Néanmoins, les évolutions sociétales et environnementales actuelles, pourraient modifier les comportements et favoriser le retour des habitants vers la ville.
Le taux de logements vacants qui avoisine les 11 %, nécessite de renforcer les actions pour tenter de réhabiliter des quartiers entiers et les inclure plus largement dans la volonté exprimée dans le projet de « reconstruire la ville sur la ville ». De plus, la réalisation de nouveaux programmes immobiliers sur les zones d'aménagement concerté, peuvent contribuer à revitaliser des secteurs proches et renforcer l'intérêt des propriétaires privés à entreprendre les travaux de réhabilitation des logements anciens.
L'attractivité de la ville passe également par un renforcement des commerces de centre-ville. Le développement des grandes surfaces commerciales dans les communes périphériques constitue un handicap majeur en drainant une partie importante de la clientèle potentielle.

Les capacités d'évolution de la ville sont limitées. Les zones industrielles atteignent un niveau de remplissage proche de la saturation et la ville ne dispose pas d'une réserve foncière suffisante pour prévoir leur extension. De même la faible quantité de terrains disponibles pour une urbanisation, ne permettent pas d'anticiper sur les besoins futurs en créant des zones AU.
Un PLU intercommunal permettrait de mieux appréhender les enjeux et les intérêts de chaque commune de Grand Belfort agglomération et d'assurer la cohérence d'ensemble des différents projets mis en œuvre au niveau du département.

2.4.- Conclusion générale

Le projet de révision du PLU de la commune de Belfort est conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et de l'Environnement. Les choix retenus par la municipalité pour arrêter la révision du Plan Local d'Urbanisme, même s'ils devront être actualisés, prennent en compte les directives en matière d'urbanisme, mais aussi les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADETT). Le gain de population attendu, qui peut paraître aujourd'hui peu réaliste au vu des données actuelles disponibles, sera largement dépendant des développements de la politique urbaine mise en œuvre et du renforcement de l'attractivité de la ville. Sans être particulièrement innovante, cette révision de ce document d'urbanisme permet surtout d'effectuer une mise à jour générale, après toute une série de modifications effectuées au cours des dix dernières années. Une démarche de PLUi qui pourrait être initiée ultérieurement, si les conditions étaient réunies, permettrait probablement d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble permettant de mieux0 définir les objectifs à atteindre pour la ville de Belfort et les communes périphériques.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique, l'analyse des observations, les entretiens avec les personnes concernées et la connaissance tant des lieux que du projet,
Vu, la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique,
Vu les propositions énoncées par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse,
Vu, les conclusions exposées supra,
J'ai l'honneur d'émettre :

Un avis favorable pour le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Belfort

Recommandations.

- La prise en compte des diverses observations des personnes publiques associées et du public permettront au Maitre d'Ouvrage d'apporter les corrections appropriées au document avant sa validation finale.

Fait à Belfort, le 18 décembre 2020

Gilles MAIRE
Commissaire-Enquêteur



- REVISION GENERALE DU PLU DE BELFORT –

REPONSES ET PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 – Détails des réponses aux avis de l'Etat, de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture et de leur prise en compte

1.1 - CARACTERE GENERAL DU DOSSIER

« Le rapport de présentation est fondé sur des données souvent anciennes (article L. 151-4), le PADD mériterait d'être décliné dans les pièces réglementaires (article L. 151-8). Enfin les OAP sont incomplètes et peu reliées aux objectifs du PADD (article R. 151-2). »

1.1.1 – « *Le diagnostic, établi sur la base de données anciennes et parfois caduques »*

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et MRAe : Les éléments socio-démographiques (annexe 1) datent de 2009, l'analyse du paysage urbain de 2012, le recensement des infrastructures de 2013, l'étude de l'activité économique de 2009 à 2012, les données liées aux déplacements d'entre 2004 et 2012.	Il a été procédé à une actualisation en profondeur des données du diagnostic dont l'ancienneté était surtout due à la longue période d'élaboration du dossier. Ce travail permet de disposer, dans le PLU approuvé, d'un diagnostic actualisé par des données fraiches sans que les orientations et les conclusions n'aient été substantiellement changées ou ne remette en question les choix du PADD. *Ceci a conduit à reprendre la partie I du rapport de présentation « Etat des lieux et analyse des éléments nécessaires à la construction du projet » et à son annexe « Socio-démographie ; Habitat ; Equipements et services ; Activité économique et emploi ;* Mobilité *» qui présentent des éléments détaillés de ces sujets.*	**X**				1																			
Etat : Les prévisions économiques et démographiques sont peu exploitées, elles ne conduisent pas à définir, ni dans le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ni dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement, la typologie d'habitat attendue et les activités économiques préférentiellement accueillies suivant les secteurs.	Sur l'habitat, l'ensemble des données sur le parc de logement a été mis à jour. Les orientations du PADD n'en sont pas transformées. Il n'est pas prévu que le PLU fixe la typologie des logements au-delà des règles d'urbanisme et de la vocation des zones. Sur les activités économiques, le PLU définit la destination des espaces d'activités quand il s'agit de zones dédiées et des natures d'activités possibles dans les zones urbaines mixtes.	**X**				**1**																			
Etat et MRAe : Des informations n'ont pas été actualisées dans le dossier : il est ainsi fait mention du projet de promenade des berges de la Savoureuse, des anciennes communautés de communes (rapport de présentation), des bus à haut niveau de service présenté comme une innovation, du projet envisagé de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le quartier Jean Jaurès, des échéances 2014 au futur pour les équipements **Etat et MRAe** : De plus, la ville de Belfort a connu de profondes mutations depuis l'élaboration de ces études : construction de la gare TGV, déménagement de l'hôpital à Trévenans, nouveau plan de circulation et de transports en commun, évolutions de Général Electric depuis 2014, ainsi que d'autres changements qui, de moins grande ampleur, n'en impactent pas moins l'organisation de la vil1e (fermeture de la crèche familiale, évolution du tissu commercial, etc.).	Il a été procédé à une actualisation en profondeur des données du diagnostic. Ce travail offre un diagnostic actualisé avec les données récentes disponibles. Le diagnostic du rapport de présentation et son annexe sont mis à jour transversalement. Les points mentionnés sont traités lorsqu'ils ne l'étaient pas déjà. Les difficultés industrielles de la ville, comme un certain nombre d'évolutions, ne justifient pas un renoncement et la mise en projet du déclin.	**X**		**X**		**1**																			
MRAe : La structuration du dossier est, en outre, peu claire. Le dossier comporte **certaines coquilles** et souffre d'un manque de lisibilité de certaines **illustrations**; les choix d'échelle et de présentation rendent également les cartes difficilement exploitables.	La présentation du document a été ajustée dans ce sens, en particulier les cartes d'analyses du foncier (notamment RP partie I, ch. II, artificialisation 2008-2019 ; typologie espaces non bâtis ; potentiel foncier 2020). Les supports PDF de bonne résolution permettent de « zoomer » pour une lecture précise.	**X**				**1**	**X**																		
MRAe : Le résumé non technique (RNT) de 14 pages est intégré à l'évaluation environnementale. Il ne reprend pas entièrement les éléments demandés réglementairement : **l'évaluation des incidences Natura 2000**	Les incidences Natura 2000 ont été rajoutées.		**X**																						
MRAe : la justification des choix retenus ne figurent pas dans le RNT	Pas de suite donnée : dès lors que les éléments figurent dans le document, peu importe s'ils font l'objet d'une section dédiée. Par ailleurs, le rapport non technique porte sur l'EE et rien n'impose réglementairement qu'il résume tous les points du RP.	**PAS DE MODIFICATION**																							

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
MRAe : le résumé non technique mériterait d'être **complété par des illustrations** afin de proposer une information plus claire aux personnes qui aborderont le projet de PLU par ce document et leur permettre d'appréhender facilement les enjeux de la commune.	Le résumé non technique prévu par la réglementation porte sur l'EE et non sur le PLU dans son ensemble. Il n'y a donc pas nécessité d'une partie supplémentaire.	**PAS DE MODIFICATION**																								
MRAe recommande à la commune de revoir le projet de PLU en définissant sa stratégie et ses objectifs en cohérence avec les plans et programmes les plus récents du territoire auquel elle appartient. S'agissant de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes, il convient de mettre à jour l'analyse relative à certains plans. En effet, le rapport indique notamment que la commune de Belfort n'est concernée par aucun plan de gestion des déchets, alors que s'applique le **plan régional de prévention et de gestion des déchets de 2019**. De même, le rapport devrait faire référence au **PCAET en cours d'élaboration en complément du PCET**.	Les mises à jour ont été réalisées concernant les plans de gestion des déchets et le PCET dans le diagnostic et l'évaluation environnementale.	**X**	**X**																						

1.1.2 *« les diagnostics produits s'attachent à inventorier l'existant »*

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : L'étude des besoins, des atouts et faiblesses, mais également des difficultés dans les différents domaines du PLU doit être approfondie.	Les éléments du diagnostic sont très régulièrement conclus par le relevé des enjeux, et le PADD est très riche si on y prête attention. La partie relative à la justification du projet a toutefois été améliorée pour mieux expliciter de la logique projet-règle.	**X**		**X**			**X**																		
Etat et MRAe : En conséquence, certains enjeux manquent d'analyse précise et ne sont parfois pas suffisamment traités, comme par exemple la gestion de la vacance ou les entrées de ville	Un travail d'actualisation du rapport de présentation a permis d'enrichir certains éléments et de mettre à jour des questions qui ont été résolues ou récemment engagées. C'est le cas des aménagements en entrée de ville sud, de la programmation liée à Action Cœur de ville, des actions sur l'habitat, des nouveaux équipements de santé, etc. Toutefois, certains sujets (comme la gestion de la vacance résidentielle) ne trouvent pas de solution directe via le PLU… qui veille à créer les conditions pour rendre l'action possible.	**X**				**1**																		
Etat : Lorsque ces enjeux sont exprimés, la mise en place d'outils pour y répondre fait parfois défaut, comme c'est le cas pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont le règlement et les orientations, n'assurent pas la déclinaison des actions évoquées	Le chapitre de justification des OAP par rapport au projet précise dorénavant en quoi elles réalisent certaines orientations du PADD et lesquelles. Ceci étant, les OAP restent des dispositifs souples et mis en place de manière non systématique.			**X**																				
Etat : Les OAP patrimoniales reprennent les éléments du règlement, mais ne se saisissent pas de la possibilité de « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement » (article L. 151- 7 du code de l'urbanisme), notamment par le biais de schémas transversaux et de projets structurés.	Contenu réglementairement non obligatoire. Possibilités données à un PLU non retenues par les auteurs du projet.	**PAS DE MODIFICATION**																						
Etat : Les OAP sectorielles se restreignent à deux secteurs, alors que de nombreuses friches et des grands projets (caserne, Champ de Mars...) auraient mérité une réflexion aboutissant à des OAP. Elles sont, de plus, généralement non contraignantes dans la formulation retenue et très concises. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) stipule pourtant dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) que les OAP « *doivent être conçues dans l'esprit des éco-quartiers. Elles apportent des précisions favorables à des économies de consommation d'eau, à la maîtrise des ruissellements, d'économie d'énergie et au développement de ressources énergétiques locales, au respect du contexte en termes de biodiversité, à l'insertion paysagère d'une part et d'autre part, aux déplacements automobiles et aux autres modes d'accessibilité pour tous les publics, de stationnement des véhicules, des déchets, des raccordements aux réseaux et aux télécommunications* ».	Les OAP sont des dispositifs souples et mis en place de manière non systématique. Le secteur du Champ de Mars (rue Floréal), sur du foncier appartenant à la ville, n'a pas été retenu pour une OAP. Les OAP sont dans un lien de compatibilité avec le SCoT dans le sens où les projets *sont conçus dans l'esprit des éco-quartiers.* Le chapitre sur leur justification a été spécifiquement précisé.			**X**																				
Etat : Par ailleurs, l'article R.151-2 du code de l'urbanisme requiert la démonstration de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du PADD. Cet exercice mérite d'être détaillé dans le dossier (pages 7,17 et suivantes des justifications).	La partie III du Rapport de présentation – justification a été à la fois rendue plus explicite sur le fond, à savoir mettre en valeur le contenu règlementaire du PLU en rapport avec les orientations du PADD, et complété sur des dispositions ayant été l'objet de remarques : mesures en faveur de l'environnement, formulation des OAP, liste commentée des STECAL, motivation des Emplacements Réservés. *Voir Rapport de présentation partie III Justification des choix retenus.*			**X**																				

1.2 - DEMOGRAPHIE ET CONSOMMATION D'ESPACE

1.2.1 - Perspectives démographiques

« S'il doit être compatible avec les documents supérieurs, le scénario démographique nécessite un calcul propre à la commune, avec prise en compte du desserrement et de l'accueil de population, sur une durée clairement définie. Il doit ensuite se concrétiser par des actions claires et attractives, allant dans le sens d'un regain démographique, regain qui constitue un objectif du PADD ».

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique					Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info		
Etat : Les données INSEE indiquent une population de 48 973 habitants en 2016, un chiffre en baisse continue depuis une dizaine d'années ; à noter que les récents chiffres 2017 font état de 47 656 habitants. Le rapport de présentation explique ce déclin par le desserrement des ménages et le phénomène de périurbanisation. Le PADD fixe l'objectif de revenir au seuil de 50 000 habitants et de s'y maintenir, sans toutefois décliner des outils en ce sens (réflexion sur la typologie de logements par quartiers, renforcement du cadre de vie, com...), que ce soit dans le règlement ou les OAP. De tels outils permettraient une cohérence avec les grandes orientations du PADD «inciter un retour à la ville », « retrouver des classes moyennes et familles avec enfants », etc.	Le cadrage du besoin résidentiel (150 logements/an) a été précisé sur ce point à la partie I du rapport de présentation (et annexe thématique) pour répondre à l'objectif d'un retour à 50 000 habitants. Il en va de même pour le PADD dans son axe3 (opérations structurantes, ressources foncières significatives ou diffuses, réhabilitation renforcée, QPV…). La thématique de l'attractivité est largement présente dans le projet pris dans son ensemble (services, cadre de vie, emploi).	X				1	X																			
Etat : L'annexe 1 du rapport de présentation précise que « l 'objectif du maintien démographique au-dessus de 50 000 habitants doit être évalué en nombre de ménages et en équivalents en logements, comme en composantes sociales » (page 30).Cependant, le calcul du nombre de logements nécessaire pour faire face au desserrement et accueillir de nouvelles populations n'est pas explicite.	Le calcul du scénario résidentiel (150 logements/an) a été explicité sur ce point à la partie I du rapport de présentation (et annexe thématique) pour répondre à l'objectif d'un retour à 50 000 habitants. Le calcul précise notamment un nombre de ménages tenant compte de plusieurs paramètres : état et besoin de renouvellement du parc, évolution du nombre de personnes par ménage, ambition démographique en cohérence avec le PLH et le SCoT.	X				1																				
Etat et MRAe : Le projet se fonde uniquement sur les chiffres du programme local de l'habitat (PLH) et du SCOT, soit « *150 à 200 logements par an* ». Or, les bilans à mi-parcours de ces documents traduisent un niveau de production de logements très en deçà des objectifs initiaux (à peine la moitié des logements construits par rapport aux prévisions du SCOT, et objectif ramené à 137 logements par an pour Belfort par le PLH, dont le bilan de mi-parcours souligne que « la ville de Belfort est le secteur le plus éloigné des objectifs du PLH »). Par ailleurs, il ne semble pas opportun de projeter à un horizon de 15 ans les chiffres du PLH, prévus sur 6 ans, la démographie passée n'allant pas dans le sens d'un « besoin résidentiel stable » (page 52 de l'annexe 1),et l'écart à mi-parcours avec les attendus étant déjà prononcé.	Eléments d'explication du projet ont été repris comme indiqué plus haut. La projection à quinze ans correspond au calcul reformulé et à l'horizon tenable pour atteindre 50 000 habitants. La projection démographique est en cohérence avec le PLH et le SCoT.	X				1																				
MRAe : le projet évoque la création de logements neufs sans aborder plus dans **le détail la rénovation urbaine**, alors que le nombre de logements vacants s'élevait à 14,1 % du parc total en 2011, soit 3 817 logements.	Il a bien été expliqué dans la nouvelle présentation du besoin résidentiel (cf. RP et annexe) que la rénovation urbaine (réhabilitation dans le cadre d'OPAH et politique de la Ville) est une composante du besoin résidentiel de 150 logements/an. Le taux de vacance actualisé en 2017 est de 11% (contre 14,1% en 2011).	X				1																				
Etat : La période même du PLU n'apparaît pas clairement. Si le calcul du nombre de logements semble établi sur une base de 10 ans, une durée de 15 ans est évoquée pour l'extrapolation des projections du PLH. Le point de départ n'est pas non plus spécifié.	Ce point a été précisé dans l'ensemble du document : le scénario court sur quinze ans à partir de 2020.	X		X			X																			
MRAe : Le scénario démographique paraît très optimiste au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières années pour la commune : -1,1 % entre 2010 et 2015 ainsi qu'une accélération de cette décroissance entre 2015 et 2017 avec -3,8 %. **Ce scénario démographique (passé et projection pour l'avenir) mériterait d'être présenté à une échelle intercommunale** pour bien comprendre les phénomènes et notamment les différences entre la ville centre et sa périphérie.	Les éléments relatifs à la démographie, données générales et sociologiques, avec leur dimension locale par quartier ont été repris sur les bases du RGP (année 2017). Les ménages, les mutations sociales et les mobilités résidentielles permettent d'ajuster le calcul d'un scénario prospectif propre à la commune, comme demandé pour l'estimation d'un besoin résidentiel. Les projections démographiques disponibles sont dorénavant présentées p.8 du RP annexe. Le projet du PLU revient à inverser sur quinze ans une tendance observée entre 2007 et 2017. Ce scénario a pour corolaire le ralentissement de l'étalement urbain, conformément au SCoT. *Voir Rapport de présentation chapitre I.2.1 et Annexe chapitre I.*	X				1																				

1.2.2 Typologie et géographie de l'urbanisation

« Les prévisions de création de logements pourraient s'accompagner d'une réflexion sur leur typologie, leur répartition par quartier, et l'impact sur l'existant. Les problématiques recensées - perte de population liée aux départs en périphérie, vacance importante - ne pourront être résolues sans que soient définies des actions concrètes en ce sens. Si le PLU ne suffit bien évidemment pas à résoudre ces difficultés, il est l'un des outils de mise en œuvre des politiques publiques.
Il serait souhaitable de définir des indicateurs de suivi de la vacance et de l'équilibre sociologique des quartiers, ce qui permettrait de suivre leur évolution. »

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Le PADD affiche l'ambition de « retrouver un bon équilibre sociologique », notamment par le biais d'«une action forte pour le développement de types de logements ciblés sur les primo-accédants, les familles, les actifs mobiles, certaines tranches d'âge » (page 6). Il serait pour cela nécessaire de procéder à une analyse approfondie de la typologie par quartiers, et des types de logements à implanter dans chacun de ces quartiers. De plus, ni le règlement ni les OAP ne prévoient d'actions en cohérence avec ce point du PADD.	Une majeure partie de la réponse se réalisera dans le cadre des opérations structurantes du PADD. Ce point a été précisé dans les justifications.			**X**		**1**																			
L'analyse socio-démographique **Etat :** La ville de Belfort connaît un taux de vacance important, affiché à 11% dans le rapport de présentation - mais entre 12,6 et 14 % dans l'annexe 1 (page 36), qui détaille la répartition par quartier. Il aurait été souhaitable de mettre à jour le dossier avec les chiffres les plus récents, les conjectures sur « *la production 2010 et 2011 (les chiffres* ne *sont pas encore connus)* » étant largement dépassées. Cette vacance, qui tend à augmenter au fil des années, atteint des taux élevés dans certains quartiers. Il est prévu dans le PADD (page 6) « *une action sur l'habitat reposant [...] sur la requalification du parc existant* ». Cependant, cet objectif n'est pas décliné dans la suite du document.	La lutte contre la vacance n'est pas absente des dispositions du PLU. Ainsi, y sont pris en compte : - la lutte contre les passoirs thermiques : prise en compte des Isolations Thermiques par l'Extérieure, des isolations en toiture, incitation aux façades végétalisées,… - changement de destination facilitée (pas de stationnement imposé, …) Ceci vient en complément de nombreuses politiques municipales : OPAH-RU, Action Cœur de Ville, aides à la pierre, ….	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : Par ailleurs, il semble pertinent de s'interroger sur l'effet des grandes opérations prévues sur l'évolution future de cette vacance ; ainsi, la ZAC de !'Hôpital est à proximité immédiate du quartier Jean Jaurès, qui connaît un taux de déprise parmi les plus élevés.	Dans le cas de Belfort, les deux actions sont complémentaires. Offrir du nouveau, qui plus est souvent à partir de sols en friches, n'empêche pas d'agir dans le domaine de la réhabilitation, qui fonctionne quant à elle dans le temps long. Point qui a été expliqué dans le cadre des justifications.	**X**		**X**	**X**	**1**																			
Etat : Des surfaces d'une taille importante sont légitimement, de par leur situation dans le bâti existant, concernées par les projets d'urbanisation : champ de Mars, friches SNCF, rue des Perches. Toutefois, ces espaces, actuellement vierges de constructions, n'en remplissent pas moins d'autres fonctions selon leur emplacement : diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain, coupure verte, infiltration des eaux de surface, corridor écologique.	Contenu réglementairement non obligatoire. Possibilités données à un PLU non retenues par les auteurs du projet.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : D'autres terrains, plus petits, représentent cependant des espaces de respiration et de loisir au sein de quartiers denses. Il serait pertinent de prendre en considération ces éléments et l'impact de l'artificialisation, en cohérence avec la volonté affichée d'une ville attractive ; à cette fin, des OAP pourraient utilement s'envisager sur ces secteurs. Ces OAP permettraient ainsi de prévoir, en amont des projets, la manière de concilier au mieux construction de nouveaux logements avec la préservation de la nature en ville, axe important de ce PLU mais aussi l'articulation du nouveau secteur avec le quartier dans lequel il s'insère ou la mobilité douce.	Contenu réglementairement non obligatoire. Possibilités données à un PLU non retenues par les auteurs du projet. Par ailleurs, le plan vert et l'étude de l'ADEME sur les îlots de chaleur à venir permettront de répondre à ces problématiques et au besoin justifieront une modification ultérieure du PLU.	**PAS DE MODIFICATION**																							

1.2.3 - Consommation d'espace

« Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont imprécis. »

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et CA : L'analyse présentée s'étend sur la période 2000-2017. Or, le PLU précédent ayant été approuvé en 2004, ce chevauchement n'est pas pertinent. Au regard des dispositions légales, il conviendrait d'établir cette analyse sur la période 2004-2019, ou 2009-2019.	La consommation d'espace a été actualisée et ajustée sur une période longue (2000-2019) avec une étape intermédiaire en 2008, pour s'approcher d'un cycle décennal. La disponibilité des photographies aériennes ne coïncide pas avec les dates désirées. Elles apportent néanmoins l'éclairage voulu	**X**	**X**				**X**																		
Etat et CA : Le rapport de présentation indique (page 28) l'artificialisation de 22,2 ha sur la période 2000-2017, dont 7,05 hors emprise urbaine. Mais dans l'évaluation environnementale (page 40) et le PADD (page 14), apparaît le chiffre de 7 ha au total, dont 1,5 hors emprise urbaine, sur la même période. Il est à noter que cette surface est obtenue en déduisant, d'un total de 15 ha (donnée non cohérente avec le chiffre initial de 22 ha), 8 ha de surfaces « restituées à un statut naturel, avec la création d'espaces verts issus de démolitions ou de restaurations de friches minéralisées ». Ce calcul ne parait pas pertinent.	L'ensemble du chapitre foncier a été repris en ce sens. Il précise les consommations foncières par nature et en fait le bilan. Les différentes parties du dossier (PADD et évaluation environnementale) ont été mises en concordance. A noter qu'en ce qui concerne l'EE, les chiffres présentés (« 7 hectares d'espaces naturels, dont 1.5 ha en dehors des limites urbaines ») sont issus d'une version de travail du document qui prenait en compte la période 2000-2012. Ce point a été corrigé.	**X**	**X**				**X**																		
Etat et MRAe Le projet prévoit la consommation d'1ha par an pour les services et de 4 hectares par an pour l'habitat et les activités, dont 3 hectares pour le logement. Ce chiffre semble très élevé au regard de la période passée (1,3 ha/an entre 2000 et 2017 et 0,67 ha/an entre 2008 et 2017 pour le logement, et 11à 2,5 ha/an pour le diptyque logement-activité). Cet écart	Le chapitre foncier (RP p. 33 à 45) a été revu pour récapituler les besoins fonciers par fonction, soit sur quinze ans : 33 ha pour l'habitat, 10 ha pour les activités, 10 ha pour les équipements. Ces projections correspondent à une volonté de retournement de tendance.	**X**	**X**	**X**			**X**																		

