

VILLE DE BELFORT

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Objet de la délibération

SEANCE DU JEUDI 16 DÉCEMBRE 2021

N° 2021-186

Approbation de la
modification simplifiée du
PLU de Belfort

Le 16 décembre 2021, 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, M. Bouabdallah KIOUAS, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Tony KNEIP, Mme Evelyne CALOPRISCO-CHAGNOT, M. Jean-Marie HERZOG, Mme Corinne CASTALDI, Mme Rachel HORLACHER, M. Nikola JELICIC, Mme Nathalie BOUDEVIN, Mme Christiane EINHORN, Mme Latifa GILLIOTTE, Mme Claude JOLY, Mme Marie-Thérèse ROBERT, Mme Loubna CHEKOUAT, Mme Marie STABILE, M. Joseph ILLANA, Mme Marianne DORIAN, M. David DIMEY, Mme Dominique CHIPEAUX, M. Philippe LEGROS, Mme Mathilde REGNAUD, M. René SCHMITT, Mme Zoé RUNDSTADLER, M. Florian CHAUCHE, Mme Marie-José FLEURY, M. Christophe GRUDLER.

Etaient absents :

M. Pierre-Jérôme COLLARD - mandataire : Mme Corinne CASTALDI
M. Loïc LAVAILL - mandataire : M. Damien MESLOT
Mme Charlène AUTHIER - mandataire : M. Tony KNEIP
M. Samuel DEHMECHE - mandataire : M. Nikola JELICIC
M. Alain PICARD - mandataire : Mme Christiane EINHORN
Mme Parvin CERF - mandataire : Mme Nathalie BOUDEVIN
M. Brice MICHEL - mandataire : Mme Evelyne CALOPRISCO-CHAGNOT
M. Romuald ROICOMTE - mandataire : Mme Marianne DORIAN
M. François BORON - mandataire : M. Philippe LEGROS

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

Mme Samia JABER
M. Bastien FAUDOT
Mme Jacqueline GUIOT

Secrétaire de séance : Mme Christiane EINHORN



La séance est ouverte à 19h00 et levée à 22h30.



Direction de l'Urbanisme

Références : JMH/JPC/TDS

Code matière : 2.1

Objet : Approbation de la modification simplifiée du PLU de Belfort

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-47 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Belfort approuvé le 10 février 2021; mis à jour le 12 juillet 2021 ;

Vu l'avis n° BFC-2021-3047 en date du 23 septembre 2021 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas et exonérant la commune de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée ;

Vu la délibération en date du 20 octobre 2021 précisant les modalités de mise à disposition du public dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU ;

Considérant que la Commune de Belfort souhaite modifier son PLU afin de s'adapter à de nouvelles situations lui permettant d'évoluer tant dans son développement économique qu'en matière d'habitat ;

Considérant qu'elle souhaite, en matière économique, étendre le zonage UEa du secteur Nord (implantation de la société COMAFRANC), à l'îlot limitrophe de la commune de Valdoie dans le but de stimuler le commerce et dynamiser la construction urbaine du secteur ;

Considérant qu'elle souhaite, en matière d'habitat, favoriser la construction de logements supplémentaires et redynamiser le secteur du Parc à Ballons en retravaillant le plan de zonage (élargissement de l'emprise foncière des îlots 19 A et B) ;

Considérant que le projet a été mis à la disposition du public du mardi 2 novembre au vendredi 3 décembre 2021 inclus;

Considérant que le dossier de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées, avant sa mise à disposition, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme ;

Considérant les avis reçus des personnes publiques associées, lesquels ont été mis à disposition du public :

- avis de la Vice-Présidente du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en date du 29 novembre 2021, précisant qu'elle n'avait aucune remarque à formuler sur ce dossier,
- avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Territoire de Belfort, en date du 5 novembre 2021, précisant qu'il n'y avait pas de remarque à formuler sur ce dossier,
- avis de la Préfecture, en date du 1^{er} décembre 2021, émettant un avis favorable au projet de modification simplifiée, sous réserve de préciser, dans la notice de présentation, les impacts du projet sur l'environnement et notamment les risques naturels et sanitaires ;

Considérant que le registre de mise à disposition (présent en mairie et dématérialisé) ne comporte aucune observation :

Il est proposé, afin de prendre en compte les remarques émanant des services de l'État, de compléter la notice de présentation du dossier de modification simplifiée du PLU en ajoutant un paragraphe (n°3) en partie

« VI Incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement ». Les points 3 et 4 sont donc décalés en n° 4 et n° 5 (voir annexe 1).

Vu les compléments apportés au projet de modification simplifiée du PLU (énoncées ci-dessus).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE

d'approuver la modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme.

Pour	34	
Contre	0	
Suffrages exprimés	34	
Abstentions	6	Mme Mathilde REGNAUD, M. René SCHMITT, Mme Zoé RUNDSTADLER, M. Florian CHAUCHE, 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 16 décembre 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 : 20 décembre 2021
Date de télétransmission : 20 décembre 2021
Identifiant de télétransmission : 090-219000106-20211216-lmc19446-DE-1-1

ANNEXE 1.

Paragraphe 3 de section VI compléter dans la **notice de présentation** du dossier de modification simplifiée du PLU, afin de prendre en compte les remarques émanant des services de l'État.

3 - Les projets sont concernés par d'autres risques naturels

Risque mouvement de terrain

Les îlots 19a et 19b du Parc à Ballons sont localisés en zone d'aléa moyen d'affaissement/effondrement liée à des cavités karstiques.

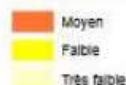
Ces éléments ont notamment été mis en exergue dans le cadre d'une étude réalisée en mai 2019 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

La carte ci-dessous, extraite des pièces du règlement graphique du PLU approuvée en février 2021, illustre ce propos.

Le secteur Nord n'est pas concerné par ce risque.



Aléas « Effondrement/affaissement lié au Karst »



Risque retrait gonflement des sols argileux

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le BRGM a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions et ouvrages. Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (zone a priori non exposée, aléa faible, moyen et fort).

Aucun aléa fort n'a été identifié sur la commune de Belfort.


Au vu de la carte des contraintes géologiques également présente dans le règlement graphique du PLU approuvé en février 2021, il apparaît que le projet du Parc à Ballons se situe principalement en aléa faible mais comporte une partie en aléa moyen.

Le projet du secteur nord est concerné par un aléa faible.


Belfort

> Contraintes géologiques


Mouvement terrain

 Aléa affaissement effondrement : Eléments


 Aléa affaissement effondrement

 Aléa éboulement

 Aléa glissement

 Zone marneuse sur pente faible

Cavités souterraines

 Cavités


Gonflement Argile

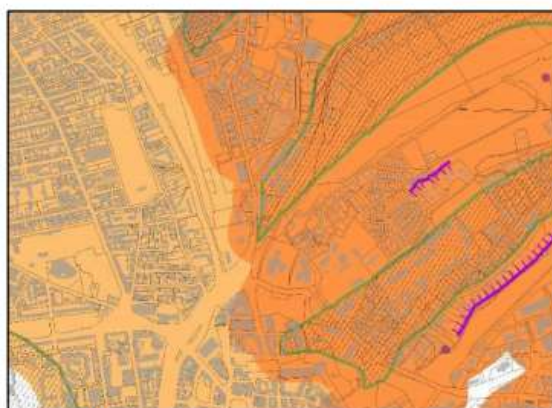
 Faible

 Moyen

Cadastre 2019

 Bâtiment

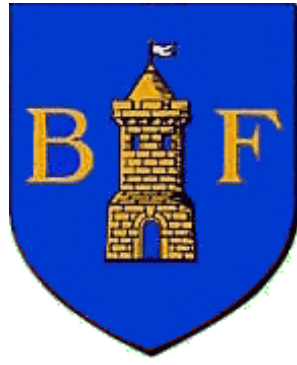
 Parcelle



Secteur Parc à Ballons



Secteur Nord



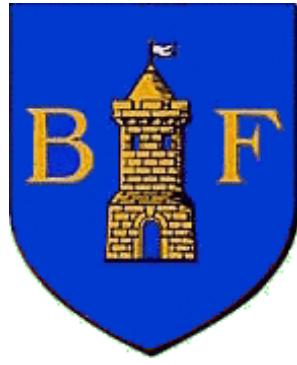
Commune de BELFORT
Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021





Commune de BELFORT
Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021

1. Notice de présentation



SOMMAIRE

I-	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
II-	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	2
III-	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
IV-	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
A-	L'adaptation du plan de zonage dans le secteur du Parc-à-Ballons : réalisation d'un programme immobilier sur les lots 19A et 19B.....	3
1-	Contexte et situation du projet.....	3
2-	Historique du site	4
3-	Exposé des motifs et justifications	6
B-	L'adaptation du plan de zonage dans le secteur Belfort Nord, limitrophe à Valdoie pour l'implantation d'une entité commerciale.....	10
1-	Contexte historique et situation du site concerné.....	10
2-	Exposé des motifs et justifications	12
V-	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LES PIECES DU PLU : DES CHANGEMENTS AU NIVEAU DU PLAN DE ZONAGE.....	13
VI-	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15
1-	La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial	15
2-	Les projets sont concernés par le risque inondation mais le prennent en compte.....	17
3-	Les projets sont concernés par d'autres risques naturels.....	19
4-	La présente procédure n'entraîne pas la destruction de zone humide	20
5-	Les projets n'interfèrent pas dans le fonctionnement écologique à l'échelle de la ville de Belfort.....	21

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Belfort a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 février 2021.

Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer ce document d'urbanisme afin de permettre :

- La réalisation d'une nouvelle phase de développement de la zone d'aménagement du Parc-à-ballons, fondée sur de nouveaux principes, dont le premier acte consiste à accueillir une opération immobilière sur les lots 19A et 19B ;
- La transformation, dans le secteur Nord de la ville, d'une friche industrielle en secteur mixte présentant une offre commerciale.

II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application de l'article L.153-31 du même code, les modifications apportées au contenu du PLU :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLU n'ont pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Ainsi et conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées au PLU sont menées selon une procédure simplifiée.

Cette-ci s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document approuvé en 2021.

III- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification est engagée conformément aux **articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme**.

À ce titre, la modification est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative de Monsieur le maire de Belfort, compétent en la matière.

Avant d'être notifié au préfet et aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme (avant la mise à disposition au public du projet), le projet est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un 'examen au cas par cas', comme l'exige l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme

Par décision en date du 23 septembre 2021, l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil municipal lors de sa séance du 21 octobre 2021 et ont été portées à la connaissance du public *au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition*.

Le projet, ainsi que l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes associées ont été mis à disposition du public pendant un mois, du mardi 2 novembre au vendredi 3 décembre 2021, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, M. le maire a présenté le bilan devant le conseil municipal, qui a adopté le projet.

IV- CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A- L'adaptation du plan de zonage dans le secteur du Parc-à-Ballons : réalisation d'un programme immobilier sur les lots 19A et 19B

1- Contexte et situation du projet

Le projet d'aménagement et développement durables (PADD) prévoit dans ses orientations l'engagement d'opérations structurantes à Belfort, pour soutenir la production des 1 000 logements prévus par le PLU à l'horizon 2035.

Le Parc-à-Ballons est un secteur d'habitat, aménagé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), où se développent plusieurs de ces opérations.

Il se situe sur la rive gauche de la Savoureuse, au Nord de Belfort, et forme un triangle entre l'avenue Jean Moulin (à l'Est), l'avenue du Champs de Mars (au Nord) et la Savoureuse (à l'Ouest).

Le site est encadré par les casernes de la gendarmerie qui définissent au nord et au sud la limite de la ZAC. Cet espace témoigne d'un passé militaire par son nom en référence aux hangars à dirigeables, ainsi que par les empreintes des anciens baraquements.

Le site est à proximité immédiate de l'hyper-centre.

Le Parc-à-Ballons est une opération à dominante résidentielle déjà bien engagée qui aboutit à deux espaces aménagés : un premier occupé par un habitat individuel et de petits immeubles collectifs, un second présentant un vaste parc urbain longeant la Savoureuse. La piste cyclable qui traverse le parc de la Savoureuse fait le lien entre Valdoie et le centre de Belfort.

Le secteur n'est pas encore totalement bâti.

2- Historique du site

À la fin des années 1990, les vastes terrains de l'ERM, entre la Savoureuse et l'avenue Jean Moulin, représentent pour Belfort une des dernières possibilités significatives de développement interne.

La commune choisit d'urbaniser ce secteur sous la forme d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat (ZAC du Parc-à-Ballons).

En 2003, un plan d'ensemble, établi par l'architecte-urbanisme J-L Berthomieu, affirme un grand axe fédérateur, organise des îlots constructibles et propose des typologies bâties variées dans la continuité des quartiers adjacents.

Une vingtaine d'années après son lancement, les objectifs initiaux ne sont pas tous réalisés, mais les opérations immobilières successives ont élargi l'offre résidentielle, progressivement densifié ce nouveau quartier et profondément transformé le paysage.

La frange Ouest de la ZAC est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Savoureuse. En révision, celui-ci ne tient toutefois pas compte du reprofilage du terrain lors de l'aménagement du parc, lequel est conçu comme un dispositif d'écrêtement des crues avec des terrains inondables entre le lit mineur de la rivière et les îlots constructibles.

Rappel historique de la production de logements et de l'image urbaine du quartier

2004 - 2006 : premiers logements qui découlent du lancement de la ZAC.

2009 : plus du tiers de la production de logements belfortains est situé dans la ZAC du Parc-à-Ballons. Conséquence directe de la loi de défiscalisation de Robien, 2009 marque l'arrivée des opérateurs nationaux comme Akerys, avec 125 logements rue des Maraîchers, et Bouygues qui livre 74 logements au Parc-à-Ballons. 2009 est également l'année de la mise sur le marché des logements issus de l'ANRU : près de 125 logements issus de Territoire habitat à Belfort, dont 32 au Parc-à-Ballons.

2012 - 2013 : légère reprise de l'activité immobilière grâce au nouveau dispositif de défiscalisation Scellier. Certains programmes sont abandonnés ou recalibrés (ex : sur l'îlot 14, Néolia, passe de 35 à 20 logements), d'autres peinent à être commercialisés (ex : Médiater qui fait 'glisser' la mise sur le marché, les bâtiments sortent de terre 4 ans plus tard).

2017 : le programme de Médiater (15 logements) profite de la loi Pinel pour aboutir.

2019 - 2020

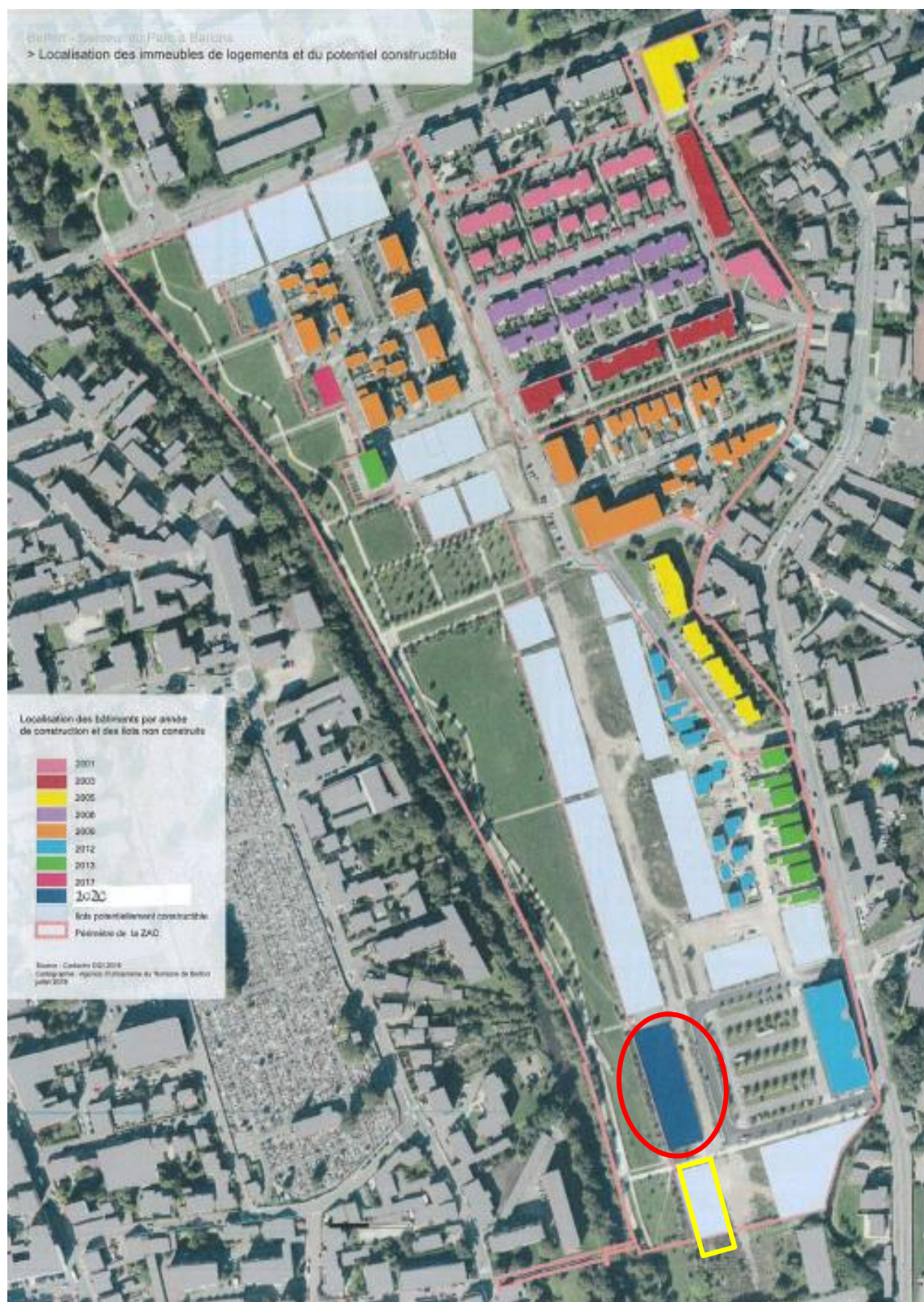
- îlot 3, le dernier immeuble de Médiater : 15 logements
- îlot 18, immeuble IMMAU : 32 logements
- îlot 1abc, immeuble Territoire habitat : 30 logements (toujours en attente)
- îlot 17, situé au sud de la ZAC, dont l'emprise représente environ 10 200 m².

