



Commune de BELFORT
Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

1. Notice de présentation

Juin 2024



NOTICE DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	2
III- CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATIONS	3
IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT	17
V- DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	22

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Belfort, approuvé le 10 février 2021.

Depuis son entrée en vigueur, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en date du 16 décembre 2021, procédure qui a conduit aux modifications suivantes :

- La réalisation d'une nouvelle phase de développement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc-à-ballons, fondée sur de nouveaux principes, et 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.

La ville de Belfort souhaite à nouveau apporter des modifications à son PLU en adaptant le règlement graphique et écrit.

Sur le plan de zonage, il s'agit de prolonger le secteur UY du Techn'hom afin d'intégrer le front de voie ferrée, actuellement classé en sous-secteurs UEb et UAa.
Les terrains concernés se trouvent à l'est de la voie ferrée.

La commune souhaite également modifier le plan de zonage afin d'étendre l'emplacement réservé n° 12 à l'intégralité de la parcelle AL 307. Il s'agit de pérenniser l'offre en stationnement du centre-ville. Afin de réaliser cette extension, il est nécessaire de modifier le règlement écrit (tableau des emplacements réservés) et le règlement graphique.

Les autres changements concernent le règlement écrit du PLU.

II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

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 :

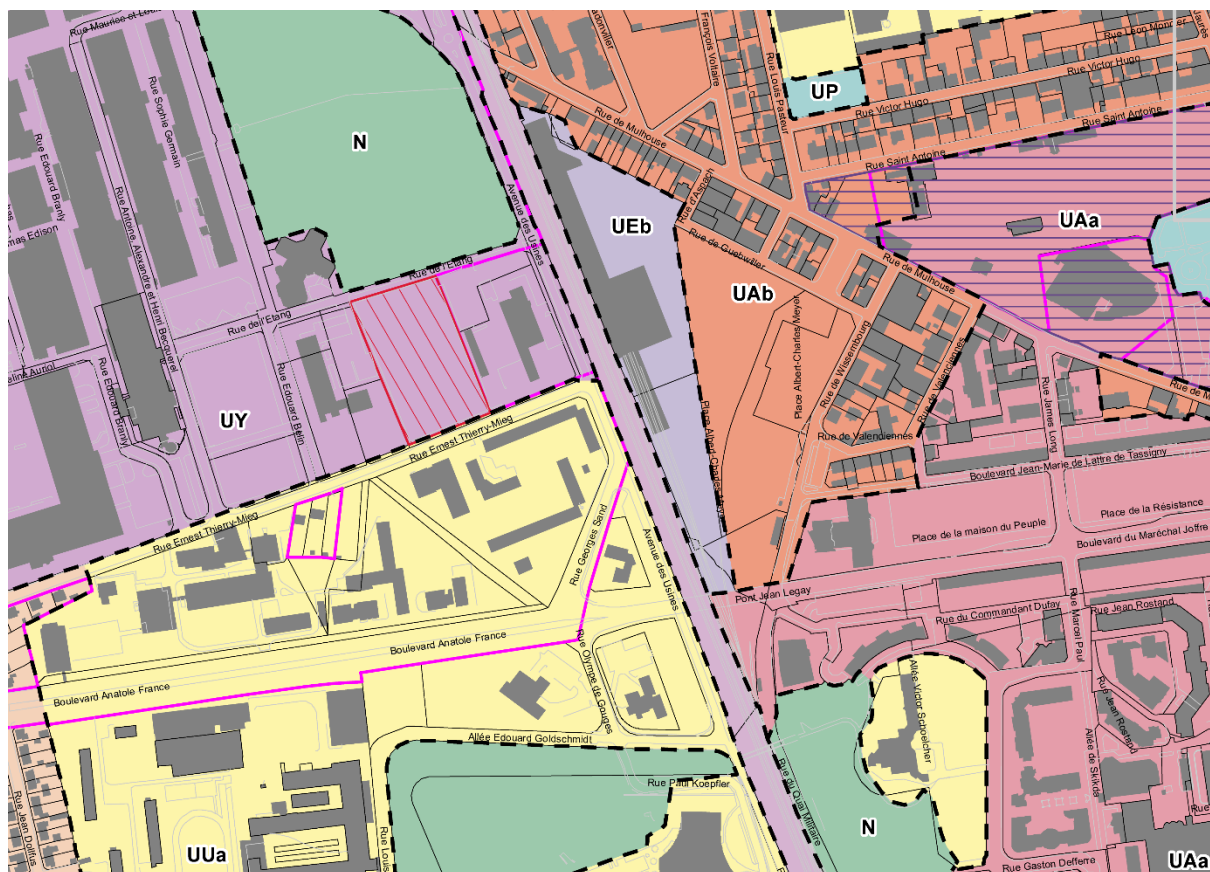
- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, 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 six 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 :

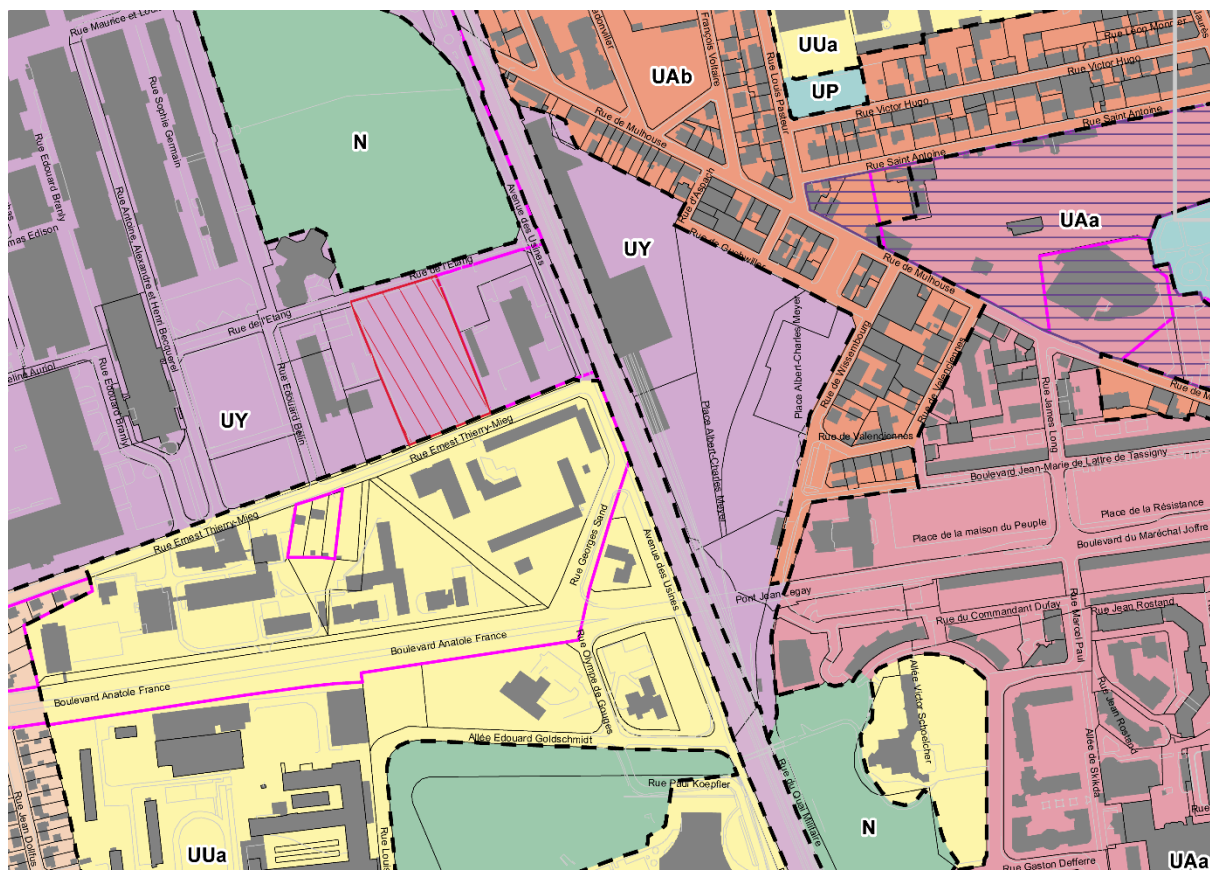
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Cette dernière 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.

Zonage avant modification



Zonage après modification



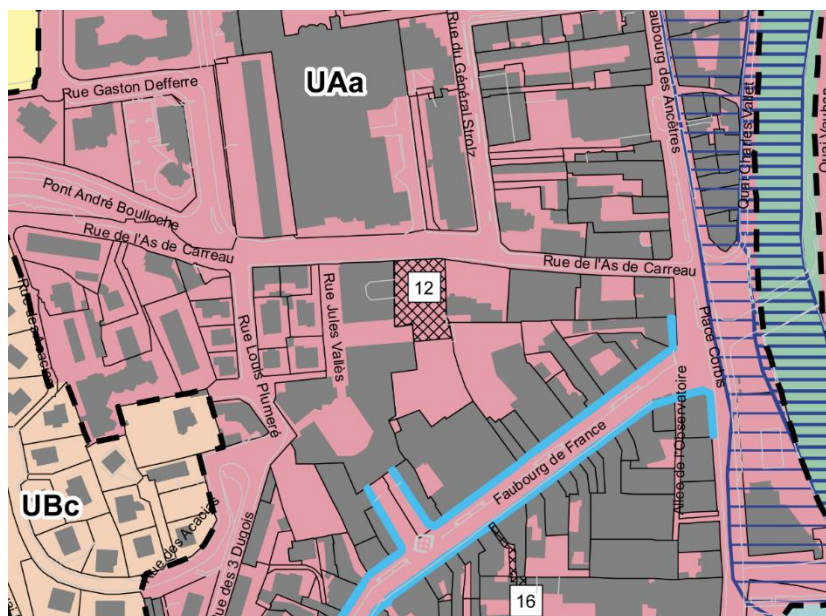
b- Extension de l'emplacement réservé (ER) n°12

Belfort souhaite garantir et renforcer son offre en matière de stationnement en cœur de ville. La parcelle AL 307 (3 880 m²), située derrière les Nouvelles Galeries contribue déjà à cet effort. En effet, elle est couverte par l'ER n°12 dont la désignation est la suivante : « Parc de stationnement ouvert / As de Carreau ».

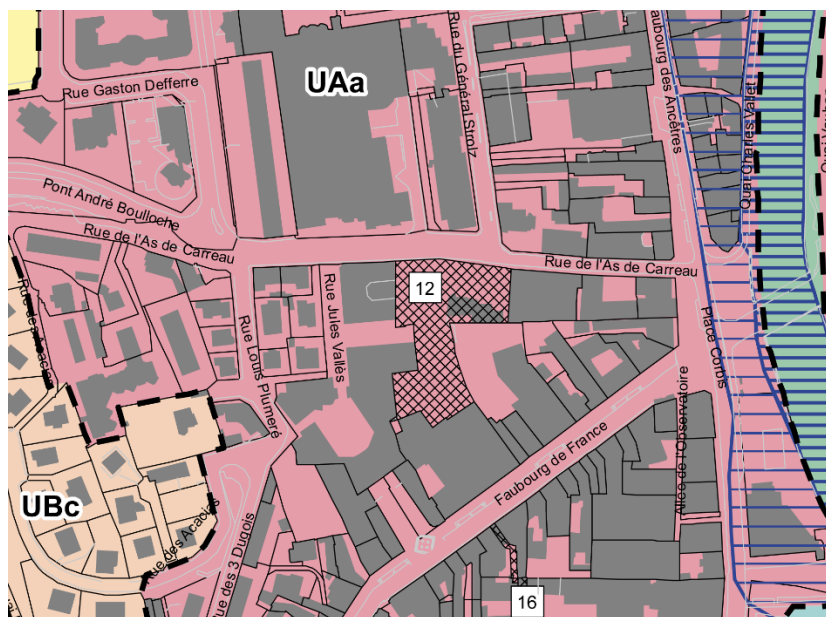
L'extension de cet ER permet toutefois à la Ville de s'assurer de la pérennité d'un parking public, à destination des belfortains et des touristes, dans ce secteur de la ville très fréquenté en raison de la présence de nombreux commerces et services.

Cette extension offre davantage de cohérence au regard de l'ER n°12 initial, puisque la couverture intégrale de la parcelle 307 en ER sécurise l'entièreté des places de stationnement.

Une petite particularité est à souligner, puisque désormais l'ER recouvre une partie bâtie.



Parcelle AL 307 : zonage avant modification



Parcelle AL 307 : zonage après modification

2- L'adaptation du règlement écrit

Après deux ans d'application, il semble que certaines règles du PLU ne soient pas adaptées ou s'avèrent trop confuses. La ville de Belfort souhaite donc faire évoluer ces règles.

a- Dispositions générales (IV.1.a)

Page 34 :

DG 21.- EMPLACEMENT POUBELLES

Article actuel :

Les conteneurs ne devant pas séjourner sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* dans la journée, ils doivent être obligatoirement remisés sur le domaine privé. Un emplacement doit donc être prévu à cet effet.

Nouvel article :

Les conteneurs ne devant pas séjourner sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* dans la journée, ils doivent être obligatoirement remisés sur le domaine privé. Un emplacement doit donc être prévu à cet effet **(sauf en cas de conteneurs collectifs enterrés)**.
[...]

La pose de conteneurs collectifs, plus communément appelés points d'apport volontaires enterrés (PAVE), se généralise, il est donc opportun d'adapter le règlement à cette évolution.

Page 43 :

ANNEXE

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTES

ER n°12 actuel :

12	Parc de stationnement ouvert / As de Carreau	1.258 m ²	Commune
----	--	----------------------	---------

Nouvel ER n°12 :

12	Parc de stationnement ouvert et planté / As de Carreau	3 880 m²	Commune
----	---	----------------------------	---------

La Commune de Belfort souhaite étendre l'emplacement réservé n°12 destiné au stationnement ouvert, situé derrière les Nouvelles Galeries, afin de garantir son offre en matière de stationnement en cœur de ville.

L'extension de cet ER devrait favoriser l'accès aux commerces et services.

Cet espace est intégré au programme 'Action cœur de ville' en tant que qu'espace à désimperméabiliser notamment grâce à la plantation d'arbres.

La pièce 'dispositions générales' du règlement, intégrant la liste des emplacements réservés, est modifiée.

b- Prescriptions architecturales et paysagères -PAP (IV.1.b)

Page 9 :

1.5.2. ITE¹ SOUMISE A CONDITIONS

Article actuel :

[...]

Le traitement du soubassement* doit être particulièrement soigné. En cas de soubassement* en surépaisseur, l'ITE doit reprendre le décrochement. L'ITE doit être prolongée jusqu'au sol, sauf impossibilité technique. [...]

Nouvel article :

[...]

- Le traitement du soubassement* doit être particulièrement soigné. En cas de soubassement* en surépaisseur, l'ITE doit reprendre le décrochement.
- L'ITE doit être prolongée jusqu'au sol, sauf impossibilité technique. **Toutefois, pour la prise en compte d'une (des) particularité(s) architecturale(s) d'un bâtiment (soubassement, bandeau en surépaisseur, etc), la finition de l'ITE peut débiter à partir de cet élément.**

L'ITE prolongée dans le sol ne peut être adaptée à toutes formes architecturales. La modification de cet élément permet d'autoriser notamment des ITE en surplomb du domaine public.

Page 16 :

SECTION 2 : TOITURES*

Article actuel :

Les toitures* des constructions* et des ouvrages* principaux ainsi que de leurs annexes* de de 20m² d'emprise au sol* ou plus sont concernées par la présente section.

[...]

Nouvel article :

Les toitures* des constructions* et des ouvrages* principaux ainsi que de leurs annexes*, **accollées² de moins de 20 m² ou isolées** de de 20m² d'emprise au sol* ou plus, sont concernées par la présente section.

[...]

Ce complément permet de mieux appréhender la notion d'extensions lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Page 16 :

Article actuel :

[...]

Les toitures* des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à cette section sous réserve d'une bonne intégration du projet à son environnement urbain proche.

[...]

¹ Isolation Thermique par l'Extérieur.

² A noter que les annexes accolées sont considérées comme une extension de la construction principale (cf DG9, page 16)

Nouvel article :

[...]

Les toitures* des équipements d'intérêt collectif, **et des services publics et les ombrières posées en couverture de stationnement** peuvent déroger à cette section sous réserve d'une bonne intégration du projet à son environnement urbain proche.

[...]

Ce complément permet de prendre en compte les nouvelles réglementations en matière d'énergies renouvelables.

Page 19 :

2.4. TOITURES TERRASSES*

Article actuel :

Dans les zones UBa (sauf dans le périmètre de la ZAC Techn'hom), **UE, UY, UU** (à l'exception du secteur UUa de la Vieille Ville), les toitures terrasses* sont autorisées.

Dans les secteurs **UAv et UBd**, elles ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes) ;
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps* et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au-moins une porte-fenêtre).

[...]

Nouvel article :

Dans les zones UBa (sauf dans le périmètre de la ZAC Techn'hom), **UE, UY, UU (à l'exception du secteur UUa de la Vieille Ville)**, les toitures terrasses* sont autorisées.