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
interpelle d'autant plus que le PLU ne prévoit pas d'outils permettant de lutter contre la vacance.	Les différentes parties du dossier (PADD et évaluation environnementale) ont été mises en concordance.																								
Etat, MRAe et CA : Par ailleurs, la justification de la superficie nécessaire fait défaut.	Le chapitre foncier (RP p. 33 à 45) récapitule les estimations de besoin foncier qui ont été précisées au niveau des chapitres I.2.3, I.2.5, I.3.3 du RP. Les différentes parties du dossier (PADD) ont été mises en concordance.	**X**					**X**																		
Etat, MRAe et CA : Il est également attendu une estimation de la capacité de densification et de mutation (article L. 151-4 du code de l'urbanisme, cité plus haut). Le rapport de présentation évoque page 36 l'existence de 145 ha d'espaces artificialisés non bâtis, sans précision quant à la surface finalement mobilisée, la superficie des dents creuses urbanisables correspondantes.	Le chapitre foncier (RP p. 33 à 45) a été reformulé pour expliciter l'analyse du potentiel foncier disponible II.2.2 (avec cartographie) et la résolution du besoin foncier à quinze ans II.2.3.	**X**					**X**																		
Etat et CA : En l'absence de chiffrage clair et de description de la nature actuelle des surfaces impactées, il est difficile d'estimer la superficie réellement destinée à être artificialisée. L'évaluation environnementale fait mention de 2,5 ha d'espaces naturels,3,5 ha d'anciens jardins familiaux et 2 à 3 ha de friches SNCF, soit 9 ha au total - un chiffre qui excède largement les 4,45 ha artificialisés sur la période 2008-2017 (période de référence au regard du code de l'urbanisme), même en prenant l'hypothèse d'un PLU sur quinze ans. L'étude des zones humides, quant à elle, suggère des surfaces encore supérieures : près de 4 ha rue Floréal,4,85 ha de friches SNCF, 2 ha aux Basses-Perches, ou encore 0,75 ha en extension sous la Miotte, et 2,3 ha de friches rue des Perches, soit un total de plus de 13 ha. L'affichage d'une consommation d'espace naturel « *quasi nulle* » (page 14 du PADD) mérite d'être expliqué.	Le chapitre foncier (RP p. 33 à 45) a été reformulé pour clarifier la nature des espaces destinés à l'urbanisation (artificialisation et renouvellement urbain) II.2.4 et II.2.5. Les espaces destinés à être artificialisés (6 ha au total) sont situés intra muros, c'est-à-dire qu'ils n'impactent pas les continuités naturelles et les entités structurantes de la trame verte. C'est ce que voulait dire le PADD. Il a été reformulé en ce sens. Les différentes parties du dossier (PADD) ont été mises en concordance. L'artificialisation interne et externe a été recalculée sur la période passée de référence (2008-2019). Elle se totalise à près de 20 ha. Ces données ont été mises en concordance entre le RP et l'évaluation environnementale. En ce qui concerne les zones humides, le RP présente tous les sites à enjeux potentiels étudiés en phase d'élaboration du projet, et pas uniquement les sites retenus pour l'urbanisation. Les résultats des expertises sont conservés à titre informatif.	**X**	**X**				**X**																		
Etat et CA :Par ailleurs, *« le respect des limites urbaines »* annoncé (page 11 du PADD) ·n'est pas observé, notamment dans le secteur sous la Miotte et du Champ de Mars. Il est à souligner que le DOO du SCOT ne prévoit pas de logements hors de l'emprise urbaine sur la commune de Belfort.	La notion de limite urbaine dont il est question a été précisée dans le PADD. Il s'agit d'une limite de principe à ne pas franchir qui coïncide avec les zonages en N mis en place. Sont classés en N un terrain rue de la 5e DB.	**X**	**X**				**X**	**Plan p7**						**Péri Est**							**DPU TA**			
Etat : De plus, la conformité du classement en zone U de certains secteurs, au regard de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, interroge : les équipements publics sont-ils présents à l'intérieur de zones telles que la zone rue Floréal (4 ha d'anciens jardins ouvriers) ou la Laiterie (page 21 des OAP, il est indiqué que les réseaux sont *« à proximité immédiate »)* ? En cas de réseaux existant à la périphérie immédiate, rappelons que le classement en zone AU est requis (article R.151-20).	Le classement en zone U des terrains de l'ancienne laiterie et de la rue Floréal répond aux dispositions de l'article L 151-18 du CU qui dispose que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Ces conditions sont remplies aussi bien pour le site de l'ancienne laiterie que pour le terrain rue Floréal.	**PAS DE MODIFICATION**																						
Etat : D'après le rapport de présentation (page 35), il est prévu 70 logements par an sur un hectare dans le cadre des opérations structurantes, et 80 logements par an sur deux hectares dans l'habitat diffus. Cela correspond à des densités respectives de 70 et 40 logements à l'hectare. La période 2000-2017 (chiffres 2008-2017 non présentés dans le dossier) avait vu la construction de 2 144 logements sur 10,8 ha artificialisés, soit 198 logements à l'hectare, et de 1400 logements sur 12,6 ha en renouvellement urbain, soit 111 logements à l'hectare. Si le choix peut s'argumenter de ne pas perpétuer une telle densité, l'intention de diviser ladite densité par deux à trois interroge. Cette orientation mérite d'être justifiée par une typologie plus claire des constructions futures par exemple.	Le chapitre foncier (RP p. 33 à 45) a été reformulé pour préciser, en fonction des situations opérationnelles et des modes de constructions, quelles sont les densités attendues (zones programmées, diffus, renouvellement…) et en quoi elles densifient le bâti et luttent contre l'étalement urbain. Les opérations structurantes auront une densité de 75 logements/ha. Le ratio global escompté dans le cadre du PLU se calcule à 68 logements/ha. Les règles de construction et les OAP garantissent la possibilité de réaliser cette densité dans de bonnes conditions qualitatives. Pour une comparaison avec la période passée, il n'est pas pertinent de rapprocher les statistiques de construction de logements réalisés dans l'ensemble de la ville et l'étude de la consommation foncière réalisée par ailleurs. En effet, les logements créés le sont aussi par densification, réaménagements au sein du bâti, en diffus sur des espaces déjà artificialisés ou selon d'autre modalités. Il n'est pas pertinent d'en tirer une valeur de densité réelle et de s'en servir à titre comparatif.	**X**																						
MRAe : Le projet de PLU envisage par ailleurs une densité de 40 logements/ha en secteur diffus et 70 logements/ha dans le cadre d'opérations structurantes. **Aucune mesure n'apparaît pour la mise en œuvre de cette densité,** pas même dans les deux OAP sectorielles.	Contenu réglementairement non obligatoire. Possibilités données à un PLU non retenues par les auteurs du projet.	**PAS DE MODIFICATION**																						
Etat et MRAe : Le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces [bâtis] ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]* » (article L.151-4). L'effort de modération de la consommation foncière en surface ou en densification n'est pas exposé dans le dossier.	Cette remarque a été largement prise en compte par la reprise totale du chapitre foncier du RP, pages 33 à 45. Voir aussi les remarques précédentes qui se rattachent à ce questionnement. Le Rapport de présentation et PADD sont retouchés en ce sens.	**X**		**X**			**X**																		
Etat, MRAe et CA :Par ailleurs, le PADD doit fixer *« des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (article L. 151-5). Ce point n'est pas suffisamment explicite.	Cette remarque a été largement prise en compte par une formulation plus explicite du chapitre foncier du RP, pages 33 à 45. Voir aussi les remarques précédentes qui se rattachent à ce questionnement. Les objectifs chiffrés sont exposés et seront réaffirmés par le PADD : objectif 2.1 « modérer la consommation des espaces naturels et lutter contre l'étalement urbain ». Le Rapport de présentation et PADD sont retouchés en ce sens.	**X**	**X**				**X**																		

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Il est à noter que le « gain de renaturation » de 15 ha affiché dans le dossier semble, en l'absence d'actions en ce sens (emplacements réservés, OAP, ...), correspondre en réalité aux 15 ha de secteurs actuellement urbanisables, qui sont reversés en zone N (page 20 de l'évaluation environnementale). **MRAe** : Le dossier explique qu'environ 15 ha sur les 22 ha artificialisés l'ont été dans l'emprise urbaine, sans pour autant expliquer clairement à quoi correspond cette emprise urbaine, ni proposer une cartographie permettant de la visualiser.	Voir chapitre foncier sus-cité. La création d'espaces naturels a été de 6,5 ha dans la période 2000-2008 (promenade Mitterrand, espace Baudin…). Elle n'est pas chiffrée pour le futur, mais probable dans le cadre d'opérations d'urbanisme qui mettront en place des espaces verts (ancien Hôpital, secteur des Forges, etc.). Les cartes ont été rendues plus lisibles.	**X**	**X**				**X**																		
MRAe : recommande de prendre en compte l'objectif national de « zéro artificialisation nette » issu du Plan biodiversité de 2018 et repris par le projet de SRADDET.	Le SRADDET expose l'objectif d'une artificialisation nulle en 2050, avec une diminution de moitié en 2035. Dans son objectif, le PLU de Belfort réduit par 4.5 son rythme d'artificialisation pour la période 2020-2035.	**PAS DE MODIFICATION**																								

1.3 - ÉCONOMIE ET INFRASTRUCTURES

« Le projet ambitieux exposé page 6 du PADD (cité plus haut) ne semble pas décliné dans les différentes pièces du dossier. »

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Cependant, des actions en ce sens n'apparaissent pas dans la suite du document (règlement et OAP). Les orientations du PADD ne semblent d'ailleurs pas toujours aller dans le sens de la dynamique commerciale attendue : « *commerce de grande distribution envisageable* » (page 25 du PADD) allant à l'encontre de la préservation du petit commerce urbain, avec un règlement extrêmement précis sur l'implantation attendue en zone UEb	La Ville ne considère pas que cette remarque est fondée car il y a de nombreuses dispositions dans le projet de PLU qui œuvrent en faveur de la redynamisation du commerce de proximité : l'axe de diversité commerciale, les normes de stationnement qui tiennent compte des SP existantes, le coefficient de biotope adapté aux activités commerciales, les PAP adaptées pour assouplir les règles à l'intérieur du site industriel, absence de normes de stationnement,…. Ces dispositions sont complémentaires aux actions municipales menées dans le cadre notamment d'Action Cœur de Ville (devenue ORT) et de redynamisation du centre-ville	**X**		**X**			**X**																		
Etat et MRAe : Les données présentées datent de 2009-2010, décrivant une disponibilité foncière vraisemblablement obsolète aujourd'hui. Une analyse spécifique du petit commerce aurait par ailleurs été également souhaitable.	Ce sujet a été actualisé dans les chapitres du RP (I.3.2. « logique de localisation » et I.3.3. « besoin d'espace économique ») et l'annexe thématique. La synthèse sur le foncier expliquera que le besoin d'espace dédié aux activités se situe à 1ha/an, dont 1/3 au sein du bâti par transformation d'existant. Le besoin d'emprise au sol à mobiliser se situe à 10ha sur la période. Compte-tenu des niveaux d'occupation des zones d'activités existantes intra muros, ces espaces seront issus d'espaces diffus.	**X**				**1**																			
Etat et MRAe : S'il est prévu la création d'espaces économiques à hauteur d'un hectare par an, leur emplacement n'est pas identifié. Rappelons que le rapport de l'autorité environnementale du 11 octobre 2016 demandait que les évolutions envisagées pour les zones d'activité soient détaillées, analysées et justifiées au regard des objectifs de préservation de l'environnement. **Etat et MRAe** : De manière générale, l'évolution des zones d'activité et la pérennité des activités ne sont ni présentées ni confortées par des actions concrètes.																								
MRAe : Le rapport précise qu'aucun foncier ne reste disponible sur l'ensemble des ZAE et que seules des disponibilités demeurent en périphérie de la ville. Mais il ne **prend pas en compte les importantes zones d'activités créées sur la communauté d'agglomération** (secteur de la gare TGV, ZAC Aéroparc de Fontaine…).	Au niveau du PLU de Belfort, l'objectif est de ménager des potentialités économiques réelles, mais en rapport avec le caractère urbain de Belfort. Les zones d'activités extérieures évoquées par la remarque n'ont pas vocation à recevoir des activités de même nature et ont une autre fonction dans l'économie locale.	**X**		**X**		**1**																			
Etat : Avec des données également anciennes (2009 à 2013), le volet infrastructures n'a pas été pleinement diagnostiqué, se limitant à un inventaire de l'existant. Ainsi, les profondes évolutions de Belfort en matière d'infrastructures (hôpital, gare TGV, crèches, etc.) depuis dix ans, et leurs conséquences sur les emplois et les déplacements, devraient apparaître dans le dossier.	Tout cela a été actualisé.	**X**				**1**																			
Etat : Par ailleurs, si le PADD prévoit pour chaque quartier *« le triptyque éducation, socio-culturel, sportif »* (page 19), et en dépit de la carte page 20 qui démontre les lacunes en la matière, nulle mesure (emplacement réservé ou autre) n'est prévue pour répondre à cet enjeu.	Les auteurs du PLU n'ont pas désiré contraindre l'emplacement des équipements par la mise en place d'ER mais ont voulu travailler sur la combinaison des dispositions du PLU pour en permettre le développement : zones UU dédiées avec des règles adaptées, nomes de stationnement spécifiques, règles assouplies pour les équipements publics….	**X**		**X**																					

1.4 - PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

« Dans le domaine de l'environnement, le dossier ne décline pas les orientations du PADD dans les OAP et le règlement.
L'étude zones humides ne paraît pas pleinement conforme aux attendus et les espaces à fort intérêt écologique sont impactés ou insuffisamment protégés. La préservation des espaces naturels n'est donc pas assurée, et les objectifs du SCOT restent à préciser sur ce point. »

1.4.1 - Zones humides

« S'agissant des zones humides, les garanties à apporter gagneront à être précisées ».

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et MRAe : L'étude des zones humides a été établie sur la base de l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017, demandant le cumul des deux critères flore et pédologie pour valider l'existence d'une zone humide. Or, ce cumul n'est plus requis suite à la modification de l'article L. 211-1-1° du code de l'environnement relatif à la définition d'une zone humide (loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 - art. 23). La délibération du conseil municipal datant du 25 septembre 2019, le nouveau texte était applicable ce qui pourrait induire un risque juridique	La réglementation a effectivement évolué à nouveau, après le rendu du dossier. Mais cette évolution ne modifie pas les résultats d'expertise dont la validité a été confirmée par le bureau d'étude.			**X**		**3**																			
Etat et MRAe : De plus, un nombre important de dents creuses, réparties dans l'ensemble de la commune et classées en terrains constructibles, n'ont pas fait l'objet d'une expertise.	L'étude du RP porte sur les « vides urbains » notion qui inclut les « dents creuses » de même que des friches ou autres. Il s'agit de prendre en compte le risque d'incidence consécutif à l'urbanisation cumulée de petites surfaces. Le parti pris était de cibler des dents creuses conséquentes. Au vu des résultats des expertises, il a été considéré que les enjeux sont faibles au sein des zones urbanisables. Les quelques secteurs qui pouvaient faire l'objet de doutes ont déjà été expertisés. Compléter les expertises sur de petites dents creuses ne semble pas justifié.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : Enfin, les préconisations émises (page 109 du rapport de présentation) ne semblent pas suivies d'effets. Le caractère inondable de la cuvette rue de Marseille, en particulier, interroge quant à sa prise en compte dans le cadre d'une possible urbanisation.	Le caractère inondable de la cuvette rue de Marseille a été pris en compte par le rajout dans la zone UBb d'une interdiction de construire de sous-sol enterré ou semi-enterré sur cette parcelle.										**UBb 8.2.1**														
Etat : Le premier, dont le caractère humide est avéré, a été classé en Nb. Une sous-déclinaison serait souhaitable afin de protéger plus efficacement le site de toutes atteintes; notamment en interdisant les affouillements, remblais et toute construction. Un mode d'entretien raisonné (pas de fauche excessive des roseaux), voire la remise en état des parties encore sous remblais, pourrait être proposé.	Ce terrain a été mis à la disposition d'AXANTIA dans le cadre des mesures compensatoires « zones Humides » exigées par la Police de l'Eau lors de la construction de l'Institut d'Education Motrice. A ce titre, nous avons signé une convention en mai/juin 2019 avec l'AXANTIA dans laquelle cette société s'engage à respecter les prescriptions de la DDT sur la gestion de ce terrain (dossier Loi sur l'eau) comprenant notamment des prescriptions concernant son entretien.					**3**																			
Etat : Le second secteur est situé à proximité immédiate du premier, dans des conditions géographiques et topographiques identiques et recensé également en nappe sub-affleurante par la cartographie des remontées de nappe du BRGM. L'analyse proposée conteste l'existence de cette nappe au regard du site - en se basant sur un piézomètre distant de plusieurs kilomètres et ce tout en admettant que la battance de la nappe à Valdoie n'est pas extrapolable sur ce secteur. Cette approche par l'hydrogéomorphologie reste partielle.	Les éléments présentés sont considérés par notre cabinet d'étude comme probants au regard des possibilités d'analyse permises sur ce site. Par ailleurs, l'existence même d'une nappe subaffleurante sur ce site n'est pas fondée. Les cartographies du BRGM citées correspondent à des cartes d'aléas ; les données qu'elles traduisent sont approximatives et méritaient d'être confirmées par des vérifications de terrain, ce qui a été fait.																							

1.4.2 Plans et cours d'eau

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Le ruisseau des Forges est mentionné dans le rapport de présentation. Il s'agit d'un cours d'eau au sens de la réglementation (article L. 215-7-1du code de l'environnement). Il serait souhaitable de prendre en compte sa présence dans le cadre de l'OAP sur le secteur de la Laiterie; il pourrait ainsi être débuté et renaturé comme un élément naturel paysager. **Etat :** Enfin, il pourrait être intéressant de mettre en place la protection de sa ripisylve, comme le permet l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme. À cet effet, le document peut définir des règles d'entretien, comme prévu par l'article de loi sus-cité. Cela serait également profitable à la ripisylve de la Savoureuse.	La requalification et renaturation du ruisseau des Forges font parties intégrantes des études en cours concernant le barrage et les digues de l'Etang et des discussions avec le propriétaire des terrains de l'ancienne laiterie. Ces études étant longues et complexes, les auteurs du PLU n'ont pas désiré figer le devenir de ce ruisseau avant d'avoir le résultat de ces réflexions.	**PAS DE MODIFICATION**																							

1.4.3 – Biodiversité

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																										
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes										
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info				
Etat, MRAe et CA : Ainsi, des pelouses sèches sont recensées dans les secteurs de la Miotte, de la Justice et des Basses- Perches. Ces pelouses sèches sont impactées par les projets d'urbanisation aux Basses-Perches ; l'affirmation que « *les habitats concernés [par l'urbanisation] ne sont pas patrimoniaux »* (page 66 de l'évaluation environnementale) pose question et vient en opposition avec la carte présentée page 73 du rapport de présentation	Les termes « corridors des pelouses sèches » correspondent ici à la dénomination utilisée dans le SRCE. Des milieux prairiaux non xériques ou thermophiles peuvent participer à ce type de continuité écologique, et c'est le cas pour certains des milieux prairiaux concernés par le projet de PLU aux Basses-Perches. Comme précisé dans le RP, les milieux qui pourront faire l'objet d'urbanisation sont des prairies mésophiles sans intérêt particulier. La remarque visant à mettre en doute les conclusions de l'EE sur le fait que « les habitats concernés par l'urbanisation ne sont pas patrimoniaux » n'a donc pas lieu d'être.		**X**																									
Etat, MRAe et CA : Le secteur d'urbanisation en extension sous la Miotte interroge également à la lecture du rapport de présentation, qui évoque l'importante pression anthropique autour de l'étang des Forges et la fragmentation des espaces naturels inhérente (page 92 et 103).De plus, la carte page 95 fait apparaître sur cette zone un corridor forestier et un continuum des milieux agricoles extensifs au titre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).	Afin de prendre en compte les remarques concernant l'artificialisation des sols, il a été décidé de classer en zone N le secteur concerné. De fait, la remarque n'a plus de fondement.		**X**				**Plans P12 P15**	**Plan P7**					**Péri EST**								**DPU TA**							
Etat, MRAe et CA : La zone urbaine dans les secteurs de la Miotte et des Basses Perches se situe sur des corridors écologiques définis au niveau régional, local et communal et dans des milieux dont l'intérêt écologique est qualifié de fort par l'étude environnementale du PLU. La prise en compte de ces milieux à intérêt écologique fort doit être explicitée et la justification de la délimitation de la zone urbaine sur ces secteurs est à compléter ;	En ce qui concerne les parcelles d'extension sous la Miotte, le rapport de présentation (Annexe III, p. 73 et 74) précise que l'intérêt écologique de ce secteur peut être considéré comme faible à moyen. L'intérêt écologique n'y est donc pas défini comme fort. Néanmoins, il a été décidé qu'il sera, dans le PLU approuvé, classé en zone N. De fait, la remarque n'a plus de fondement. En ce qui concerne les Perches, les nouvelles urbanisations concernent des milieux définis dans le RP comme « sans intérêt particulier » (prairies mésophiles, et non des pelouses sèches). De plus, ils correspondraient à une extension limitée de l'emprise urbaine qui n'entrainerait pas de fragmentation supplémentaire. La consommation de ces milieux entrainerait un très faible rétrécissement du corridor écologique qui n'aurait aucune incidence significative sur sa fonctionnalité étant donné la faible largeur globale du secteur urbanisé sur le coteau. Les potentialités de flux biologiques seraient maintenues. Les milieux patrimoniaux se situent plus au sud et sont classés N. L'intérêt du secteur des Perches en termes de trame verte est pris en compte par le classement en N et par les protections au titre des PAP.		**X**	**X**			**Plans P12 P15**	**Plan P7**					**Péri EST**								**DPU TA**							
Etat et MRAe : Il serait pertinent de prévoir un zonage spécifique pour les milieux naturels à fort intérêt écologique : ZNIEFF, pelouses sèches, milieux humides. En effet, pour leur protection, il conviendrait de ne pas autoriser sur ces secteurs des aménagements du type équipements collectifs ou aménagements paysagers	Ces espaces sont classés en zone N et, pour la grande majorité, répertoriés en tant que milieux à enjeux écologiques. Aussi, les restrictions de la constructibilité des zones N combinées aux protections instaurées dans les PAP et dans le plan des contraintes assurent une protection suffisante de ces espaces. Un zonage spécifique serait superfétatoire.	**PAS DE MODIFICATION**																									
Etat et MRAe : Un coefficient de biotope par surface est mis en place. Cette excellente initiative pourrait être élargie aux zones de la Laiterie et du Parc à Ballons	Les zones où il n'y a pas de Coefficient de biotope sont celles où son application serait : - impossible : centre urbain dense où les constructions ont presque toutes une emprise au sol de 100% - inutile comme dans les zones naturelles. - inadaptée comme à la laiterie ou au Parc à Ballons où les OAP ou le plan de zonage ont défini des espaces non constructibles qui permettent, au final et au regard de l'ensemble des zones concernées, d'obtenir des espaces de pleine terre très importants.	**PAS DE MODIFICATION**																									
Etat et MRAe : Par ailleurs, dans le cas des toitures végétalisées extensives, le règlement pourrait imposer un minimum de cinq centimètres de substrat, hauteur conseillée pour une réelle efficacité.	Un minimum de cinq centimètres de substrat, est désormais imposé pour les toiture-terrasse végétalisées extensives.								**DG 14**																	
Etat et MRAe : Enfin, des recommandations sont énoncées dans le cadre de l'expertise des sites urbanisables : intégration de haies et bosquets, maintien d'une coupure verte, amélioration des éléments de nature... Elles ne sont cependant pas reprises dans le projet.	Les auteurs du projet n'ont pas désiré reprendre ces recommandations dans le PLU mais les étudieront au moment de l'aménagement des secteurs concernés.	**PAS DE MODIFICATION**																									

1.4.4 - STECAL et règlement de la zone N

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et MRAe : A l'exception de la zone Nu, la hauteur des bâtiments n'est pas limitée ni la densité des bâtiments. Il n'est pas non plus fixé de limite à l'emprise au sol dans les zones Na et NI (cas de constructions liées à la destination de la zone). Par conséquent, « l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone » (article L. 151-13) ne sont pas assurés, notamment dans le cas de la zone NI, qui en réalité recouvre quatre STECAL situés dans des environnements naturels et paysagers différents. Les conditions de raccordement aux réseaux et celles relatives à l'hygiène et à la sécurité méritent d'être également précisés.	Le règlement des STECAL a été complété afin de répondre aux demandes de l'Etat concernant la hauteur et la densité des bâtiments, leur limite à l'emprise au sol dans les zones Na et NI afin d'assurer leur « insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ». Les conditions de raccordement aux réseaux et celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ont également été précisées.			**X**								**N**			**PAP 3.5**										
Etat et MRAe : De plus, la création d'un STECAL doit être dûment justifié, en particulier son opportunité, son caractère exceptionnel, l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les justifications (rapport de présentation) ne sont pas suffisamment explicitées sur ces sujets.	La partie « justifications » a été complétée en conséquence.			**X**																					
Etat : Deux habitations sont identifiées sur le plan de zonage dans le cadre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. La zone d'implantation des extensions et annexes apparaît bien sur le plan de zonage imprimé fourni, mais pas sur la version numérique mise à disposition sur le site Internet du bureau d'étude.	Problème informatique résolu dans la version approuvée.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat et MRAe : Par ailleurs, dans le cas du bâtiment situé le plus à l'Ouest, l'autorisation des extensions et annexes sur les bâtiments identifiés au plan de zonage ne va pas dans le sens de la protection des milieux patrimoniaux, ledit bâtiment étant implanté dans le continuum des pelouses sèches.	Pour tenir compte de cette remarque, les possibilités d'extension sur la zone la plus au Sud-Ouest a été supprimée. Celle légèrement au-dessus est cependant maintenue car les termes corridors des pelouses sèches correspondent ici à la dénomination utilisée dans le SRCE. Des milieux non xériques ou thermophiles peuvent participer à ce type de continuité écologique, et c'est le cas du secteur considéré, qui ne correspond pas à de la pelouse sèche. De plus, il s'agit d'un jardin qui ne peut être considéré comme ayant un intérêt écologique fort. L'urbanisation de cette parcelle n'entrainerait pas de fragmentation supplémentaire. La consommation de ces milieux entrainerait un très faible rétrécissement du corridor écologique qui n'aurait aucune incidence significative sur sa fonctionnalité. Les potentialités de flux biologiques seraient maintenues.												**Péri Est**											
Etat, MRAe et CA : Sur l'ensemble de la zone N (Nl notamment), il n'est pas possible d'autoriser l'extension des constructions et aménagements non liés à la destination de la zone sans conditions réglementaires précises, ainsi que défini par l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.	Les conditions réglementaires sont précisées à l'article N 2.2.1. De plus, la zone Nl étant un STECAL, les possibilités de construire sont régies par des conditions précises.	**PAS DE MODIFICATION**																							

1.5 - PROTECTION ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

« La protection de la ressource en eau pourrait donc faire l'objet d'une réflexion plus approfondie. Quant à la gestion de la ressource et à sa capacité future à répondre au besoin, elle reste à préciser ».

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : La surcharge hydraulique lors de forts épisodes pluvieux est identifiée page 122 du rapport de présentation comme un enjeu du PLU. Le règlement prévoit en réponse le traitement des eaux pluviales à la parcelle. Le maintien d'espaces non artificialisés - espaces verts notamment -, en particulier dans les quartiers à forte densité, pourrait également être étudié.	Le classement en zone UP des parcs urbains assure leur pérennisation. De plus, l'introduction du CBS dans le règlement permettra de diminuer les rejets des eaux pluviales dans le réseau.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Etat et MRAe : Le rapport traite peu du **sujet du ruissellement** des eaux qui, pourtant, au vu du relief de la commune, n'est pas à négliger. La prise en compte des ruissellements mériterait d'être plus approfondie au regard de l'imperméabilisation prévue ainsi que des problèmes rencontrés dans la collecte des eaux pluviales.	La topographie est à priori peu pénalisante vis-à-vis de ce risque, sauf sur quelques secteurs à l'ouest de Belfort. Lors de l'orage de juin 2016, dont la période de retour était très importante, le seul secteur ayant subi des dégâts sur Belfort est le site d'Alstom, qui concentre en un seul collecteur unitaire les eaux de la Goutte Cheneau qui descend de la Combe du Salbert ainsi que les eaux usées du site, avec un passage en siphon limitant en sortie de site. Sur ce point particulier, des travaux à hauteur de plusieurs millions d'euros sont programmés à la fois sur le site d'Alstom (création de bassins de rétention) et sur les réseaux GBCA pour réduire fortement le risque. D'autres projets sont également en cours sur le secteur Ouest de Belfort pour limiter les volumes d'eaux pluviales rejetées vers le réseau unitaire et les envoyer vers un réseau pluvial strict puis vers la Savoureuse, désengorgeant ainsi le réseau unitaire. Par ailleurs, dans le quartier du Mont situé au sud-ouest du site Alstom au pied de la colline du même nom, des bassins de rétentions GBCA permettent de collecter les eaux de ruissellement et de limiter le débit rejeté au réseau.	**PAS DE MODIFICATION**																								

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Il convient cependant de prendre en considération la forte vulnérabilité des sols à la pollution (terrains calcaires à forte perméabilité).	Le rapport de présentation a été complété afin de mettre en évidence le traitement de cette problématique. La vulnérabilité des sols à la pollution est prise en compte de plusieurs manières: - en réduisant fortement les quantités déversées par l'optimisation des réseaux. Grand Belfort dispose désormais d'une modélisation numérique de ses réseaux lui permettant de prévenir le risque de débordement. - en piégeant au maximum les polluants, notamment sur les parkings par la mise en place de séparateur à hydrocarbures. - en prenant en considération la nature des sols avant tout projet d'infiltration. Ces principes se traduisent par des prescriptions dans les dispositions générales concernant les eaux pluviales (article DG 18.2.3).	**X**																							
Etat : Le DOO du SCOT prévoit que les documents d'urbanisme vérifient les capacités de satisfaction du besoin en eau pour assurer l'alimentation du développement de l'urbanisation à court et à long terme. La démonstration de la capacité future tient en une phrase : *« il est probable que les besoins en eau potable liés à l 'augmentation de la population soient compensés par la baisse de la consommation constatée ces dernières années et par l'amélioration du rendement du réseau »* (page 121 du rapport de présentation). Cette affirmation manque quelque peu d'étayage. L'analyse présentée se fonde sur les chiffres de 2016 et 2017, avec une forte augmentation de la consommation constatée en 2017. Il aurait été judicieux d'étudier les chiffres 2018 pour évaluer le caractère pérenne ou non de cette augmentation, et consolider l'estimation annuelle. De plus, des pics de consommation ont été constatés en 2015 et 2017, à l'encontre de l'affirmation d'une baisse de la consommation ; ces pics sont expliqués par « de fortes chaleurs estivales », phénomène qui s'est reproduit en 2018 et 2019, et est appelé à devenir de plus en plus fréquent à l'heure du changement climatique. Rappelons que l'agglomération belfortaine a été dépendante du captage de Mathay pendant plus de 5 mois lors de l'épisode de sécheresse de 2018. Il semble donc indispensable de produire une analyse plus fine, intégrant les dernières années et les évolutions climatiques prévisibles	Des éléments complémentaires ont été apportés au diagnostic, particulièrement sur le surjet des marges de sécurité nécessaires en cas d'épisodes climatiques critiques. Ce complément du diagnostic ne remet pas en cause la capacité de réponse aux consommations futures. Le rapport de présentation modifié en fait mention à la partie I, chapitre III.4.3, portant sur la ressource en eau potable et de la capacité d'assainissement.	**X**																							

1.6 - AGRICULTURE ET FORET

« Les thématiques de l'agriculture et de la gestion de la forêt mériteraient donc une prise en compte plus approfondie »

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat, MRAe et CA : Le diagnostic agricole présenté dans le dossier a été réalisé en 2012. Son actualisation s'impose pour intégrer les données plus récentes, notamment sur les nouveaux îlots déclarés à la politique agricole commune (PAC). Ainsi, on recense en 2019 une surface agricole utile de 48 ha, quand le projet en dénombre 32 ha en 2012.	Le diagnostic a été actualisé sur la base des informations transmises par la CA.	**X**				**1**																			
Chambre d'agriculture : Les terres agricoles sont classées N. Il serait préférable de reconnaitre la vocation agricole des terres par un classement A (agricole). Toutefois, le règlement de la zone N permet les constructions agricoles. Ainsi, les possibilités de développement de l'activité agricole sont assurées, de manière à répondre au défi agricole futur : produire plus et mieux sur moins de surfaces.	Le classement en zone N permet une plus grande évolution de l'affectation des sols. De plus, comme le signale la chambre d'agriculture dans son avis, bien que les terres agricoles soient classées N, le règlement de la zone N permet les constructions agricoles. Ainsi, les possibilités de développement de l'activité agricole sont assurées, de manière à répondre au défi agricole futur : produire plus et mieux sur moins de surfaces.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat, MRAe et CA : Les îlots agricoles, au nombre d'une quinzaine et situés dans les franges Est et Sud-Est du territoire communal, présentent une bonne valeur agro-pédologique. Le projet prévoit de préserver ces espaces de l'urbanisation, ce qui mérite d'être souligné. En revanche, il affecte d'autres espaces présentant des caractéristiques agricoles, même s'ils ne sont pas déclarés à la PAC : secteur du Floréal/Champ de Mars, prairie en extension urbaine sous le coteau de la Miotte, secteur des Perches.	Aucune zone N n'a été rendue constructible. Au contraire, d'importants terrains notamment à la rue des Perches sont rendus inconstructibles et classés en zone N. Les limites de ce classement ont été définies en fonction de la valeur écologique des terres. Cependant, afin de tenir compte de ces remarques, la prairie en extension urbaine sous le coteau de la Miotte a été classée en zone N.	**X**	**X**	**X**		**1**	**Plans P12 P15**	**Plan P7**						**Péri EST**							**DPU TA**			
Etat : Il est à noter que les prairies de la Miotte et des Perches appartiennent d'ailleurs au continuum agricole extensif de la trame du SRCE.	L'intérêt du secteur des Perches en termes de trame verte est pris en compte par le classement en N et par les protections au titre des PAP.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Chambre d'agriculture : Nous vous proposons également d'affirmer davantage l'importance économique des terres agricoles de votre commune. La formulation employée page 114 laisse sous-entendre que des terres pourraient être abandonnées (« Nonobstant le risque d'abandon de ces terres exploitées qui représentent une part très faible de l'activité d'exploitants, tous extérieurs à la commune, celles-ci doivent être préservées.»). D'une part, le risque d'abandon des terres n'est pas lié à l'absence de sièges d'exploitation sur une commune. En général, les exploitants agricoles exploitent sur la commune de leur siège d'entreprise et sur plusieurs communes plus ou moins proches. D'autre part, il s'agit de terres de bonne valeur, de	L'importance économique des terres agricoles a été réaffirmée et accentuée dans le rapport de présentation	**X**					**X**																		

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
superficies moyennes supérieures à la moyenne départementale, accessibles malgré les contraintes routières. Il est donc inutile d'évoquer un risque d'abandon et préférable d'affirmer la vocation agricole des terres. Les terres sont effectivement exploitées par des polyculteurs-éleveurs. Les exploitations qui interviennent sur Belfort sont dynamiques et en développement. Ainsi, ce potentiel agricole nécessite d'être maintenu, ce qui vous apporte une justification supplémentaire à votre choix de ne pas urbaniser en dehors des limites urbaines.																								
Chambre d'agriculture : Au chapitre 2.2.4, le PADD présente les enjeux agricoles de Belfort. Il est précisé que les terrains exploités en prairie ont un grand intérêt paysager et que les enjeux agricoles sont « respectables **», terme qui mériterait d'être expliqué.**	La rédaction de ce chapitre du PADD a été revue en conséquence.						**X**																		
Chambre d'agriculture : Il aurait été souhaitable de présenter les enjeux liés à la **diversification de l'activité agricole, notamment par le maraichage**, d'autant plus qu'un projet de pépinière maraichère est en réflexion sur la commune (projet qui concerne également des parcelles situées à Offemont).	La rédaction de ce chapitre du PADD a été revue en conséquence.						**X**																		
Etat, MRAe et CA : Les pratiques agricoles évoluent, et la demande en produits locaux croît. Il aurait été intéressant de se saisir de l'opportunité du PLU pour mener une réflexion sur le développement d'une agriculture de proximité destinée aux habitants de Belfort, en identifiant des surfaces dévolues au maraîchage pour développer la commercialisation de produits en circuits courts. Cet enjeu est d'ailleurs exposé dans le rapport de présentation (page 117).	Les enjeux d'une agriculture de proximité sont pris en compte dans le projet de PLU et ce à de nombreux titres et tout particulièrement par la protection des jardins ouvriers dont la pérennité sera assurée grâce à la création de STECAL. Un emplacement réservé pour l'agrandissement des jardins de l'étang des forges est même prévu. Par ailleurs, le règlement de la zone N n'y fait pas obstacle, au contraire, l'activité agricole y est expressément prévue. Enfin, la proposition de modifier le projet et de classer la prairie en extension urbaine sous le coteau de la Miotte en zone N permettra, le cas échéant, la réalisation de maraîchage sur ce secteur.	**X**	**X**	**X**		**1**	**Plans P12 P15**	**Plan P7**						**Péri EST**							**DPU TA**			
Chambre d'agriculture : Le plan de zonage identifie une bande constructible au Nord Est, sur les parcelles 27 et 26 à proximité d'Offemont. Outre sa situation en étalement de l'urbanisation (alors que le PADD énonce en page 14 : « L'étalement urbain est stoppé par le maintien des constructions à l'intérieur de l'emprise urbaine actuelle »), ces parcelles ont été présentées comme pouvant faire partie des surfaces dédiées à une pépinière d'entreprise maraichère. Il est très regrettable que ces parcelles fassent l'objet d'une urbanisation ! Cette espace ne pourrait-il pas accueillir des installations maraichères ? Nous souhaitons que le **règlement de la zone concernée permette les installations maraichères** de manière à ce que le projet de pépinière maraichère puisse voir le jour sur cet espace.	Il est proposé de modifier la zone concernée et de classer ce terrain en zone N. Le projet de maraichage pourra donc, le cas échéant, se faire.	**X**	**X**	**X**		**1**	**Plans P12 P15**	**Plan P7**						**Péri EST**							**DPU TA**			
Chambre d'agriculture : Les extensions programmées au bout de la rue des perches posent question. Le zonage permet des extensions en étalement urbain, contrairement à ce que propose le PADD. Le zonage est assez « large » (possibilités d'habitations en seconde ligne, parcelles de grandes tailles) et ne permet pas une urbanisation raisonnée. Les possibilités d'urbanisation pourraient être largement diminuées et ainsi éviter l'impact sur des terres agricoles déclarées dans le cadre de la PAC et de bonnes valeurs agronomiques d'après l'atlas départementale de la valeur des terres agricoles. Par ailleurs, il est important de vérifier que les accès agricoles ne sont pas contraints par d'éventuelles constructions sur ce secteur.	Voir les réponses déjà apportées plus haut sur cet espace. Le zonage sera ajusté au plus près possible. Il est clair que le secteur des Perches n'est pas une zone d'extension urbaine. Les accès agricoles ne sont pas identifiés.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat et MRAe : Les jardins ouvriers présents sur le site du Floréal ont été supprimés. D'autres sont en cours d'implantation rue des Perches, comme évoqué page 111 du rapport de présentation. Cependant, ce site n'apparaît pas sur le plan de zonage, ce qui pose la question de sa pérennité	Les auteurs du PLU n'ont pas désiré sacraliser les JO de la rue des Perches sachant qu'il n'est pas démontré une carence de ce type de terrain et que tous les autres JO ont été classés en STECAL et bénéficient, à ce titre, d'une forte protection.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Chambre d'agriculture : En page 10 des dispositions générales, la SPA ne relève pas du règlement sanitaire départemental mais de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ; **Chambre d'agriculture :** Aux articles 2.3 et 2.8 du règlement de la zone N page 85, nous vous demandons de rajouter la mention « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ».	Les corrections ont été apportées.								**2.3**																
												N 2.1.3 2.1.8													
Etat : La gestion de la forêt est évoquée dans le rapport de présentation et le PADD de façon succincte, et sous le seul angle de la conservation des habitats naturels. Il conviendrait d'aborder les autres enjeux : accueil du public, production ligneuse, protection contre les risques naturels.	La forêt est prise en compte dans l'élaboration du projet. Celle-ci est largement préservée par de multiples mesures à commencer par le zonage. Les usagers et exploitants ont été consultés et leurs demandes traitées. Le sujet est pris en compte dans le règlement concernant les espaces boisés remarquables, zonages, recul des constructions en limite, etc.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : Par ailleurs, la sylviculture est pratiquée sur l'ensemble des forêts sur lesquelles s'applique le régime forestier, et non pas uniquement sur le massif du Salbert. **(ONF)**	Les ajustements ont été effectués	**X**				**X**	**X**																		
Etat : Enfin, la forêt de la Miotte doit être incluse dans les grandes entités naturelles citées page 6 des OAP.	Il est vrai que les collines de la Justice et de la Miotte présentent des similitudes en termes de patrimonialité de milieux. Il est donc cohérent d'inclure la Miotte dans les entités naturelles citées p. 6 des OAP. Les modifications ont donc été faites en ce sens.							**X**																	

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Il aurait pu utilement être fait mention du schéma directeur de desserte forestière de la Vaivre, d'autant que celui-ci aborde la problématique de l'insuffisance de la desserte des différents massifs forestiers. En effet, le PLU représente une opportunité pour réfléchir à l'amélioration de cette desserte, et pour définir le meilleur itinéraire pour les grumiers en cohérence avec l'environnement urbain. Un seul emplacement réservé (n°22, forêt de la Miotte) apparaît dans le projet pour cette fin, sans que l'étude n'explicite la prise en considération de cette problématique pour les autres massifs forestiers. Rappelons qu'en l'absence de desserte, les fonctions de bois d'œuvre, d'industrie et d'énergie ne pourront être remplies.	Les dessertes existantes ne sont pas réduites. Un ER n° 22 est en effet prévu à cette fin.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : Le règlement prévoit une distance minimale de 30 mètres entre les futures constructions et la forêt relevant du régime forestier. Il serait pertinent d'élargir cette disposition à l'ensemble des forêts.**(avis ONF**)	Compte tenu de la difficulté de définir exactement les limites d'une forêt, il a été décidé de limiter cette prescription, très contraignante, aux seules forêts soumises au régime forestier.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : Un secteur à l'orée du massif du Mont, près de l'extrémité Nord de la rue de la Fraternité, présente un problème de cohérence : présenté comme soumis au régime forestier (annexe V), il est classé en UBa. Or, l'office national des forêts (ONF) ne gère pas de zones urbanisées. Par conséquent, il conviendrait de retirer cette petite zone de l'aire d'application du régime forestier.**(avis ONF)**	Les plans correspondants ont été modifiés en conséquence.																**Envi**			**X**					
Etat : L'ONF souhaite être informé en amont de tout projet d'aménagement ou d'extension concernant une zone sur laquelle s'applique le régime forestier. Il conviendra également de porter à sa connaissance les parcelles forestières du massif de la Justice reversées en zone N.	Des contacts ont été pris avec l'ONF suite à ces remarques.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : De manière générale, la vocation de l'économie agricole (entretien des prairies fleuries naturelles par le pâturage des animaux) n'est pas suffisamment mise en avant.	Tout est possiblement fait pour préserver l'agriculture et ce sujet est parfaitement mis en avant. Cette partie a été mise à jour et enrichie (RP III.4.1) .	**X**																							
Etat : La sylviculture, quant à elle, se résume à une phrase dans le PADD. Or, le SCOT indique que "*tout document d'urbanisme comprend une étude des activités agricoles et sylvicoles existantes, et de leur évolution prévisible à 10 ans* », étude destinée à évaluer la structuration spatiale, la circulation, l'accessibilité aux parcelles et les besoins fonciers. Le dossier ne répond donc que très partiellement à ces problématiques.	En matière de sylviculture et d'agriculture, le PLU respecte l'attente du SCoT, cf. RP III.4.1. Ce chapitre est mis à jour et enrichi comme dit plus haut. Le PADD est par nature concis. Il n'est pas propice à tous les développements, mais l'essentiel est dit.	**X**					**X**																		

1.7 - PREVENTION DES RISQUES, DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS

« Les risques ont été présentés dans les documents, ce qui constitue un point fort du dossier. Néanmoins, il conviendrait d'intégrer et de prendre en compte un certain nombre d'éléments complémentaires, concernant notamment les risques naturels et l'exposition au bruit »

1.7.1 Retrait / gonflement argile – radon

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et MRAe : Ainsi, il serait souhaitable d'actualiser les informations concernant le risque retrait-gonflement des argiles ;insertion de la nouvelle carte parue en août 2019 dans le rapport de présentation, mention de l'article 68 de la loi ELAN et des nouvelles prescriptions applicables au 1er janvier 2020 - d'autant que la zone de la Laiterie, couverte par une OAP, sera concernée.	La mise à jour a été faite dans le PLU soumis à approbation.	**X**															**Géo**							**Arg**
Etat : Une coquille est aussi relevée dans l'évaluation environnementale, qui évoque des secteurs « soumis à un aléa fort », quand l'aléa ne dépasse pas le seuil moyen sur le ban communal.	La modification a été faite dans le PLU soumis à approbation.		**X**																						
Etat et MRAe : La réglementation relative au risque radon a également évolué récemment, avec un nouveau zonage et un niveau de référence différent (300 Bq/m^3. Les annexes devront être mises à jour.	La mise à jour sera faite dans le PLU soumis à approbation.	**X**																							**Rad**

1.7.2 Aléas géologiques

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Selon l'étude réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), la commune est concernée par le risque mouvements de terrain : aléas glissement, affaissement-effondrement et éboulement. Si le rapport d'études en question est annexé au dossier, il conviendrait également d'en prendre en compte les conclusions dans les autres pièces. Ainsi, les cavités listées dans le règlement ne correspondent pas à celles identifiées dans le rapport du BRGM, ni à celles des cartes en annexes.	La liste de la page 32 du rapport du BRGM est identique à celle de la page 37 des DG à l'exception de la grotte de Cravanche. Celle-ci a été rajoutée. Par ailleurs, la cavité du Fort des Hautes Perches a été supprimée de la liste de l'article 24 des DG car, bien que considérée par le BRGM comme située sur Belfort, elle est localisée sur la Commune de Pérouse.								**24**																
MRAe : Concernant le risque mouvement de terrains, le rapport de présentation comporte en annexe l'étude réalisée par le BRGM sur la cartographie des aléas liés à ce risque, et l'aléa effondrement/affaissement a été cartographié dans le règlement graphique **sans faire l'objet de prescriptions particulières ou de périmètre d'inconstructibilité.** Le dossier contient une multitude d'informations concernant le risque de mouvement de terrain ; malheureusement si l'effet escompté est d'informer correctement le public il en découle néanmoins que **l'information est noyée** dans la masse du document.	Cette remarque nous semble infondée. En effet, il existe dans le règlement graphique des cartes au format A0 des 3 aléas « mouvement de terrain » qui ont une portée réglementaire et les prescriptions sont détaillées dans les DG.	**PAS DE MODIFICATION**																						

