

République Française

Département du Territoire de Belfort

Commune de BELFORT

ooooOoooo

Enquête publique

ooooOoooo

Du 26 octobre au 25 novembre 2020 inclus

ooooOoooo

CONCLUSIONS MOTIVEES

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

ooooOoooo

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 paraître 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 (SRADDET). 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 mieux 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 Maître d'Ouvrage d'apporter les corrections appropriées au document avant sa validation finale.

Fait à Belfort, le 18 décembre 2020

Gilles MAIRE
Commissaire-Enquêteur

