

## Comité Syndical du 16 janvier 2018

### DÉLIBÉRATION N°2018-1-4

### Avis sur la modification du PLU de Belfort

L'an deux mille dix-huit, le 16 janvier à 17h00, le syndicat mixte en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort, s'est réuni en assemblée ordinaire légalement convoquée au siège du Syndicat mixte.

Membres actifs :	23	Votants :	17
Titulaires présents :	15	Voix pour :	17
Suppléant(s) présent (s) :	2	Voix contre :	0
Pouvoir(s) :	0	Abstention :	0
Date de convocation : 9 janvier 2018		Date d'affichage : 19 janvier 2018	

#### ÉTAIENT PRÉSENTS

##### Membres Titulaires :

Marie HERZOG, CAGB – M. Jacques BONIN, CAGB – Mme Marie-Laure FRIEZ, CAGB – M. Roger LAUQUIN, CAGB – M. Jean-Claude MARTIN, CAGB – M. Guy MOUILLESEAU, CAGB – M. Jean-Paul MOUTARLIER, CAGB – M. Thierry PATTE, CAGB – M. Pierre REY, CAGB – Mme Marie ROCHETTE DE LEMPEDES, CAGB – M. Jean-Louis HOTTLET, CCST – M. Robert NATALE, CCST – M. Christian CODDET, CCVS – M. Jean-Claude HUNOLD, CCVS – M. Erwin MORGAT, CCVS

##### Membres Suppléants :

André BRUNETTA, CAGB – Claude GAUTHERAT, CAGB

#### ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

##### Membres Titulaires :

M. Bernard DRAVIGNEY, CAGB – M. Marc ETTWILLER, CAGB – M. Michel GAUMEZ, CAGB – M. Jacques ALEXANDRE, CCST – Mme Monique DINET, CCST – M. Bernard LIAIS, CCST – M. Jean LOCATELLI, CCST – M. René ZAPPINI, CCVS

#### ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

M. Bruno VIDALIE, AUTB – Mme Anne-Sophie PEUREUX, AUTB

Préfecture du Terr. de Belfort
22 JAN. 2018
Service Courrier

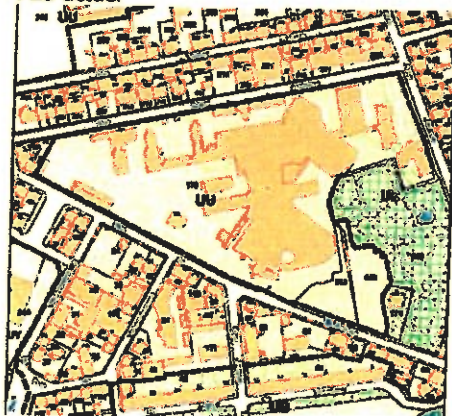
## 1

Des types architecturaux variés s'y côtoient, allant de la villa à l'immeuble contemporain, l'ensemble respectant globalement un alignement sur voie et une hauteur n'excédant guère R+4. Enfin, la partie Sud du quartier dans lequel s'inscrit le site hospitalier bénéficie de quelques repères visuels urbains et d'axes de vue, notamment par les rue James Long et de Wissembourg.