1.7.3 Inondations

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et MRAe : Des éléments restent également à préciser au sujet du risque inondation. Il convient d'évoquer l'atlas des zones inondables de la Douce, qui concerne la zone N du PLU (à proximité des grottes du Salbert). S'il n'est pas juridiquement opposable en tant que tel, il est suffisamment argumenté pour interdire toute nouvelle construction sur la base de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme	Le rapport de présentation, la liste des documents composants le PLU présente dans les DG, le règlement de la zone N ainsi que le plan des contraintes environnementales ont été modifiés pour tenir compte de ce risque sachant que Belfort est concerné par l'Atlas de la Douce sur un tout petit espace du Salbert.. Une nouvelle annexe informative comportant le plan de cet Atlas sur Belfort est par ailleurs créée.	**X**							**P.7**			**N 1**					**Envi**							Atlas
Etat et MRAe : La procédure actuellement en cours de révision-extension du plan de prévention des risques d'inondations (PPRi) pourra également être utilement mentionnée.	Le rapport de présentation a été complété en ce sens.	**X**																								
Etat et MRAe : Certains éléments du règlement s'avèrent incompatibles avec l'actuel PPRi, telles que les prescriptions de terrassement au niveau des effets de butte (prescriptions architecturales et paysagères), ou l'autorisation des exhaussements du sol en zone N. De manière générale, il serait opportun de mentionner dans le règlement que, dans les zones couvertes par le PPRi, s'applique le règlement de ce dernier.	Les dispositions générales (article 28) précisent clairement que le PPRI s'applique quel que soit le règlement des zones. Il est cependant proposé de renforcer cette information dans le PLU approuvé en insérant un rappel au début du règlement écrit de chaque zone concernée.											**UA** 2.9 **UB** 2.1 **UC** 2.8 **UU** 2.1.5 **UP** 2.8 **N** 2.1.14													
Etat : Rappelons que la zone d'expansion des crues (zone E du PPRi) n'est pas constructible, même si celle-ci n'est pas mentionnée en tant que tel dans le PADD (page 17).	Le PADD a été modifié pour tenir compte de cette remarque.						**X**																		
Etat : Il serait également souhaitable de revoir le choix graphique associé au PPRI sur le plan de zonage, la confusion étant aisée entre les zones E et U2.	Le zonage de ces zones a été amélioré pour mieux distinguer chaque zone.													**Péri Est Ouest UC**										
Etat : Enfin, au titre du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), le PLU doit être compatible avec la disposition 01-8 *(« valoriser les zones inondables »),* qui a été omise dans le rapport de présentation (page 135).	Le rapport de présentation a été complété en ce sens.	**X**																							
Etat : Il conviendrait d'insérer dans le rapport de présentation la liste des évènements ayant fait l'objet d'une reconnaissance d'état de catastrophe naturelle, et non de se limiter à l'évocation de « *8 arrêtés de catastrophe naturelle publiés entre 1983 et 2016*» (page 135).	Le rapport de présentation a été complété en ce sens.	**X**																							

1.7.4 ICPE et sites pollués

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : Une erreur est à signaler, page 11 du règlement, dans la numérotation d'une installation annexe de canalisation	L'article 2.4 des dispositions générales a été corrigé en ce sens.								**2.4**															
Etat : Le ban communal est également impacté par la présence de sites et sols pollués. Rappelons que la requalification de ces sites à des fins d'usage résidentiel et/ou sensible nécessitera l'engagement d'études complémentaires pour s'assurer de la compatibilité de ces zones avec l'usage projeté	Ces sites ont été repris dans la listes des « secteurs d'information sur les sols » (SIS) dressée par arrêté préfectoral du 19/11/220 et reçu le 23/12/2020. Ils ont été reportés sur le plan des contraintes environnementales et incorporés dans les annexes informatives.	**X**	**X**						**P.6**								**Envi**							**SIS**

1.7.5 Nuisances sonores

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat : La ville de Belfort étant soumise fortement aux nuisances sonores des infrastructures de transport routières et ferroviaires, il est dommage que cette problématique ne soit pas traitée plus amplement dans le PLU. Elle pourrait utilement être reprise dans le PADD, avec des orientations visant à prévenir ou réduire les nuisances dues à ces infrastructures.	Les nuisances sonores sont abordées au chapitre III.5.2. du RP. Cette partie a été vérifiée et complétée depuis l'arrêt du PLU. Les nuisances sonores ne sont pas amenées à augmenter du fait du projet. Elles sont par ailleurs réglementées hors PLU et prises en compte dans le plan des contraintes. Il n'a pas été jugé nécessaire de « sur-règlementer » par l'intermédiaire du PLU les règles de construction déjà existantes.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Etat : L'attention devrait également se porter, dans le règlement, sur les règles applicables dans les secteurs affectés par le bruit, pour les constructions et opérations d'aménagement les plus sensibles telles que les habitations ou les opérations d'aménagement d'espaces publics notamment.																										
Etat : Les cartes de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sont exposés succinctement dans le rapport de présentation, mais sans mentionner les actions du PPBE des voies communales, approuvé par le conseil municipal en mars 2019, ni celui des voies départementales, approuvé par le conseil départemental. Ces documents, quoique non opposables, constituent des documents d'orientation dont l'objectif est la réduction des niveaux de bruit aux abords des infrastructures concernées et, à ce titre, le PLU devrait y faire référence et indiquer où il est possible de les consulter.	Mention a été faite des documents évoqués et la modification du projet arrêté a été traitée comme indiqué ci-dessus.	**X**	**X**																							

1.8 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

« Il ressort de l'examen du dossier que la collectivité s'est globalement bien appropriée les enjeux liés à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti belfortain. »

1.8.1. Paysage

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Etat et MRAe : Une analyse des formes urbaines a été réalisée en 2012-2013 ; elle est présentée en précisant que l'image de la ville est « sujette à *évolution dans les* années *à venir* » (page 73 de l'annexe 2 du rapport de présentation). Ces évolutions ont en effet été conséquentes depuis 7 ans, le document aurait donc mérité d'être actualisé sur ce point.	Les études sur les formes urbaines et densités sont toujours d'actualité. Elles sont particulièrement fouillées (cf. annexes du RP : Urbanisme et patrimoine, Formes urbaines et densités comparées, Inventaire des principaux points de vue) et soutiennent des orientations fortes du PLU.																									
Etat : Par ailleurs, si ce travail « *invite à* s'interroger *sur les évolutions possibles des formes urbaines et sur les objectifs d'occupation des sols, etc.* » (page 107), ces interrogations pertinentes ne ressortent pas dans la suite du dossier. Elles auraient pourtant pu favoriser l'émergence de formules innovantes et de nature à relancer l'attractivité de la ville.	Le futur PLU permettra l'émergence de nouvelles formes grâce à l'introduction des règles qualitatives alternatives et de la prise en compte des constructions et ouvrage ayant un caractère de monument pour la ville ou présentant une avancée technologique majeure en termes de protection de l'environnement (voir article DG3 des PAP).	**PAS DE MODIFICATION**																								
Etat et MRAe : Il serait pertinent de mentionner l'existence du plan de paysage intercommunal, mis en œuvre par le Grand Belfort et de l'intégrer aux réflexions sur le paysage.	Ce document a été pris en compte dans les choix du PLU. Il en a été fait mention dans la version soumise à approbation.	**X**																								
Valorisation trame verte **Etat et MRAe :** Le rapport de présentation identifie un enjeu de « renforcement *de la présence de la structure paysagère* et *[d']ouverture sur les espaces naturels environnants, par la mise en réseau des promenades et parcs urbains avec les éléments issus de la géographie* » (page 48). Ces problématiques sont reprises dans le PADD : « *mobilisation du patrimoine naturel* » et valorisation de la présence de la nature pour *« répondre à la forte attente des habitants »* (page 7 du PADD). Pourtant, le projet esquisse une trame naturelle sur l'existant, sans envisager	Une OAP spéciale est prévue sur cet objectif : « protection du patrimoine vert et non bâti-trame naturelle globale ». Structurée par des liaisons naturelles existantes, elle incite au développement de la nature par différents dispositifs. Elle n'est en rien une vision figée. Elle porte sur l'ensemble de la commune, à l'ouest comme à l'est.	**PAS DE MODIFICATION**																								

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																										
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes										
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info				
toutefois la création de nouvelles aménités vertes sur son parcours, ni d'autres liaisons entre les grands espaces verts. La moitié Ouest du ban communal, notamment, est occultée.																												
Etat : Comme déjà mentionné précédemment, une réflexion pourrait utilement porter sur les friches et l'opportunité d'en préserver certaines comme espaces verts, jouant des fonctions telles que lieu de rencontre, îlot de fraîcheur estivale, espace de respiration, infiltration des eaux pluviales, etc.	Le plan vert et l'étude de végétalisation du cœur de ville en cours d'élaboration et l'étude de l'ADEME sur les îlots de chaleur à venir, devraient permettre de répondre à ces problématiques. Une modification ultérieure du PLU pourrait intégrer, le cas échéant, leurs préconisations.	**PAS DE MODIFICATION**																										
Entrée de ville **Etat :** Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.101-2 que l'action des collectivités publiques vise à atteindre un objectif de *« qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ». De* même, le DOO du SCOT stipule que les entrées de ville *« appellent une requalification paysagère spécifique ».* Il demande *« d'assurer pour ces secteurs une organisation en liaison avec le reste du tissu urbain, ainsi qu'un aménagement paysager continu* et *cohérent ».* L'entrée de ville Sud, notamment, correspondant à la ZACom du Sud du centre-ville, fait l'objet de prescriptions détaillées dans ce DOO. **Etat et MRAe :** Une analyse est présentée en annexe du rapport de présentation, analyse qui pointe certaines entrées de ville d'une qualité urbanistique perfectible. Cependant, le sujet n'est plus abordé, ni dans le PADD ni dans les pièces suivantes du PLU. Une OAP sur le sujet serait d'une grande pertinence	Le rapport de présentation a été complété et mis à jour avec l'étude sur l'entrée SUD. La quasi-totalité des entrées de ville sont déjà urbanisées et ne sont visuellement pas marquées (car continuité urbaine avec les communes voisines). En ce sens, elles ne justifient pas de mesures spécifiques comme cela est le cas pour les entrées de villes des communes/villages.	**X**																									
Etat : Notons que les OAP mentionnent d'ailleurs une orientation du PADD sur le sujet (page 11 : « les entrées de ville et les points de vue en mouvement (orientation 1.3.2) »), orientation qui n'apparaît cependant pas dans ledit PADD.	La référence de l'OAP est inexacte et a été supprimée.							**X**																			
Franches urbaines **Etat et MRAe :** Le rapport de présentation prévoit de « *porter une attention particulière aux franges urbanisées* ou *urbanisables avec les espaces agro-naturels et forestiers* » (page 47). La poursuite de l'urbanisation sur les secteurs de la Miotte et des Basses-Perches, notamment, peut avoir un impact paysager important. Il serait par conséquent souhaitable de mener plus avant la réflexion sur le sujet, et de mettre en place des outils pour préserver l'écrin naturel. Conformément aux prescriptions du SCOT, le maintien des haies et bosquets aux frangés d'urbanisation pourrait ainsi être exigé par le règlement	Il est proposé que l'urbanisation en prolongation de rue de la 5ème DB ne soit, dans le projet approuvé, pas possible. Aussi, les franges avec les espaces agro-naturels ne seront pas affectés. Sur le secteur des perches, seuls les espaces interstitiels pourront être construits. Les espaces en extension de l'emprise urbaine ne seront plus constructibles, ce qui limite l'impact sur les limites avec les espaces naturels.	**X**	**X**	**X**			**Plans P12 P15**	**Plan P7**						**Péri EST**								**DPU TA**				

1.8.2. Patrimoine

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																										
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes										
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info				
Etat : La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 07 juillet 2016, modifie la notion de périmètre de protection modifié (PPM), pour la remplacer par celle de périmètre délimité des abords (PDA) ; les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et les secteurs sauvegardés sont remplacés par des sites patrimoniaux remarquables (SPR) et le label Patrimoine XXe se nomme désormais Architecture contemporaine remarquable (ACR).	La mise à jour a été faite dans le PLU soumis à approbation.					**2**																						
Etat : Par ailleurs, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine sollicite un certain nombre de modifications dans la rédaction du règlement et des prescriptions architecturales et paysagères. Vous trouverez en annexe l'ensemble de ces remarques.	Voir II ci-dessous.	**PAS DE MODIFICATION**																										
Etat : De manière générale, les prescriptions architecturales sont très détaillées dans le règlement (façades, volumes, percements, matériaux, toitures...), et traduisent l'expression d'une véritable cohérence d'ensemble dans un souci de préservation et de valorisation du patrimoine bâti. Toutefois, elles limitent nécessairement l'émergence de "*solutions architecturales innovantes* » (page 13 du PADD). Certaines règles relèvent naturellement de l'appréciation subjective de l'autorité compétente : prescriptions particulières, éléments à préserver, appréciation des matériaux qualitatifs... J'attire toutefois votre attention sur le fait que le règlement, tel qu'actuellement rédigé, présente une certaine complexité, et que son application pourrait donc se révéler délicate pour les services instructeurs de demandes d'autorisation d'occupation du sol.	Ces observations n'appellent pas de remarques particulières.																											

1.9. - MOBILITE ET DEPLACEMENTS

« Le rapport de présentation identifie un enjeu de réduction de circulation automobile et de la poursuite de développement des réseaux de voies douces et de transport en commun. Pourtant, le dossier s'appuie sur un diagnostic : ancien et incomplet, et la concrétisation dans le PLU des objectifs fixés n'est pas toujours perceptible. »

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit						Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex		Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info	
Etat et MRAe : Les éléments présentés dans le diagnostic mobilité, notamment les cartes, datent de 2007 à 2012 : répartition des espaces de stationnement, trame viaire, taux de motorisation par quartier, zones de rencontre, etc. Le projet Optymo2 semble présenté comme une évolution récente (“la *mise en place du bus à haut niveau de service, associé à d'autres réalisations, constitue un levier de développement et introduit une nouvelle logique dans la pratique de la ville* », page 26 du PADD). Les changements survenus ces dernières années n'ont pas été pris en compte : quel impact de la gare TGV et de l'hôpital médian sur les déplacements et un éventuel report de trafic ? Quelles conséquences du nouveau plan de circulation dans le cadre d'Optymo 2 ? La part des transports en commun et du vélo a-t-elle augmenté ? L'offre de stationnement est-elle toujours au même stade qu'il y a douze ans (2007) ? On peut ainsi regretter que les données relatives à ce volet des déplacements datent de 2008, et n'aient pas fait l'objet d'une réflexion spécifique, visant à fluidifier les trafics et à faciliter l'usage des transports en commun et du vélo. **Etat et MRAe :** L'analyse des transports en commun est particulièrement succincte. Par ailleurs, la mention du projet d' “*aménagements de l'espace public* » dans le cadre d'un doublement de la fréquence des lignes (page 119 de l'annexe 1 du rapport de présentation) interroge.	Le diagnostic (ch. I.4) et l’annexe thématique du RP (ch. V) ont fait l’objet d’une mise à jour explicitée concernant principalement : problématique du réseau de circulation, transports en communs, stationnement, mobilités douces. Le volet sur la mobilité a ainsi été actualisé avec les derniers éléments disponibles sur le stationnement, les réseaux cyclables et modes doux, la présence des transports publics. Les objectifs du PADD ont aussi été consolidés ainsi que les dispositifs réglementaires comme les emplacements réservés (ajout de nouvelle piste cyclable au réseau). *Le Rapport de présentation partie I, chapitre I.4 et Annexe, chapitre V. a été ainsi complété.*	**X**				**1**	**X**																			
Etat : Le SCOT prévoit que “*les stations existantes et futures [de transports en commun] sont visualisées dans les plans de zonage ».* Ce n'est pas le cas dans le dossier présenté.	Cette exigence du SCoT est difficilement applicable, les stations étant susceptibles de bouger.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Etat et MRAe : La réflexion sur les espaces de stationnement souffre également de certains manques. Ainsi n'apparaît pas l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public, tel qu'exigé par le code de l'urbanisme (article L.151-4). De même, les possibilités de mutualisation de ces capacités ne sont pas étudiées, le diagnostic relevant simplement que « des parcs de stationnement public ont été construits pour répondre aux besoins de stationnement des secteurs multifonctionnels » (page 20 du rapport de présentation). Il aurait également été pertinent de prendre en considération les pratiques de covoiturage et l'éventuel usage à cette fin des espaces de stationnement, comme demandé dans le DOO du SCOT ; cet objectif reste à l'état d'une intention page 28 du PADD. **Etat et MRAe :** Ce même PADD évoque le manque de places de stationnement riverain dans le quartier Jean-Jaurès, et l'existence de poches de quartiers pour résoudre ce déficit. Or, aucune action n'est mise en place en ce sens dans le document d'urbanisme (emplacement réservé, AP...).	Ces sujets ont été inclus dans la mise à jour.	**X**				**1**	**X**																			
Etat : Si le diagnostic estime à juste titre qu'il est « *primordial de se* concentrer *sur le* stationnement *vélo dans les quartiers d'habitat »* (page 126 de l'annexe 1 du rapport de présentation), une analyse plus approfondie aurait pu être réalisée, et surtout aucune orientation du PADD ne vient conforter cette observation, pourtant judicieuse.	L’orientation 5.1.4 du PADD et le règlement prévoient bien que la création de stationnement de cycles est une obligation normée pour les constructions nouvelles. Voir aussi la réponse au point suivant.	**PAS DE MODIFICATION**																								
MRAe recommande de compléter le projet de PLU avec des prescriptions permettant le développement des modes doux et de lier le développement des nouveaux secteurs d’urbanisation aux capacités de desserte en transports en commun ; Les modes de déplacement doux sont évoqués dans le PADD et, dans le rapport de présentation, un objectif de limitation des déplacements automobiles est fixé mais aucune mise en œuvre concrète n’apparaît. La réflexion sur ces sujets ne **semble pas aboutie** et **aucun outil n’est mis en place pour le développement de ces objectifs**	Cette remarque est infondée car il y a bien un allègement des normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare afin de densifier ces secteurs tout en incitant l’utilisation des TC. De plus, un ER de plus de 5500 m² est inscrit pour la réalisation de pistes cyclables le long de la Savoureuse. Enfin, le projet de PLU a été complété par l’inscription d’un nouvel ER n°31 pour une liaison douce en lien avec les aménagements prévus sur Offemont.			**X**				**liste ER**					**Est**													

1.10. - TRANSITION ENERGETIQUE

Observations PPA	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																										
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit						Règlement graphique				Annexes									
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	lex		Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info			
Etat et MRAe : Les articles L. 151-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme disposent que le PLU doit prendre en considération les problématiques de « lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, /'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ». Le rapport de présentation évoque page 125 la pollution aux particules et à l'ozone, régulièrement constatée, et fixe un enjeu de limitation des déplacements automobiles. Il apparaît cependant dans le chapitre précédent (10- Mobilité et déplacements) que les moyens mis en œuvre sont insuffisants.	Un argumentaire a été développé dans le chapitre de justification, dans la mesure où les orientations et règles du PLU auront un effet positif sur ce sujet. Le suivi des indicateurs atmosphériques est proposé.			**X**	**X**																							
Etat : Il est également prévu *« des objectifs ambitieux pour la construction ou la rénovation »* (page 123), objectifs qui ne sont pourtant pas repris dans le règlement ni les OAP.	Ces objectifs sont portés par les projets structurants (1100 logements) et la politique de rénovation (OPAH et politique de la ville). Le PLU prévoit le traitement des façades susceptibles d'être isolées par l'extérieur ou encore le coefficient de biotope qui incitera la végétalisation des bâtiments.			**X**																								
Etat et MRAe : Le plan climat-énergie territorial (PCET) de la CAB et ses objectifs à horizon 2020 sont présentés. Il pourrait serait judicieux de se saisir également des objectifs du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration.	Ce plan est en chantier à l'heure actuelle et peut difficilement être repris dans le PLU à ce stade.	**PAS DE MODIFICATION**																										
Etat : Enfin, la thématique des <u>réseaux d'énergie</u> reste à développer dans <u>le PADD</u>, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.	Le PADD comporte une orientation sur ce sujet (5.2.1 « innover dans les infrastructures collectives »).	**PAS DE MODIFICATION**																										
<u>Autres</u> **Etat et MRAe :** Des indicateurs sont exposés en annexe du rapport de présentation. <u>Il serait souhaitable</u> d'indiquer pour les différents objectifs un état de départ circonstancié, actualisé et, lorsque c'est possible, chiffré. La valeur à atteindre pourrait également être signifiée de manière plus précise, ainsi que la fréquence de suivi. Cela permettrait d'analyser avec finesse et pertinence les effets du PLU, mais également de procéder à des états des lieux intermédiaires, notamment dans le cadre de procédures éventuelles de modification ou modification simplifiée. **MRAe : recommande de compléter le dispositif de suivi et de fournir les valeurs de référence (état zéro) des indicateurs.** Le dispositif de suivi-évaluation des effets du PLU est organisé selon les 5 axes du PADD. Le tableau ne précise pas les valeurs de référence à prendre en compte au démarrage du suivi et les indicateurs proposés ne permettent pas de s'assurer de leur capacité à suivre les effets du plan sur l'environnement.	La partie IV du Rapport de présentation relative aux indicateurs de suivi mis en place pour analyser à terme les résultats du PLU, a été enrichie dans certains domaines de données relatives au temps initial du projet.				**X**																							
MRAe : La **prise en compte de la qualité de l'air** apparaît peu prise en compte, le plan de protection de l'atmosphère (PPA) étant simplement évoqué)..	Un argumentaire sur ce sujet a été développé dans le chapitre de justification, dans la mesure où les orientations du PLU devraient avoir un effet plutôt positif. Les mesures en faveur des plantations, la protection des espaces verts, façades végétalisées, concourent à réduire la pollution. Il sera par contre nécessaire que d'autres évolutions non maîtrisées par le PLU soient suivies d'effet. Le suivi des indicateurs atmosphériques est proposé.			**X**	**X**																							
MRAe : Les enjeux liés au changement climatique et à la transition énergétique s'avèrent être trop succinctement abordés dans le dossier de PLU.	Un argumentaire sur ce sujet a été présenté dans le chapitre de justification, dans la mesure où les orientations du PLU devraient avoir un effet plutôt positif. Le suivi des indicateurs atmosphériques est proposé.			**X**	**X**																							