Dans le secteur UUa de la Vieille Ville, elles ne sont autorisées que pour des éléments annexes accompagnant la construction principale (abris vélo, préau, etc.)

Dans les secteurs **UAv et UBd**, elles ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes)
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps* et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au-moins une porte-fenêtre).

[...]

Cet ajout vise à étendre la végétalisation des toitures terrasses en vieille ville et permet, ainsi formulé, la végétalisation des éléments annexes accompagnant la construction principale.

Page 19 :

Article actuel :

[...]

Dans les secteurs UBc et UBd situés dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, les toitures terrasses* en rez-de-chaussée doivent obligatoirement être végétalisées.

[...]

Nouvel article :

[...]

~~Dans les secteurs UBc et UBd situés dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, les toitures terrasses* en rez-de-chaussée doivent obligatoirement être végétalisées.~~

Dans le périmètre de la ZAC Techn'Hom, les toitures terrasses des stationnements doivent être végétalisées.

Cet ajout oblige à la végétalisation et contribue au rafraîchissement des espaces et au bien-être des habitants.

Page 20 :

2.6.1. PERCEMENTS EN TOITURE

Article actuel :

[...]

Les lucarnes*, les fenêtres de toit* et les terrasses rentrantes* ne doivent pas coïncider avec le faîtage* de la toiture* sauf pour des raisons d'intégration architecturale. Une garde de 1 m minimum doit être observée par rapport au faîtage*.

De même, tous les éléments de toit précités ne doivent pas être positionnés à une distance inférieure à 1 m de l'égout du toit.

[...]

Nouvel article :

[...]

Les lucarnes*, les fenêtres de toit* et les terrasses rentrantes* ne doivent pas coïncider avec le faîtage* de la toiture* sauf pour des raisons d'intégration architecturale. Une garde de 1 m minimum doit être observée par rapport au faîtage*.

De même, **tous les éléments de toit précités les fenêtres de toit* et les terrasses rentrantes*** ne doivent pas être positionnées à une distance inférieure à 1 m de l'égout du toit.

[...]

Cet ajout vise à permettre la réalisation de lucarnes pendantes autorisées par le règlement (article 2.6.1).

Page 22 :

2.6.4. PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURES*

Article actuel :

[...]

Sur les toits en pente, l'implantation des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doit :

- être centrée, axée sur un même pan de toit pour limiter la dispersion des éléments isolés, sauf impossibilités techniques ;

- tenir compte des autres éléments de toiture* (cheminées, fenêtres de toit*, lucarnes* et autres) ;

- être encastrée à la couverture existante, sauf impossibilité technique.

[...]

Nouvel article :

[...]

Sur les toits en pente, l'implantation des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doit :

- être centrée, axée sur un même pan de toit pour limiter la dispersion des éléments isolés, sauf impossibilités techniques ;

- tenir compte des autres éléments de toiture* (cheminées, fenêtres de toit*, lucarnes* et autres) ;

~~- être encastrée à la couverture existante, sauf impossibilité technique.~~

- être parallèle à la pente de toit sur laquelle ils s'implantent, en étant soit encastrés, soit positionnés en surimposition (maximum 15 centimètres).

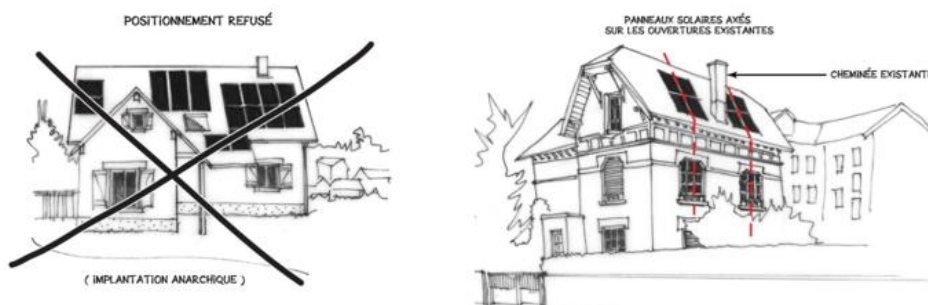
[...]

La reformulation ci-dessus a pour objectif de ne plus imposer l'encastrement des panneaux solaires de manière systématique. En effet, les professionnels travaillant sur ces installations se retrouvent pour le moment confrontés à de nombreux problèmes techniques, donnant lieu à des sinistres.

Page 22 :

Article actuel :

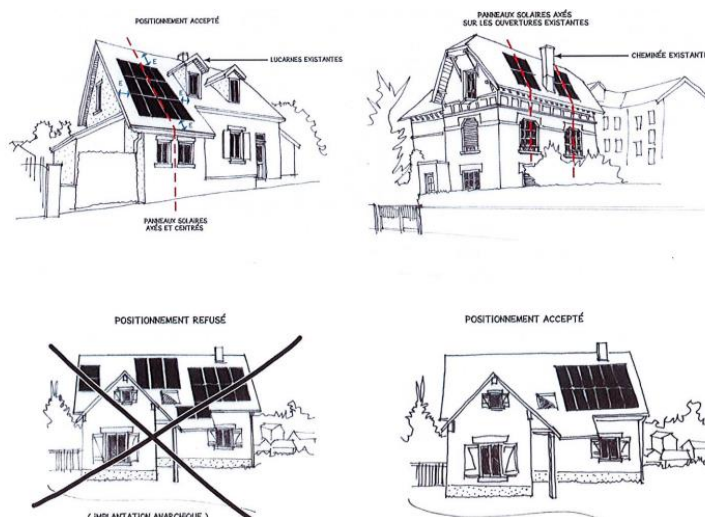
[...]



[...]

Nouvel article :

[...]