2020 - 2026

Un nouveau schéma d'aménagement en cours de définition.

3- Exposé des motifs et justifications

Dans la poursuite de l'urbanisation du secteur et des enjeux inhérents à la définition d'un nouveau schéma directeur, il est envisagé de permettre la création de deux nouveaux immeubles (îlot 19A et 19B repérés en jaune sur la carte ci-dessous), dans le prolongement d'un premier ensemble immobilier de deux bâtiments de 16 logements chacun (îlot 18 repéré en bleu foncé et entouré en rouge sur la même carte).

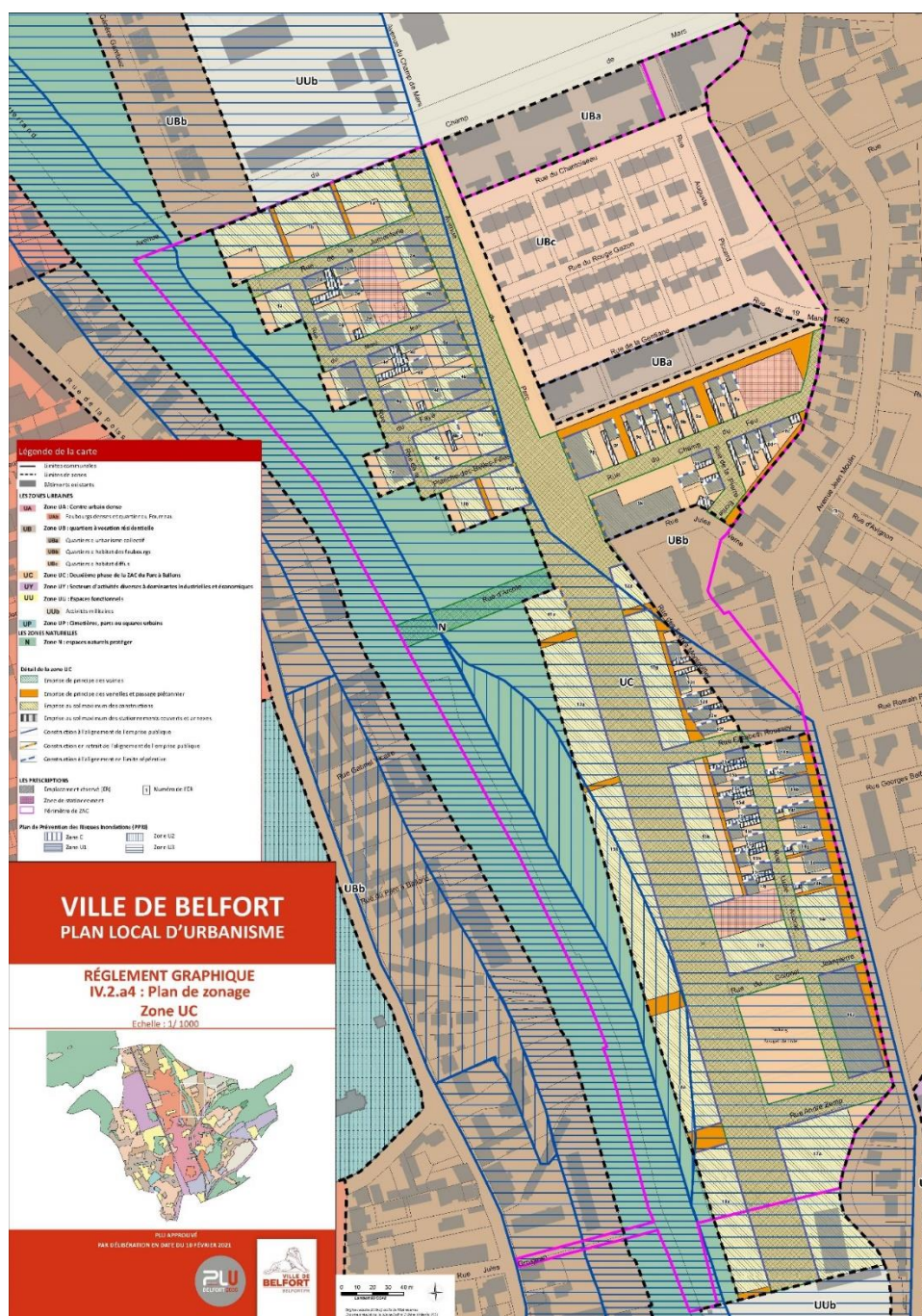


Les parcelles concernées par ce projet sont classées au PLU en zone UC.

Cette zone correspond à la deuxième phase de la ZAC du Parc-à-Ballons. Elle englobe également les terrains compris entre cette ZAC et la gendarmerie située au sud. Sa vocation est d'accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Le projet prévoit la construction de trois bâtiments (A, B et C). Le bâtiment C, objet de la présente modification devrait présenter une implantation différente de celle des autres, car doté d'un rôle urbanistique particulier. Bien que situé en dehors du périmètre de la ZAC, il viendrait en effet « annoncer la fin de la ZAC », et de fait, se situerait légèrement plus en avant et empièterait sur l'actuelle emprise publique réservée à la création de l'avenue du Parc.

Or, dans la zone UC, l'alignement des constructions et des ouvrages par rapport aux emprises publiques est défini par le plan de zonage de février 2021, dont l'extrait figure ci-dessous.



L'implantation du dernier bâtiment ne correspondrait donc pas à l'alignement initial, en prévoyant une organisation intérieure différente des autres bâtiments. Cette composition nouvelle donne davantage de constructibilité au projet et plus d'espace au végétal.

Le stationnement des véhicules pourrait s'envisager sous l'immeuble.

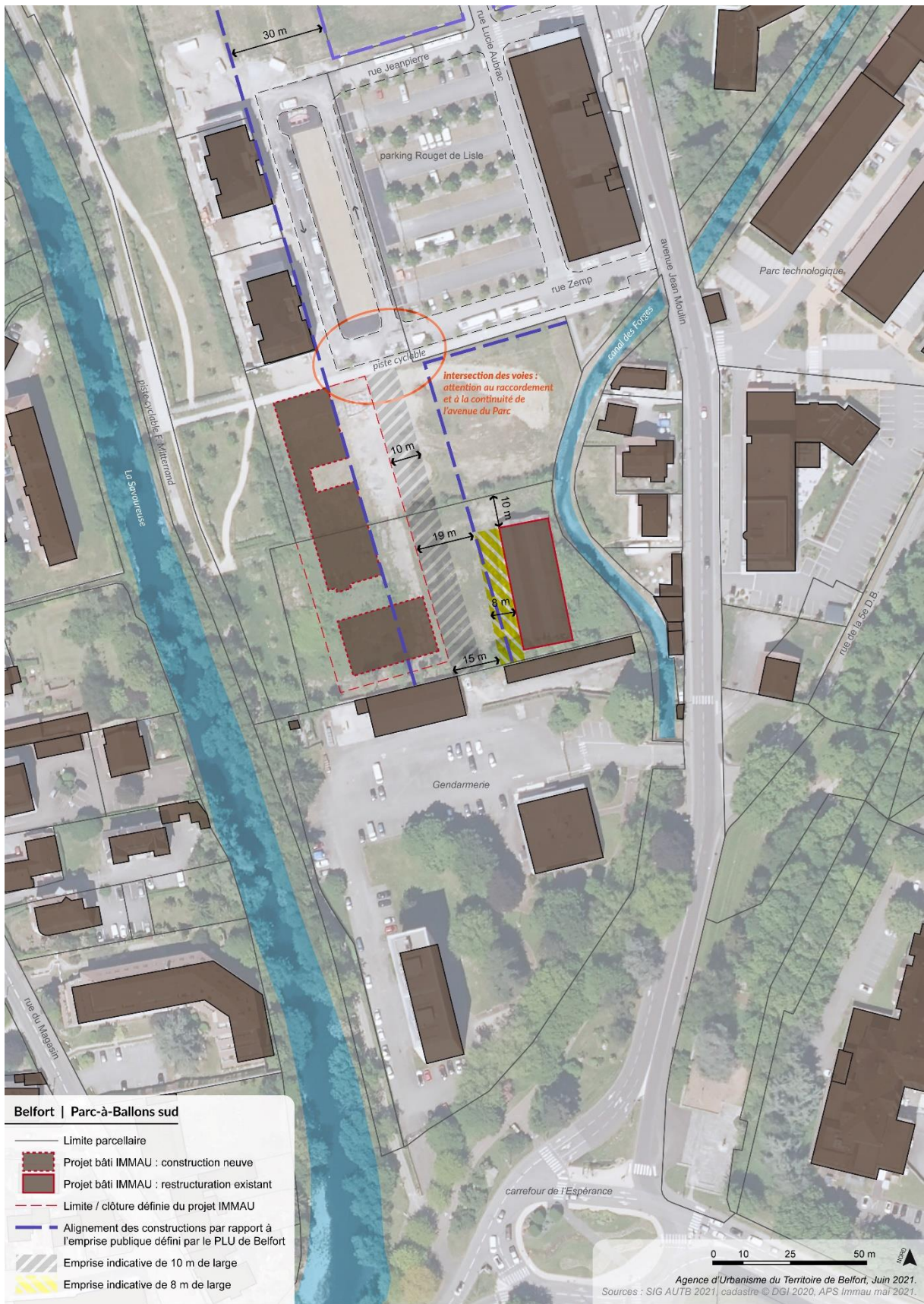
La Commune de Belfort souhaite donc modifier le plan de zonage de manière à permettre la création d'un programme immobilier, bénéfique à ce secteur, pour l'heure en « perte de vitesse » quant à son urbanisation.

Il est ainsi proposé de déplacer la ligne bleue imposant un alignement des constructions par rapport à l'emprise publique, ce qui aura pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol maximum des surfaces bâties, au détriment de l'emprise réservée à la voirie.

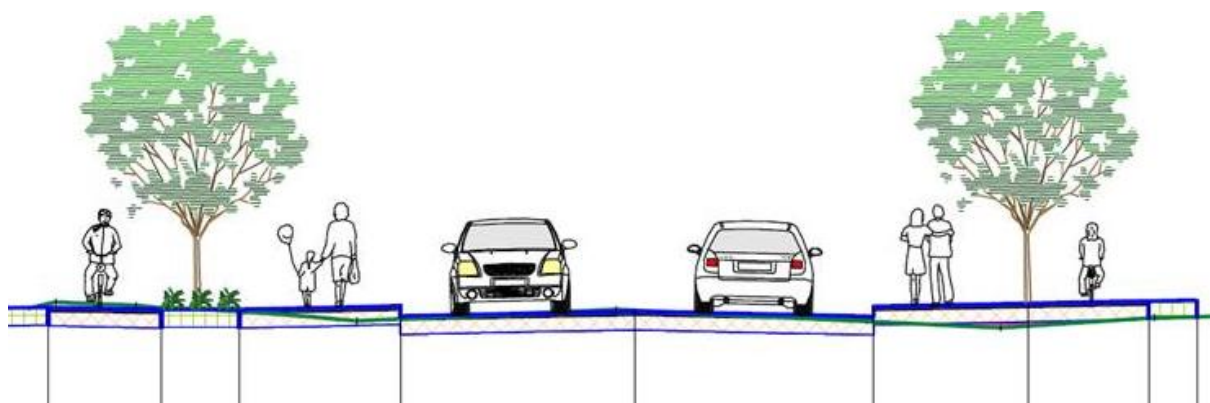
Le règlement écrit de la zone UC du PLU ne sera pas impacté par ce projet. Il s'agira uniquement de modifier le zonage en élargissant l'emprise constructible.

Cette action modifiera certes le concept de l'avenue du champ de mars, imaginé par l'urbaniste JL. BERTHOMIEU. Il s'agit là d'y voir une opportunité pour repenser cette ZAC et lui donner un nouveau souffle.

Le plan ci-dessous, qui constitue une première esquisse de travail sur la ZAC du Parc-à-Ballons, permet d'apprécier la reconfiguration de la voirie (de 30 m, prévus par le plan d'origine de 2003, à une diminution à 15 m) et ses avantages. Cette diminution d'emprise publique permettra d'offrir plus de surface constructible aux porteurs de projets ; ce qui est souhaitable, par exemple au droit de l'îlot 20. Le bâtiment existant pourra s'entourer d'un écran vert (souhait également partagé par le promoteur).



Les 15 mètres de largeur d'espace public permettent la circulation automobile, piétonne et cycles, sans oublier l'espace vert, comme par exemple un alignement d'arbres à hautes tiges.



Coupe de principe de la voirie.

B- L'adaptation du plan de zonage dans le secteur Belfort Nord, limitrophe à Valdoie pour l'implantation d'une entité commerciale

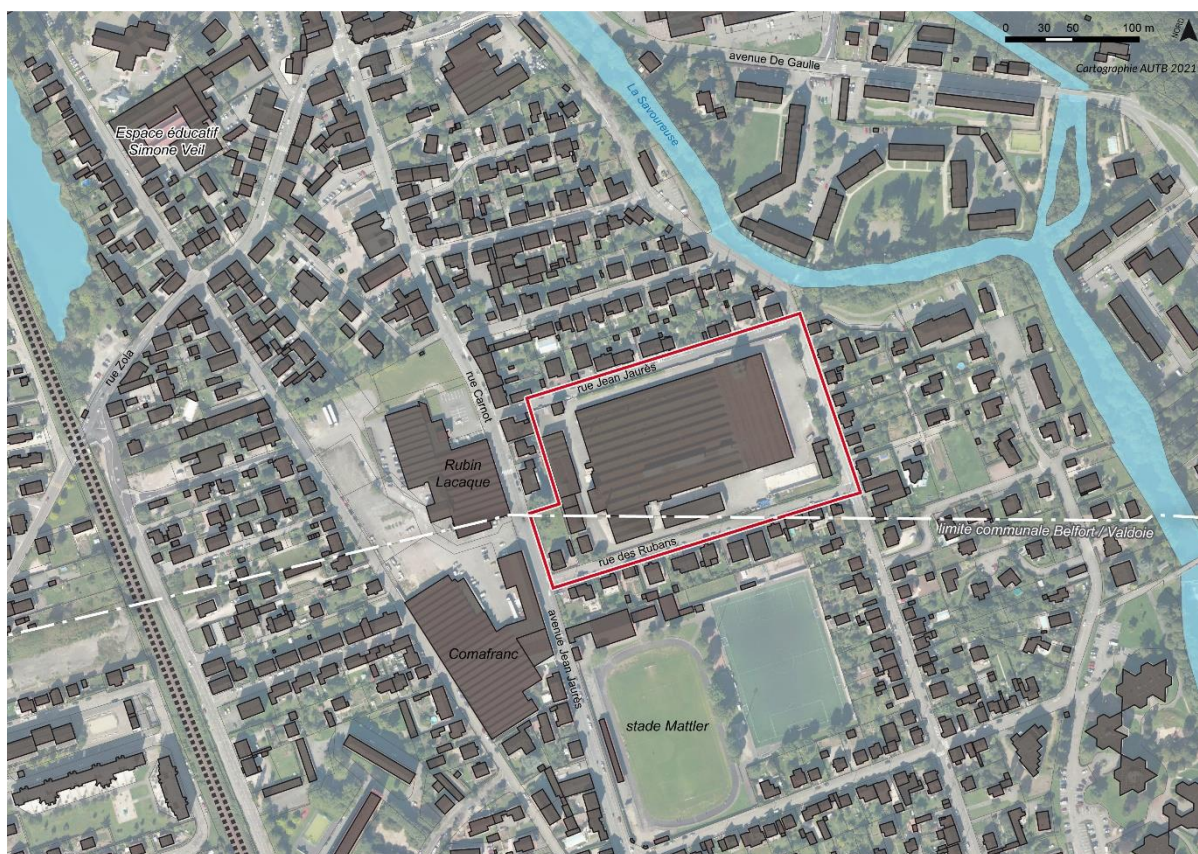
La commune de Valdoie compte plusieurs sites économiques mutables. Parmi eux, il y a notamment le site de BBI Peinture (2,4 ha), qui bénéficie d'une position stratégique aux limites de Belfort et au cœur d'un quartier résidentiel.

1- Contexte historique et situation du site concerné

Le site BBI est un ancien lieu industriel occupé par une usine de passementerie¹ au début du XX^{ème} siècle. De 1957 à 2012, cette friche accueillait un établissement spécialisé dans la fabrication de peintures, déclaré installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le site se compose d'une emprise rectangulaire, circonscrite par un mur d'enceinte. Environ 30 ares de cet espace sont situés sur le ban communal de Belfort.