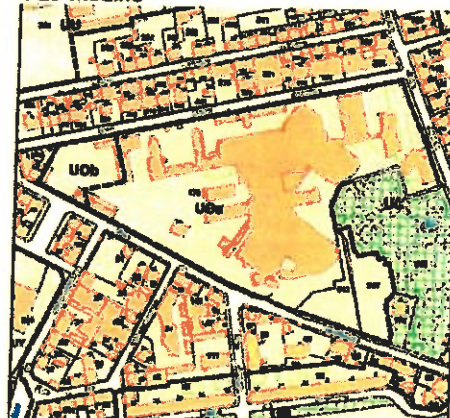


## CHANGEMENT DE ZONAGE

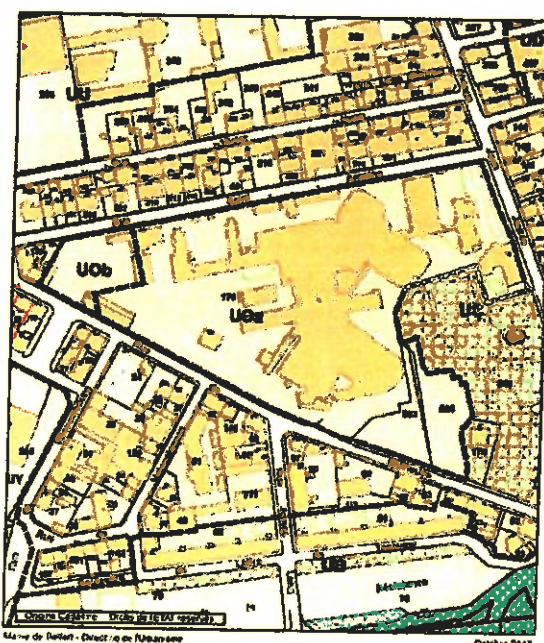
PLU actuel



PLU modifié



## ZONAGE ACTUEL



## CONCLUSION

Le projet de modification du PLU respecte les orientations générales du SCoT.

L'objet de la présente modification concerne un secteur déjà urbanisé de la ville de Belfort, dont la vocation doit évoluer. Le site, qui accueillait autrefois l'hôpital était principalement dédié à l'accueil d'équipements publics (secteur UU du PLU).

Aujourd'hui, la volonté des élus est de réussir la reconversion de ce site en lui donnant une vocation à dominante résidentielle.

*Par conséquent, il a été proposé de donner un avis favorable à ce dossier.*

**Le comité syndical donne un avis favorable à ce dossier.**

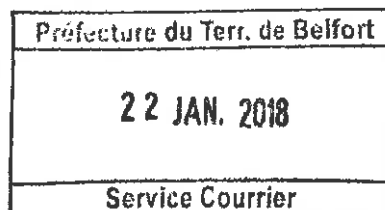
Votants :	17	Voix contre :	0
Voix pour :	17	Abstention :	0

**ACTE RENDU EXECUTOIRE après dépôt en Préfecture  
Pour extrait certifié conforme**

**La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Syndicat mixte du SCoT  
durant un mois.**

**Belfort, le 18 janvier 2017**

Le Président,  
Jean-Marie HERZOG.





Le Président  
COURRIER ARRIVE  
- 8 MARS 2018  
PRÉFECTURE DE BELFORT

VILLE BELFORT / GRAND BELFORT  
COURRIER ARRIVE N° ..... 3853  
Original pour Attribution ..... J. Herzog  
06 MARS 2018  
Copie à : D68T → MRSA

Monsieur Jean-Marie HERZOG  
Adjoint à l'urbanisme  
Hôtel de Ville de Belfort et du Grand  
Belfort Communauté d'Agglomération  
Place d'Armes  
90020 BELFORT CEDEX

Belfort, le 26 février 2018

N/Réf : AS/MR/404

Objet : Projet de modification du PLU

Affaire suivie par Marlène Raspiller  
03 84 54 54 69  
mraspiller@belfort.cci.fr



Monsieur,

Vous avez fait parvenir à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Territoire de Belfort, le projet de modification du PLU de Belfort pour avis. Après étude attentive des documents, deux observations ont été formulées par mes services. Ces dernières appellent à des remarques de votre part qu'il convient de préciser.

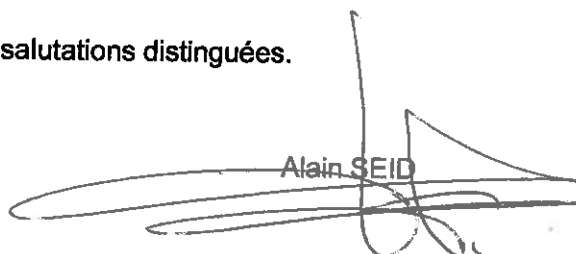
Concernant l'implantation des ICPE dans la nouvelle zone, nous avons proposé de se référer à la réglementation en vigueur. Cette formulation ne reviendrait non pas à accepter, sans condition, ce type d'établissement mais à accepter les activités qui, après études (études d'impact/de dangers, définition et respect notamment de la distance d'éloignement,...), ne présentent pas de risque pour les riverains.

Nous partageons en effet votre volonté de créer une qualité de vie agréable et saine à Belfort et la réglementation est faite pour veiller à ce que ces installations réglementées ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ; intérêts protégés du code de l'environnement.