2. - Avis de l'ABF

Observations ABF	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté

Observations ABF	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Rapport de présentation L'évolution des lois et des textes réglementaires m'amène à apporter les précisions suivantes aux informations portées dans le porter à connaissance transmis en début de procédure. La loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 07 juillet 2016, modifie la notion de périmètre de protection modifié (PPM), pour la remplacer par celle de périmètre délimité des abords (PDA) ; les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et les secteurs sauvegardés sont remplacés par des sites patrimoniaux remarquables (SPR) et le label Patrimoine XX se nomme désormais Architecture contemporaine remarquable (ACR)	Voir réponse ci-dessus au point 1.8.2.					**2**																		
REGLEMENT ECRIT - PAP **Page 5-DG.4. Maisons jumelées.** *Les travaux concernant / 'aspect extérieur {...} la symétrie doit être respectée afin de conserver l'identité architecturale de ce type de construction.* • Proposition : dans la suite logique du respect de la symétrie mis en avant dans ce paragraphe, il serait attendu par le règlement que les maisons jumelées ne reçoivent qu'une seule et même teinte sur l'ensemble du bâtiment sans faire de distinction entre les propriétaires. Au minimum des teintes d'un ton identique par la réalisation d'un dégradé en ton sur ton peuvent être attendues.	Ce point a déjà été soulevé lors de l'élaboration du PLU actuel, puisqu'il était obligatoire, avant 2004 de faire les maisons jumelées d'une seule et même couleur. Mais, force est de constater, sur le terrain ou en rendez-vous, que deux propriétaires, de maisons jumelés, ne souhaitent ni faire les travaux en même temps, ni utiliser la même couleur pour leurs façades. Aussi, le choix de cette réglementation a donc été fait pour satisfaire la demande des Belfortains et pour respecter du règlement des couleurs en vigueur, car utiliser la même gamme de couleur sur une maison jumelée, mais sans faire les travaux simultanément, ni avec les mêmes produits, entraîne systématiquement des nuances dans les couleurs et équivaut visuellement à un camaïeu.	**PAS DE MODIFICATION**																						
Page 6 - PAP 1.1. Éléments qualitatifs • Proposition : rajouter « plaques commémoratives » dans la liste des éléments décoratifs présentant un intérêt	L'article a été complété en ce sens.									**PAP 1.1**														
Page 7 -PAP 1.4. Matériaux *Lors d'un ravalement de façade {...] Il peut cependant être peint si son état le nécessite.* • Proposition : Rajouter « dans une teinte se rapprochant de l'origine » afin d'avoir un granito peint avec des teintes naturelles ce qui mettra en valeur la qualité particulière du matériau.	L'article a été modifié ainsi « …dans une teinte se rapprochant de l'origine pour le soubassement. Le granito en modénatures devra respecter le nuancier spécifique pour les modénatures ».									**PAP 1.4**														
Page 11- PAP 1.6.2. Le principe des couleurs de façades *Les tons soutenus peuvent [...] Dans tous les cas, les tons violents, dits "flashy", sont interdits en grandes surfaces*. Dans le cas de la rédaction actuelle, il semble que l'on puisse par exemple accepter la mise en peinture "flashy" d'une devanture commerciale de petite dimension, ce qui serait dommageable à l'harmonie d'ensemble avec l'immeuble. • Proposition : la rédaction pourrait être la suivante « dans tous les cas, les tons violents, dits "flashy" sont autorisés uniquement dans la cadre d'un usage et d'une répartition ponctuelle de ces couleurs. »	La rédaction a été complétée.									**PAP 1.6.2**														
Page 18 -PAP 2.2.2. Couverture des toits en pente *Dans le cas de toiture à la Mansart [...] en tuiles noires ou en shingles (bardeaux bitumineux) noirs*. • Proposition : ajouter le zinc comme possibilité de matériau pour les terrassons.	Le zinc a été ajouté à la liste.									**PAP 2.2.2**														
Page 25- PAP 3.4.1 Matériaux/ couleurs des clôtures *Exceptionnellement, le blanc sur les clôtures P VC et le gris métallisé sont tolérés, bien qu'absents du nuancier des ponctuels*. Tout le travail de mise en couleur, impulsé volontairement ces dernières années et incarné dans la création d'un nuancier complexe et spécifique, ne devrait pas être fragilisé par l'arrivée d'une clause acceptant le blanc. Quel intérêt de mettre en place un nuancier excluant cette couleur si c'est pour l'accepter dans un autre article? De plus, d'un point de vue urbain, la mise en place de clôtures blanches serait aujourd'hui perçue comme une véritable incohérence par rapport à l'univers chromatique de la ville. • Proposition : seul le gris métallisé, en tant que couleur liée au matériau lui-même, devrait être spécifié.	Le PVC coloré n'apporte pas les garantis techniques nécessaire à une bonne tenue dans le temps de sa couleur. Le PLU ne pouvant pas interdire de matériaux, donc le PVC, la teinte blanche est une mesure alternative.	**PAS DE MODIFICATION**																						
Pages 31,32, 33, 34 et 35 - PAP 4.2 Ensembles urbains Ensembles n°1 du Pentagone de Vauban et n°2 le quartier Carnot Afin de préserver la qualité architecturale des façades et la richesse de leur modénature, il serait préférable de renforcer leur protection. • Proposition : inclure dans les mesures spécifiques une interdiction de modification en façades principales, interdiction ITE en façades et interdiction ITE en toitures pour les bâtiments anciens en maçonnerie de moellons de pierre.	L'ITE est déjà interdite en façade pour le Quartier Carnot. Concernant ce quartier, il est majoritairement constitué d'immeubles remarquables et exceptionnels (inventaire villas et immeubles). De fait, l'ITE est interdite sur ces bâtiments. Le quartier du Pentagone de Vauban est dans le champ de protection des monuments historiques. Aussi, l'ABF pourra toujours interdire l'ITE au besoin.	**PAS DE MODIFICATION**																						

Observations ABF	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Ensembles n°3. 4.S. 6 et 7 (citées jardin et citées ouvrières) Afin de préserver une homogénéité d'ensemble à ces cités emblématiques des avancées sociales du logement ouvrier, il serait préférable d'offrir les mêmes protections aux différents quartiers d'architecture similaire. • Proposition : homogénéiser les protections pour des ensembles aux caractéristiques similaires et spécifier l'interdiction ITE en façades et toitures pour les maisons en maçonnerie de moellons de pierre et aux formes de toitures complexes (maisons des années 30).	L'article PAP 1.5. traite de la mise en place de l'ITE en façade et en toiture. Les mesures édictées par cet article encadrent suffisamment le traitement de l'ITE (exemple : ITE interdite sur les façades en pierre, conservation des modénatures ou restitution, etc). De plus, ce point du règlement permet d'encadrer les éventuels ITE sur les maisons constituants les ensembles urbains 3, 4, 5, et 6. Concernant l'ensemble urbain numéro 7, cette remarque est pertinente au vu de la répétition architecturale qui composent les bâtiments de l'ancienne cité ouvrière SACM. Il a donc été ajouté « ITE interdite » pour cet ensemble urbain.									**PAP 4.2.**															
Ensemble n°10 rue de Mulhouse La perte de cohérence d'ensemble, ici protégée, serait inévitable en cas d'isolation par l'extérieur. • Proposition :ajouter l'interdiction d 'ITE en façade.	Cette remarque a été prise en compte. Effectivement, une ITE provoquerait des redents sur l'alignement des façades, ce qui perturberait la lecture de l'ensemble urbain lui-même et correspond à l'article PAP 1.5.1									**PAP 4.2**															
Ensemble n°13 SNI Vauban La perte de cohérence d'ensemble, ici protégée, serait inévitable en cas d'isolation par l'extérieur. • Proposition : ajouter l'interdiction d'ITE en façade.	Cette remarque est pertinente au vu de la répétition architecturale qui composent les bâtiments. Elle a donc été prise en compte.									**PAP 4.2.**															
La qualité de nombreuses façades anciennes présentant des encadrements de baies en pierre, un rythme et des proportions de baies rigoureusement ordonnancés, ou une disposition ponctuelle de décors rapportés, ne laisse pas imaginer la possibilité de modification de ces façades sans perte de leur qualité architecturale. La mise en place d'une isolation extérieure génère irrémédiablement la perte des modénatures et éléments de décors disposés en façade. Leur évocation par un trompe-l 'œil ne résout aucunement la perte de qualité d 'ouvrage. La permissivité d'une isolation extérieure pourrait être envisagée au cas par cas pour les constructions récentes. Dans tous les cas, le renvoi à la règle générale (PAP 2.5) pourrait être rappelé et rend quasi impossible la m ise en place d'une ITE. De plus, d'un point de vue technique, la mise en œuvre d'un isolant « perspirant » pour les maçonneries en moellons de pierre est une nécessité. Cette disposition est malheureusement souvent mise de côté pour des raisons de coût ou d'ignorance technique. Pour autant, l'inadéquation du dispositif est très préjudiciable pour ces maçonneries et peut provoquer de nombreuses pathologies par l'impossibilité de respiration de celles-ci.	Selon l'article PAP1.5.1 l'ITE est interdite sur les façades comportant des éléments remarquables d'architecture. Aussi, les modénatures ou autres décors ne pourront pas être supprimés. De plus, l'article PAP 1.5.2 impose de recréer tous les éléments de modénatures existants en façades par tous les moyens techniques appropriés. Cet article ne cite nullement le trompe œil et insiste sur la conservation de la surépaisseur existante avant la pose de l'ITE.	**PAS DE MODIFICATION**																								
L'isolation par l'extérieur des couvertures par procédé « sarking » génère une surépaisseur très importante par rapport aux volumétries initiales, profils des rives, et empâte considérablement certaines petites toitures aux volumétries complexes (croupettes, lucarnes et multiples pans de toitures). L'absence de réglementation sur la dimension d'une surépaisseur envisageable (I0 cm maximum par exemple) laisse envisager ces dispositifs sans orienter vers d'autres possibilités plus respectueuses de la qualité architecturale (isolation entre chevrons + isolation moindre en surépaisseur).	La rédaction a été complétée de la manière suivante : « l'épaisseur du toit devra être limitée au maximum en privilégiant une isolation entre chevrons doublée d'une isolation de moindre hauteur en surépaisseur »									**PAP 2.5**															
Page 38 - PAP 4.3. Villas et immeubles *Le remplacement à l'identique des menuiseries est obligatoire. Les menuiseries neuves sont réalisées dans le dessin d 'origine de la construction.* Comment justifier du dessin d'origine si les menuiseries ont déjà été changées ces dernières années et que les services instructeurs ne bénéficient pas d'archive photographique de tous les bâtiments ? Le plus important est surtout d'être cohérent avec le langage architectural du bâtiment. • Proposition : compléter par « le dessin d'origine ou en cohérence dans leur dessin avec le style architectural du bâtiment. »	La rédaction a été complétée en conséquence.									**PAP 4.3.2.1**															
Lexique Habitations jumelées : • Proposition : pour donner plus de sens à la notion de « jumelage » il serait judicieux de modifier la photographie par une maison jumelée avec une seule teinte ou de teintes similaires. Elle permettrait de donner plus de sens à la définition.	La couleur unique ne permettra pas aux personnes non initiées de comprendre justement cette particularité de « jumelé » ; elle verra un seul bâtiment, sans distinguer les deux propriétés.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Meneau : • Proposition : pour être plus juste, ajouter «ou en bois dans le cas de certains dessins de menuiseries »	La rédaction a été complétée par « ou en bois »												**X**												
Menuiseries : • Proposition : créer une définition du terme (tant pour les fenêtres que les portes d'entrée) et y associer un dessin permettant d'en présenter ses éléments constitutifs (traverse, meneau, vitrage, montant, etc…).	Le lexique a été complété par la définition suivante : MENUISERIE : ouvrage composé d'un assemblage de pièces issu du travail du menuisier. Dans le cadre du présent règlement, ce terme illustre l'ensemble des ouvrants tel que la structure des portes et des fenêtres.												**X**												
PAP –ANNEXES **Annexes 2.1 : inventaire des vues protégées** Le repérage des différentes vues entre elles et la compréhension intuitive de leur référence d'identification sont rendus très complexes par l'absence de suivi dans leur numérotation. • Il serait peut-être préférable d'envisager une numérotation continue de l'ensemble.	La numérotation des vues a été modifiée de manière à ce qu'elle soit continue.									**A 2.1**					**Vues**										

Observations ABF	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique					Annexes						
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	Zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
P3, P4 - C7 - A26 : la tour de la Miotte n'est pas protégée au titre du code du patrimoine. • Supprimer « MH » dans la nature de la vue .	Cette erreur a été rectifiée.					**2**				**A 2.1**														
A40, A49, A60, A61 - Cl 9, C20 : • Proposition : il serait souhaitable de rajouter « Limiter le mobilier urbain de grande hauteur », afin de ne pas parasiter la qualité des différentes vues et ne pas occulter l'objet des perspectives protégées.	Le mobilier urbain étant une compétence de la commune, il est proposé de ne pas modifier le texte. Mais, il sera tenu compte de cette remarque dans les futurs aménagements urbains.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Cl 6, C17, C24 : • Proposition : il serait souhaitable de rajouter « Limiter le mobilier urbain de grande hauteur » et « la plantation d'arbres à hautes tiges » afin de ne pas parasiter la qualité des différentes vues et ne pas occulter l'objet des perspectives protégées.	Le mobilier urbain étant une compétence de la commune, il est proposé de ne pas modifier le texte. Mais, il sera tenu compte de cette remarque dans les futurs aménagements urbains. Les plantations sont actuellement réalisées. Néanmoins, dans le cadre de futurs aménagement le choix des essences végétales devra être fait en fonction de la nature de la perspective.	**PAS DE MODIFICATION**																							
C16, C21 - A58: • Proposition : rajouter « Label Architecture Contemporaine Remarquable » dans la nature de la vue.	Cette modification a été faite.					**2**				**A 2.1**														
Cl 9, C 20 : • Proposition : rajouter « Monument Historique » dans la nature de la vue	Cet oubli a été rectifié.					**2**				**A 2.1**														
<u>Annexes 2.2 : inventaire des ensembles urbains protégés</u> E4, ES, E6, EIO : Ces ensembles urbains disposent d'une caractéristique commune par la présence de modèles de clôtures anciennes délimitant l'espace public de manière homogène (même hauteur, même modèle, etc…). Ce détail apporte une valeur identitaire forte à ces quartiers. • Proposition : il serait souhaitable de les mentionner et de les identifier dans le paragraphe motivation/intérêt. Un travail de conservation/restauration ou de substitution en cohérence dans des proportions identiques aux modèles anciens pourrait être ainsi proposé.	La motivation actuelle prend déjà en compte la mise en cohérence des clôtures en imposant des proportions identiques à celles existantes par le terme de « gabarit ». Cet imposition permettra de conserver la valeur identitaire des quartiers, sans avoir besoin d'imposer la restauration des clôtures anciennes (souvent dans un très mauvais état).	**PAS DE MODIFICATION**																							
<u>Annexes 2.3 : inventaire des villas et immeubles protégés</u> B89 : • Proposition : il serait souhaitable de classifier ce bâtiment en « Exceptionnel ». Malgré quelques transformations, il reste des éléments d'architecture très intéressants qu'il faudrait préserver avec notamment l'originalité de la tourelle à pans coupés sur sa façade arrière.	En matière d'analyse des modénatures et autres éléments de façade, le bâtiment n'a pas été retenu comme ayant un caractère exceptionnel. De plus, il a subi de nombreuses transformations (extensions à l'arrière, suppression du balcon filant au dernier étage, etc.). La tourelle, façade côté cour, est effectivement un élément original, répertorié dans l'inventaire des Villas et immeubles protégés. En ce sens, une remarque a été ajoutée dans le tableau pour préserver cette originalité.									**A 2.3**														
B93 : • Proposition : il serait intéressant de rajouter « Préserver les devantures en bois »	Cet oubli a été rectifié.									**A 2.3**														
<u>Annexes 2.4 : inventaire du patrimoine industriel protégé</u> i_I 0 ; cette chaufferie mériterait d'être reconnue comme patrimoine à préserver • Proposition : il serait souhaitable de rajouter « bâtiment à préserver » dans les descriptions/motivations.	Etant repéré dans l'inventaire du patrimoine industriel protégé, l'enveloppe extérieur sera préservée.	**PAS DE MODIFICATION**																							
<u>Annexes 2.5 : inventaire du patrimoine végétal exceptionnel</u> V 042 : Arbres remarquables du parcours découverte de la Corne de l'Espérance. L'ouvrage à Corne de !'Espérance fait partie des fortifications construites lors du deuxième système de Vauban. Ce dispositif militaire permettait de protéger les hauteurs environnantes de la ville. Pour un usage optimum, le sommet de la Corne était historiquement vierge de toute végétalisation. La présence d'arbres implantés sur le pourtour des murs pourrait endommager considérablement le monument par leurs racines exerçant une pression sur les maçonneries. De plus, dans le cadre d'un hypothétique projet de mise en valeur du monument historique il serait préférable de ne pas figer cet ensemble de plantations • Il pourrait être étudié un projet paysager, en concertation avec la DRAC, dans l'esprit de celui réalisé au château et sur l'enceinte urbaine dans les années 70/80.	Les pins noirs d'Autiche qui ornent la Corne de l'Espérance ponctuent le paysage urbain sur un trajet d'entrée de ville « Est ». Ils constituent un élément important représentatif du patrimoine naturel, faisant contraste avec le carrefour de l'Espérance dont la végétalisation a un caractère plus horticole. Le système racinaire de pinus nigra est un pivot qui ancre l'arbre dans la profondeur ce qui est moins impactant sur les remparts qu'un système racinaire plus ramifié qui pourrait en effet exercer des pressions sur les fortifications. Ces arbres datent, selon nous, de la fin du 19e siècle, ils ont été plantés sur les fortifications par l'institution militaire pour servir de bois de chauffage ou de bois d'œuvre en cas de conflit. Ces pins ont donc aussi un intérêt « historique ». C'est pourquoi, nous n'envisageons pas de nous séparer de ces sujets, hormis pour un problème de sécurité décelé par expertise et inhérent à l'arbre.	**PAS DE MODIFICATION**																							
ANNEXE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE Des modifications à apporter sur le plan et le tableau des servitudes vous ont d'ores et déjà été transmises par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine. Vous en trouverez copie en pièce jointe, pour rappel.	Ces éléments ne nous sont pas parvenus. Nous avons contacter la DDT afin de disposer des derniers tableau et plan des SUP et ainsi les annexer au PLU approuvé.																	**Tab Plan**						

3 - Avis de GTRgaz

Observations ABF	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
Il conviendrait d'indiquer, dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GTRgaz (notamment les zones UBa, UBb, UBc et UY) • Pour permettre une bonne exploitation du réseau GTRgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête de règlement des zones du PLU, la mention suivante : « sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrés et installations annexes) de transports de gaz et assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur constructions et aux interventions ultérieurs relatives au maintien de la sécurité »	Une telle généralisation ne nous paraît pas souhaitable car contraire au règlement proposé dans chaque zone. En effet, ces installations et ouvrages sont acceptés dans toutes les zones U (à l'exception de la zone UI), éventuellement sous condition d'une bonne d'intégration architecturale. En effet, dans les zones U, ils ne sont pas interdits, donc autorisés selon le principe « tout ce qui n'est pas interdit, est autorisé ». De plus, dans les zones d'activités UE et UY et les zones fonctionnelles (UU), les postes de détente gaz peuvent, expressément, bénéficier des règles qualitatives alternatives. Par contre, dans les zones UI et UP, où le caractère naturel et paysager doit impérativement être préservé, il ne nous paraît pas souhaitable de les autoriser. Si leur implantation dans ces secteurs s'avère un jour d'intérêt public, une modification du PLU sera toujours possible. Enfin, en zone N, ils sont également acceptés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	**PAS DE MODIFICATION**
• Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation et de détailler les modalité d'analyse de la compatibilité	Les règles générales des 3 zones d'effets de cette SUP sont déjà rappelées dans les dispositions générales à l'article 2.4. mais il ne paraît pas opportun de détailler les modalités d'analyse de la compatibilité des projets avec celle-ci, modalités que nous ne maîtrisons pas et dont la mise en œuvre dépend des services de GTRgaz et non du service instructeur de la ville.	**PAS DE MODIFICATION**
• L'obligation d'informer GTRgaz de toute demande de permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (art. R555-30-1 du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017)	Cette obligation est rappelée dans le rapport de présentation au chapitre « **Gazoduc et infrastructures routières et ferroviaires utilisés pour transporter des matières Dangereuses ».** Elle n'est pas mentionnée dans le règlement car cela relève des règles d'instruction. En effet, pour tous travaux réalisés dans le périmètre d'une SUP, quelle qu'elle soit, le maire doit consulter le bénéficiaire de cette SUP avant de délivrer l'autorisation correspondante.	**PAS DE MODIFICATION**
• La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)	La commune de Belfort rappelle déjà, à chaque fois que cela se justifie, cette obligation lors de la délivrance des autorisations d'occupation du sol. Ce rappel individualisé nous paraît plus efficace qu'une mention dans le PLU ; d'autant plus que cette obligation ne relève normalement pas d'une règle à mentionner dans un PLU.	**PAS DE MODIFICATION**

Modifications apportées au dossier arrêté																								
RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info

REVISION GENERALE DU PLU DE BELFORT

REPONSES ET PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 – OBSERVATION DE M. Patrick DREYER ADJOINT AU MAIRE DE VALDOIE : observation n°1

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
Extraits *« Zone UEa jouxtant la rue du Salbert : la rue du Salbert est une rue en zone UBb à vocation pavillonnaire. Il serait dommage de ne pas bénéficier de ce classement en bordure de voirie de la rue du Salbert afin d'y apporter une continuité jusqu'au-delà de la rue du 1er mai à Valdoie classée en zone UD dans le future PLU.* *Toutefois il me semble que la possibilité de construire du pavillonnaire en zone UEa n'est pas interdite (article 2.1.1 de la zone UE2 que ce soit dans le cadre de changement de destination pour tout ou partie de bâtiment sous réserve d'une bonne intégration au contexte local. »*	Le classement UEa tient compte de l'affectation actuelle de la zone à savoir l'accueil de la société Comafranc. Cependant, comme le souligne M. Dreyer, la construction de bâtiments d'habitation.	**PAS DE MODIFICATION**
« Zone UBb sur le site de Valdoie ne pose pas à priori de problème de compatibilité et de cohérence avec la zone UA du PLU de Valdoie. »	Cette remarque n'attend pas de réponse.	

2 - OBSERVATIONS DE RIVERAINS DE LA RUE DES PERCHES: observations n°2 et 3

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes						
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
M. Julien BERVEILLER ET MME Noémie SPAGNUL Les modifications projetées de limites de zone N au niveau de la rue des perches ne permettent plus de faire l'extension qu'ils avaient envisagée lors de leur récent achat. Ils proposent donc de *« réduire la zone naturelle du côté du projet d'extension pour […] permettre l'agrandissement et récupérer l'intégralité de l'espace au niveau de l'entrée de [leur] parcelle en zone naturelle soit: 50.m2 contre 48 m2 au départ ».*	Compte tenu de la nature de jardin et de la faible surface du secteur concerné, un ajustement des limites ne porterait pas atteinte au bilan environnementale et au continuité écologique. Il est donc proposé d'ajuster les limites de la zone N afin de permettre une extension très modérée de la construction existante.		**X**					**Plan p7**						**Péri. Est**						**DPU TA**			
M. ET MME BALZER souhaitent que leurs *« parcelles BC34 et BC11 restent constructibles au minimum comme le PLU précédent, voire idéalement pour la BC 11 étendue au chemin de défruitement comme BC9. »* *Ces deux parcelles ayant façade sur rue comme toutes les autres restées en zone constructible, il convient de rétablir les mêmes critères à mes parcelles BC 34 et BC 11. »*	Concernant la parcelle BD 34, elle a été identifiée comme d'intérêt fort en termes d'intérêt écologique et de patrimonialité des milieux station d'orchidée de liste rouge ; prairie à tendance mésoxérophile, proche d'une pelouse sèche. De plus, elle se situe en dehors de l'emprise urbaine existante. Il n'est donc pas envisageable de la laisser constructible. Concernant la parcelle BC 11, son Intérêt écologique et la patrimonialité des milieux ont été analysés comme d'intérêt moyen : aucune espèce d'intérêt patrimonial ; composition floristique de la prairie plus commune que sur la parcelle BD 34.. Quant au fonctionnement écologique (trame verte), cette parcelle est située au sein de la même continuité écologique que la parcelle BD 34 mais dans une situation moins impactante pour les déplacements de la faune. En effet, la continuité est identifiée en fonctionnement "en pas japonais". Cela signifie que les espèces concernées n'ont pas besoin d'une véritable continuité physique. Des interruptions telles que des bandes urbaines de faible épaisseur restent franchissables		**X**					**Plan p7**						**Péri Est**						**DPU TA**			

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
	Compte tenu des éléments, il est proposé de maintenir une bande constructible sur la parcelle BC 11 le long de la rue des Perches, en continuité des constructions déjà existantes. Cette bande est cependant moins importante qu'au PLU actuel et est calculée au plus juste afin d'impacter au minimum les milieux naturels et agricoles.																								

