



COMMUNE DE BELFORT  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu  
réunion du 6 juillet 2017

**Concertation  
avec les professionnels du bâtiment**

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

---

**\_ Élus**

M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint à l'Urbanisme  
Mme Marie ROCHETTE de LEMPDES, Adjointe à la Culture  
M. Olivier DEROY, Conseiller municipal de la Ville de Belfort

**\_ Services de la Ville de Belfort**

Mme Patricia DEROUSSEAUX-LEBERT, Direction de l'urbanisme  
Mme Tania de STEFANO, Architecte Conseil de la Ville de Belfort  
M. Jérémie CRÉMEL, Service Urbanisme

**\_ Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB)**

M. Bruno VIDALIE, Directeur de l'AUTB (*présent pour la première partie*)  
M. Julien JOURNEAULT, Chargé d'études

**\_ Personnes extérieures invitées**

M. Guillaume AUBEL, Beluga Studio  
M. Alain CALMUS, architecte  
M. Kadir CERVIGEN, architecte  
M. Jean-Luc CHATELAIN, Néolia  
M. Salvatore Di LUCA, maître d'œuvre  
Mme Catherine DORMOY, architecte  
M. Henri HUOT-SOUDAIN, Immorecht  
Mme Myriam LOMBARDINI, Agence Lanzini  
M. Marcelin PREVOT, promoteur immobilier  
M. Serge ROULAND, Territoire Habitat  
M. Philippe SAUTEREAU, architecte  
M. Michel THOUVIOT, Itinéraires Architecture  
M. Laurent TONELLI, président de Construction 90 SARL  
M. Jean-Luc VALDANT, architecte

◆◆◆

Dans le cadre de la révision du PLU de Belfort, la réunion de ce jour invite à présenter et échanger avec des personnes extérieures professionnelles issues du domaine du bâtiment sur :

- le coefficient de biotope par surface (CBS) ;
- le cahier des prescriptions architecturales.

Ces deux sujets s'inscrivent dans la phase des documents réglementaires en cours de réécriture. L'état avancé permet d'en présenter les principaux aspects et incidences dans le PLU, mais insuffisamment pour communiquer un document de travail aux invités. Une présentation projetée sur écran vient appuyer la synthèse exposée par la Ville de Belfort.

La réunion vise à connaître les premières réactions éventuelles et prendre en compte les remarques pour ajuster, voire modifier les documents en cours d'élaboration.

## 1. LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le Coefficient de biotope par surface (CBS) est un nouvel élément introduit dans le PLU suite à la réforme du Code de l'urbanisme en 2016. Cet outil permet d'inscrire une certaine approche environnementale dans le règlement du PLU révisé, dont le « dosage » exprime la volonté de la municipalité.

L'utilisation du CBS dans le PLU permet d'exiger une certaine surface d'espaces végétalisés par parcelle ou unité foncière, qui, à défaut de pouvoir disposer d'espaces verts plantés en pleine terre, peuvent prendre différentes formes de végétalisation auxquelles est attribué un coefficient modérant leur équivalence.

M. Crémel présente au travers d'un tableau le projet de « Surface d'espace végétalisé » (SEV) pour la ville de Belfort : il est décliné par zones (nouveau zonage) avec des valeurs différentes dont un minimum de végétation « en pleine terre » est souvent maintenu.

Quelques exemples schématisés de situations existantes à Belfort (petites parcelles de maison ouvrière à la Miotte ou à la Pépinière, immeuble récent en milieu de faubourg) démontrent que les surfaces végétalisées demandées par le PLU sont souvent déjà atteintes ou facilement atteignables. Dans certaines situations urbaines plus denses, repenser le projet d'urbanisation autrement en prenant en compte dès le début des formes alternatives de végétalisation permet de répondre sans grande contrainte aux exigences du futur règlement.

Plusieurs réactions de la part des invités à la réunion incitent à préciser le sujet.

Tout d'abord, une interrogation est soulevée quant à la possible contradiction de cet « outil vert » avec la volonté de densifier la ville. M. Crémel et Mme Derousseaux-Lebert répondent qu'il n'y a pas contradiction, la déclinaison des SEV selon les zones le prouve en tenant compte des tissus urbains plus ou moins denses. De plus, il est signalé qu'il n'y a pas de seuil minimal de densité.

Une autre interrogation porte sur la portée de l'outil : est-ce pour la gestion de l'eau de pluie ? est-ce au regard de la biodiversité ? En effet, les « petites bêtes » (cf. biodiversité) ne nécessitent pas la même attention de traitement que le recueil des eaux de pluie.

M. Vidalie reconnaît que le sujet est vaste mais y répond d'abord en rappelant que « ce ne sont que des règles ». Ensuite, c'est une tentative d'introduire davantage de qualité environnementale dans la ville lors des nouveaux projets. C'est un sujet nouveau, surtout à Belfort, et il revient aux promoteurs notamment d'exploiter cet outil pour faire « quelque chose de bien ». M. Vidalie évoque enfin la possibilité d'un accompagnement pour comprendre et maîtriser cet outil...

M. Deroy complète cette réponse en rappelant qu'il existe de nouvelles techniques de récupération des eaux.

Une question est posée sur le mur végétalisé : Est-il pris en compte ?

M. Herzog répond positivement, tout en reconnaissant qu'il participe faiblement, d'où la valeur de CBS qui est appliqué au mur végétalisé. Des exemples montreraient que des évolutions sont encore possibles dans la technique de végétalisation des murs. Paris est aussi, par exemple, une ville qui offre davantage d'opportunités en la matière.

M. Calmus insiste en réitérant son interrogation quant à l'objectif recherché par la SEV et le CBS. Quelle est l'intention première recherchée, et de manière sous-jacente, quel sera le critère vérifié lors des projets bâtis ?

Mme de Stefano répond que s'il faut choisir entre eau de pluie et biodiversité, cet outil vise essentiellement les eaux de pluie. Plus exactement, il traite de l'imperméabilisation des différentes surfaces d'un terrain construit. Le « biotope » est un terme récent introduit par le code de l'urbanisme. Le nouveau PLU de Belfort actuellement en élaboration s'en sert. Il revient ensuite aux professionnels d'y associer l'ambiance et le « plus » voulu lors des projets.

M. Valdant réagit en croyant reconnaître un objectif qui tiendrait plus du ralentissement des ruissellements que de récupération d'eau de pluie.

M. Vidalie conteste cela en affirmant que l'objectif premier est celui d'infiltration des eaux dans le sol.

M. Calmus pose la question des parkings. M. Vidalie y répond en rappelant tout d'abord que ces valeurs de SEV sont un minimum, et qu'elles ont été élaborées tout en veillant à ce qu'elles « n'étranglent pas » les auteurs de projet. Quant aux parkings, l'aménagement et la gestion du stationnement reste au choix de chacun ; dès lors que le minimum est respecté, toute valorisation supplémentaire reste évidemment possible, voire souhaitée.

M. Tonelli a l'impression que l'on mélange plusieurs choses avec cette approche de SEV. Il s'avère que c'est un sujet un peu complexe, et plusieurs notions s'interfèrent.

Mme de Stefano confirme cette impression. Elle rappelle que c'est une idée de l'État qu'il a cherché à retranscrire de manière réglementaire. Mais cela reste encore peu ambitieux si on pense « rafraîchissement de la planète ». C'est donc à chacun de nous, et nous tous ensemble, de créer la ville de demain.

M. Deroy complète ces propos en disant simplement que cela peut aussi servir de pense-bête pour limiter la « bétonisation ». La concertation est une occasion d'avancer intelligemment.

## **2. LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

---

Le nouveau Cahier des prescriptions architecturales (CPA) n'est pas entièrement réinventé. Sur la base du CPA existant issu du PLU en vigueur, il est **réorganisé** dans la présentation de son contenu et **enrichi**. Non seulement il tente de tenir compte de différentes situations rencontrées au quotidien par le Service Urbanisme de la Ville face aux divers projets et requêtes rencontrées, mais aussi il s'étend au paysage et au patrimoine, qu'il intègre au travers de prescriptions particulières, notamment en matière d'éléments remarquables. Le nouveau CPA adoptera probablement un intitulé différent dans sa forme définitive.

Mme de Stefano en présente les principaux apports.

La **structure** du nouveau CPA propose quatre grandes sections qui regroupent les prescriptions relatives aux façades et volumes du bâtiment, celles relatives aux toitures, celles relatives aux espaces du terrain hors construction principale, et enfin, une section entière consacrée à tous les éléments du patrimoine retenus.

Le nouveau CPA indique clairement tous les termes et expressions qui sont expliqués et définis dans **un lexique** en annexe du PLU de Belfort. Ce lexique est apparu important, non seulement pour aider les particuliers, mais aussi pour éviter tout malentendu entre techniciens de la Ville, professionnels et particuliers. La création de ce lexique est d'autant plus utile que le lexique national promis par le ministère en 2016 pour accompagner la réforme du code de l'urbanisme n'est toujours pas paru à ce jour.

Le nouveau CPA se veut **plus illustré**. Quelques croquis sont présentés pêle-mêle pour en donner le ton ; il s'agit aussi bien de vues générales d'une maison pour en exprimer certaines composantes ou proportions, que de détails techniques pour illustrer certains raccords ou apparences de parement attendus.

Parmi les nouveautés introduites, le nouveau CPA traite de la question de **l'isolation thermique par l'extérieur (ITE)**. Des prescriptions sont énoncées pour des cas d'interdiction formelle (sur du patrimoine bâti recensé, sur des éléments d'architecture remarquables, sur

des façades en pierre, sur une façade en alignement prise dans un front bâti continu...), et d'autres pour des autorisations d'ITE soumises néanmoins à conditions (si l'ITE vient à dissimuler les caractéristiques architecturales du bâtiment, s'il s'agit d'une extension, ou si le bâtiment est la moitié d'une maison jumelée...).

Le nouveau CPA offre l'opportunité de **réviser le nuancier** de la ville de Belfort. Cette révision conserve néanmoins une base avec le maintien de certains principes actuels, tels que l'alternance de couleurs en façades pour éviter que deux bâtiments successifs aient une nuance de la même gamme de couleur, l'interdiction de camaïeux, l'interdiction des blancs, gris et noirs appliqués en grandes surfaces. La révision propose d'introduire une nouvelle approche pour traiter le soubassement du bâtiment, un nouveau nuancier spécifique pour le secteur du pentagone de Vauban (Vieille-ville), où des couleurs naturelles à la chaux seraient autorisées pour le vieux bâti, et enfin une nouvelle gamme de gris pour la ville, mais régie sous conditions pour éviter un effet de mode contaminante qui finirait par renvoyer Belfort dans un paysage de grisaille généralisé. Le gris accompagné d'une autre couleur plus dynamique et voyante est cité en exemple. Mme de Stefano interpelle l'assemblée pour préciser immédiatement, par retour d'expérience, que le gris anthracite n'est pas une couleur tonique !

La dernière grande nouveauté du CPA est sa quatrième section relative au **patrimoine de la ville** ; il s'agit aussi bien du patrimoine bâti que non-bâti. Mais les prescriptions relatives ne portent que sur une part réduite du patrimoine global hérité de l'histoire de Belfort. Cette sélection patrimoniale s'est faite sur la base de plusieurs inventaires thématiques qui ont ensuite été débattus et filtrés en groupe de travail et par les élus participant à la commission PLU. Il s'agit surtout de pérenniser au minimum les plus belles « perles » bâties et non-bâties face aux différentes transformations envisageables.

Parmi le patrimoine non-bâti, le nouveau CPA intègre la problématique des **vues remarquables**. M. Journeault en expose succinctement les principes.

Quarante vues mêlant axes de vue perspectifs, cônes de vue et panoramas (selon l'ouverture du champ visuel) sont retenus pour lesquelles des prescriptions sont appliquées afin de les préserver. Il s'agit essentiellement de limiter les hauteurs bâties ou plantées pour ne pas masquer l'objet vu. Pour chacune de ces vues (recensées et cartographiées), sont définis une zone de visibilité et l'objet vu ; l'intervalle entre les deux constitue la zone de vigilance dans laquelle une transformation urbaine ou un projet immobilier qui s'y insérerait doit vérifier si les prescriptions sont respectées. Ces vues remarquables portent essentiellement sur des objets urbains emblématiques de Belfort : vue sur le Lion, la Citadelle, la tour de la Miotte, le clocher de St Joseph...

Mme Derousseaux-Lebert précise pour rassurer que le volet des vues remarquables ne « gèle » pas complètement les projets à venir.

Mme de Stefano poursuit l'approche patrimoniale. Parmi le patrimoine bâti, le PLU de Belfort s'intéresse à des ensembles urbains, des immeubles et villas remarquables, et des bâtiments à vocation industrielle ou d'activité ayant des éléments d'architecture intéressants en façade. Pour chaque thème patrimonial, un inventaire illustré et motivé sera présent en annexe du PLU. Un extrait est présenté à l'écran aux invités.

**16 ensembles urbains** sont définis parmi lesquels sont comptées notamment les cités-jardins et cités ouvrières. L'objectif est de respecter des prescriptions visant à garantir la lecture d'ensemble et leur spécificité (cohérence, unicité, gabarit, alignement, traitement des clôtures...).

**Les immeubles et villas** sont classés en deux grandes catégories selon leur valeur patrimoniale (« exceptionnel » et « de grand intérêt »). Selon la catégorie, les restrictions sont plus ou moins fortes quant aux travaux qui pourraient les toucher. Le principe étant de préserver les qualités architecturales de leurs façades.

M. Herzog précise que ces bâtiments ne représentent qu'environ 3 % de l'ensemble du parc résidentiel de Belfort.

**Les bâtiments industriels** (et quelques ateliers et garages) retenus auront des prescriptions plus souples visant principalement à conserver quelques caractéristiques intéressantes en façades (brique apparente, volume et/ou silhouette du bâtiment, forme de certaines baies, voire du dessin de leur menuiserie...). L'essentiel de ce patrimoine est situé dans Techn'Hom. Enfin, la section du patrimoine comporte en dernier point la **végétation remarquable**. Il s'agit principalement des arbres isolés remarquables pour leur impact dans le paysage local, d'alignement d'arbres significatifs, ou de groupes d'arbres intéressants, en accompagnement

ou non de parcs et jardins. L'essentiel de ce patrimoine vert est situé sur le domaine public. Les prescriptions qui y sont relatives portent surtout sur l'interdiction d'abattage (sauf pour raison sanitaire) et sur un respect d'une zone de développement alentour. Par ailleurs, il reste intéressant de prendre en compte ce patrimoine vert dans le contexte d'un projet pour sa valeur, la qualité qu'il apporte au paysage local.

Cette présentation suscite dans l'immédiat très peu de réactions de la part des invités.

M. Herzog expose que ce travail est le fruit d'une **volonté de tendre vers un PLU dit patrimonial**, notamment pour contrer la demande d'AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) formulée à plusieurs reprises de la part de l'État (via la DRAC et l'UDAP). Cette demande d'AVAP était argumentée sous l'ancienne mandature municipale comme étant une condition à l'obtention d'un label « Ville d'Art et d'Histoire » pour lequel la ville a élaboré un dossier de candidature. Mme Rochette de Lempdes précise que la commune a obtenu ce label mais que l'AVAP a été demandé pour la poursuite de celui-ci. M. Herzog évoque la possibilité de conserver ce label même en l'absence d'AVAP.