Concernant la hauteur des constructions, c'est avec plaisir que nous constatons la possibilité, via les dispositions du cahier des prescriptions architecturales, d'augmenter la hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible importance ; hauteur souvent déterminée par des obligations du procédé de fabrication ou de production.

Nous prenons également note des capacités d'implantation dans les différentes zones économiques de la Ville et de votre volonté d'accroître le développement économique de Belfort.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

  
Alain SEID

→ 21/02/2018

COPIE



C.C.I.  
Chambre de Commerce et d'Industrie  
1 rue du Docteur Fréry  
BP 199  
90004 BELFORT CEDEX

A l'attention de Madame Marlène RASPILLER

Belfort  
référence  
affaire suivie par  
téléphone  
courriel

Le 15 février 2018  
PDL/29/2018-AN  
Patricia DEROUSSEAU-LEBERT  
03 84 54.24.79  
urbanisme@mairie-belfort.fr

Objet **Projet de modification du PLU.**

Madame,

Vous avez bien voulu me faire part de vos observations concernant notre projet de modification du PLU et je vous en remercie. Celles-ci appellent de ma part les remarques suivantes.

En ce qui concerne l'implantation des ICPE dans la nouvelle zone, la nouvelle formulation que vous proposez reviendrait à accepter, sans condition, ce type d'établissement puisque de facto, ils sont obligés de respecter la réglementation en vigueur.

Or, la volonté de la commune, dans ce futur quartier urbain est d'assurer la qualité de vie d'un centre-ville, sans nuisance et/ou danger dus à une ICPE.

De même, parce que la vocation du futur quartier est avant tout l'habitat et les activités compatibles, nous n'envisageons pas d'exonérer des règles de hauteurs les bâtiments d'activités, ceux-ci bénéficiant déjà, comme tout autre construction, des dispositions de l'art. 6.2 du Cahier des Prescriptions Architecturales relatives aux saillies sur toiture qui stipule :

*CPA art. 6.2 «[...] Au-dessus des hauteurs maximales prescrites, seuls des ouvrages techniques strictement indispensables et de faible importance sont autorisés tels que souches de cheminées ou machineries d'ascenseur. Dans le cas de toitures en terrasses, toutes dispositions seront prises pour réduire l'impact visuel des ouvrages techniques, en particulier pour les garde-corps, échelle à crinoline, nécessaires à l'entretien qui, sauf impossibilité technique, devront être rabattables. ».*

Aussi, si l'exploitation d'un bâtiment d'activité nécessite des équipements particuliers telles que des machines de grandes hauteurs, son implantation devra être privilégiée dans les zones économiques dédiées (Techn'hom, Justice, Haut de Belfort...).

Regrettant de ne pas vous donner satisfaction,

je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées

Pour le Maire  
L'adjoint délégué  
Jean-Marie HERZOG

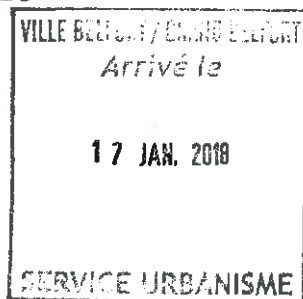




# CCI

Territoire de Belfort

Le Président



Monsieur Jean-Marie HERZOG  
Adjoint à l'urbanisme  
Hôtel de Ville de Belfort et du  
Grand Belfort Communauté d'Agglomération  
Place d'Armes  
90020 BELFORT CEDEX

Belfort, le 08 janvier 2018

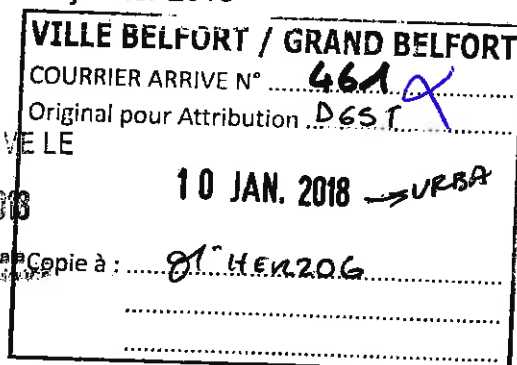
N/Réf : AS/MR/384  
Objet : Modification du PLU

Affaire suivie par Marlène Raspiller  
03 84 54 54 69 - mraspiller@belfort.cci.fr

COURRIER ARRIVE LE

11 JAN. 2018

Direction Générale



Monsieur Herzog,

Vous avez fait parvenir à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Territoire de Belfort, personne publique associée, le projet de modification du PLU de Belfort et nous vous en remercions.