L'ajout de croquis explicatifs permet une meilleure compréhension du texte.

c- Normes de stationnement (IV.1.C)

Page 3 :

STAT 1. NORMES

Article actuel

1.1. Les normes à prendre en compte sont établies dans les tableaux ci-après en fonction de la destination de la construction telle que définie dans l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme et de sa localisation.

Nouvel article

1.1. Les normes à prendre en compte sont établies dans les tableaux ci-après en fonction de la destination de la construction telle que définie **dans les articles R.151-27, R151-28 et R151-29** du code de l'urbanisme et de sa localisation.

L'article R.123-9 correspond à l'ancienne nomenclature du code de l'urbanisme, qui n'est plus applicable au PLU de Belfort. En effet, le conseil municipal a choisi d'appliquer les nouveaux articles du code de l'urbanisme (issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur le contenu réglementaire du PLU) par anticipation, par délibération en date de 2016.

Article actuel :

[...]

1.4. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

[...]

Nouvel article :

[...]

1.4. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire **(0,5 inclus)**.

[...]

L'ajout d'une précision sur le calcul à l'arrondi supérieur permet une meilleure compréhension du texte.

Page 5 :

STAT 3. MODALITES DE REALISATION

Article actuel

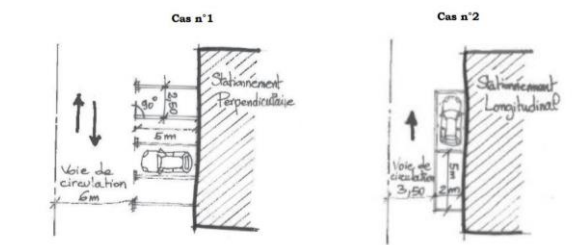
[...]

3.1.2. Stationnement en surface

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes.

La largeur de voie (ou le recul) minimale imposée dans les tableaux ci-dessous ne s'applique pas lorsque la place est située face à une voie publique ou privée permettant l'accès à la propriété. Cependant, un recul minimal peut être imposé pour des raisons de sécurité afin, par exemple, d'éviter une marche arrière sur la voie.

	Descriptif	Recul* minimal par place/largeur de la voie	Longueur de place minimum	Largeur de place minimum par place
Cas n°1	Stationnement perpendiculaire (<i>angle à 90° par rapport à l'axe de la voie</i>)	6 m	5 m	2,5 m
Cas n°2	Stationnement longitudinal	3,5 m	5 m	2 m



Nouvel article :

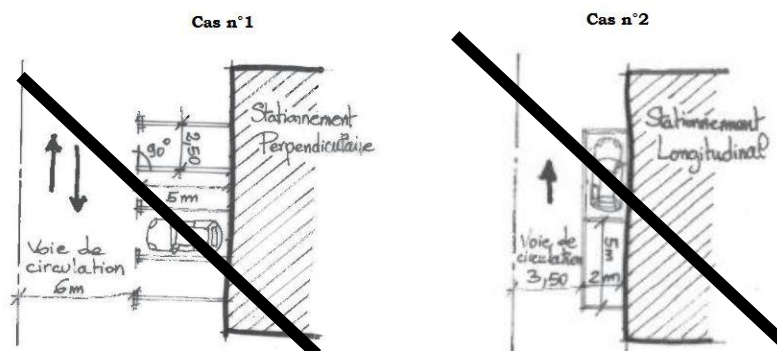
[...]

3.1.2. Stationnement en surface

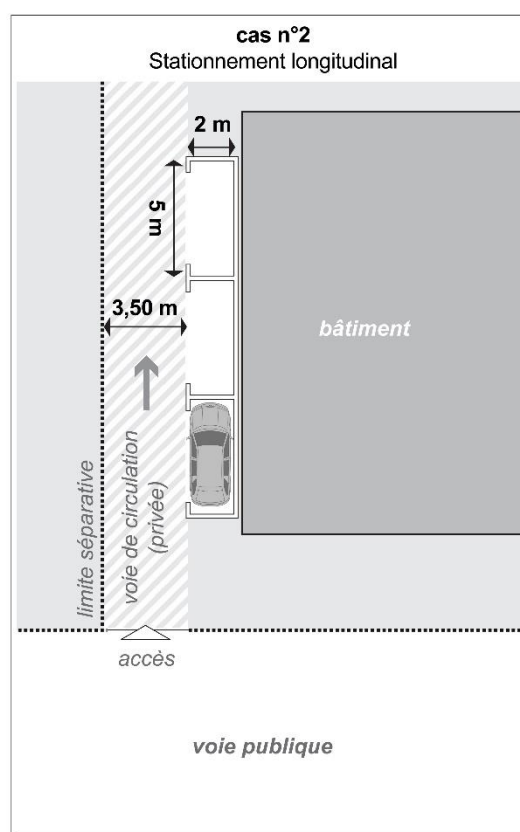
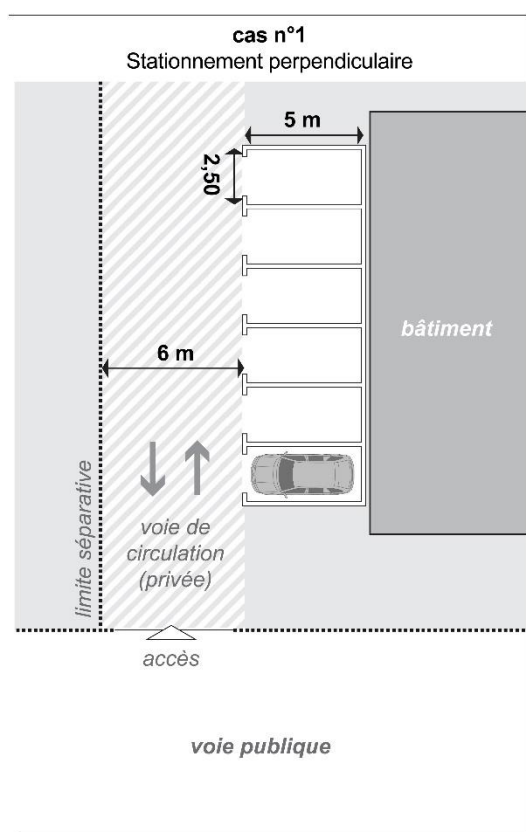
Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes.