¹ La **passementerie** regroupe l'ensemble des productions en fil de toute nature (végétal, animal, métallique...) utilisées en décoration vestimentaire ou architecture intérieure. Elle désigne également le commerce de ces produits.
Des exemples de passement : cordons, dentelle, frange, liseré, ruban.



Le secteur est bordé, à l'Ouest par la rue Carnot, prolongement de l'avenue Jean Jaurès, côté Belfort. L'autre côté de la rue est occupé par une activité commerciale (Rubin Lacaque). Les autres périphéries sont composées de quartiers résidentiels et du stade Mattler. La proximité du centre-ville de Valdoie, des quartiers résidentiels, des équipements, des infrastructures de déplacement (bus et piste cyclable) de Belfort et Valdoie en font un espace de développement urbain majeur à valoriser.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de Valdoie en cours d'élaboration, prévoit d'ailleurs de réintégrer cet espace dans la ville, en orientant son devenir vers une mixité des fonctions, à la fois commerciale et résidentielle.

C'est dans ce cadre qu'un projet commercial pourrait s'installer le long de l'avenue Jean Jaurès (à l'angle de la rue des Rubans).

Ce projet vise à répondre aux enjeux de réhabilitation des friches, qui sont notamment au cœur de la loi Climat et Résilience² du 22 août 2021 et qui visent à lutter contre l'artificialisation des sols.

La reconversion de la friche « BBI » participe dans un premier temps, à la protection de l'environnement et de la santé des citoyens habitant à proximité, puisqu'après des années d'exploitation industrielle, ce lieu pollué retrouvera une seconde vie.

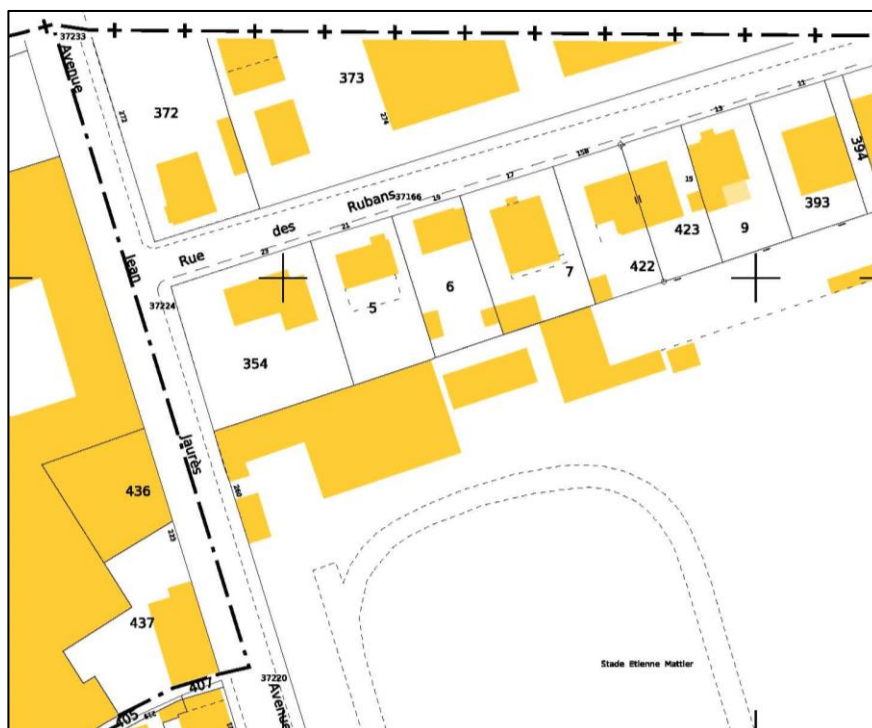
Dans un deuxième temps, en écho avec les politiques d'aménagement de ces dernières années, la reconversion des friches s'ancre dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) défini en 2018 par la Loi sur la biodiversité.

² Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets.

Enfin, le recyclage de cet espace situé en cœur urbain accompagnera les autres évolutions du quartier, tel le départ de l'entreprise Comafranc installée de l'autre côté de la rue, et permettra d'appréhender globalement la requalification de l'entrée de ville de Belfort. Les projets envisagés sur le site apporteront une réponse en matière d'enjeux de densification, de reconversion des espaces vacants et de renaturation.

2- Exposé des motifs et justifications

Le futur projet commercial devrait concerner les parcelles n°372 et 373, situées pour partie à Valdoie et Belfort.



Dans le PLU de Belfort, celles-ci sont intégrées au sous-secteur urbain UBb du PLU de Belfort, lequel recouvre les quartiers d'habitat des faubourgs.

Le secteur UB plus largement se situe autour du cœur urbain et correspond aux quartiers à vocation résidentielle. Sa fonction première est d'accueillir du logement sous des formes individuelles ou collectives pour constituer des espaces d'habitat.

Or, le règlement du sous-secteur UBb ne permet pas l'installation de commerces d'une surface de vente supérieure à 200 mètres. Ce règlement pourrait donc être un frein à l'implantation de projets plus importants.

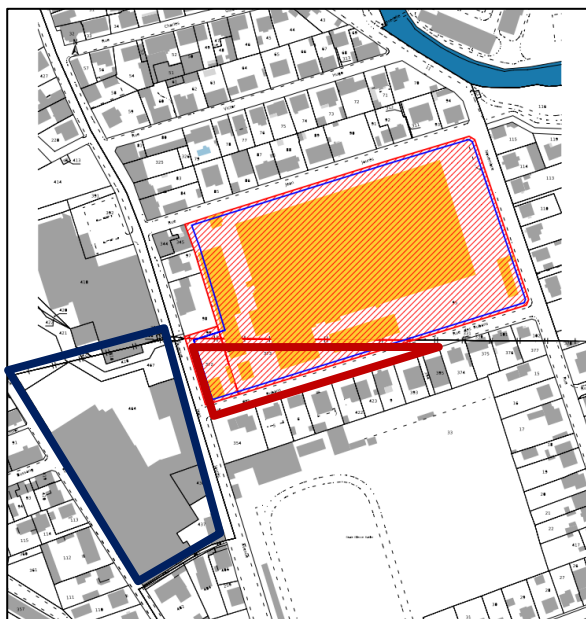
Afin de ne pas empêcher la venue d'équipements commerciaux de rayonnement supra communal, l'emprise du site BBI localisée à Belfort est intégrée au sous-secteur UEa limitrophe.

Ce dernier, qui recouvre actuellement le site d'accueil de la Société COMAFRANC, a une vocation à dominante commerciale.

Plus globalement, le secteur UE du PLU de Belfort correspond aux quartiers d'activités économiques.

—
Périmètre concerné sur le territoire de la ville de Belfort

—
Périmètre COMAFRANC sur la ville de Belfort



V- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU : DES CHANGEMENTS AU NIVEAU DU PLAN DE ZONAGE

Les changements proposés impliquent une modification des documents graphiques du PLU, mais n'ont aucun impact sur le règlement écrit.

L'adaptation du plan de zonage répond à des préoccupations d'intérêt général réaffirmées dans le PADD.

Elle concerne :

- le plan 'partie Est' et le plan 'zone UC' en prévision d'une opération immobilière,
- le plan 'partie Ouest' en vue d'un projet commercial,
- le plan 'Périphérie' (pour les deux objets),

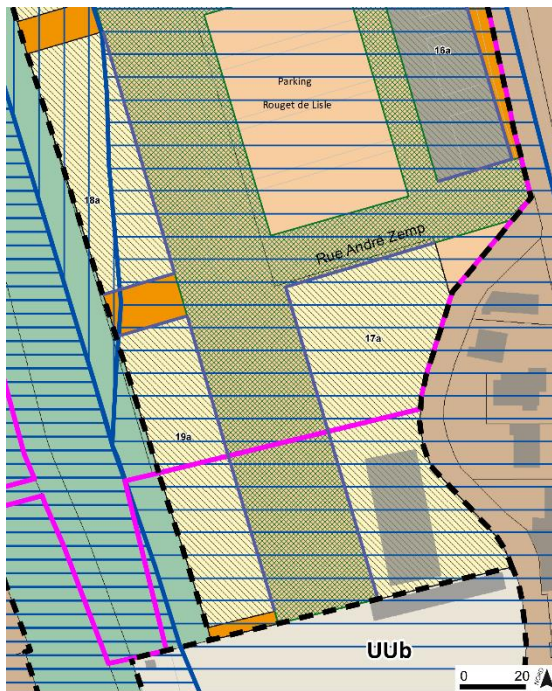
Justifications relatives aux changements concernant le secteur du Parc-à-Ballons :

Favoriser la construction de logements, pour retrouver le seuil démographique des 50 000 habitants. Les opérations immobilières du Parc-à-ballons apportent une offre résidentielle supplémentaire, proche des services et commerces du centre-ville.