Le projet transmis n'appelle qu'à deux remarques concernant l'implantation et l'extension d'ICPE soumises à autorisation et la hauteur des constructions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

- UO article 2. – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

**2.2.** L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.

Les ICPE soumises à autorisation sont admises sous certaines conditions. Le respect de la réglementation doit en effet conditionner les installations. Toutefois, les notions soulignées en jaune telles que « nuisances » ou « dangers » maintenues dans la formulation peuvent être sujettes à diverses interprétations, et donc à contentieux. Ainsi, elles fragilisent la règle dans son application.



C'est pourquoi, nous souhaiterions que ces expressions ambiguës soient supprimées du règlement et que seule l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et le livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement (relatif aux ICPE) constituent un moyen d'accord ou de refus.

*Proposition de reformulation :*

*« L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation respectant la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation ICPE,...) ».*

## Section II – Conditions de l'occupation des sols

- UO ARTICLE 10.- Hauteur des constructions

Vous limitez la hauteur des constructions et donc des bâtiments d'activités. Sauf si la préservation de l'environnement naturel ou historique l'exige, les règles de hauteur des constructions ne devraient pas être opposables aux activités. En effet, ce sont des obligations du procédé de fabrication ou de la production qui déterminent souvent cette hauteur.

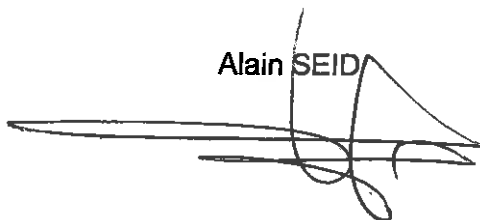
En conséquence, nous vous suggérons de ne pas limiter la hauteur des ouvrages techniques obligatoires aux procédés pour les bâtiments à vocation économique.

*Proposition d'ajout :*

*« Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que antennes, cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires. Cette hauteur peut également être dépassée dans ou partie d'une construction si son affectation dans le processus de production de l'entreprise le nécessite (machine de grande hauteur...). »*

Vous remerciant par avance pour la prise en considération de ces remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur Herzog, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain SEID



VILLE BELFORT / GRAND BELFORT

COURRIER ARRIVE N° 2491

Original pour Attribution D6ST

09 FEV. 2018

PRÉFÈTE DU TERRITOIRE DE BELFORT

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

14 FEV. 2018

Direction Générale  
des Services TechniquesCopie à : DT HENRI 206  
D6S + N. Le Paine  
Direction départementale des territoiresService Habitat Urbanisme  
Cellule Urbanisme Planification  
Affaire suivie par : Marlène CLEMENTE  
Tél : 03 84 58 86 90  
Télécopie : 03 84 58 86 86

Courriel : marlene.clemente@territoire-de-belfort.gouv.fr

VILLE BELFORT / GRAND BELFORT

Arrivé le

15 FEV. 2018

SERVICE URBANISME

Belfort, le

- 8 FEV. 2018

La Préfète du Territoire de Belfort

à

Monsieur le Maire de Belfort

**Objet :** Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belfort**P.J. :** Votre courrier du 19 décembre 2017

Conformément aux dispositions de l'article L.1543-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification du PLU de la ville de Belfort avant mise à l'enquête publique.

Par délibération du 28 janvier 2016, le conseil municipal a créé une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de l'ancien hôpital d'une superficie de 4,5 hectares.

Le projet de modification porte sur la définition des conditions permettant d'assurer la reconversion du site de l'ancien hôpital dans le tissu existant : modification du plan de zonage par la création d'une nouvelle zone UO qui comprend deux secteurs, ajout des dispositions de cette nouvelle zone dans le règlement écrit, ajout également d'une nouvelle orientation d'aménagement.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes.

