



COMMUNE DE BELFORT  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu  
Réunion du 27 juin 2019

**Présentation aux Personnes Publiques Associées**

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

---

**Élu de la Ville de Belfort**

M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint à l'Urbanisme

**Services de la Ville de Belfort**

Mme Patricia DEROUSSEAU-LEBERT, Direction de l'urbanisme  
Mme Tania DE STEFANO, Architecte-conseil de la Ville

**Services de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine**

M. Thierry ROUSSEAU, Direction de l'Éducation et de la Solidarité Urbaine, PLH Grand Belfort  
M. Franck DEMILIERE, Direction de l'Eau et de l'Assainissement

**Services de l'État**

Mme Naïma ZOUANI, DDT90  
Mme Audrey HARTBROT, DDT90  
Mme Rachel BONIN, DRAC, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
Mme Marlène RASPILLER, CCI 90, Chargée de mission Développement durable  
Mme Lysiane MOINAT, Chambre interdépartementale d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort  
M. Thibaud ROY, Office National des Forêts  
M. Éric JAY, Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne-Franche-Comté  
Mme Élisabeth GEHANT, Département du Territoire de Belfort

**Service public**

M. Franck PRIEUR, Enedis

**Offices HLM**

Mme Martine COURSIMAULT, Néolia  
M. Jean-Sébastien PAULUS, Territoire Habitat

**Communes**

M. Gabriel PERSONENI, commune de Bavilliers  
Mme Jocelyne DAMERON, commune d'Évette-Salbert  
M. Michaël CRAMPONNE, commune de Valdoie  
M. Christian RIBREAU, commune de Valdoie

**Syndicat Mixte du SCoT du Territoire de Belfort**

M. Pierre REY

**Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB)**

M. Bruno VIDALIE, Directeur  
M. Julien JOURNEAULT, Chargé d'études

**ECOSCOOP**



## 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : RAPPEL DE LA PRÉSENTATION

---

L'objet de cette réunion porte sur le rappel des points essentiels du projet de PLU avant arrêt, prévu à l'automne. Les participants ont pu préalablement à la réunion prendre connaissance des principaux documents et volets du dossier de PLU par téléchargement informatique.

M. Herzog remercie les participants et ouvre la séance.

En introduction, il rappelle les principales dates de la procédure, de la mise en révision du PLU de Belfort le 22 mars 2012 à aujourd'hui.

M. Vidalie poursuit en rappelant les objectifs du PLU tels qu'exprimés dans la délibération. Il rappelle ensuite les axes qui structurent le PADD et leurs objectifs, colonne vertébrale du projet de PLU.

Le volet réglementaire est exposé par Mme Derausseau-Lebert :

- un zonage simplifié tant en nombre de zones que dans leur intitulé ;
- une logique de zonage plus claire et plus proche de la construction typologique de la ville (centre, faubourgs, tissus pavillonnaires, etc) ;
- une logique de zones adaptée aux espaces naturels, en milieu urbain ou périphérique ;
- un règlement écrit intégrant des règles qualitatives alternatives pour prendre en compte l'intérêt d'un certain « urbanisme de projet ». Ce règlement, doublé des prescriptions architecturales et paysagères, est davantage illustré et mieux défini, s'appuyant sur un glossaire, incluant la terminologie du lexique national d'urbanisme.

Mme Derausseau-Lebert insiste aussi sur le volet patrimonial particulièrement développé dans le PLU, et notamment exposé dans deux OAP thématiques, l'une sur le patrimoine bâti, l'autre sur le patrimoine non-bâti.

Mme De Stefano expose les origines du travail sur le patrimoine bâti.

M. Journeault liste le contenu du patrimoine bâti identifié dans le PLU, des différents sujets à leur système de classement en deux catégories. Ce patrimoine est exposé dans les OAP, listé, illustré et décrit quant à leur intérêt dans des tableaux d'inventaire en annexe, et réglementé au travers d'une section dédiée dans le document des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Mme Derausseau-Lebert poursuit avec le patrimoine non-bâti. Celui-ci comprend d'une part la végétation remarquable et d'autre part les vues remarquables. Ces deux éléments bénéficient des mêmes outils d'identification et de protection que le patrimoine bâti, adaptés à leur nature. Le patrimoine vert, outre les arbres isolés ou en alignement identifiés, est renforcé par les éléments zonage spécifique portant sur les parcs, jardins, cimetières... et les trames relatives aux boisements et milieux à enjeu écologique. Enfin, l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS) va dans le sens d'une attention plus grande pour les enjeux de l'environnement naturel en ville.

Les vues remarquables sont le lien entre patrimoine bâti et patrimoine vert, elles désignent les paysages urbains emblématiques qui font l'image de Belfort. Elles portent toutes sur un monument (le Lion, la tour de la Miotte, une église, etc). M. Journeault précise que sur plus de 150 vues analysées, seulement quarante vues ont été retenues pour leur protection, ceci pour éviter que le centre-ville ne soit complètement « gelé » par la superposition des aires de vues à protéger.

Mme Derausseau-Lebert montre à l'écran quelques extraits de documents du PLU qui traitent du patrimoine, notamment le règlement graphique.