La largeur de voie (ou le recul) minimale imposée dans les tableaux ci-dessous ne s'applique pas lorsque la place est située face à une voie publique ou privée permettant l'accès à la propriété. Cependant, un recul minimal peut être imposé pour des raisons de sécurité afin, par exemple, d'éviter une marche arrière sur la voie.

	Descriptif	Recul* minimal par place/largeur de la voie	Longueur de place minimum	Largeur minimum par place
Cas n°1	Stationnement perpendiculaire (angle à 90° par rapport à l'axe de la voie)	6 m	5 m	2,5 m
Cas n°2	Stationnement longitudinal	3,5 m	5 m	2 m



Nouveaux schémas



d- Règlement par zone (IV.1.D)

Page 7 :

**UA1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS
ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

Nouvel article :

[...]

1.10. Dans le secteur UAa, l'habitation en rez-de-chaussée des bâtiments situés le long du faubourg de France (du n° 1 au n°39 et du n°2 au n°56).

Cet alinéa ajouté concerne le sous-secteur UAa et plus précisément le Faubourg de France (souvent dénommée la 'rue piétonne' par les Belfortains).
Pour rappel, cette artère figure déjà au zonage du PLU en tant qu' « axe de préservation de la diversité commerciale ».

Cet ajout a pour objectif de sauvegarder ou de pérenniser la vocation des rez-de-chaussée à vocation de commerces déjà existants, et d'éviter leur transformation en d'autres destinations (notamment l'habitation) non utiles à l'animation commerciale et créant des ruptures linéaires.

Pages 7, 20, 38, 43, 55 et 61 :

Article actuel :

[...]

Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).

[...]

Nouvel article :

[...]

Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement **de la zone du projet**).

[...]

Cette modification du règlement permet une meilleure interprétation du texte.

Pages 17-18 :

11.1. Coefficient de biotope par surface (CBS)*

Secteur UAb

Article actuel :

[...]

- les unités foncières* supérieures à 1000 m² doivent disposer d'un CBS* au moins égale à 40% de l'unité foncière* dont 30% en pleine terre soubassement*.

[...]

Nouvel article :

[...]

- les unités foncières* supérieures à 1000 m² doivent disposer d'un CBS* au moins égale à 40% de l'unité foncière* dont 30% en pleine terre **soubassement***.

[...]

Il s'agit ici de réparer une faute de frappe (erreur matérielle).

Pages 27 et 28 :

5.2.1.1. Par rapport aux limites latérales

Article actuel :

[...]

Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle $D=H/2$, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

[...]

Nouvel article :

[...]

Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle $D=H/2$, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

De plus, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom (Orée du Mont) dans une bande de 3m le long de la limite séparative Nord, Nord-Est, seuls des constructions ou ouvrages à usage de stationnement sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 3m et d'une toiture terrasse végétalisée non accessible.

[...]

Cet ajout doit contribuer à la conservation de l'image urbaine du lotissement.
--

Page 28 :

5.2.2.1. Les constructions* ou ouvrages* en limite

Article actuel :

[...]

Les constructions ou ouvrages en limite sont autorisés sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;
(voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions générales)

[...]

Nouvel article :

[...]

Les constructions ou ouvrages en limite sont autorisés sur limite, **soit** :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;
(voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions générales)

[...]

Cet article propose plusieurs cas de figure ; il est donc plus clair d'ajouter le terme 'soit' pour lister les hypothèses.
--

Article actuel :

[...]

Les constructions* ou ouvrages* en limite sont autorisés sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + h$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

[...]

Nouvel article :

[...]

Les constructions* ou ouvrages* en limite sont autorisés sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur, **d'une hauteur supérieure à 3 mètres**, en bon état permettant l'adossement* **du projet. Ce dernier pourra avoir une hauteur maximale égale d'une hauteur égale ou supérieure** à celle de la construction* ou de l'ouvrage* **sur lequel il s'adosse à réaliser** et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle $H_{\text{maxi}} = 2D + h$ (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

[...]

Cette modification du règlement permet une meilleure interprétation du texte.

Hauteur maximale – Secteur UC8

Article actuel :

[...]

Dans tous les cas, la hauteur maximale des façades* à l'égout du toit ou à l'acrotère* des constructions* ou ouvrages* est de 15 m mesurée à partir de la cote de référence de la parcelle.

[...]

Nouvel article :

[...]

Dans tous les cas, la hauteur maximale des façades* à l'égout du toit ou à l'acrotère* des constructions* ou ouvrages* est de 15 m, mesurée à partir **de la cote de référence de la parcelle du terrain naturel (TN)***.

[...]

Cette précision devrait permettre d'éviter l'interprétation dans la zone inondable.

Pages 58-59 :

UY 11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

Article actuel :

[...]

11.2.2. Les aires de stationnement* découvertes doivent être isolées par des plates-bandes (plantations arbustives) de 1.50 m de largeur minimale.

Les aires de stationnement* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ... ;
- en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre des convois exceptionnels...).[...]

Nouvel article :

[...]

11.2.2. Les aires de stationnement* découvertes doivent être isolées par des plates-bandes (plantations arbustives) de 1.50 m de largeur minimale.

Les aires de stationnement* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ... ;
- en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre des convois exceptionnels...).

- en cas d'implantation d'ombrières en couverture des stationnements. Les arbres exigés dans le présent article sont plantés en alignement sur l'unité foncière (à proximité des stationnements).

[...]

Cette modification contribue à prendre en compte les nouvelles réglementations en matière d'énergies renouvelables.

3- Révision des annexes

V.3 : Classement des voies sonores

Un arrêté préfectoral a été pris le 21 décembre 2023. Il révisé le classement sonore des routes du Territoire de Belfort et détermine l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures.

Il abroge les cartes et tableaux relatifs au classement des routes des annexes 1 et 2 de l'arrêté préfectoral n°DDTSEE-90-2017-05-16-001 du 16 mai 2017.

En conséquence, les éléments, concernant le classement sonore des routes, présentés par l'arrêté du 21 décembre 2023, remplacent ceux du 16 mai 2017 dans le PLU de la commune de Belfort. Le nouvel arrêté et ses annexes sont ajoutés au PLU de Belfort. L'arrêté de 2017 et ses annexes sont conservés, faisant foi en ce qui concerne le classement sonore des voies ferrées.

IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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 5.5 km des limites communales, comme indiqués sur la carte ci-dessous. Le Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges se trouve quant à lui à plus de 3 km des zones à modifiées.

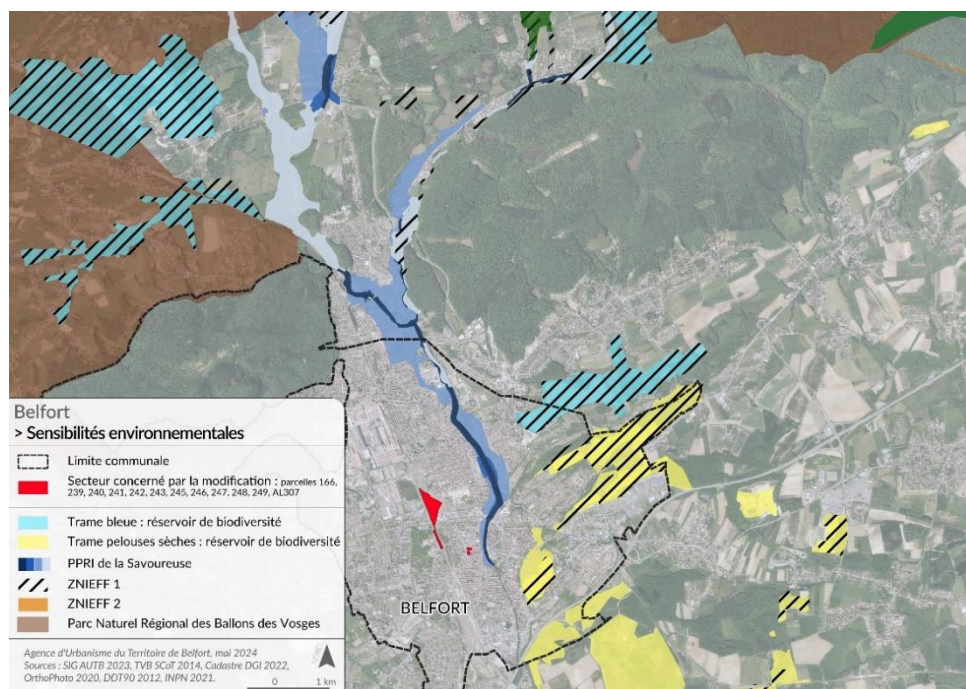
Au vu de la localisation des zones soumises à modification, il est possible d'affirmer que le projet de modification simplifiée du PLU de Belfort n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon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

Par ailleurs, 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	Intérêts 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 du « site projet » objet de la présente procédure. Il n'existe pas d'autre espace protégé réglementairement sur le ban communal. Le projet envisagé dans le cadre de la modification simplifiée ne porte pas atteinte aux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) inventoriedes à l'échelle de la ville de Belfort.



2- Les parcelles modifiées ne sont pas concernées par le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Savoureuse, validé en 1999, délimite les zones inondables liés aux débordements de la rivière. Ces zones sont classées selon l'importance du risque qu'elles encourent (Zone E, Zone U1/U2/U3) et elles sont soumises au règlement du PPRI.

Les zones soumises à modification se situent à 540m (pour les parcelles passant en UY) et à 110m (pour la parcelle AL 307) de la zone inondable définie par le PPRI.

Par conséquent, l'impact au regard du risque inondation est considéré comme nul, le secteur de la modification ne se situant pas en zone inondable.

3- Le projet n'interfère pas dans le fonctionnement écologique à l'échelle de la ville de Belfort

Les modifications de zonage envisagées dans cette modification simplifiée n'impactent pas les continuums écologiques. Il n'y a pas de répercussions pour les réservoirs de biodiversité.