#### 1- Sur les modifications envisagées

Même si le découpage en deux secteurs (UOa et UOb) ainsi que le prolongement de certaines voies de communication est justifié par une volonté de bonne intégration du futur quartier au tissu existant, la morphologie environnante de la zone UC est diverse dans sa globalité (exemple : tout au long de la rue saint-Antoine, les hauteurs des bâtiments varient du R+1 au R+3 avec quelques exceptions à simple rez-de chaussée et R+4, offrant une mixité d'usage alliant la maison individuelle à l'immeuble collectif et à l'atelier...). Aussi, la sectorisation UOb restreinte à l'angle Nord-Est ainsi que sa faible étendue apparaît contradictoire à la diversité aléatoire de la morphologie urbaine environnante.

De plus, l'ouverture de nouvelles voies de communication en prolongement d'axes existants est restreinte au prolongement de la rue James Long. Le prolongement (visuel ou effectif) des rues de Valenciennes, de Wissembourg ou Lucien Meyer auraient pu renforcer l'intégration du nouveau quartier et le lien avec celui environnant. Également, le maillage de dessertes intérieures (voie de dessertes et circulation apaisée) pourraient se baser sur le raccrochement à ces voies existantes.



8 Place de la Révolution française - 90 020 BELFORT Cedex - Tél 03.84.58.86.00 - Fax. 03 84 58 86 99  
<http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr>

Pour accéder à nos locaux : <http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr> : Accueil > Services de l'État > Agriculture, environnement, aménagement et logement > Direction départementale des Territoires > Contact / Accès



La géométrie de la limite entre la zone UOa et UOb ne se raccroche, ni ne se justifie, par une forme urbaine existante ou environnante. Ce découpage pourrait être l'occasion de permettre le prolongement de la rue de Wissembourg, le détour d'un bâtiment existant ou la création d'une perspective structurante...

## 2- Sur la procédure de modification

Au regard de l'annulation par le conseil d'État, en date du 19 juillet 2017, des articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme concernant l'évaluation environnementale des PLU, il est recommandé aux communes et EPCI compétents en matière de PLU, pour les procédures de modifications des PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, de saisir volontairement l'autorité environnementale afin que cette dernière examine au cas par cas si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale, sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme.

À défaut d'une telle saisine, les procédures de modifications sont exposées à un risque juridique. En effet, des recours en annulation à l'encontre des délibérations d'approbation des modifications pourraient être formés en faisant valoir un moyen de légalité externe tiré d'un vice de procédure lié à l'absence d'évaluation environnementale.

Aussi, afin de sécuriser juridiquement la procédure, il serait opportun que vous procédiez à la saisine, dans les meilleurs délais possibles, de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas du projet de modification. Cette saisine pourra être effectuée par voie électronique, à l'adresse suivante : [ee.dreal.bourgogne-franche-comte@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ee.dreal.bourgogne-franche-comte@developpement-durable.gouv.fr)

Enfin, les modifications telles que listées dans le dossier d'enquête publique relèvent bien de la procédure de modification prévue aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Néanmoins, cette dernière vient abonder la liste des procédures dont a fait l'objet le PLU de votre commune. Approuvé en décembre 2004, il a depuis été modifié successivement presque tous les ans.

L'importance quantitative des changements apportés au PLU s'appréciant de manière globale, l'ensemble des modifications opérées par leurs effets cumulés, pourrait conduire à porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, mais aussi à un manque de cohérence d'ensemble.

Par conséquent, le recours trop fréquent à des modifications ponctuelles dont l'addition aurait pour conséquences de porter atteinte au PADD, et donc nécessiter une procédure de révision, peut s'interpréter comme une erreur de droit. Je souhaitais vous en faire part.

Par ailleurs, le PLU de Belfort ayant été approuvé le 9 décembre 2004, il ne satisfait ni aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, ni à celles de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Même si une révision a bien été engagée le 22 mars 2012, les actes pris en application d'un PLU devenu non conforme aux dispositions législatives sont juridiquement fragiles.

La dernière réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) a eu lieu le 30 juin 2016 et portait sur la présentation des orientations du PADD. Depuis cette date, aucune réunion des PPA n'a été programmée. Aussi, je vous invite à poursuivre et à achever, dans les meilleurs délais possibles, la révision de votre document d'urbanisme prescrite, afin d'y intégrer les dispositions de la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 susvisée.

Cette révision devra également permettre la mise en compatibilité de votre PLU avec le SCoT du Territoire de Belfort approuvé le 27 février 2014.

Le service Habitat et Urbanisme de la DDT se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour la Préfète,  
Le sous-préfet, secrétaire général de la préfecture

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a vertical line, all enclosed within a large, loopy oval shape.

Joël DUBREUIL

10/10/10

10/10/10



COPIE

→ 0803/2018



Madame la Préfète  
du Territoire de Belfort  
8 Place de la Révolution française  
90020 BELFORT CEDEX

Affaire suivie par Madame Marlène CLEMENTE

Belfort  
référence  
affaire suivie par  
téléphone  
courriel

Le 6 mars 2018  
PDL/38/2018-AN  
Patricia DEROUSSEaux-LEBERT  
03 84 54 56 83  
pderousseaux-lebert@mairie-belfort.fr

**Objet** **Projet de modification du PLU.**

Madame,

Votre courrier en date du 8 février 2018 dans lequel vous me faites part de vos observations concernant notre projet de modification du PLU a retenu toute mon attention et appelle de ma part les remarques suivantes.

**1. Sur les modifications envisagées**

En ce qui concerne le découpage en deux secteurs (UOa et UOb) et tout particulièrement la sectorisation restreinte à l'angle Nord-Est du secteur UOb, je vous informe que ce choix est motivé par une anticipation du zonage du futur PLU. En effet, dans le projet de nouveau PLU, ces deux secteurs seront englobés dans des 2 zones plus étendues (voir projet de zonage ci-joint) au règlement similaire. Ainsi, le secteur UOa sera compris dans la future zone UAa correspondant au centre urbain dense alors que le secteur UOb sera inclus dans la zone UAb correspondant aux faubourgs.

Quant au projet de maillage et de voie de communication, le tracé proposé dans l'OAP résulte des études urbaines réalisées par l'AUTB et l'architecte urbaniste de la ZAC, M. David Humbert et son cabinet « Passagers des Villes ». L'objectif recherché a été non seulement d'intégrer le projet au maillage urbain existant (prolongation de la rue James Longue et agrandissement du parc Lechten) mais aussi de créer des îlots d'habitat apaisés où la circulation est restreinte.

**2. Sur la procédure de modification**

Tout d'abord, pour ce qui est de la saisine de la DREAL, je me permets de souligner que, comme vous le précisez clairement dans votre courrier, cette démarche n'est pas obligatoire. Elle relève de l'initiative de la collectivité si celle-ci s'interroge sur les impacts de son projet de modification du PLU sur l'environnement. Or, comme cela est précisé dans le chapitre IV de la note de présentation et dans le chapitre III-2 de la notice explicative :

*« L'adaptation du PLU consiste en un changement de zonage à l'intérieur de la zone urbanisée : le site de l'ancien hôpital, initialement destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités tertiaires, est classé en zone à vocation résidentielle.*

*Limitrophe du centre-ville, le site n'est pas situé à proximité d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), d'un site naturel classé, d'un espace naturel sensible ni d'un périmètre Natura 2000. Il n'est par ailleurs pas compris dans la Trame Verte et Bleue. »*

De plus, le préfet de Région, sollicité dans le cadre de la saisine au cas par cas préalable à la création de la ZAC, constate dans son arrêté du 14 décembre 2015, que le projet est compris dans une zone entière desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement ne présentant pas d'enjeu sanitaire ou écologique particulier ni d'impact notable sur le milieu.

La modification du PLU portant sur le même périmètre que la ZAC et ayant pour objet la réalisation de celle-ci, les arguments avancés par la DREAL et retenus par le préfet dans son arrêté de 2015, bien que émis dans le cadre d'une autre procédure que la présente modification, peuvent être valablement retenus pour cette dernière.

Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne nécessite pas de nouvelle évaluation environnementale, ni d'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU.

Enfin, je vous informe que la procédure de révision générale du PLU devrait aboutir dans les mois à venir. Une troisième réunion des PPA sera d'ailleurs programmée dans les prochaines semaines pour une présentation du projet avant arrêt par le conseil municipal.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Jean-Marie HERZOG



PJ : Extrait projet de zonage après révision générale du PLU



PROJECT ZONAGE

POTENTIAL

540348  
UC