3 – OBSERVATIONS DU DIRECTEUR REGIONAL DE LA SOCIETE D'AUTOROUTE PARIS RHIN RHONE (APRR) : observation n° 4

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Compléter les annexes concernant les SUP afin d'y reporter lEL 11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des axes autoroutiers	Le report des SUP et l'établissement du plan correspondant dépendent de l'ETAT. Il conviendrait donc à APRR de saisir la DDT de cette demande.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Classement intégral du DPAC au sein du secteur UUc dédié (Cf documents de référence non transmis à tous)	Les limites de zones ne sont pas définies en fonction du parcellaire ou des unités foncières et de leur propriétaire mais de la destination principale existante et/ou attendue des terrains concernés. Par conséquent, il n'y a pas lieu de caler les limites de la zone UUc en fonction du DPAC, d'autant plus qu'APRR ne démontre pas que le règlement des autres zones ne lui permet pas de réaliser ses équipements. De plus, répondre à cette demande d'APRR modifierait l'Evaluation Environnementale et son bilan. Par contre, pour une plus grande cohérence, le classement de l'emprise de l'autoroute au sud, a été modifié et est passé de UEa et UUa en UUc			**X**									**Péri Est**											
Aménagement dans la réglementation de la zone UUc permettant une libre implantation des ouvrages nécessaires à l'autoroute en l'incluant dans les ouvrages pouvant bénéficier des règles qualitatives alternatives. *« Les constructions et ouvrages autoroutiers pourraient figurer parmi les occupations pouvant présenter des règles d'implantation d'emprise et de hauteur différentes de celles fixées dans le règlement (article 11.1).* *En effet, les règles attachées au secteur doivent permettre une libre implantation des ouvrages autoroutiers au sein du DPAC lequel, en dehors de l'emprise de la chaussée circulée, présente une largeur restreinte.* *Or, en l'état le règlement du secteur impose :*	S'il est légitime d'assouplir les règles pour l'implantation des ouvrages d'APRR, il n'est pas envisageable, compte tenu de leur potentiel impact notamment visuel, de les exonérer de toutes prescriptions. A noter que le DPAC ne recouvre pas uniquement l'emprise de l'autoroute et qu'à certains endroits, il la dépasse. Dans le premier cas, ce sont les articles 4 des zones qui s'appliquent, dans l'autre, ce sont les articles 5.	**PAS DE MODIFICATION**																								
- Une implantation en limite ou en retrait de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées	*- Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées (article UU4)* : afin de faciliter l'implantation des ouvrages d'APRR dans la zone UUc, il est possible de ne pas imposer de recul par rapport à l'emprise de l'autoroute. Par contre, afin d'éviter une implantation trop proche des autres emprises publiques telles qu'une voirie communale, cette exonération ne s'étendra pas aux autres voies publiques ou privées.											**UUc 4.1.1**												
.Il est précisé ici que la clôture délimitant l'emprise du DPAC n'est pas installée en limite et que de fait, les ouvrages ou constructions éventuelles se trouvent automatiquement soumis au recul de 3 mètres.	L'implantation de la clôture n'a aucun effet sur le calcul des prospects puisque ce n'est pas la limite du DPAC qui est prise en compte mais la limite d'emprise de la voie (par l'article 4) ou la limité de propriété (par l'article 5) et ce, quelle que soit la localisation de la clôture.	**PAS DE MODIFICATION**																								
- Une implantation en limite par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, ou devant respecter les règles de recul en fonction de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.	*- Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives (Article UU5)* : le règlement arrêté prévoit que les constructions édifiées sur la zone UUc, • ne devront pas, si elles sont implantées le long d'une limite séparative (c'est-à-dire le long d'une propriété riveraine), dépasser 3 m de haut. • Si elles sont en retrait de cette limite, respecter une distance égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 m. Ces dispositions permettent de limiter l'impact pour les riverains des constructions et ouvrages édifiés le long de leur propriété. Aussi, il ne parait pas souhaitable de supprimer ces prospects,	**PAS DE MODIFICATION**																								

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
	d'autant plus que l'effet de ceux-ci sont atténués lorsque la limité de la zone UUC ne coïncide pas avec le DPAC.																								
- Un recul de 4m entre deux ouvrages (ce qui peut parfois s'avérer incompatibles lors de la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales par exemple). »	*- Règle d'interdistance entre 2 bâtiments sur une même propriété (article UU6)* : afin de tenir compte des spécificités des ouvrages techniques qui pourraient être installés dans la zone UUc, il est proposé de les exonérer de cette règle d'interdistance tout en laissant la possibilité d'imposer une distance minimum pour raison de sécurité ou d'insertion architecturale.											**UU 6**													
si les plans graphiques devaient être maintenus en l'état, des modifications réglementaires apparaissent nécessaires au sein des zones et secteurs N,UEa,UBc,UUa, UUb afin de modifier les règles de volumétrie et d'implantation comme exposé ci-avant.	*- Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées (articles 4)* : afin de faciliter l'implantation des ouvrages d'APRR dans les autres zones, il est proposé d'exonérer ses ouvrages des règles de prospect par rapport à l'emprise de l'autoroute dans les zones où cela est réglementé à savoir UUb et UBc. Par contre, afin d'éviter une implantation trop proche des autres emprises publiques telles qu'une voirie communale, cette exonération ne s'étendra pas aux autres voies publiques ou privées.											**UU 4.2** **UBc 4.4**													
	- Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives (Articles 5) : même remarque que pour la zone UUc	**PAS DE MODIFICATION**																							
	- Règle d'interdistance entre 2 bâtiments sur une même propriété (article UU6) : afin de tenir compte des spécificités des ouvrages techniques qu'APRR qui pourrait installer dans les zones concernées au sein de la DPAC , il est proposé de les exonérer de cette règle d'interdistance tout en laissant la possibilité d'imposer une distance minimum pour raison de sécurité ou d'insertion architecturale.											**UU 6** **N 6** **UB 6.1**													
Les règles de CBS du secteur UEa doivent également être écartées car non applicables en l'état (l'emprise du DPAC inscrite au sein de ce secteur est un ouvrage d'art intégralement imperméabilisé).	De manière plus simple, il est proposé de classer en zone UUc les parties des secteurs UEa et UUa correspondant à cet ouvrage d'art.													**Péri ESt**											
L'emprise du D.P.A.C doit être exclue du droit de préemption urbain	La soumission au DPU de DPAC ne pose aucun problème. Le droit de préemption ne s'applique que dans le cas d'une cession volontaire et ne pourra, de toute façon, être mis en œuvre qu'après déclassement par APRR du DPAC.	**PAS DE MODIFICATION**																							
Bien que les prescriptions de l'article Lll-6 du Code de !'Urbanisme soient un principe de droit directement applicable lors des demandes d'autorisations d'urbanisme, il est préconisé de rappeler les dispositions de la loi Bamier au sein du règlement de la zone N. L'article L.111-7 dresse la liste des constructions et ouvrages admis à s'implanter au sein de cette marge de recul parmi lesquels figurent *les constructions ou installations liées ou nécessaires aux Infrastructures routières qui devront pouvoir s'implanter librement aux abords de l'infrastructure auxquels ils sont rattachés.*	Cette règle a été rappelée à l'article N2.											**N2**													
Le groupe APRR-AREA préconise te respect d'un principe de recul aux abords du DPAC, motivé par des règles d'ordre et de sécurité publique dans le sens où il est nécessaire d'éviter tout risque de chute ou d'intrusion sur le domaine susceptible de mettre en danger les usagers de l'autoroute, notamment pour tous les ouvrages et équipements publics (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui ne seraient pas soumis aux reculs imposés. *Le règlement pourrait donc être complété pour imposer un principe de recul supplémentaire, celui-ci serait motivé par des règles d'ordre et de sécurité publique dans le sens où il est nécessaire d'éviter tout risque de chute ou d'intrusion sur le domaine susceptible de mettre en danger les usagers de l'autoroute. Aussi, il conviendrait d'imposer au sein des articles des zones concernées :* *- un recul de 50m par rapport à l'axe autoroutier (soit 25m par rapport aux limites du DPAC) pour toutes les occupations et constructions exemptées des dispositions de l'article L.111-6. A minima les règles de recul imposées au réseau d'intérêt régional doivent pouvoir s'appliquer à l'autoroute.* *- un recul équivalent à la hauteur pour les constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette prescription est d'autant plus justifiable qu'ils ne sont pas soumis aux dispositions de la section (hauteur, recul...).* *Cependant, il est demandé de veiller à exempter les constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier des règles de recul proposées ci-dessus dans le sens où ils doivent pouvoir s'implanter librement aux abords de l'autoroute à laquelle Ils sont liés pour faciliter et permettre son développement, sa gestion et son entretien.*	Les risques de chutes ou d'intrusion susceptibles de mettre en danger les usagers de l'autoroute sont extrêmement faibles du fait que l'emprise de l'autoroute et de ses accotements est, en très grande majorité, soit en surplomb des autres propriétés, soit protégée par des murs antibruit, soit éloignée des limites séparatives. Afin de minimiser encore ses risques, il est proposé, dans les zones concernées à savoir UBc et UUb, d'imposer, pour toutes les constructions non nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier, un recul par rapport au DPAC égal à la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m.											**UU 4.2** **UU 5.2** **UB 4.4** **UB 5.2** **N5**													
Les dispositions générales font la distinction entre emprises publiques (régies par l'article 5) et voies publiques (régies par l'article 4), imposant des règles de recul différentes. La distinction entre ces deux notions est difficilement appréhendable au niveau du DPAC. Les dispositions générales listent expressément l'emprise de la voie ferrée (DG10) comme une exception soumise aux dispositions de l'article 4. Cette liste pourrait utilement être complétée en y ajoutant l'autoroute afin de clarifier les règles applicables et lever toute ambiguïté éventuelle.	Contrairement à la voie ferrée, l'autoroute rentrant sans ambigüité dans la catégorie des « voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publiques des automobiles » visées à l'article DG10, il n'est pas nécessaire de la mentionner expressément.	**PAS DE MODIFICATION**																							

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Le règlement pourrait donc être complété pour Imposer un principe de recul équivalent à la hauteur pour les constructions et Installations nécessaires pouvant s'implanter en bordure du DPAC (notamment celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif en zone N pour laquelle la hauteur n'est pas limitée). Cependant, il est demandé de veiller à exempter les constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier des règles de recul proposées ci-dessus dans Je sens où lis doive nt pouvoir s'implanter librement aux abords de l'autoroute à laquelle ils sont liés pour faciliter et permettre son développement, sa gestion et son entretien. »	Voir remarques et propositions faites pour la zone UUc	**PAS DE MODIFICATION**																							
Interdire toute saillie au-dessus du secteur UUc ou sur l'ensemble du DPAC	Par principe, il est interdit de faire une saillie sur une propriété sans l'accord de son propriétaire. Par conséquent, l'insertion d'une telle disposition est inutile.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Préciser que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.	Par principe, il est interdit de rejeter ses eaux pluviales dans le réseau des propriétés voisines sans l'accord de propriétaires concernés. Une telle précision est donc inutile.	**PAS DE MODIFICATION**																								
« L'article 11.2.1.1 du règlement de la zone N impose des revêtements perméables ou semi-perméables lors de tout aménagements de terrain. Cette prescription ne répond pas aux contraintes techniques et au principe de préservation de l'environnement dans le sens où les chaussées réalisées au sein du DPAC sont imperméabilisées afin de pouvoir recueillir et prétraiter les polluants éventuels avant qu'ils ne soient rejetés dans le milieu naturel. Il est donc conseiller de prévoir une disposition spécifique pour les ouvrages autoroutiers pouvant être réalisés au sein de la zone N. »	Il est proposé de tenir compte des spécificités des chaussées réalisées sur le DPAC et de les exonérer de l'obligation de perméabilité pour impossibilité technique dument justifiée ou si aménagement ou voirie sont conçus pour pouvoir recueillir et prétraiter les polluants éventuels avant qu'ils ne soient rejetés dans le milieu naturel.										**N** 11.2.1.1													
Ne pas instituer de déclaration préalable sur les clôtures autoroutières et ce pour des motifs d'urgence et de sécurité préalablement évoqué	Les travaux d'entretien courant ou de réparation d'une clôture ne sont pas soumis à déclaration préalable. Seules les interventions lourdes ou le remplacement d'une potion importante de la clôture entrent dans le champ de la Déclaration Préalable. Par conséquent, les motifs d'urgence et de sécurité évoqués sont inopérants. De plus, il n'est pas possible d'exclure de l'obligation de déclaration uniquement une catégorie de clôture (à l'exception de celles liées à l'activité agricole ou forestière qui le sont par principe). Enfin, les clôtures érigées dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, ce qui est le cas d'une grande partie du DPAC, sont obligatoirement soumises à Déclaration Préalable.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Exempter les clôtures autoroutières des prescriptions applicables pour les autres zones. *"Les prescriptions architecturales et paysagère imposent un certain nombre de prescriptions applicables aux clôtures. Le règlement pourrait être compléter afin d'exempter les clôtures autoroutières qui répondent à des contraintes techniques spécifiques (article PAP3.1, PAP3.4 ,PAP3.4.1 ,PAP3.4.3.3) ,notamment en matière de composition, matériaux et d'implantation.* *Il est en effet rappelé que les clôtures délimitant le OPAC ne sont pas implantées en limite pour permettre le passage (sur l'emprise du OPAC) des engins nécessaires à leur entretien."*	Il est proposé de tenir compte des spécificités des clôtures nécessaires à la sécurisation des abords de l'autoroute en autorisant leur implantation en retrait des limites de propriétés (article PAP3.4.) et le treillis soudé avec des picots et renforts en partie hautes (article 3.4.3.3.).									**PAP 3.4.2** **PAP** 3.4.3.3														
Prescriptions architecturales limitant les infrastructures susceptibles de détourner l'attention des usagers de l'autoroute	Une telle disposition serait extrêmement difficile à mettre en œuvre (comment savoir ce qui serait éblouissant ? – une simple fenêtre peut l'être – sur quel périmètre ?) et ferait porter sur la commune une responsabilité qui ne lui incombe pas.	**PAS DE MODIFICATION**																								
Laisser une marge de recul de 10 m entre la limite du DPAC et l'emprise des espaces naturels ou paysager à protéger	Une partie des terrains situées en bordure de l'autoroute ont été diagnostiqués comme espaces boisés remarquables ou comme milieux à enjeux écologique. Leur suppression ou modification porterait atteinte à l'environnement et aux écosystème. Il n'est donc pas envisageable de répondre favorablement à cette demande. Il convient de préciser que ces protections ne font pas obstacles aux coupes et abattage d'arbres dangereux.	**PAS DE MODIFICATION**																								

4 – OBSERVATIONS DE MM. COSNUAU François ET CHENU Sylvain, POUR LA SODEB : observations n°5, 6 et 7

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Droit de Préemption sur les fonds de commerce (DP commerce), figurant sur l'annexe V.5.a : plan des droits de préemption et des périmètres de ZAC, a, depuis l'arrêt du PLU, été modifié par la délibération n°19-107 du 25 septembre 2019 qui prévoit notamment de l'étendre au périmètre « action cœur de ville ».	L'annexe V.5.a. a été mise à jour afin de tenir compte de la modification des périmètres des droits de préemption.																				**DP Com**			
Dans le secteur UBc « Jardins du Mont », la Sodeb, aménageur de la ZAC dans laquelle se situe ce secteur, souhaite l'institution d'une dérogation partielle *« à l'article 3.4 des PAP afin que les clôtures respectent les dispositions suivantes :* *• La gamme des gris colorés du nuancier annexé au PAP (page 6) est exceptionnellement tolérée, ainsi que le gris anthracite (RAL 7016) non référencé dans le nuancier.*	Il est proposé de répondre favorablement à ces demandes qui sont limitées et accompagnées de propositions à même de répondre aux exigences d'insertion architecturale des clôtures.									**PAP 3.4.1**														
• Pour les clôtures en limite de domaine public, les treillis rigides soudés, avec notamment renforts sur les panneaux et picots en partie supérieure, sont tolérés à condition que l'espace public soit planté (arbres, arbustes, graminées, haies vives, etc.) sur une bande de largeur totale de 1,00 m minimum afin d'intégrer au mieux la clôture en treillis soudés dans le paysage urbain »										**PAP 3.4.3**														
La Sodeb, en tant qu'aménageur de la ZAC du Parc à Ballons dans le cadre d'une concession avec la Ville de Belfort, demande à ce que les terrains situés entre cette ZAC et la gendarmerie soient classés dans la zone UC, comme les terrains de la ZAC du Parc à Ballons dont ils sont le prolongement naturel, et ce même s'ils ne font pas partie du périmètre de cette ZAC. A minima, cette société suggère que leur constructibilité soit la même (notamment la hauteur). Une telle adaptation permettrait en effet une unité d'aménagement de la ZAC du Parc à Ballons et de ces terrains qui, même s'ils ne font pas partie de la ZAC, en sont le prolongement «urbanistiquement » parlant.	Les arguments développés par la SODEB sont pertinents. Aussi, il est proposé de répondre favorablement à cette demande			Plan p13				**DG1**					**Péri Est UC**											
La SODEB signale par ailleurs une imprécision en ce qui concerne le report du périmètre de cette ZAC du Parc à Ballons sur le plan du PLU, sur sa partie Sud-Ouest, cf. plan du dossier de création de ZAC en pj2. Il pourrait être utile de rectifier cela avant l'approbation du PLU.	Cette erreur a été rectifiée.													**Péri Est UC**							**ZAC**			

5 – OBSERVATIONS DE MME Rolande PATOIS : observation n°8

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	Iex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
« Le projet de la ville de Belfort (en lien avec Grand Belfort, le CFPPA de Valdoie et la coopérative d'entreprises Copilote), de créer une pépinière d'entreprise, destinée à l'activité maraichère, mérite d'être soutenu. Or le plan de zonage identifie une bande constructible au Nord Est, sur les parcelles 27 et 26 à proximité d'Offemont. Il conviendrait de s'assurer que le règlement du PLU ne fasse pas obstacle à la réalisation de ce beau projet. »	Il est proposé de modifier le classement de la zone en question et de l'inclure dans la zone N limitrophe, dans laquelle l'activité maraîchère sera possible en tant qu'activité agricole.		**X**	**X**			**X Plans P12 P15**	**X Plan p7**						**Péri Est**							**DPU TA**			
« La sous zone UAb correspond quant à elle aux faubourgs Jean Jaurès, de Montbéliard, de Lyon et au quartier du Fourneau. *Dans cette zone, je relève que sont autorisées les stations de lavage de véhicules sous réserve qu'elles présentent les caractéristiques suivantes: être liées à une station-service, - n'accueillir qu'un véhicule à la fois, - disposer d'un local fermé pour cet usage.* *L'installation de stations de lavages de véhicules, de même que de stations-services, dans un tissu urbain résidentiel et particulièrement dans le quartier du Fourneau, ne me semble pas opportune. Je demande que cela ne soit pas autorisé par le PLU, ce type d'équipement pouvant trouver sa place dans les zones UEa par exemple. Cette interdiction ne porterait pas atteinte aux stations-services ou de lavage préexistantes qui pourraient être reconstruites à l'identique en cas de sinistre. »*	Il est proposé de donner suite à cette demande : - en interdisant les stations de lavage en UA (a, b et v) et UC - en les soumettant à une condition supplémentaire en UB à savoir que les stations-service auxquelles elles doivent être liées soient existantes.											**UA 1 et 2** **UB 2** **UC 1 et 2**											
« Concernant la hauteur maximale des constructions : variable selon les zones, elle offre la possibilité de réaliser « un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique ». Il me paraitrait judicieux de limiter à un, le niveau de combles pour éviter toute dérive. »	Les auteurs du PLU n'ont pas désiré limiter le nombre de combles, celui-ci l'étant déjà de manière mécanique par la fixation de pentes minimales ET maximales.	**PAS DE MODIFICATION**																							

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
« Dans le quartier du Fourneau, classé en zone UAb, cette hauteur maximale est fixée à R+4 plus combles. Compte tenu du bâti existant qui ne dépasse pas, sauf erreur de ma part, R+2 plus un étage de combles, une limitation à R+3 + un étage de comble ou attique, me paraitrait suffisant pour ne pas dénaturer le caractère du quartier. »	Dans la droite ligne du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR, la volonté du PLU est permettre une reconstruction de la ville sur elle-même et une densification des quartiers, particulièrement ceux du cœur de ville afin de limiter la consommation foncière et l'artificialisation des terres. Ceci passe notamment par la possibilité d'édifier des constructions plus hautes. La bonne intégration de celles-ci dans le tissu urbain existant est assurée par les Prescriptions Architecturales et paysagères et par la possibilité d'appliquer des règles qualitatives alternatives. Celles-ci permettent de prendre *« en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnants afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière »*.	**PAS DE MODIFICATION**
« Concernant les normes de stationnement, je constate que ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination de locaux s'il n'y a pas de création de plancher. C'est, à mon sens, regrettable et ne me semble pas justifié, notamment lors de la transformation de cellules commerciales en locaux d'habitation. »	L'exemption du respect des normes de stationnement pour les changements de destination sans création de surface existe déjà dans le PLU actuel. Cette disposition a été mise en place afin de ne pas bloquer les mutations du bâti existant qui ne disposent généralement pas, surtout en centre-ville, d'espace pour créer du stationnement.	**PAS DE MODIFICATION**
« Concernant les plans d'alignement annexés au PLU, je suggère d'abroger les plans d'alignements des rues de l'Espérance et de la Miotte qui datent de 1936 pour l'un et de 1975 pour l'autre. Ces alignements, qui pouvaient se justifier à une certaine époque, ne se justifient plus aujourd'hui compte tenu de l'évolution de la circulation dans le quartier, pour l'essentiel celle des riverains qui, par ailleurs, en contestent l'utilité »	L'abrogation des plans d'alignement ne peut être faite par le biais du PLU mais doit faire l'objet d'une procédure ad hoc. De plus, les plans d'alignement de la rue de l'Espérance et de l'avenue de la Miotte ont fait l'objet d'une modification approuvée après enquête publique en 2018.	**PAS DE MODIFICATION**
« Le projet de la ville de Belfort (en lien avec Grand Belfort, le CFPPA de Valdoie et la coopérative d'entreprises Copilote), de créer une pépinière d'entreprise, destinée à l'activité maraichère, mérite d'être soutenu. Or le plan de zonage identifie une bande constructible au Nord Est, sur les parcelles 27 et 26 à proximité d'Offemont. Il conviendrait de s'assurer que le règlement du PLU ne fasse pas obstacle à la réalisation de ce beau projet. »	Il est proposé de modifier le classement de la zone en question et de l'inclure dans la zone N limitrophe, dans laquelle l'activité maraîchère sera possible en tant qu'activité agricole.	RP : X (EE), X (Just) — PADD : X Plans P12 P15 — OAP : X Plan p7 — Règlement graphique : Péri Est — Annexes : DPU TA

6 – OBSERVATIONS DE MME Mathilde REGNAUD – NASSAR - Synthèse de la contribution du collectif «En commun pour Belfort» à la révision du PLU de la ville de Belfort : observation n°9

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
Extraits : *« Le dossier soumis à l'enquête publique contient des critiques sévères de l'autorité environnementale (MRAe), du préfet et des services de l'État. Elles portent essentiellement sur l'obsolescence des données utilisées, qui pour la plupart sont antérieures à 2015, et le manque de justification des choix retenus. Le préfet fait même trois réserves sur le dossier, concernant l'utilisation excessive du foncier, la protection de la ressource en eau et la prise en compte des activités agricoles et sylvicoles. Des réponses claires doivent donc être apportées sur ces sujets. ».* Le collectif regrette également que le manque d'actualisation des données, notamment concernant l'habitat, depuis 2015, ne permet pas de mesurer les effets de la politique menée depuis cette date.	Il a été procédé à une actualisation en profondeur des données du diagnostic dont l'ancienneté était surtout due à la longue période d'élaboration du dossier. Ce travail a permis de disposer, dans le PLU approuvé, d'un diagnostic actualisé par des données fraiches sans que les orientations et les conclusions n'aient été substantiellement changées ou ne remette en question les choix du PADD. *Ceci a conduit à reprendre la partie I du rapport de présentation « Etat des lieux et analyse des éléments nécessaires à la construction du projet » et à son annexe « Socio-démographie ; Habitat ; Equipements et services ; Activité économique et emploi ; Mobilité » qui présentent des éléments détaillés de ces sujets.* **En ce qui concerne les réserves de l'Etat, voir réponses dans l'annexe 3**	**PAS DE MODIFICATION**

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
Le collectif développe un certain nombre de propositions autour de 7 pistes d'actions complétées par 3 OAP *Extraits Nous soutenons l'objectif visé des 50 000 habitants. Du point de vue de l'accord de Paris sur le climat, ainsi que des engagements internationaux de la France, une ville atteignant une taille critique pour limiter l'impact et la longueur des déplacements et favoriser les déplacements doux semble souhaitable. Notre contribution propose pour atteindre cet objectif des orientations d'actions nouvelles en partant d'un constat simple: il faut, soit changer d'objectif (revoir à la baisse les projections en termes de nombre d'habitants) soit changer l'offre (revoir toute la politique du logement, mais pas seulement) en la complétant et l'adaptant à la demande de la population. Le collectif « En commun pour Belfort » n'a pas pour ambition de proposer un PLU alternatif; il n'en a pas les moyens techniques et de plus, cela va à l'encontre de sa démarche qui privilégie le dialogue et la recherche d'un compromis dynamique. Ses propositions sont donc rédigées avec la volonté d'ouvrir et d'esquisser 7 pistes d'action, permettant d'atteindre l'objectif visé de 50 000 habitants, complétées par 3 OAP beaucoup plus précises, qui elles aussi cherchent à ouvrir le débat sur des objectifs chiffrés et des critères d'évaluation. Le cœur de la démarche proposée est d'offrir une alternative à la fuite vers le pavillonnaire périurbain en mettant en avant les atouts spécifiques de la ville. Pour réussir à atteindre l'objectif de retour aux 50 000 habitants il faut pour nous :*	Les propositions du collectif ne sont pas, a proprement parlé, des remarques sur le PLU arrêté. Elles traduisent le projet politique de l'opposition qui ne peut être discuté à ce niveau de la procédure. Il est cependant proposé d'y répondre succinctement notamment sur certains points traités dans le PLU.	**PAS DE MODIFICATION**
•*concevoir des mobilités renforçant les atouts de l'habitat belfortain*	Parmi les propositions présentées par le Collectif, beaucoup concernent le SMTC, Autorité Organisatrice de Mobilité au sein du Département, et non la Ville de Belfort La question de la réduction du nombre de places de stationnement privées, dans un périmètre de 500m autour des points d'arrêt de la ligne 1, appelle les remarques suivantes : S'agissant du périmètre : 500 m de rayon n'est pas une distance applicable à une station bus, dans une ville moyenne. Une distance de 500m est difficilement acceptable à l'échelle du piéton, qui cherche à se rendre à point d'arrêt de TC. Le périmètre ainsi concerné autour des stations de la ligne 1 (1 km de large) engloberait une très grande partie de la ville Bien qu'effectivement très performante, la ligne 1 n'offre pas le niveau de service d'un pôle multimodal comme une gare ou un transport guidé (offre perfectible en soirée, le dimanche et l'été) La question de la limitation de l'offre de stationnement privée, dès lors qu'elle n'est pas associée à la baisse du taux de motorisation des ménages, entraîne une hausse de la pression sur les places de stationnement aménagées sur le domaine public. Or, les efforts réguliers de la Collectivité pour améliorer le cadre de vie, assurer la mise en accessibilité des espaces public (élargissement des trottoirs), favoriser les transports respectueux de l'environnement (marche à pied, vélo, bus) et la végétalisation, impliquent mécaniquement une diminution de l'offre publique de stationnement. Au sein de quartier très contraints, comme les Vosges ou Belfort Nord, les marges pour requalifier l'espace public sont très limités, car la voirie publique est le seul espace exploitable pour le stationnement. Le fait d'assouplir les obligations relatives à la création de stationnement privé n'est donc pas forcément souhaitable. Enfin, la proposition relative à la mise en place de près de 600 véhicules ALS sur la Ville de Belfort, par le SMTC, pose un certain nombre de questions, en particulier sur le financement d'un tel service (dans la mesure où il semble impossible de faire contribuer les promoteurs privés).	**PAS DE MODIFICATION**
•*proposer des produits locatifs et en accession spécifiques, permettant de sortir d'une concurrence frontale avec les communes périphériques*	Il n'est pas prévu dans le PLU de fixer la typologie des logements au-delà des règles d'urbanisme et de la vocation des zones afin de permettre une certaine souplesse propice à l'émergence de projets dans une commune où le marché de l'immobilier est très détendu.	**PAS DE MODIFICATION**
•*faire de la rénovation thermique sur l'habitat ancien un atout pour les budgets les plus modestes*	Le futur PLU concourt à la lutte contre les passoirs thermiques : - prise en compte des Isolations Thermiques par l'Extérieure, des isolations en toiture, incitation aux façades végétalisées,… - changement de destination facilitée (pas de stationnement imposé, …) Ceci vient en complément de nombreuses politiques municipales : OPAH-RU, Action Cœur de Ville, aides à la pierre, ….	**PAS DE MODIFICATION**
•*travailler sur l'ensemble des quartiers par une politique de végétalisation ambitieuse pour améliorer la qualité du cadre de vie*	Une OAP spéciale est prévue sur cet objectif : « protection du patrimoine vert et non bâti-trame naturelle globale ». Structurée par des liaisons naturelles existantes, elle incite au développement de la nature par différents dispositifs.	**PAS DE MODIFICATION**

Modifications apportées au dossier arrêté																								
RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes								
Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info		

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
	Ces dispositifs sont complétés par les actions qui seront engagées dans le cadre du plan vert et de l'étude de végétalisation du centre urbain initiée dans le cadre d' « Action Cœur de Ville »																								
•*valoriser les espaces agricoles et sylvicoles*	Considérant les questions agricoles et sylvicoles, celles-ci sont, dans le PLU approuvé, revalorisées dans leur présentation et actualisées sur des bases d'information transmises par les autorités compétentes. Les orientations du PADD et les documents réglementaires, les emplacements réservés retenus pour ces motifs, ont été examinés pour vérifier qu'ils assurent bien à ces activités une pérennité.																								
•*mieux préserver la ressource en eau*	De nombreuses actions sont d'ors et déjà engagées pour la sécurisation de la ressource en eau. Ainsi, concernant l'adaptation au changement climatique et la sécurisation de la ressource, Grand Belfort a lancé plusieurs études pour diversifier l'approvisionnement en eau et s'est aussi associé aux recherches menées par PMA dans ce sens (gravière de Mathay, nouveaux forage).	**PAS DE MODIFICATION**																								
•*intégrer un plan de réduction de toutes les pollutions* *Tout cela en cherchant à répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et pas seulement de l'une d'entre elles. »*	Les orientations du PLU auront un effet plutôt positif sur la diminutions pollutions (grâce aux CBS, à l'isolation par l'extérieure, à la végétalisation des façades, la protection du patrimoine vert, des plantations,…) Il sera par contre nécessaire que d'autres évolutions non maîtrisées par le PLU –notamment les modes de chauffage propres et l'isolement- soient suivies d'effet.	**PAS DE MODIFICATION**																								

7 – OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION VELOXYGENE DEPOSEES PAR MME Evelyne PETIT : observation n°10

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
Les orientations du PLU en faveur de la pratique du vélo est limitée et les intentions affichées sont louables mais restent très généralistes. L'association demande à ce que le vélo soit reconnu comme un moyen de transport à part entière, au même titre que la voiture ou le transport en commun (et pas seulement comme un élément de " loisir ou bien être" et que la pratique du vélo soit favorisée, comme alternative à la voiture et outil important en matière de lutte contre les émissions de CO2 en ville. .	Le vélo est bien considéré dans le PLU comme un moyen de locomotion individuel à part entière au même titre que la voiture. Il bénéficie d'ailleurs de prescriptions très développées dans les normes de stationnement afin que chaque nouvelle construction offre des conditions de parcage sécurisés et propices à leur développement.			X																					
Développer les pistes cyclables au-delà des propositions faites dans le PLU afin de : - relier les différents quartiers entre eux aménager les tronçons manquants permettant une circulation fluide dans la ville entre les différents aménagements déjà existants - développer les zones de circulation à 30 km/h afin de sécuriser la cohabitation vélo/auto - Initier en cœur de ville des rues " prioritaire au vélo" - aménager des voies cyclables à proximité des écoles collèges et lycées pour favoriser la pratique du vélo en toute sécurité. - développer les aménagements piétons et les voies cyclables: dans les zones commerciales (circulations d'un magasin à l'autre et traversée de routes) - développer les espaces verts avec espaces cyclables	Les propositions développées ici par Veloxygène relève d'un PLU valant Plan de Déplacement Urbain (PDU), ce qui n'est pas le cas de celui de Belfort. De plus, la politique cyclable menée par la Ville de Belfort vise à favoriser le développement du vélo comme mode de déplacement à part entière, bien au-delà d'une pratique ponctuelle de loisir. Cette politique amitieuse s'articule autour de plusieurs actions fortes. *Sur les infrastructures* - Résorber les discontinuités du réseau actuel (exemple : la piste en test sur le Pont Legay sera pérennisée dès 2021, cet aménagement permettra de corriger une discontinuité historique du réseau) - Assurer la desserte des tous quartiers par le réseau structurant. A ce jour, seul le quartier de la Pépinière ne bénéficie pas d'une liaison directe. Le projet est prêt et devrait être réalisé au cours du mandat - Favoriser le partage de l'espace public : développement des rues 30 comme prolongement naturel des infrastructures vélo - Etre force de proposition, travailler avec les collectivités et partenaires institutionnels à tous les niveaux territoriaux (SMTC pour l'offre Vélo Libre-Service, Région, SNCF, Conseil Départemental, Communes) *Sur le stationnement* - Généraliser les solutions de stationnement : « à la demande » ou presque pour les arceaux simples, consignes sécurisées en ville, abri couverts sur les sites de stationnement de longue			X																					

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
	durée (emploi, culture…) Toutes les écoles élémentaires et maternelles sont désormais dotées d'aires de stationnement vélo abrités et sécurisés. *Sur le suivi de la pratique* - Etre à l'écoute des pratiquants, répondre aux sollicitations - Assurer des comptages pour suivre la pratique *Sur la promotion de la culture vélo* - Etre présent autour du vélo dans toutes ses composantes, en soutenant les associations, les manifestations... : sport, cyclotourisme, vélo du quotidien, VTT	
Favoriser le stationnement des vélos par un maillage d'espaces ad hoc - relier la Ville de Belfort à chaque voirie d'entrée des communes de la CAB	Il est proposé de modifier le projet et d'instituer un nouvel ER n°31 le long de la rue de la 5ème DB afin d'affirmer clairement la volonté d'y réaliser une liaison douce en maillage avec Offemont,	**RP** : **X** (Just) ; **Règlement écrit** : **liste ER** (DG) ; **Règlement graphique** : **Est** (Zon.)
- création de places de stationnement lors des changements de destination des bâtiments (par exemple conversion bureaux <=> logements).	L'exemption du respect des normes de stationnement, y compris pour les 2 roues, lors des changements de destination sans création de surface existe déjà dans le PLU actuel. Cette disposition a été mise en place afin de ne pas bloquer les mutations du bâti existant qui ne disposent généralement pas, surtout en centre-ville, d'espace pour créer du stationnement.	**PAS DE MODIFICATION**
- création de places de stationnement des vélos abrités dans ou à proximité des bâtiments neufs privés ou publics, - cadrer les aménagements de ces locaux de stationnement ainsi que les normes d'accessibilité (escaliers étroitesse des passages et racks à bannir) - Inciter les bailleurs publics et privés à réaliser des abris ou locaux permettant un stationnement des vélos - faire installer systématiquement des stationnements vélos couverts du type arceaux (et non racks) au sein de tous les parkings privés à vocation commerciales ou tertiaires et à proximité de chaque magasin	Les normes de stationnement proposées dans le futur PLU le font déjà puisqu'elles imposent clairement, pour les constructions neuves, la création d'un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues dont la dimension minimale doit correspondre au besoin défini selon la destination des constructions et selon un tableau intégré aux normes. Ce local doit permettre, pour les supports extérieurs, d'appuyer le véhicule et d'accrocher le cadre et une roue. A noter qu'il n'est pas possible d'imposer ces règles aux constructions existantes en raison de l'absence d'obligation légale de mise en conformité avec une norme postérieure. Il convient de souligner que le PLU projeté prévoit également un assouplissement des règles d'implantation entre constructions sur une même propriété pour les bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol et des prescriptions architecturales pour les annexes de moins de 5m², assouplissement dont pourront profiter les abris à vélo. Sensible aux arguments développés par Véloxygène, il est proposé de modifier le projet et de faciliter davantage l'implantation des abris à vélos et d'alléger encore les règles de prospect en permettant une implantation des abris plus facilement en deuxième ligne et d'étendre l'exemption du respect des PAP, à certains abris.	**Règlement écrit** : **DG 11.2** ; **PAP 3.5.2**
Critères **d'Évaluation:** - actualiser les études / différents types de mobilités et usage des diverses voiries.	Actualisation effectuée dans le rapport de représentation (stationnement, réseaux cyclables, modes doux, fonctionnement transports en commun)	**PAS DE MODIFICATION**
- Fixer un indicateur chiffré de décroissance du trafic automobile et de croissance des autres modes de déplacement (avec en données de base année 2019=année 0) - Fixer un indicateur de nombre de places de stationnement vélos par rue (avec en données de base année 2019=année 0 et un taux de progression annuel)	Ces indicateurs relèvent d'un PDU plus que d'un PLU.	**PAS DE MODIFICATION**

8 – OBSERVATIONS M. HUBERT BELZ : observation n°11

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté
Pose le problème de la validité des diagnostics en raison de leur ancienneté	L'actualisation des données du diagnostic a été effectivement réalisée pour différents thèmes déjà soulignés dans l'avis des Personnes Publiques Associées. Cette actualisation n'est pas de nature à réorienter les choix du projet portés par le PADD. Les données actualisées sont intégrées au dossier du PLU à approuver.	**PAS DE MODIFICATION**
Regrette la révision n'ait pas été abandonnée au profit d'un PLUI à l'échelle du Grand Belfort.	La ville de Belfort est favorable à l'élaboration d'un PLUi mais ce n'est pas le cas de la majorité des autres communes du GBCA. Ainsi, en 2017, plus 65% communes du GBCA représentant presque 40% de la population, se sont opposées au transfert automatique de la compétence « document d'urbanisme » et donc à l'élaboration d'un PLUi	**PAS DE MODIFICATION**
Un besoin moyen de 150 à 200 logements « certainement l'an, car non mentionné » soit l'équivalent de ce que Belfort a connu dans ses meilleures années au cours de ce siècle alors que nous avions une population stable autour des 50 000 habitants. Ce qui n'est plus le cas actuellement, avec une décroissance démographique marquée ces dernières années tout comme sur l'ensemble de l'aire urbaine. PMA dans son SCOT ayant dans le même temps choisi pour objectif de stabiliser sa démographie, ce qui semble plus raisonnable.	Le rapport de présentation a été complété afin de bien expliciter le besoin résidentiel de 150 logements par an pendant quinze ans sur la base d'un scénario visant un retour à 50 000 habitants pour la ville de Belfort. Cette valeur pourrait être atteinte par le moyen d'opérations structurantes, du diffus, de la politique de la ville, des politiques de réhabilitation. Elle est compatible avec l'orientation du SCoT qui préconise le recentrage sur les pôles plutôt que l'étalement périurbain.	**PAS DE MODIFICATION**
Un besoin de 3 ha/an (artificialisation+ mutation ???) sur 10 ans mini à comparer certainement aux 1,3 ha pour la période 2000-2017 (artificialisation + mutation), ne permet pas de dire qu'il y a réduction de l'artificialisation des terres, pas plus qu'il y ait densification de l'emprise urbaine et encore moins de répondre au SRADDET qui vise à réduire de moitié l'artificialisation d'ici 2035	Le besoin foncier a été mieux explicité dans la nouvelle rédaction. Il est situé à 3.5 ha par an sur quinze ans, toutes sources de sols confondues. Sur l'ensemble de la période, 6 ha donneraient lieu à artificialisation, contre 19.81 ha sur la période 2008-2019. Il y a donc bien réduction des artificialisations. Ces 6 ha se situent à l'intérieur de la limite urbaine et n'occasionnent pas d'augmentation des zones constructibles. Il y a donc bien densification. Le PLU s'inscrit dans la logique de l'économie notamment préconisée par le SRADDET.	**PAS DE MODIFICATION**
La disparition de toute mixité sociale du PADD, laissant place à « Belfort doit corriger ses déséquilibres sociaux en palliant la sous-représentation de ménages avec enfants et à la surreprésentation des ménages à revenus faibles ». Ceci alors que le diagnostic montre que les inégalités ne cessent de se creuser. N'est-ce pas cette mixité sociale et générationnelle qui a permis de répondre aux besoins les plus larges, qui a permis de stabiliser pendant plusieurs décennies la démographie à 50 000 habitants ?	La remarque n'est pas fondée car la mixité sociale reste un élément du projet, l'objectif étant d'assurer une meilleure répartition de cette mixité sur l'ensemble du territoire du GBCA.	**PAS DE MODIFICATION**
Dans le rapport de présentation, *la seule réponse à la mutation potentielle de l'espace bâti est une carte en page 37 où se confondent à priori du bâti, des espaces verts, naturels, forestiers et agricoles… qui ne répondent pas aux objectifs de la loi et qui rendent cette carte illisible.*	La disponibilité et la mobilisation de la ressource foncière ont été mieux explicitées dans le rapport de présentation grâce à des cartes actualisées et détaillées du foncier non bâti. Les sols identifiés sont différenciés par types (espace naturels non patrimoniaux, stationnements, espaces de densifications, chantiers et friches). Leur disponibilité à l'horizon 2035 est ajustée pour chaque type.	**PAS DE MODIFICATION**
Le groupe Emile Géhant, rue des Frères Lumières ainsi que celui du 112 avenue Jean-Jaurès ne figurent pas sur la carte « Renouveler l'attractivité résidentielle » du PADD. Est-ce une erreur (dans ce cas, vérifier les autres éléments de la carte) ou une projection ?	Ces oublis ont été rectifiés.	**Plan P20**
Proposition de classer la maison sise 9 rue François Géant dans le patrimoine bâti protégé.	Il s'agit très certainement du bâtiment sis 2 rue François Géant, et non au 9. Les auteurs du projet de PLU n'ont pas voulu inscrire tous les bâtiments ayant un intérêt architectural dans la liste des bâtiments protégés. Seuls les plus emblématiques l'ont été. Cela ne veut pas dire que les autres ne sont pas protégés. En effet, les Prescriptions Architecturales et Paysagères applicables à toutes les constructions, et tout particulièrement les dispositions des sections 1 et 2, assurent le respect des éléments présentant un intérêt architectural.	**PAS DE MODIFICATION**
Concernant le commerce et l'avenue J Jaurès, M. Belz regrette l'abandon de « *son verdissement ou sa végétalisation et le remplacement de pavés sur plus de 10 000m2 de trottoirs pour du bitume. Alors que l'aménagement, certes nécessitait de l'entretien, mais permettait l'infiltration d'eau de pluie, de réduire les réverbérations et le cumul de chaleur.* *Une restructuration de l'avenue semble nécessaire, pour ouvrir quelques ilots sur l'avenue, ce qui répondrait en partie aux besoins de stationnement et reconcentrerait partiellement les commerces. Ce qui permettrait par ailleurs de libérer des stationnements linéaires sur voirie, laissant la possibilité d'élargir et de végétaliser*	Le traitement des trottoirs et la restructuration de l'avenue Jean Jaurès et l'organisation de son stationnement sur voirie ne relèvent pas directement de la réglementation du PLU. Les problématiques de ce secteur sont cependant traités dans le futur PLU. Ainsi, le PADD rappelle dans son orientation 3.3.2. « Inciter l'évolution du diffus et mettre en avant la ressource du bâti résidentiel existant », que le quartier Jean-Jaurès fait l'objet d'une	**PAS DE MODIFICATION**

Modifications apportées au dossier arrêté																								
RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes								
Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info		

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté RP: Etat des lieux / EE / Just / Ind / An. n° — PADD — OAP — Règlement écrit: DG / PAP / Stat / zone / Iex — Règlement graphique: Zon. / PAP / Aléas / Cont. — Annexes: SUP PPRI / Voies Bruy. / bois / Péri. / Rés. / ZPR SIS / Info
une partie des trottoirs. Par ailleurs l'alternance est-ouest du stationnement pourrait permettre d'apporter une meilleure réponse aux flux entrants-sortants, de ralentir la vitesse sur cette avenue très linéaire ».	intervention publique de réhabilitation renforcée par le moyen d'une OPAH-RU. De même, la protection de son commerce y est soulignée (orientations 4.3.2) ainsi que le développement du stationnement (orientation 5.1.3.). Enfin, ce quartier fait l'objet d'un droit de préemption urbain renforcé et est soumis au droit de préemption commerce depuis 2019.	
Concernant les terres agricoles et le maraichage potentiel aux portes de Belfort, M. Belz ne comprend « *pas que l'on réduise encore les espaces disponibles des jardins ouvriers coté Offemont. La crise sanitaire montre tout l'intérêt des circuits court, des productions locales avec du maraichage, voire de vergers au plus près de l'espace urbain. Un Plan Alimentaire Territoriale à l'échelle du Grand Belfort ou du département permettrait de comprendre votre stratégie en la matière et pourrait compléter les documents d'urbanismes PLU et/ou PLUI, SCOT qui reste à réviser pour prendre en compte la loi ALUR et le SRADDET.* »	Les surfaces réservées aux jardins ouvriers ne diminuent pas, au contraire. Il est proposé de les protéger par la création de STECAL au Nord de la commune et près de l'Etang des Forges. Sur ce secteur, le renforcement de leur présence est même assuré par la présence d'un Emplacement Réserve n°3 de plus de 3300 m². De plus, les JO qui étaient, il y a quelques années, installés rue Floréal ont été relocalisés sur le site des anciennes serres Journet, rue des Perches. Enfin, il est proposé de modifier le projet arrêté et de classer en zone N le terrain appartenant à la commune à l'extrémité de la rue de la 5ème DB. Le maraichage y sera possible en tant qu'activité agricole.	**X** / **X** / **X** / / / **X Plans P12 P15** / **X** Plan P7 / / / / / / **Péri EST** / / / / / / **DPU TA** / / /
Limiter le nombre de niveaux de combles.	Voir la réponse faite à l'observation de Mme Patois sur le même sujet	**PAS DE MODIFICATION**
En zone UAb : ne pas autoriser les stations de lavage ni les parkings silos (sauf à les positionner en cœur d'ilot sans que cela ne puisse porter préjudice à la luminosité et à la sérénité des habitants.)	Pour les stations de lavage : voir la réponse faite à l'observation de Mme Patois sur le même sujet.	**UA 1 et 2** / **UB 2** / **UC 1 et 2**
	En ce qui concerne les parkings silos, il a été décidé de maintenir la possibilité de les implanter dans les zones du centre urbain car ils permettent de répondre au besoin de stationnement tout en représentant une alternative aux parkings en surface très consommateurs d'espace. Leur intégration dans le tissu urbain est par ailleurs assurée par l'obligation qui leur est faite de faire « l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. ». Enfin, ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.	**PAS DE MOFIFICATION**
« *Une remarque personnelle concernant la fibre et réseau téléphonique :* *Nous avons fait un courrier au président du département et au maire de Belfort, concernant le 5 rue F Géant. Rue dans laquelle il n'y a pas de fourreaux et pour lequel l'opérateur ne peut à lui seul nous apporter une solution sans passer par des tiers, privés ou publics. Ces courriers sont restés sans réponses opérationnelle à ce jour alors que nous étions en réfection de façade et qu'il eut été bon de trouver une solution avant que le chantier ne se termine. Ce cas n'est certainement pas unique et comme le PADD l'indique, je partage l'idée et le devoir d'offrir à chacun les mêmes services numériques.* »	Remarque n'appelant pas de réponse.	**PAS DE MOFIFICATION**

9 – OBSERVATIONS ANONYME : observation n°12

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté RP: Etat des lieux / EE / Just / Ind / An. n° — PADD — OAP — Règlement écrit: DG / PAP / Stat / zone / Iex — Règlement graphique: Zon. / PAP / Aléas / Cont. — Annexes: SUP PPRI / Voies Bruy. / bois / Péri. / Rés. / ZPR SIS / Info
« Je suis très étonnée des attentes concernant le nombre d'habitants et le nombre d'emplois prévus : c'est nier totalement la conjoncture de ces dernières années et faire preuve d'un optimisme démesuré. *L'impression produite est que les études et les projections sont de faible qualité et manquent d'ambition. Il est à souhaiter que la ville évolue bien plus que ce qui est prévu dans ce dossier car dans le cas contraire ce sera un déclin assuré.* *Ce dossier prévoit des petites mesures, notamment architecturales mais aucune qui soit à même de faire évoluer la ville.* *Pas de nouvelle piste cyclable car celles prévues sont déjà projetées, pas de modification substantielle de la circulation.*	Pas de réponse à apporter.	**PAS DE MODIFICATION**

Observations	Modalités de la prise en compte dans le projet modifié après enquête	Modifications apportées au dossier arrêté																								
		RP					PADD	OAP	Règlement écrit					Règlement graphique				Annexes							
		Etat des lieux	EE	Just	Ind	An. n°			DG	PAP	Stat	zone	lex	Zon.	PAP	Aléas	Cont.	SUP PPRI	Voies Bruy.	bois	Péri.	Rés.	ZPR SIS	Info
La construction de logements prévue est soutenue et ne tient pas compte du bâti existant, du manque de terrains disponibles et de la baisse continuelle de population de ces dernières années.. »																										
« Il aurait été indispensable de faire un PLUI, car en urbanisant les communes aux alentours, c'est bien entendu Belfort qui a perdu des habitants. Les études récentes de l'INSEE le démontrent mais pour cela, il aurait fallu les étudier. »	La ville de Belfort est favorable à l'élaboration d'un PLUi mais ce n'est pas le cas de la majorité des autres communes du GBCA. Ainsi, en 2017, plus 65% communes du GBCA représentant presque 40% de la population, se sont opposées au transfert automatique de la compétence « document d'urbanisme » et donc à l'élaboration d'un PLUi.	**PAS DE MODIFICATION**																								

PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ARRÊTE AVANT APPROBATION

(voir détails dans annexes 3 et 4)

1. **CONCERNANT LE RAPPORT DE PRESENTATION (*suite aux demandes de l'Etat, de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture)* :**
   - Actualisation des données du diagnostic et mise à jour du rapport de présentation et de ses annexes en conséquence. Ce travail permet de disposer dans le PLU approuvé d'un diagnostic actualisé par des données récentes, et de données prévisionnelles précisées, sans que les orientations et les conclusions n'aient été substantiellement changées ou ne remette en question les choix du PADD.
   - La partie sur l'artificialisation des espaces et les enjeux fonciers du PLU a été recalée sur des périodes de référence récentes (analyse des processus de mobilisation du foncier) et précisée dans la projection des besoins et de leur résolution (identification des besoins et des ressources foncières). Elle démontre en quoi le projet tend à modérer la consommation des espaces naturels et cherche la densification et la lutte contre l'étalement urbain.
   - La partie justification a été améliorée afin de mieux expliciter la logique projet-règle.
   - Amélioration des indicateurs de suivis, avec mention de certaines valeurs connues à ce jour.