Enfin, Mme Derausseau-Lebert évoque un dernier point qui n'a pu être communiqué préalablement, et pour cause, il s'agit des résultats de l'étude sur les aléas géologiques conduite par le BRGM, présenté quelques jours plus tôt. Ces éléments étant récents, il leur reste à être traduits dans le PLU. Mme Derausseau-Lebert et M. Spetz commentent une cartographie superposant le zonage du PLU et 3 niveaux d'aléas colorés résultant de l'étude. Il s'en dégage une tendance pour définir des zones de constructibilité limitée et interdite selon le risque local rencontré.

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE : REMARQUES ET OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PARTICIPANTS

---

Bien que certaines remarques soient intervenues au cours de la présentation, les observations de chacun ont été formulées par la suite.

M. Personeni réagit sur les politiques d'urbanisation, l'évolution de leur vocabulaire (« densification » encore hier, « zéro extension urbaine » citée aujourd'hui pour Belfort...) et compare avec divers choix retenus par les élus de Bavilliers pour leur commune. Il précise que la concentration urbaine ne peut engendrer que des nuisances, telles de voisinage, mais aussi de chaleur, sujet compréhensible de tous par cet épisode de canicule, et que la végétation et l'aération du bâti ont aussi leur importance.

Après que M. Herzog ait recentré le débat sur Belfort, Mme Drousseau-Lebert répond en évoquant le rôle du CBS et la politique des espaces verts et du patrimoine vert, justement utiles pour rééquilibrer l'impact du bâti dans des îlots parfois trop concentrés.

Par ailleurs, Mme Drousseau-Lebert attire l'attention sur le fait que le nouveau zonage ne présente plus aucune zone à urbaniser (AU). Le développement de la ville repose sur le potentiel constructible au sein de l'emprise urbaine et de la capacité du tissu existant à se renouveler, comme le démontrent certains projets récents (ZAC Hôpital, site de l'ancienne Laiterie...).

Mme Dameron est intéressée par les vues remarquables, d'autant que la commune d'Évette-Salbert a procédé au même exercice dans son PLU. Elle s'interroge sur les moyens disponibles pour faire respecter une vue protégée lorsqu'un particulier vient la condamner par le masque que créent de nouvelles plantations de hautes tiges ou des plantations non entretenues sur son terrain privé.

Mme Drousseau-Lebert lui répond que, heureusement ou pas, le PLU ne peut tout gérer, notamment dans le registre du privé.

M. Jay précise qu'il existe, parallèlement aux plans de gestion de l'ONF d'autres plans de gestion pour les bois privés, et qu'il conviendrait d'en tenir compte dans l'article 4.6.1. du PAP qui traite des espaces boisés remarquables. Il s'interroge par ailleurs sur la portée de l'article L.151-23 sur la gestion de ces forêts privées.

Mme Drousseau-Lebert lui répond que l'article des PAP sera modifié pour intégrer les plans de gestion privés au même titre que ceux de l'ONF. Quant à la portée de l'article L. 151-23 sur cette gestion, une réponse détaillée lui sera apportée prochainement.

M. Personeni pose la question de l'impact du PLU de Belfort sur le Parc de la Douce. Et demande également s'il est prévu un changement d'éclairage, en pensant notamment aux éclairages économes et différenciés.

M. Herzog lui répond que le PLU de Belfort n'ayant pas vocation à traiter de secteurs situés à Bavilliers, il n'intègre pas le parc de la Douce. De même, l'entretien de l'éclairage public n'étant pas un thème abordé dans les documents d'urbanisme, celui-ci n'est pas traité dans le PLU de Belfort. Il rassure cependant M. Personeni quant aux actions de la Ville de Belfort dans ce domaine.

M. Ribreau souhaite connaître la nature du zonage pour les sites de Comafranc et de BBI (deux sites à potentiel de reconversion en limite Belfort/Valdoie).

Il lui est répondu que ces zones seront classées en UEa (activité à dominante commerciale) pour le premier et en UBb (habitat de faubourg) pour le second.

Mme Hartbrot prend la parole pour évoquer l'ancienneté de certaines informations citées dans les documents transmis : dates des sources, projets cités en parlant d'évolution à venir. La DDT considère qu'on ne peut présenter des données de 2012 ou 2015 pour un projet en 2019. La ville et ses projets, engagés ou futurs, ont eu le temps d'évoluer.

M. Vidalie lui répond que cette remarque laisse l'impression d'une consultation de leur part d'un document obsolète. Il rappelle que la synthèse du diagnostic s'appuie sur des éléments

normalement mis à jour. Mme Drousseau-Lebert considère les propos de la DDT plutôt sévères, et considère que la mise à jour des données doit avoir un intérêt ; s'il n'y a pas de remise en cause du projet, ne seront pas relancées de nouvelles études simplement pour apprécier ces nouvelles études « toutes fraîches ».

Sur ce sujet, il en ressort qu'un point technique ou un échange avec les services de la DDT, pourra être fait pour cibler les lacunes ou défauts éventuels en matière de données au service du projet.

Par ailleurs, la DDT fait remarquer également, par la voix de Mme Zouani, qu'elle « reste sur sa faim » en matière de modération de la consommation de l'espace et de sa justification. En effet, rien n'a été dit au cours de cette réunion, et la DDT ne semble avoir rien vu en la matière dans les documents transmis.

M. Vidalie répond que le sujet n'a pas été omis, et que tout se trouve dans le rapport de présentation et l'analyse de l'environnement.

Mmes Zouani et Hartbrot évoquent ensuite les grandes opérations urbaines. Elles regrettent qu'aucune surface ni programme typologique ne soit avancé. Tout cela reste trop imprécis et elles s'interrogent sur le niveau de maîtrise qu'aura ensuite la Ville pour suivre ou cadrer ces opérations. Elles rappellent le rôle des OAP en la matière.

M. Vidalie et Mme Drousseau-Lebert répondent que, d'une part, il faut tenir compte du contexte local pour lequel le marché immobilier n'est pas particulièrement tendu, et d'autre part que la Ville souhaite éviter d'instaurer trop de « carcan » face aux projets qui peuvent survenir. Mme Drousseau-Lebert complète sur la notion de typologie, qui peut rapidement bloquer un projet, ou sa mise sur le marché une fois construit. C'est plutôt le marché immobilier qui guide la nature des typologies les plus adaptées à la demande. Le règlement garde une certaine souplesse pour s'y adapter. M. Herzog confirme par l'exemple cité de l'ancien projet d'écoquartier du Mont qui n'a jamais pu aboutir à cause de l'erreur de cible de la clientèle quant au programme bâti élaboré. Il évoque la limite de la programmation, qui voit parfois grand sous prétexte d'ambition et se retrouve en décalage avec la réalité de la conjoncture.

Mme Zouani constate que les espaces verts et les parcs mis en avant dans le PLU, jusque dans le zonage, ne font que reprendre ceux déjà existants. Le PLU semble donc ne pas proposer de créer de nouveaux parcs ou jardins ou espaces verts.

M. Vidalie et Mme Drousseau-Lebert confirment, mais répondent également que cela n'empêche pas la création d'espaces verts en cœur d'îlot ou lors de toute opération immobilière, ce que favorise l'instauration du CBS

Une autre question de l'État porte sur l'horizon du PLU, tel qu'il a été élaboré. Mme Drousseau-Lebert annonce 2030... tout en rappelant qu'un PLUi pourrait très bien être légalement imposé d'ici cette échéance symbolique.

Mme Zouani évoque les zones humides. Sans rentrer dans le cœur du sujet sensible, elle rappelle que les conclusions (du rapport d'expertise des terrains analysés) ne satisfont pas, et que la police de l'eau attend toujours des compléments.

Mme Drousseau-Lebert constate le désaccord manifeste avec les services de l'État sur ce sujet, et propose de traiter de ce point précis lors d'une prochaine réunion technique, avec les personnes intéressées.

Mme Zouani signale un oubli : une doline existe près des cimetières israélite et Bellevue, or elle n'apparaît pas dans le PLU.

M. Herzog considère que ce genre de remarque aurait pu être transmis préalablement à la réunion.

Mme Zouani avance la quantité de documents du PLU que les services de l'État ont dû consulter dans un délai très court, moins d'une semaine, avant la présente réunion ; par conséquent le temps a manqué pour réagir convenablement sur chaque sujet.

Mme Drousseau-Lebert précise que l'invitation à cette réunion a été envoyée 14 jours avant et qu'elle regrette que les services de la DDT aient transmis ces éléments à Mme ZOUANI très tardivement.

Mme Moinat prend la parole, et précise d'emblée que des remarques seront communiquées par courriel. Par ailleurs, elle observe qu'il n'y a pas de zone agricole. Toute zone non bâtie

est en zone Naturelle, bien qu'il y ait quelques autorisations d'exploitation agricole ; ces constructions (à usage agricole) en zone N sont à conserver.

Face aux interrogations du service Urbanisme de la Ville sur les raisons de cette remarque, Mme Moinat évoque des antécédents connus de tels secteurs qui ont subi des modifications par la suite entraînant soit la disparition, soit des conséquences négatives pour des exploitations agricoles.

Enfin, Mme Moinat souhaite que les deux bâtiments situés en zone N soient mieux cadrés quant à leur possibilité d'évolution et d'extension. Elle recommande notamment de limiter les extensions à 35 m<sup>2</sup> d'emprise, valeur qui a déjà fait ses preuves dans d'autres communes.

Enfin, M. Roy exprime deux remarques. D'une part, l'ONF avait connaissance d'un projet d'arbres remarquables en forêt communale. Qu'en est-il ? D'autre part, quelles sont les recommandations portées par le PLU quant aux arbres situés en lisères de forêt en zone N ?

Mme Drousseaux-Lebert répond que cette question sera traitée avec le service des espaces verts de la Ville lors d'un point technique afin d'en préciser le règlement.

Les diverses observations étant épuisées lors de ce tour de table inter-services, M. Herzog remercie les présents et lève la séance.