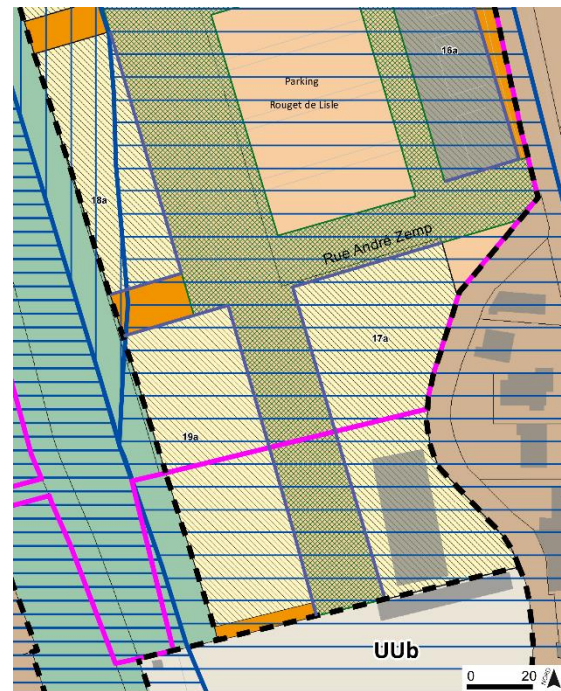
La Commune de Belfort mène une action forte pour le développement de types de logements ciblés sur les primo-accédants, les familles, les actifs mobiles, etc...En matière d'habitat, l'offre en logements neufs est recherchée.

Un projet de construction de plusieurs T3 et T4 s'inscrit bien dans le respect de ces orientations. Il permettra également de contrebalancer par une attractivité renouvelée, le phénomène de périurbanisation qui a sévi depuis plusieurs décennies.

Ce projet, axé sur l'habitat et le cadre de vie, devra permettre de fixer le plus durablement possible les habitants en « intra-muros ».



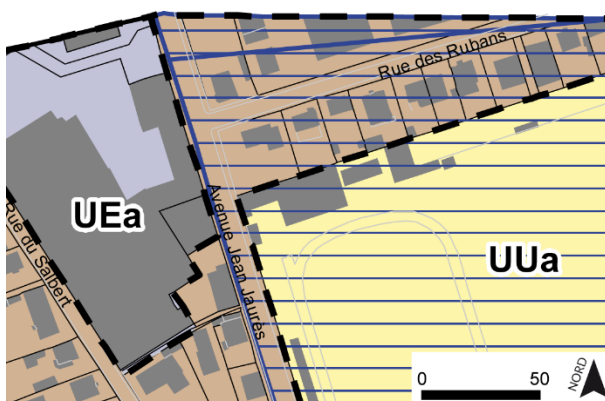
Avant



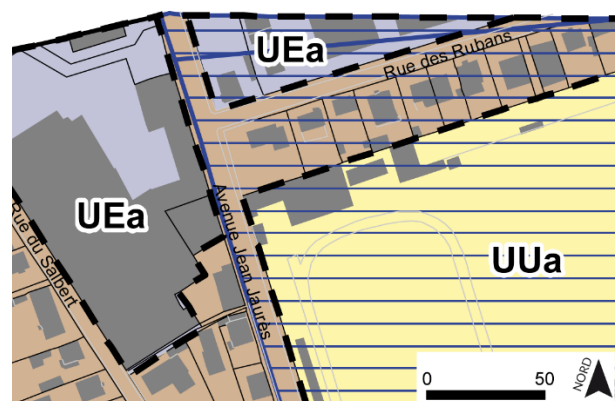
Après

Justifications des changements en secteur Nord de la ville :

- **Stimuler le commerce et dynamiser la construction urbaine dans le contexte de l'existant.** Le projet d'implantation d'une nouvelle surface commerciale, en secteur Nord de Belfort, dans l'Avenue Jean-Jaurès pourrait créer 'un appel' des habitants dans ce secteur de la ville en perte d'attractivité. Cette opération de transformation urbaine pourrait accompagner les futures mutations foncières du quartier Jean-Jaurès, impulsées par la Ville, notamment via le programme local de l'habitat (PLH).



Avant



Après

Populations, logements et services seront en interaction grâce à ce nouveau projet.

Au-delà de l'attractivité, le projet permettra de créer de l'emploi au sein de la trame urbaine et le long de l'artère commerciale de l'Avenue Jean-Jaurès, affirmée par le PADD approuvé en 2021.

Un nouveau projet commercial, dont le rayonnement resterait celui du quartier, répondra au programme « Action cœur de ville » qui est développé dans l'ensemble du faubourg Jean-Jaurès et demeure compatible avec l'orientation 4.3.2. visant à protéger le commerce de ce quartier.

L'espace mobilisé par le projet permettra le renouvellement du bâti ; il améliorera la densité urbaine sans générer de consommation d'espaces naturels et sans extension.

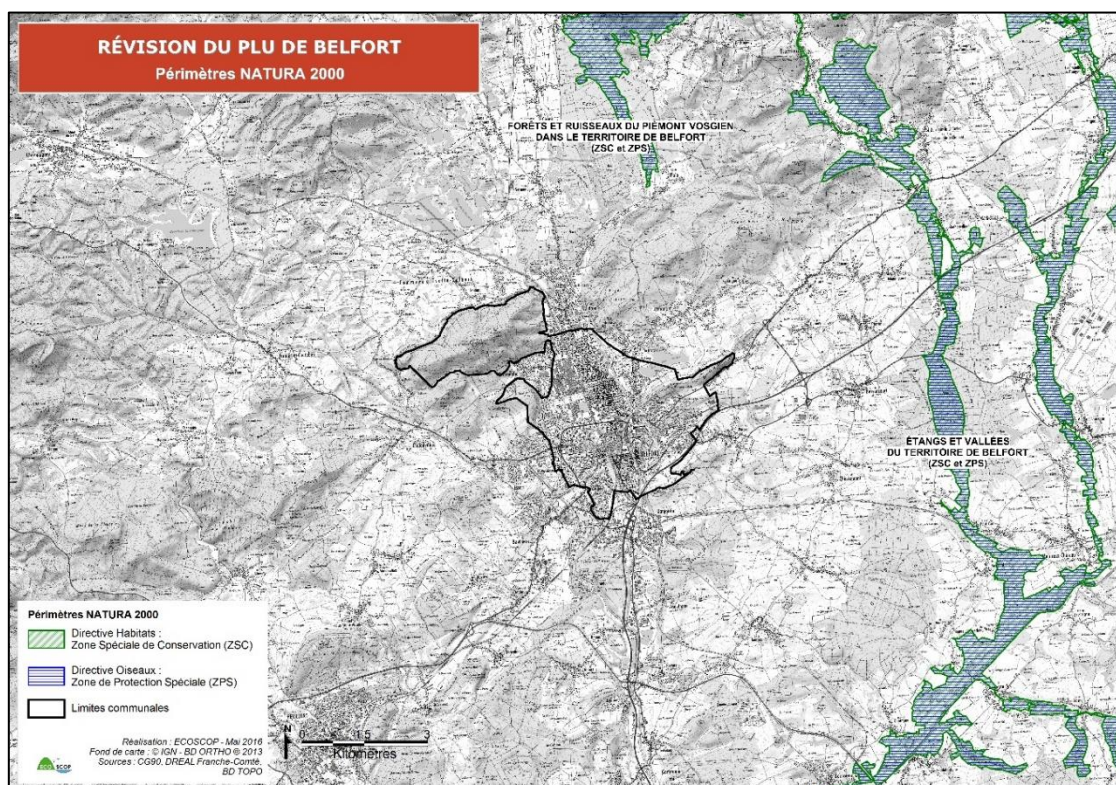
Le présent projet de modification du PLU permettra une valorisation des espaces de proximité. La présence de la Savoureuse devant favoriser la création d'axes d'aménités, qui dans un objectif de trame écologique, permettront d'offrir aux habitants la possibilité de cheminer par des modes doux.

Les continuités entre lieux de résidence, de services et commerces, et des espaces naturels à fins de loisirs sont importantes.

VI- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

1- La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial

La commune de Belfort n'est concernée par aucun périmètre Natura 2000, que ce soit au titre de la Directive « Habitats, faune, flore » (92/43/CEE) ou de la Directive « Oiseaux » (79/409/CEE). Les sites les plus proches sont situés à plus de 4 km des limites communales, comme indiqués sur la carte ci-dessous.