2. **CONCERNANT LE PADD *(suite aux demandes de l'Etat, de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture) :***
   Ce document a été mis en concordance avec la réactualisation des données. L'expression de la modération de la consommation des espaces urbains et de la lutte contre l'étalement urbain est reformulée, dans le cadre de l'objectif 2.1., avec un affichage des objectifs de modération des artificialisations pour la période d'objectif du scénario, soit 2020-2035. La limite urbaine à respecter, destinée à stabiliser durablement la ligne de contact entre zone urbanisée et espaces naturels, est reprise sur différentes cartes du PADD. Celle-ci est modifiée pour intégrer le classement en zone N du terrain communal situé à l'est de la rue de la 5ème DB sous la Miotte.
   L'importance des activités agricoles et l'intérêt économique des terres agricoles ont été également reformulés dans le cadre de l'orientation *2.2.4 « préserver l'agriculture et la sylviculture »*.

3. **CONCERNANT LE DECOUPAGE DES ZONES :**
   Planches Est et Périphérie
   - Zones N/UBc
     - Rue de la 5ème DB :
       - Classement en zone N du terrain communal sous la Miotte en limite de la commune d'Offemont d'environ 3140 m² *(suite aux demandes de l'Etat, de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture).*
     - Rue des Perches.
       - Propriété SPAGNUL : modification de la limite de la zone N prévue dans le projet arrêté (moins environ 190m²) afin de permettre une extension du bâtiment existant *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*
       - Propriété Balzer : modification de la limite de la zone N prévue dans le projet arrêté et maintien en zone constructible d'environ 12.5 ares sur la parcelle BC 11 *(suite à une observation lors de l'enquête publique)..*

- Zones UUc/UUa et UEa
    - Intégration de l'emprise de l'autoroute au sud dans la zone UUc *(suite à une observation lors de l'enquête publique)..*

- zones UC/UBc :
    - Extension de la zone UC sur les terrains situés entre la ZAC du Parc à Ballons et la gendarmerie *(demande faite lors de l'enquête publique).*

4. CONCERNANT LA PARTIE PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :

- Plans de zonage
    - rue des Perches : suppression de l'autorisation d'extension du bâtiment situé le plus à l'Ouest l'autorisation des extensions et annexes conformément à la demande de l'Etat *(suite aux demandes de l'Etat).*
    - rue de la 5ème DB en limite de la commune d'Offemont : création d'un ER n° 31 au bénéfice de la commune pour une liaison douce *(suite aux demandes de l'Etat et aux remarques faites lors de l'enquête publique).*

- Plan des contraintes
    - Contraintes Environnementales :
        - Ajustement du périmètre des bois et forêt soumis au régime Forestier *(suite aux demandes de l'Etat).*
        - Rajout de l'Atlas de la Douce au Salbert *(suite aux demandes de l'Etat).*
        - Rajout des Secteurs d'Informations sur les Sols *(mise à jour suite à l'arrêté préfectoral du 19/11/2020)*
    - Contraintes Géologiques :
        - Actualisation des contraintes Retrait/gonflement des argiles *(suite aux demandes de l'Etat).*
        - Rajout de la cavité des Hautes Perches *(suite aux demandes de l'Etat).*

5. CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT

- Dispositions générales :
    - Imposition d'un minimum de 5 cm de substrat pour les terrasses végétalisées extensives *(suite aux demandes de l'Etat).*
    - Complément de la liste des ER suite à la création de l'ER n° 31 au bénéfice de la commune pour une liaison douce reliant la commune de Belfort et celle d'Offemont *(suite aux demandes de l'Etat et aux remarques faites lors de l'enquête publique).*

- Règlement des zones :
    - Toutes les zones :
        - Assouplissement des règles d'implantation des abris à vélos en limite de DP et de propriété *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*
        - Rappel de l'obligation de respecter le PPRI *(suite aux demandes de l'Etat et de la MRAe).*
    - UA :
        - Interdiction des stations de lavage automobile *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*
    - Zone UB :
        - Soumission des stations de lavage à une condition supplémentaire : à savoir que les stations-service auxquelles elles doivent être liées doivent être existantes. *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*
        - Exonération des règles d'inter-distance pour les bâtiments et ouvrages de la société APRR *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*

- Secteur UBb : prise en compte du caractère inondable de la cuvette de la rue de Marseille *(suite aux demandes de l'Etat).*
- Imposition d'un recul par rapport au Domaine Public Autoroutier Concédé égal à la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m pour toutes les constructions non nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier, conformément à la demande de la société APRR *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*

○ zone UC :

- Interdiction des stations de lavage automobile *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*

○ Zone UU :

- Secteur UUb : imposition d'un recul par rapport au Domaine Public Autoroutier Concédé égal à la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m pour toutes les constructions non nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier, conformément à la demande de la société APRR *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*
- Secteur UUc : prise en compte de certaines demandes de la société APRR *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*

○ zone N :

- Exonération des règles d'inter-distance pour les bâtiments et ouvrages de la société APRR *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*
- Exonération de l'obligation de perméabilité des chaussées réalisées sur le Domaine Public Autoroutier Concédé pour impossibilité technique dument justifiée ou si les aménagement ou voirie sont conçus pour pouvoir recueillir et prétraiter les polluants éventuels avant qu'ils ne soient rejetés dans le milieu naturel *(suite à une observation lors de l'enquête publique)*
- Complément à la réglementation dans les STECAL *(suite aux demandes de l'Etat et de la MRAe).*
-

- <u>Les Prescriptions Architecturales et Paysagères</u> :
  - ○ Modifications mineures pour prendre en compte certaines remarques de l'ABF (sur les matériaux, les tons « flachy », l'interdiction de l'ITE dans l'ensemble urbain de l'ancienne cité ouvrière SACM, dans celui de la rue de Mulhouse et de celui de la SNI Vauban ; la surépaisseur des isolations de toiture par « Sarking », d'ajout ou complément de définitions dans le lexique ; refonte de la numérotation des vues et quelques ajustements dans les tableaux de recensement du patrimoine) *(suite aux demandes de l'Etat et de la MRAe).*
  - ○ Prise en compte des demandes de la SODEB concernant les clôtures dans la zone UBc comprise dans la ZAC Techn'hom (couleur et finition) *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*
  - ○ Prise en compte des spécificités des clôtures nécessaires à la sécurisation des abords de l'autoroute en autorisant leur implantation en retrait des limites de propriétés et le treillis soudé avec des picots et renforts en partie hautes *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*
  - ○ Assouplissement des règles d'intégration architecturale pour les abris à vélos *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*

6. Annexes

- <u>SUP</u> **:** mise à jour avec le plan et tableau du 20/01/2020 *(suite aux demandes de l'Etat).*

- Périmètre de ZAC : rectification du périmètre de la ZAC du Parc à Ballon *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*
- Actualisation du périmètre du DPU, DPU renforcé et du DP commerce *(suite à une observation lors de l'enquête publique).*
- Actualisation des informations sur Retraits gonflements des argiles, sur le radon et les mouvements de terrain *(suite aux demandes de l'Etat).*
- Suppression de la ZPR caduque au 13 janvier 2021
- Intégration d'une nouvelle annexe suite à la création des Secteurs d'Informations sur les Sols par arrêté préfectorale du 19 novembre 2020
- Ajout de carte de l'Atlas de la Douce sur la commune de Belfort dans l'annexe « Informations diverses » *(suite aux demandes de l'Etat).*

Territoire
de
BELFORT

Objet de la délibération

N° 2025-139

Projet plaine des sports Serzian - Mise en compatibilité du PLU de Belfort

République Française

———

VILLE DE BELFORT

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU JEUDI 9 OCTOBRE 2025

Le 9 octobre 2025, à 19h00, les membres du conseil municipal, dont le nombre en exercice est de 43, régulièrement convoqués, se sont réunis salle Olivier Barillot, située au 1er étage de l'annexe de l'Hôtel de Ville et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, rue Frédéric Auguste Bartholdi à Belfort, sous la présidence de M. Damien MESLOT, Maire.

Etaient présents :

M. Damien MESLOT, M. Sébastien VIVOT, Mme Florence BESANCENOT, M. Yves VOLA, Mme Delphine MENTRÉ, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Tony KNEIP, M. Jean Marie HERZOG, Mme Corinne CASTALDI, M. Joseph ILLANA, Mme Rachel HORLACHER, M. Nikola JELICIC, Mme Nathalie BOUDEVIN, Mme Christiane EINHORN, Mme Latifa GILLIOTTE, Mme Claude JOLY, Mme Marie-Thérèse ROBERT, Mme Loubna KETFI-CHARIF, Mme Charlène AUTHIER, Mme Marie STABILE, M. Alain PICARD, Mme Parvin CERF, M. Brice MICHEL, Mme Marianne DORIAN, M. François BORON, Mme Dominique CHIPEAUX, M. Philippe LEGROS, Mme Marguerite MOUILLESEAUX, M. Olivier BLOCH, M. Maxime BOURQUIN, M. Florian CHAUCHE, Mme Annie BAULAY, M. Karel TRAPP, M. Bastien FAUDOT, M. Christophe GRUDLER.

Etaient absents :

Mme Evelyne CALOPRISCO - mandataire : M. Sébastien VIVOT
M. Samuel DEHMECHE - mandataire : Mme Corinne CASTALDI
M. Romuald ROICOMTE - mandataire : Mme Rachel HORLACHER
Mme Valérye ARNAUD - mandataire : Mme Marianne DORIAN
M. René SCHMITT - mandataire : M. Karel TRAPP

(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme Samia JABER
Mme Jacqueline GUIOT
Mme Marie-José FLEURY

Secrétaire de séance : Mme Nathalie BOUDEVIN

La séance est ouverte à 19h00 et levée à 21h40.

CONSEIL MUNICIPAL du 9 octobre 2025

DELIBERATION N° 2025-139

de M. Jean Marie HERZOG

Adjoint chargé de l'urbanisme et des aménagements publics

Direction de l'aménagement

Références : JMH/JS/SK/AR
Code matière : 8.4

Objet : Projet plaine des sports Serzian - Mise en compatibilité du PLU de Belfort

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-58 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belfort approuvé le 10 février 2021, et modifié en décembre 2021 et octobre 2024 ;

Vu la délibération en date du 30 janvier 2025 portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;

Vu la délibération en date du 27 mars 2025 définissant les modalités de concertation du projet de mise en compatibilité du PLU ;

Vu la délibération en date du 19 juin 2025 dressant le bilan de la concertation du public ;

Considérant le bilan de la concertation, intégré au dossier d'enquête publique ;

Considérant l'avis favorable (par absence d'avis) n°BFC-2025-001522 de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 28 mai 2025 ;

Considérant que conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, le dossier a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées le 10 juin 2025, et que le compte-rendu de cette rencontre figurait dans le dossier d'enquête publique ;

Considérant que le dossier de mise en compatibilité du PLU de Belfort avec déclaration de projet a été soumis à enquête publique du lundi 30 juin à 9h au samedi 2 août 2025 à 12h, soit pendant 33,5 jours ;

Considérant l'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 29 août 2025 qui recommande toutefois d'accorder un soin particulier dans le traitement des nuisances sonores ;

Considérant que le dossier tel que soumis à enquête publique ne permet pas la mise en place d'un mur acoustique suffisant pour limiter les nuisances sonores ;

Considérant que la Ville de Belfort souhaite prendre en compte les observations du public et les recommandations du commissaire enquêteur portant sur le traitement des nuisances sonores et qu'il convient alors de modifier les dispositions réglementaires relatives aux clôtures, inscrites dans les prescriptions architecturales et paysagères (PAP) du PLU ;

1) Rappel du contexte et de l'objectif poursuivi

Le projet de création de la Plaine des sports est un projet d'intérêt général qui a l'ambition de recentrer des équipements sportifs modernes et adaptés en un même site, pour répondre aux besoins de nombreux clubs sportifs de la commune et usagers.

Ce projet vise notamment à :
- Regrouper en un seul lieu les équipements permettant le développement et la pratique du football,
- Développer les sports urbains (pumptrack et basket-ball 3*3), en plus du skate-park déjà existant.

Une analyse affinée des besoins a permis d'aboutir à la définition d'un projet de création d'une plaine sportive dédiée au football et aux pratiques sportives urbaines sur le site Serzian.

Le projet de la Plaine des Sports doit permettre à la population d'avoir accès à une offre sportive variée et de qualité. La réalisation du projet entraine un réaménagement de la circulation du côté Est de la zone, les flux piétons seront sécurisés et privilégiés. L'organisation du stationnement permettra également la fluidité des flux de voitures lors des évènements sportifs.

Enfin, la création de cette Plaine des Sports répond aux ambitions communales inscrites dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Belfort adopté en février 2021, notamment celle visant à renforcer la dynamique active de la Ville.

Le projet de Plaine des Sports nécessite une adaptation du PLU qui fait donc l'objet d'une mise en compatibilité.

2) Impacts de l'évolution du PLU sur le plan environnemental

La mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis d'évaluer les différents enjeux environnementaux de l'implantation du futur projet, mais également une évaluation des incidences de celui-ci sur l'environnement.

De même, les incidences potentielles du projet sur les milieux naturels et la biodiversité ont été analysées, notamment au regard de la séquence « éviter-réduire-compenser ».
A noter que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas émis d'avis dans le délai légal de trois mois, et de fait, a rendu un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Belfort.

3) Rappel de la nécessité d'évolution des règles d'urbanisme

Le stade Serzian se situe en secteur UUa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belfort, dans lequel sont admis les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le site devant accueillir les équipements de la nouvelle Plaine des Sports est classé en secteur UBb, destiné à accueillir de l'habitat.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable actuel identifie sur une carte la zone de projet comme un espace à vocation d'habitat, devant accueillir une opération structurante en matière d'attractivité résidentielle.

Il est donc nécessaire de modifier le zonage afin que le site accueillant la plaine des sports puisse se situer en secteur UUa, secteur permettant l'installation d'équipements d'intérêts collectifs et de service public et de mettre à jour le PADD.

4) Bilan de l'enquête publique

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Belfort avec déclaration de projet a été soumis à enquête publique du lundi 30 juin à 9h au samedi 2 août 2025 à 12h, soit pendant 33,5 jours.

Suite à cette enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable (voir dossier complet de l'enquête publique en annexe à la présente délibération) considérant le peu d'impact environnemental, et que ce projet contribuera au lien social et à l'attractivité territoriale.

Au regard des observations formulées par des habitants, les conclusions motivées du commissaire enquêteur relèvent toutefois que « le problème lié aux éventuelles nuisances sonores doit être pris en compte », ce qui est envisagé par la réalisation d'un écran acoustique en limite de parcelle.

Le règlement écrit du PLU de la zone UUa ne permet actuellement pas de réaliser une clôture de plus de 2m de haut, et impose une certaine transparence et matérialité de ladite clôture. Il est donc nécessaire de modifier le dossier de mise en compatibilité du PLU pour tenir compte de cette recommandation.

Cette modification concerne l'article 3.4 des prescriptions architecturales et paysagères, afin d'assouplir ces dispositions pour les constructions et aménagements de services publics et équipements d'intérêt collectif, dès lors que des impératifs de sécurité, de salubrité ou de protection au regard des nuisances le justifient.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Belfort est donc modifié, après enquête publique et préalablement à son approbation, de la manière suivante :

- **La notice de présentation du projet d'intérêt général** est complétée par un volet exposant la nécessité d'adapter les prescriptions architecturales et paysagères (PAP) relatives aux clôtures ;
- **La mise en compatibilité,** qui détaille les modifications à apporter aux différentes pièces du PLU, est enrichie d'un volet présentant les changements à intégrer dans les PAP ;
- Enfin, est ajoutée au dossier l'intégralité de la pièce intitulée **« Titre IV.1.b – Prescriptions architecturales et paysagères (PAP) »,** dans sa version intégrant les modifications précitées.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE

d'approuver la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Belfort,

d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute mesure permettant l'exécution de la présente délibération.

Pour	38	
Contre	0	
Suffrages exprimés	38	
Abstentions	2	Mme Annie BAULAY, M. Christophe GRUDLER.
Ne prend pas part au vote	0	

Ainsi délibéré en l'Hôtel de Ville de Belfort et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, le 9 octobre 2025 ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort
et par délégation
Le Directeur Général des services,



Jérôme SAINTIGNY

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage	Publiée le : 13 octobre 2025 Date de télétransmission : 13 octobre 2025 Identifiant de télétransmission : 090-219000106-20251009-lmc138726-DE-1-1

Territoire
de
BELFORT

Objet de la délibération

N° 2026-142

Projet Arabelle - Approbation de la modification du PLU

République Française

____

VILLE DE BELFORT

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU JEUDI 29 OCTOBRE 2026

Le 29 octobre 2026, à 19h00, les membres du conseil municipal, dont le nombre en exercice est de 43, régulièrement convoqués, se sont réunis salle Olivier Barillot, située au 1er étage de l'annexe de l'Hôtel de Ville et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, rue Frédéric Auguste Bartholdi à Belfort, sous la présidence de M. Damien MESLOT, Maire.

Etaient présents :

M. Damien MESLOT, M. Sébastien VIVOT, Mme Corinne BOVET-ZARETTI, M. Nasreddine ZIANE, Mme Marianne DORIAN, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Tony KNEIP, Mme Corinne CASTALDI, M. Jean Marie HERZOG, Mme Marie STABILE, M. Marc ROVIGO, Mme Rachel HORLACHER, Mme Christiane EINHORN, Mme Nathalie BOUDEVIN, Mme Evelyne CALOPRISCO, Mme Marie-Anne THARIN, M. Bulent KILICPARLAR, M. Ian BOUCARD, Mme Loubna KETFI-CHARIF, M. Brice MICHEL, M. Grégory PATAILLOT, M. Philippe LEGROS, M. Benjamin HOARAU, Mme Sophie JESUS, M. Olivier BLOCH, Mme Constance VOISIN, Mme Zine TERRAL, M. Florian CHAUCHE, Mme Murielle THANNEUR, Mme Juliette HAMARD, M. Bastien FAUDOT, Mme Marie-Eve BELORGEY, M. Christophe SOUSTELLE.

Etaient absents :

M. Gautier LE VOILLEMIN - mandataire : M. Sébastien VIVOT
M. Farid BOUSBAINE - mandataire : M. Jean Marie HERZOG
Mme Charlène AUTHIER - mandataire : Mme Nathalie BOUDEVIN
M. Robert CREEL - mandataire : Mme Evelyne CALOPRISCO
Mme Eirini KARAKYRIOU - mandataire : Mme Sophie JESUS
M. Samuel DESHAYES - mandataire : Mme Marianne DORIAN
M. Karel TRAPP - mandataire : Mme Juliette HAMARD
Mme Valérie PREUILH-CHOULIER - mandataire : Mme Murielle THANNEUR
M. Lucas VANITOU - mandataire : M. Florian CHAUCHE

(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme Priscillia SCALET

Secrétaire de séance : Madame KETFI-CHARIF Loubna

La séance est ouverte à 19h00 et levée à 22h12.

CONSEIL MUNICIPAL du 29 octobre 2026

DELIBERATION N° 2026-142

de M. Damien MESLOT
Maire

VILLE DE BELFORT

Direction de l'Aménagement et de la Stratégie Territoriale

Références : DM/JS/SK/FBR/AR
Code matière : 8.4

***Objet* : Projet Arabelle - Approbation de la modification du PLU**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2122-21 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-41 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de Belfort approuvé par délibération en date du 10/02/2021, mis à jour le 12/07/2021, modifié le 20/12/2021, mis à jour le 12/12/2023 et le 05/07/2024, modifié le 17/10/2024 et mis en compatibilité le 09/10/2025, mis à jour le 30/12/2025 et le 07/01/2026;

Vu la délibération en date du 18 juin 2026 déclarant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation du public ;

Vu la délibération communautaire n°2026-100 en date du 15 octobre 2026, approuvant l'avis favorable du Grand Belfort sur la modification du PLU de Belfort ;

Considérant que la ville de Belfort a souhaité apporter des modifications à son PLU dans le cadre du projet d'installation d'une usine Arabelle Solutions, mais aussi afin d'adapter le règlement graphique et écrit, et également mettre à jour des annexes ;

Considérant que ces adaptations réglementaires s'inscrivent dans le prolongement d'un retour d'expérience du service instructeur de la ville de Belfort dont la finalité vise à rendre le document plus lisible, plus cohérent et mieux adapté aux problématiques urbaines actuelles ;

Considérant que la Commune de Belfort souhaite également permettre la réalisation d'un nouveau bâtiment au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Techn'Hom. Porté par la société Arabelle Solutions, ce projet favorisera la création d'emplois et renforcera l'attractivité du Territoire de Belfort ;

Considérant que ce choix nécessite l'extension du secteur UY de Techn'Hom afin d'y intégrer une partie du site occupé par l'AFPA, actuellement classé en sous-secteur UUa ;

Considérant qu'il y a lieu également de mettre à jour les annexes du PLU afin de prendre en compte le nouvel arrêté préfectoral en date du 05 mars 2026 portant révision du classement sonore des voies ferrées du Territoire de Belfort et détermination de l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures ;

Considérant l'avis favorable sur la demande n° 017263/KK AC PLU de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 23 juin 2026, ne soumettant pas le projet de modification du PLU à évaluation environnementale ;

Considérant qu'une concertation du public s'est tenue du lundi 31 août au mercredi 30 septembre 2026 dans les conditions définie dans la délibération n°2026-96 en date du 18 juin 2026 ;

Considérant que le registre papier présente 3 contributions favorables au projet qui n'appellent aucune réponse particulière à apporter par la ville de Belfort ;

Considérant que le registre dématérialisé en ligne n'a recueilli aucune contribution du public ;

Considérant que conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Belfort a fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées

(PPA) ;

Considérant que 7 personnes publiques associées (PPA) ont émis un avis sur le projet ;

Considérant que 6 retours sont favorables au projet et n'appellent pas de réponses de la ville de Belfort ;

Considérant que l'avis du Grand Belfort est obligatoire en tant que créateur de la ZAC du Techn'hom, en application de l'article L.153-39 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'avis favorable du Grand Belfort en date du 15 octobre 2026 ;

Considérant l'avis du Préfet du Territoire de Belfort en date du 4 septembre 2026 ;

Considérant que l'avis de Préfet comporte des observations sur le contenu de la modification du PLU ;

Considérant que la ville de Belfort souhaite prendre en compte les observations émises par les PPA, et qu'il convient de modifier certaines dispositions réglementaires impactées par la présente modification du PLU ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, À L'UNANIMITÉ,

DECIDE

d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Belfort,

d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute mesure permettant l'exécution de la présente délibération.

Ainsi délibéré en l'Hôtel de Ville de Belfort et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, le 29 octobre 2026 ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort
et par délégation
Le Directeur Général des services,



Jérôme SAINTIGNY

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage	Publiée le : 3 novembre 2026 Date de télétransmission : 3 novembre 2026 Identifiant de télétransmission : 090-219000106-20261029-lmc143516-DE-1-1