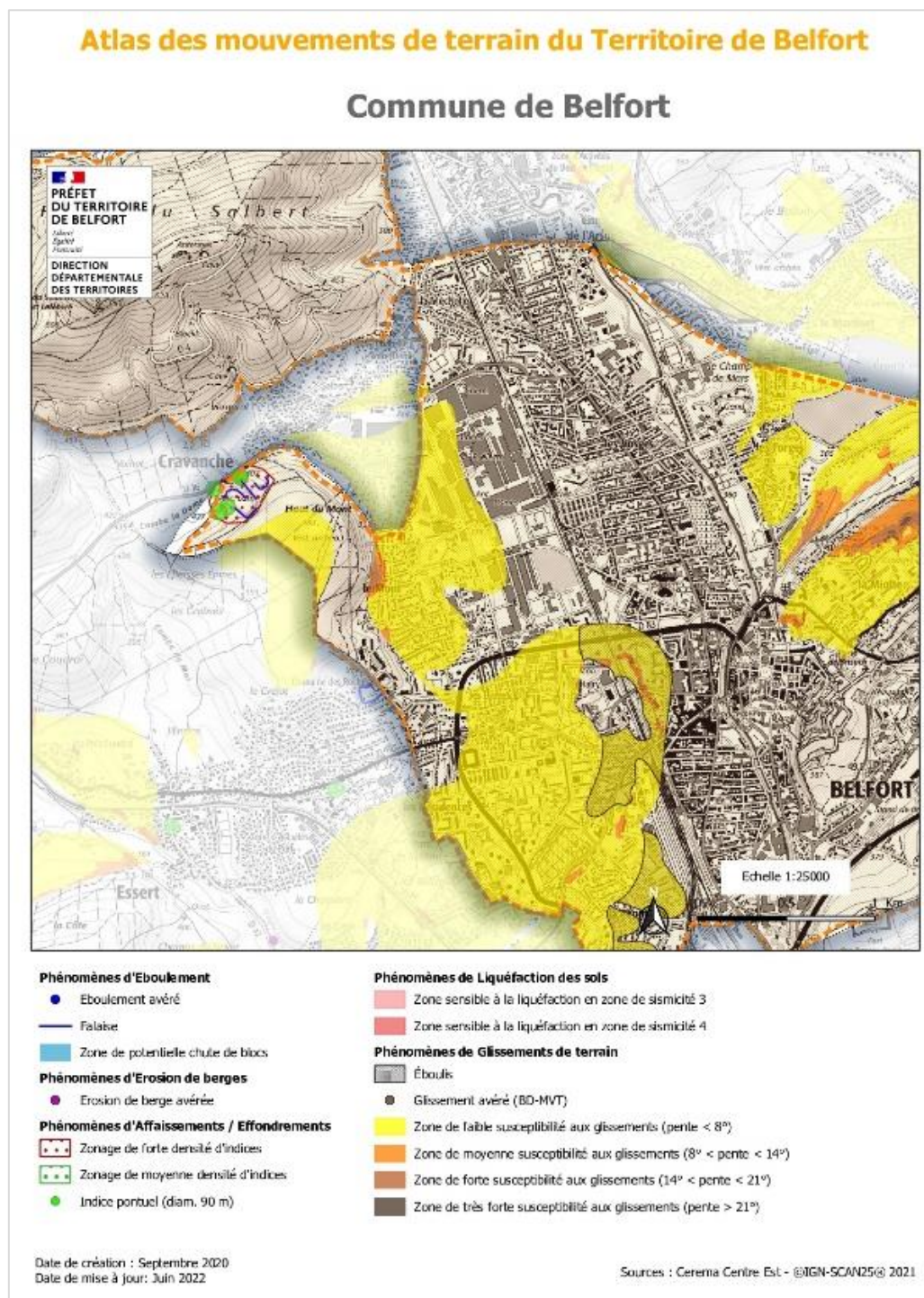
Concernant l'impact sur les zones humides, les parcelles concernées par la présente modification n'ont pas été identifiées comme humides lors des expertises menées dans le cadre de la révision du PLU en décembre 2021.

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

4- La zone à modifiée n'est pas concerné par d'autres risques naturels

Risques mouvement de terrain

La commune de Belfort est concernée par des aléas glissement de terrain. Une partie de la zone à modifier se situe en zone de faible à moyenne susceptibilité aux glissements. Les changements proposés ne sont pas plus impactant qu'auparavant puisque l'artificialisation était et reste possible.



Incidences sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

L'alimentation de la ville de Belfort est assurée par le réseau de la station de traitement de Belfort. Ce réseau alimente également Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Denney, Eloie, Essert, Offemont, Perouse, Roppe, Valdoie, Vétrigne et une partie de la commune d'Andelnans. L'eau provient du champ captant de Sermamagny (80%) et de la station de traitement de Mathay (20%). La capacité en eau potable de la commune souffre des épisodes de sécheresse répétés qui frappent l'intégralité du territoire de Belfort.

L'infiltration des eaux pluviales est recherchée en priorité. Le règlement prend en compte la gestion des eaux pluviales.

L'assainissement est pris en charge par le Grand Belfort. Conformément au zonage d'assainissement, le secteur concerné par la modification du PLU est raccordé à l'assainissement collectif.

Les incidences de la modification sont nulles sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement.

Incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti

Les secteurs concernés par la modification simplifiée n'incluent pas de monuments historiques ou de bâtiments protégés ou classés. Cependant, il est à noter que la zone devenant UY donne vue sur l'église St Joseph (non classée) et que la parcelle AL 307 se situe à proximité de la synagogue de Belfort (inscrite en 1983).

Concernant le changement de zonage, il n'y a pas d'impact sur le patrimoine bâti et sur le paysage. Il n'y a donc pas d'impact supérieur à celui qui était prévu au préalable.

Les incidences de la modification, sur le paysage et le patrimoine bâti, sont donc considérées comme nulles.

En conclusion, la modification apportée au PLU ne porte pas atteinte à l'environnement de manière générale, notamment au regard de la carte des sensibilités environnementales intégrée en page 3. Le changement proposé n'est pas plus impactant qu'auparavant. Aucune protection réglementaire ou inventaire patrimonial n'est remis en cause.

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

L'ensemble des modifications apportées au PLU permettront, après plus de deux ans de pratique du document :

- *d'apporter plus de clarté quant à la rédaction de certains articles, facilitant ainsi leur compréhension,*
- *d'adapter certains articles en prenant en compte des dispositions législatives toujours en évolution et/ou des contraintes techniques du terrain,*
- *d'accentuer la volonté communale de préserver le commerce en centre-ville ; On notera que ces dispositions restent mineures au regard du contenu réglementaire général du PLU de Belfort et de l'impact de ces changements sur l'urbanisme de la ville.*

V- DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, et L.153-40 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 mis à disposition, le dossier sera notifié à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un examen au cas par cas, comme l'exige les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

Par décision en date du, l'Autorité environnementale a décidé de

À l'issue de la mise à disposition, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public est approuvé par délibération du conseil municipal.