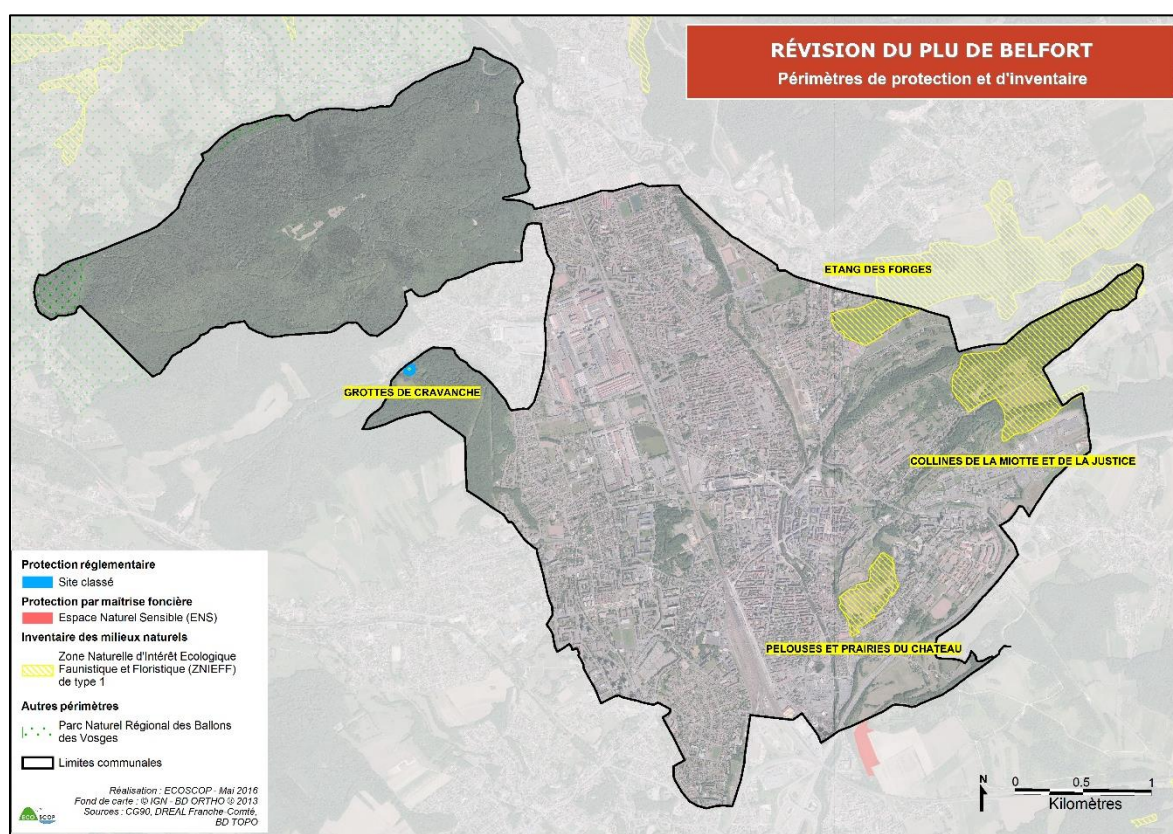


Au vu de l'ampleur des modifications et de leur localisation sur le territoire de la commune, il est possible d'affirmer que le projet de modification simplifiée du PLU de Belfort n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

Le ban communal de Belfort comprend sur son territoire un **site classé** (les grottes de Cravanche) et plusieurs périmètres d'inventaire, à savoir **4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1**.

ZNIEFF recensées sur la commune de Belfort

Nom	Intérêt écologique
Collines de la Miotte et de la Justice	Forêt de ravin à tilleul et érable, pelouse mésophile calcaire, lisière forestière thermophile, pelouse pionnière médio-européenne, insectes
Étang des Forges	Flore aquatique, prairie à reine des prés, prairie humide oligotrophe, aulnaie-frênaie riveraine, bois marécageux à aulne et saule, oiseaux, insectes
Pelouses et prairies du Château	Pelouse pionnière médio-européenne, pelouse mésophile calcaire, prairie de fauche de plaine
Grottes de Cravanche	Chiroptères



Ces ZNIEFF sont éloignées des « sites projet » objets de la présente procédure.

Il n'existe pas d'autre espace protégé réglementairement sur le ban communal. Un espace naturel sensible (ENS) est cependant présent en limite sud du territoire sur la commune de Danjoutin.

Les projets envisagés dans le cadre de la modification simplifiée ne portent pas atteinte aux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) inventoriées à l'échelle de la ville de Belfort.

2- Les projets sont concernés par le risque inondation mais le prennent en compte

Les deux secteurs, objets de la modification du PLU, sont concernés ou proches du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise, approuvé par arrêté préfectoral n°1602 du 14 septembre 1999. Une procédure de révision de ce plan, menée par les services de l'État, est en cours. Le PPRI opposable constitue une servitude d'utilité publique.

Le risque d'inondation induit la plus grande prudence au regard de nouvelles urbanisations. Les zones du PPRI en vigueur, considérées inconstructibles ainsi que les autres zones soumises à des règles de construction et d'aménagement sont reportées sur les plans de zonage du PLU de Belfort.

Dans le secteur du Parc-à-Ballons, les constructions réalisées ou en cours sont en zones U2 et U3 du PPRI. Au sein de ce secteur, deux parcs assurent un rôle de tampon entre les secteurs urbanisés et la rivière.



Le projet envisagé sur les lots 19 A et B est lui aussi concerné par la zone U3 du PPRi et vraiment très faiblement par la zone U2.

La zone U3 est dite à faibles contraintes d'urbanisme car la submersion est inférieure à 0,5 mètre. Il s'agit du secteur qui concerne le plus largement Belfort. Un règlement complète ce zonage et détermine les modalités d'urbanisation lorsqu'elles sont admises par le PPRi.

Dans le secteur Nord de Belfort, le site BBI est également compris dans la zone U3 du PPRi.



Les constructions y sont admises mais les règles du PPRi devront être respectées au niveau des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est important de signaler que l'impact du risque inondation vis-à-vis de constructions futures a d'ores et déjà été évalué dans le cadre du PLU de Belfort approuvé en février 2021. Cette prise en compte n'a pas entraîné une réduction de la zone urbaine : les deux secteurs concernés par la présente modification ont été intégrés à la réflexion à l'occasion du PLU et ont fait l'objet d'un classement en zone constructible.

Par conséquent, l'impact au regard du risque inondation n'est pas nul. Il avait déjà été analysé au moment de l'approbation du PLU révisé et doit encore être pris en compte par les futurs projets.

3- Les projets sont concernés par d'autres risques naturels

Risque mouvement de terrain

Les îlots 19a et 19b du Parc à Ballons sont localisés en zone d'aléa moyen d'affaissement/effondrement liée à des cavités karstiques.

Ces éléments ont notamment été mis en exergue dans la cadre d'une étude réalisée en mai 2019 par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM).

La carte ci-dessous, extraite des pièces du règlement graphique du PLU approuvé en février 2021, illustre ce propos.

Le secteur Nord n'est pas concerné par ce risque.



Risque retrait gonflement des sols argileux

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le BRGM a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions et ouvrages. Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (zone a priori non exposée, aléa faible, moyen et fort).

Aucun aléa fort n'a été identifié sur la commune de Belfort.






Au vu de la carte des contraintes géologiques également présente dans le règlement graphique du PLU approuvé en février 2021, il apparaît que le projet du Parc à Ballons se situe principalement en aléa faible mais comporte une partie en aléa moyen.

Le projet du secteur nord est concerné par un aléa faible.


Belfort

> Contraintes géologiques

Mouvement terrain

-  Aléa affaissement effondrement : Eléments
-  Aléa affaissement effondrement
-  Aléa éboulement
-  Aléa glissement
-  Zone marneuse sur pente faible

