

COMMUNE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BELFORT

**MODIFICATION
DU PLU**

2018

Secteur de l'ancien hôpital

1. Note de présentation

SOMMAIRE

I.	Coordonnées du Maître d'Ouvrage	3
II.	Objet de l'enquête	3
III.	Caractéristiques du projet	3
IV.	Résumé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement	3
V.	Le choix de la procédure.....	4
VI.	Textes régissant l'enquête	4
VII.	Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU.	7

I. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Monsieur Damien MESLOT,
Maire de Belfort
2 Place d'Armes
90020 BELFORT

II. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Belfort, approuvé le 9 décembre 2004 et adapté à plusieurs reprises (dernière modification du 28/09/2017). Ce PLU est en cours de révision depuis le 22 mars 2012.

La modification du PLU doit permettre la reconversion d'un site de l'ancien hôpital, en une zone à vocation d'habitat.

III. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le site de l'ancien hôpital est actuellement classé en zone UU au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Belfort, zone dont « la vocation essentielle est d'accueillir des équipements publics et des activités tertiaires ».

Afin de permettre la reconversion de ce site, dont les 2/3 des bâtiments ne sont plus aujourd'hui exploités et sont destinés à la démolition, il est proposé de modifier sa destination en zone à vocation d'habitat avec accueil d'activités compatibles, permettant la mixité des fonctions urbaines.

La reconversion de ce site de 4,5 hectares environ constitue un enjeu important, tant quantitativement, par le nombre d'édifices qu'il est susceptible de pouvoir accueillir et la surface de plancher potentiellement constructible, que qualitativement, du fait de sa position centrale dans la ville.

C'est pourquoi, la modification du zonage du PLU s'accompagne :

- de la création d'un règlement spécifique sur ce site,
- de la création d'une nouvelle orientation d'aménagement, garantissant à la collectivité et aux habitants une bonne insertion paysagère du projet dans l'environnement bâti existant.

IV. RÉSUMÉ DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

L'objet de la présente procédure est de permettre la requalification du site de l'hôpital en la création d'un quartier résidentiel grâce à la modification de la destination « équipements publics et activités tertiaires » de ce secteur central de la Ville, au profit d'une vocation essentiellement d'habitat et d'activités compatibles.

Les raisons de ce changement s'expliquent par l'ouverture à Trévenans du site médian de l'hôpital Nord Franche-Comté et par suite, de la fermeture de l'hôpital de Belfort dont les activités (à l'exception de l'IRM) ont été relocalisées sur ce nouveau site.

Le secteur de l'ancien hôpital occupe la quasi-totalité d'un grand îlot triangulaire situé à l'articulation du centre-ville et du faubourg de Montbéliard. Il est actuellement presque entièrement imperméabilisé du fait de la présence de nombreux bâtiments et d'espaces non-bâties affectés aux accès automobiles et au stationnement.

Le présent projet de modification du PLU, concernant une zone déjà urbanisée, ne porte atteinte ni aux zones naturelle et agricoles, ni aux secteurs protégés au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF), ni aux sites Natura 2000 dont les plus proches de Belfort se situent à plus de 4 km.

La DREAL, saisie d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la création de ZAC qui permettra la requalification de ce secteur, confirme, dans son arrêté du 14 décembre 2015, cette analyse en ne soumettant pas la création de ce nouveau quartier résidentiel à étude d'impact (voir PJ en annexe 1).

V. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-43 et L.153-44 du code de l'urbanisme, issus de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

En effet, dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31. Tout d'abord, elles n'affectent en rien les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. De plus, le présent projet ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Enfin, la modification n'aura pas pour effet de réduire 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.

VI. TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE

- *La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983*, modifiée, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et son décret d'application n° 85-453 du 23 avril 1985, modifié,
- *La loi n° 95-101 du 2 février 1995* relative au renforcement de la protection de l'environnement, et son décret d'application n° 96-388 du 10 mai 1996,
- *La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000* relative à la solidarité et au renouvellement urbains (codifiée au code de l'urbanisme et au code général des collectivités territoriales), et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux documents d'urbanisme.
- *La loi n° 2002-276 du 27 février 2002* relative à la démocratie de proximité, et son décret d'application n° 2002-1275 du 22 octobre 2002. Cette loi développe la participation du public par des débats publics en amont de l'enquête publique, accroît la responsabilité des collectivités locales et rationalise les procédures de l'enquête publique.
- *La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010* portant Engagement National pour l'Environnement, qui modifie profondément le code de l'urbanisme et notamment les articles relatifs aux documents d'urbanisme et à l'enquête publique.
L'un des apports de la *loi Grenelle 2* en matière d'enquête publique réside dans une clarification de l'articulation entre les enquêtes relevant du code de l'expropriation et celles relevant du code de l'environnement.
- ***Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*** modifie substantiellement le code de l'urbanisme, en incitant notamment les élus à élaborer les plans locaux d'urbanisme sur le périmètre des intercommunalités afin de construire les logements là ils sont le plus utiles.
La loi renforce également la participation citoyenne.
- ***Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt***, qui a pour objectif de permettre aux secteurs agro-alimentaires et forestiers de relever le défi de la

compétitivité au niveau international et de contribuer au développement productif de la France tout en respectant l'environnement.