Mme de Stefano fait lecture d'une phrase test qui serait intégrée dans le CPA, ceci afin de connaître d'éventuelles réactions : il s'agit d'une dérogation partielle aux règles et prescriptions du PLU si un projet exceptionnel propose un bâtiment pouvant revêtir une valeur de monument pour la ville.

Mme Dormoy prend la parole pour revenir sur le nuancier. Elle regrette que le blanc, le gris et le noir restent bannis. Elle affirme que « le noir est une couleur ». Elle reproche que la formulation recourt au terme d'« interdiction ».

Mme Drousseau-Lebert lui répond que la Ville souhaite conserver l'esprit coloré lancé depuis 1982 pour rompre avec le paysage d'une ville grise.

Mme de Stefano complète en précisant qu'il faut savoir faire face aux simples effets de mode. Suivre l'attente des particuliers en matière de couleur de façades reviendrait à ne voir plus que des pavillons blancs ou gris, autrement dit sans saveur et banalisés (en plus d'une architecture éventuellement déjà banalisée).

M. Dero cite l'exemple d'une personne qu'il connaît, revenant à Belfort après une période passée dans le sud de la France, et agréablement surpris du paysage urbain de Belfort.

Il faut savoir comparer, sans pour autant copier, ce qui se fait ailleurs, dans d'autres villes.

M. Herzog évoque la situation actuelle des acrotères de bâtiments au regard des barrières et des attentes de la CARSAT.

M. Calmus évoque alors les débords de toit. Mme de Stefano confirme que ce point est traité dans le CPA, en tenant compte de certaines situations rencontrées, permettant de corriger des maladresses d'application des règles actuelles ; sans tout réécrire depuis une page vierge. Aussi, le débord de toit est toujours exigé pour une construction.

M. Calmus poursuit avec la notion des combles. Il reprend l'exemple de l'immeuble « l'Écoumène » (avec une toiture mansardée contemporaine) qui a été présenté en exemple précédemment au sujet des SEV. Il explique que ce bâtiment a été construit suite aux discussions avec l'ABF et M. Butzbach alors adjoint à l'urbanisme à l'époque, afin de pouvoir déroger à des règles, notamment l'alignement sur rue, tout en préservant les caractéristiques du terrain, notamment la présence de « beaux tilleuls »...

Mme de Stefano lui répond que « le mot comble avec un S » (combles) a été un grand débat. Ce n'est pas inintéressant, mais son recours pour contourner la règle du nombre de niveaux constructibles fait réfléchir à ce qui est acceptable et peut être autorisé.

M. Calmus parle des ouvertures de toiture qui ne sont pas limitées aux seuls pignons. Mme Drousseau-Lebert lui répond que cela prouve que ce cas n'est pas une situation de comble mais un véritable étage, de type attique.

M. Crémel rapporte que les étages attiques sont aussi pris en compte dans le nouveau PLU, notamment illustrés et définis dans le lexique.

M. Calmus questionne sur la combinaison des deux propos : qu'en est-il des débords de toit en cas d'attique ? Au regard de la zone UBb...

Mme Derousseaux-Lebert répond qu'il semble faire référence au projet de la Laiterie des Forges, un projet qui a nécessité une modification du PLU pour un règlement spécifique ; c'est un cas particulier dont les points du règlement ont été en quelque sorte imposés par le commissaire enquêteur pour faire face aux opposants du projet. En tant que cas particulier, elle ne souhaite pas développer le sujet ici.

Une question porte sur l'estimation du calendrier pour connaître la situation quant au déroulement de la procédure.

Mme Derousseaux-Lebert annonce, en accord avec M. Herzog, que la rédaction des documents sera terminée fin septembre 2017.

M. Crémeil montre, pour constat, le plan du projet de nouveau zonage de Belfort (malgré une lecture difficile à l'écran).

M. Deroy observe qu'il y a eu un gros travail des services pour simplifier le zonage tout en révélant certains secteurs noyés dans le tissu et les différentes (par exemple les parcs et jardins).

En l'absence d'autres interventions, M. Herzog remercie tous les participants, et leur souhaite de bonnes vacances d'été.

La séance est levée.