Cavités souterraines

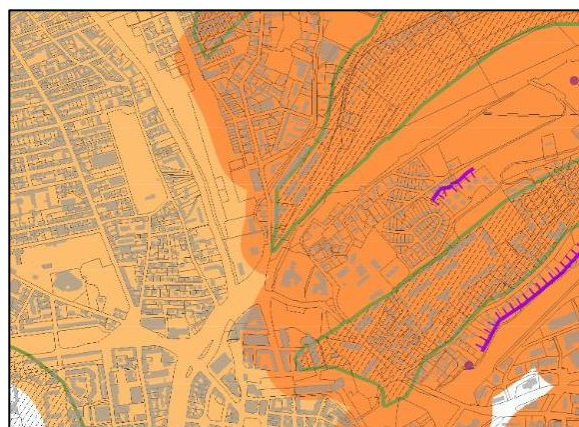
-  Cavités

Gonflement Argile

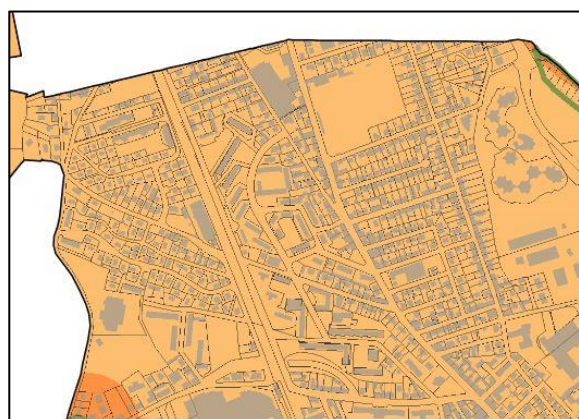
-  Faible
-  Moyen

Cadastre 2019

-  Bâtiment
-  Parcelle



Secteur Parc à Ballons

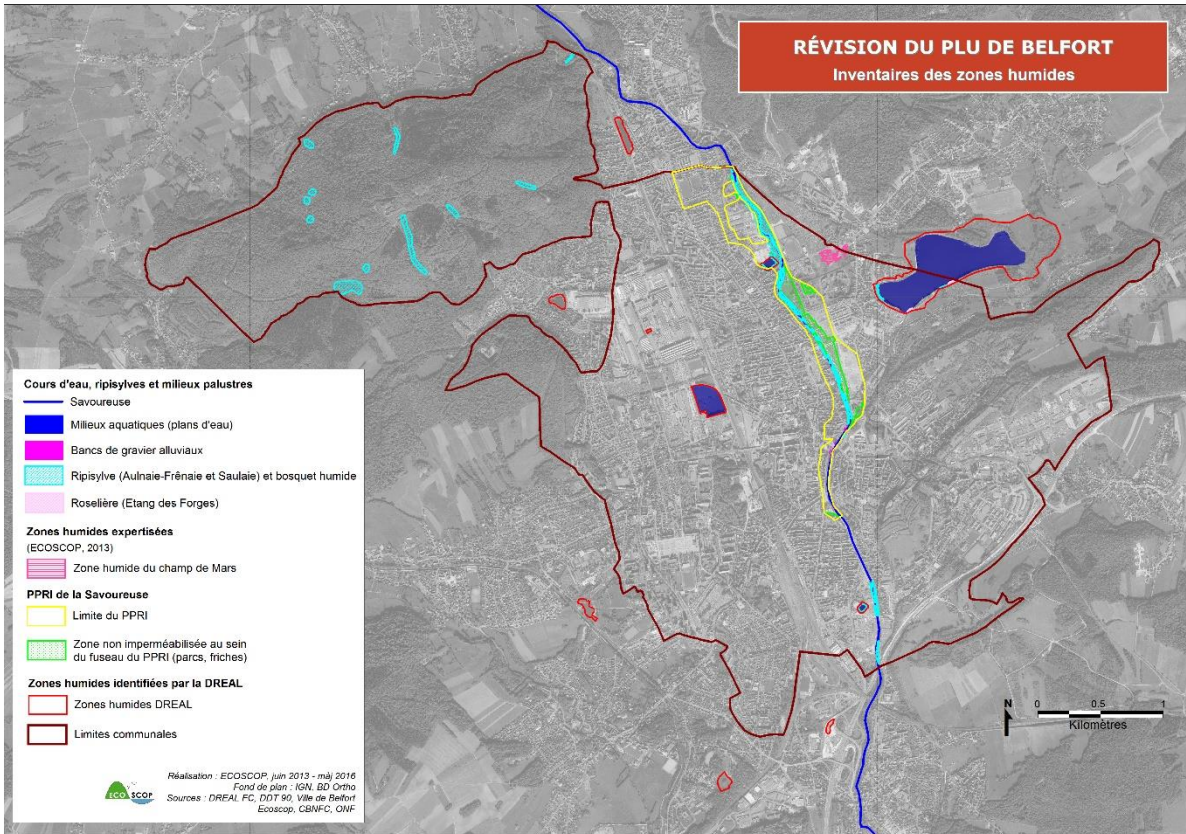


Secteur Nord

4- La présente procédure n'entraîne pas la destruction de zone humide

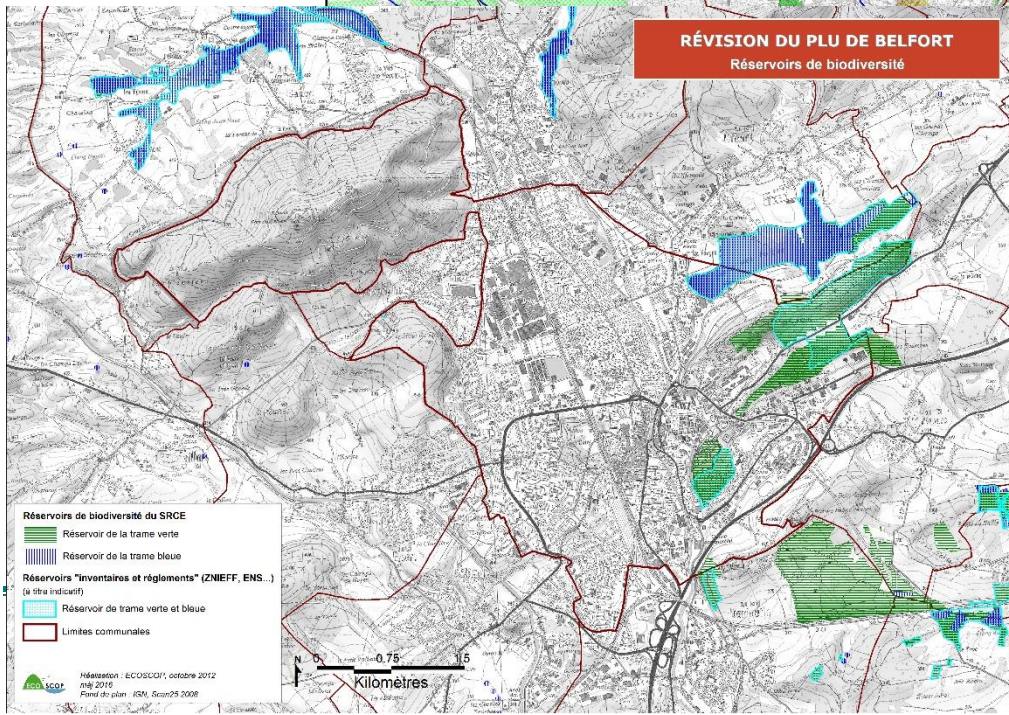
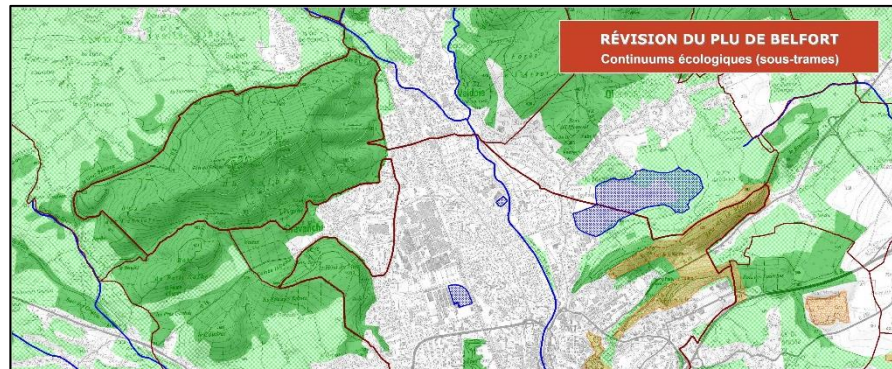
Les parcelles concernées par la présente modification demeurent classées en zone urbaine. Elles n'ont pas été identifiées comme humides lors des expertises zones humides menées dans le cadre de la révision du PLU.

L'absence d'impact relatif à ces milieux peut donc être ici affirmée.



5- Les projets n'interfèrent pas dans le fonctionnement écologique à l'échelle de la ville de Belfort

Les projets envisagés dans les secteurs du Parc-à-Ballons et du Nord de Belfort ne touchent pas les continums écologiques.



Ils n'ont pas d'impact sur les réservoirs de biodiversité.

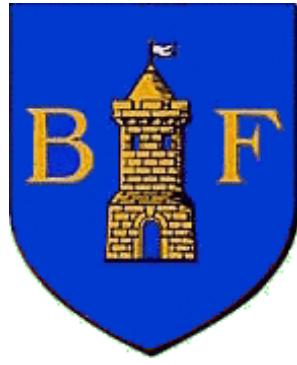
En conclusion, les modifications apportées au PLU ne portent pas atteinte à l'environnement de manière générale.

Les secteurs concernés, classés en U risquent seulement d'être imperméabilisés mais cela était déjà le cas dans le PLU approuvé en 2021. Les changements proposés ne sont pas plus impactant qu'auparavant puisque l'artificialisation était et reste possible.

Le maintien des objectifs de densité favorise une utilisation rationnelle des terrains du secteur.

Les aménagements paysagers et les liaisons douces sont conservés.

La présente procédure n'aura aucune incidence dommageable significative sur l'environnement et la santé humaine.



Commune de BELFORT
Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021

2. Plan de zonage

Extraits