Cette loi modifie l'appellation des Commissions départementales de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en "Commissions départementales de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers" (CDPENAF) et renforce leur rôle.

- *La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014* relative à la simplification de la vie des entreprises, qui poursuit pour l'essentiel trois objets :
 - o simplifier les procédures de délivrance des autorisations d'urbanisme,
 - o instaurer de nouvelles possibilités de majoration des règles d'urbanisme pour des objets définis,
 - o limiter les marges de manœuvre des collectivités locales compétentes en matière de réglementation d'urbanisme.

Cette loi vise à alléger les contraintes procédurales des projets de construction aux fins d'accélérer leur réalisation et définit de nouvelles règles applicables en matière d'obligations de création d'aires de stationnement.

Par ailleurs, afin de promouvoir l'élaboration à l'échelle intercommunale des plans locaux d'urbanisme, l'article 13 de la loi introduit un dispositif temporaire permettant pour les EPCI engagés dans une procédure de PLUi, entre la date de promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le 31 décembre 2015, d'écarter certaines échéances pour les PLU communaux ou les POS dès lors que :

- le débat sur le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) a lieu, au sein de son organe délibérant de l'EPCI, avant le 27 mars 2017 ;
- et que l'approbation du PLUi a lieu avant le 31 décembre 2019.

- **L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme**, qui recodifie, à droit constant, le livre 1er du code de l'urbanisme, afin de retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible, aux règles applicables. L'objectif étant de simplifier l'accès aux normes pour les citoyens.
- *Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011* portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
Le décret procède aux modifications réglementaires rendues nécessaires par le regroupement des enquêtes publiques existantes en deux catégories principales : l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement régie par le code de l'environnement et l'enquête d'utilité publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le décret détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique prévue par le code de l'environnement. A ce titre :

- il encadre la durée de l'enquête, dont le prolongement peut désormais être de trente jours ;
- il facilite le regroupement d'enquêtes en une enquête unique, en cas de pluralité de maîtres d'ouvrage ou de réglementations distinctes ;
- il fixe la composition du dossier d'enquête, lequel devra comporter, dans un souci de cohérence, un bilan du débat public ou de la concertation préalable si le projet, plan ou programme en a fait l'objet ;
- il précise les conditions d'organisation, les modalités de publicité de l'enquête ainsi que les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations, en permettant, le cas échéant, le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ;
- il autorise la personne responsable du projet, plan ou programme à produire des observations sur les remarques formulées par le public durant l'enquête ;
- il facilite le règlement des situations nées de l'insuffisance ou du défaut de motivation des conclusions du commissaire enquêteur en permettant au président du tribunal administratif, saisi par l'autorité organisatrice de l'enquête ou de sa propre initiative, de demander des compléments au commissaire enquêteur ;
- il améliore la prise en considération des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur par de nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire ;

- il définit enfin les conditions d'indemnisation des commissaires enquêteurs et introduit, dans un souci de prévention du contentieux, un recours administratif préalable obligatoire à la contestation d'une ordonnance d'indemnisation d'un commissaire enquêteur.
- **Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui modifie les articles du code de l'urbanisme relatifs aux PLU.**
- **L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 prise pour application de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2012, qui autorise le gouvernement à modifier, par voie d'ordonnance, les dispositions législatives du code de l'urbanisme.**
Cette ordonnance du 5 janvier 2012 a pour objet de simplifier et clarifier les procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale (SCOT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. De ce fait, elle modifie un certain nombre d'articles du code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs à l'enquête publique du PLU.
- **Le décret n° 2013-142 du 14 février 2013** pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, modifie en conséquence les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme
Il crée notamment une section VI (au titre II du Livre I du code de l'urbanisme) qui prévoit une enquête publique unique lorsque la déclaration de projet nécessite la mise en compatibilité de plusieurs documents. Enfin, il harmonise les dispositions du code avec le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, systématique ou au cas par cas.
- **Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ; cette nouvelle recodification est accompagné d'une modification relative à la structure du règlement du PLU, dont le nouveau contenu doit offrir plus de souplesse afin de permettre le développement d'un urbanisme de projet.**

• **Le code de l'environnement, et notamment :**

- *les articles L. 123-1 à L. 123-19*, relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique et codifiant partiellement la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, dite « loi Bouchardeau », nouvellement modifiée par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant ENE et la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014.
- *les articles R. 123-1 à R. 123-33*, codifiant le décret n°85-453 du 23 avril 1985 (abrogé par le décret n°2005-935 du 2 août 2005 - article 8) pris pour application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée, et relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête.
Ces dispositions ont été encore modifiées par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

• **Le code de l'urbanisme, et notamment :**

- *l'article R. 153-40*, qui dispose qu'avant l'ouverture de l'enquête publique [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...]
- *l'article L. 153-41*, qui prévoit que le projet modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire [...]

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

VII. INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE À LA MODIFICATION DU PLU

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Aux termes de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra à l'autorité organisatrice de l'enquête à savoir, dans le cas présent, le maire, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à disposition du public à la mairie de Belfort pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'article L.153-43 du code de l'urbanisme prévoit qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme ainsi modifié sera tenu à la disposition du public.

La délibération qui approuvera la modification sera affichée pendant un mois en mairie de Belfort et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ces formalités de publicité devront mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté.