

Projet de création d'une plaine des sports

Mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belfort
avec déclaration de projet d'intérêt général

Dossier d'enquête publique

1- Notice de présentation du projet d'intérêt général

Juin 2025

Sommaire

I- L'objet du dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).....	3
A- La nature du projet	3
1- Localisation du site	4
2- Description du projet	5
B- Le caractère d'intérêt général du projet	6
1- Rôle d'une plaine des sports	6
2- Statuts et missions de l'infrastructure envisagée	6
3- Les règles d'urbanisme applicables	7
II- Le cadre légal de la procédure de mise en compatibilité	8
A- La procédure de concertation avec la population	8
B- Le mécanisme de la déclaration de projet.....	8
C- La mise en compatibilité	9
D- L'évaluation environnementale	11

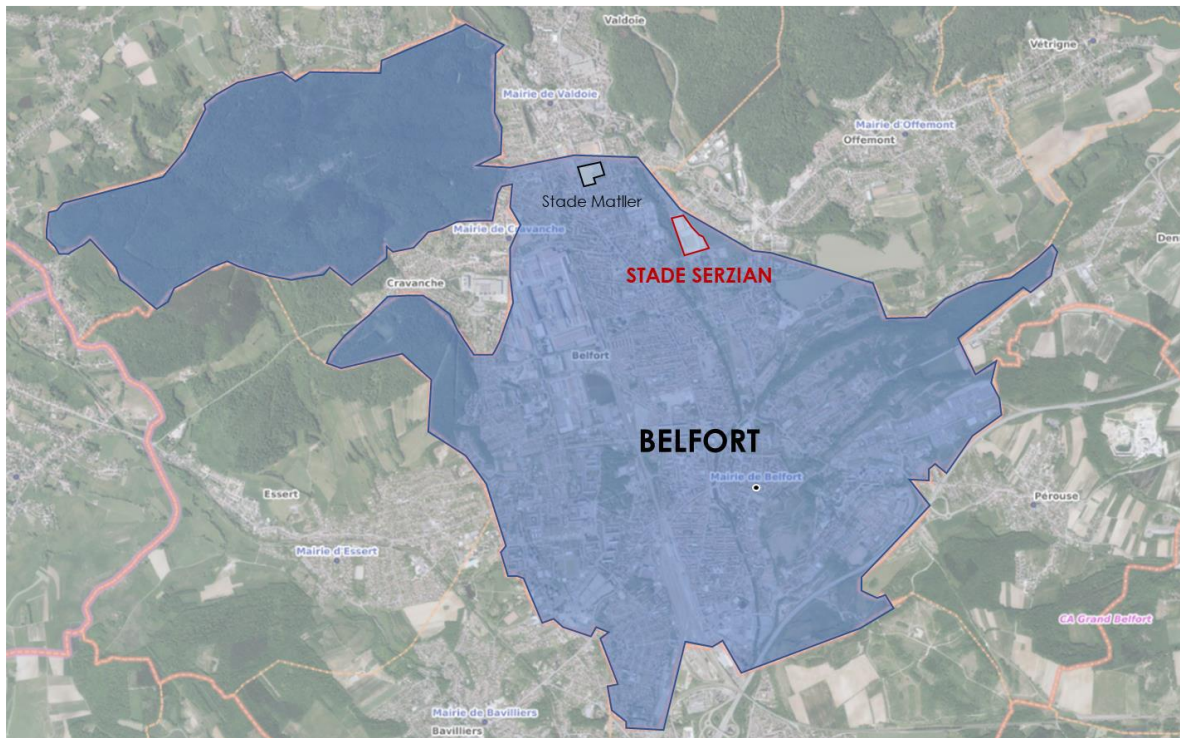
I- L'OBJET DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La déclaration de projet est envisagée afin de permettre la construction d'une plaine des sports. Le présent dossier vise à mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune de Belfort avec ce projet.

A- La nature du projet

La Ville de Belfort souhaite créer une plaine des sports, largement dédiée au football, et comportant des équipements d'athlétisme et de sports urbains en libre accès, en concentrant des activités sportives au stade Roger Serzian.

Ce projet s'explique notamment par l'ancienneté du stade Étienne Mattler, qui, situé à 1,5 km au Nord du stade Serzian n'est plus conforme aux attentes des clubs de football.



La présente mise en compatibilité du PLU vise donc à faire évoluer le zonage aux abords du stade Serzian afin de permettre la réalisation des aménagements nécessaires à cette plaine des sports. Le secteur concerné par la modification est le Nord de Belfort, en limite de la commune d'Offemont.

Toutefois, la réalisation de ce projet suppose, compte tenu de ses caractéristiques, que soient modifiées les dispositions du PLU actuellement en vigueur sur Belfort et en particulier son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et son zonage. En effet, le site où doit se construire la plaine des sports se situe dans une zone initialement prévue pour recevoir des habitations (classement au PLU en UBb). Ainsi, la construction des équipements sportifs nécessite de par le projet de faire évoluer les parcelles en UUa.

Compte tenu de l'intérêt général que représente la réalisation d'une plaine des sports à cet endroit et afin de modifier le PADD, il a été décidé, pour faire évoluer le PLU, d'utiliser le mécanisme de la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Les changements à apporter sont effectués dans le cadre de cette procédure qui emportera mise en compatibilité du PLU en raison de l'intérêt général du projet. C'est ce que la présente notice de présentation s'attache à exposer.

La Commune de Belfort a délibéré en date du 30 janvier 2025 pour le lancement de la procédure de déclaration de projet en définissant les modalités de concertation relatives à ce dernier.

1- Localisation du site

Le projet est envisagé sur le territoire de la commune de Belfort (45 155 habitants – populations légales 2021).

Le site Roger Serzian a été construit dans les années 90 (stade inauguré en août 1990 et gymnase ouvert en 1996).

Le complexe est orienté autour des deux pôles principaux : football et athlétisme. Il est constitué :

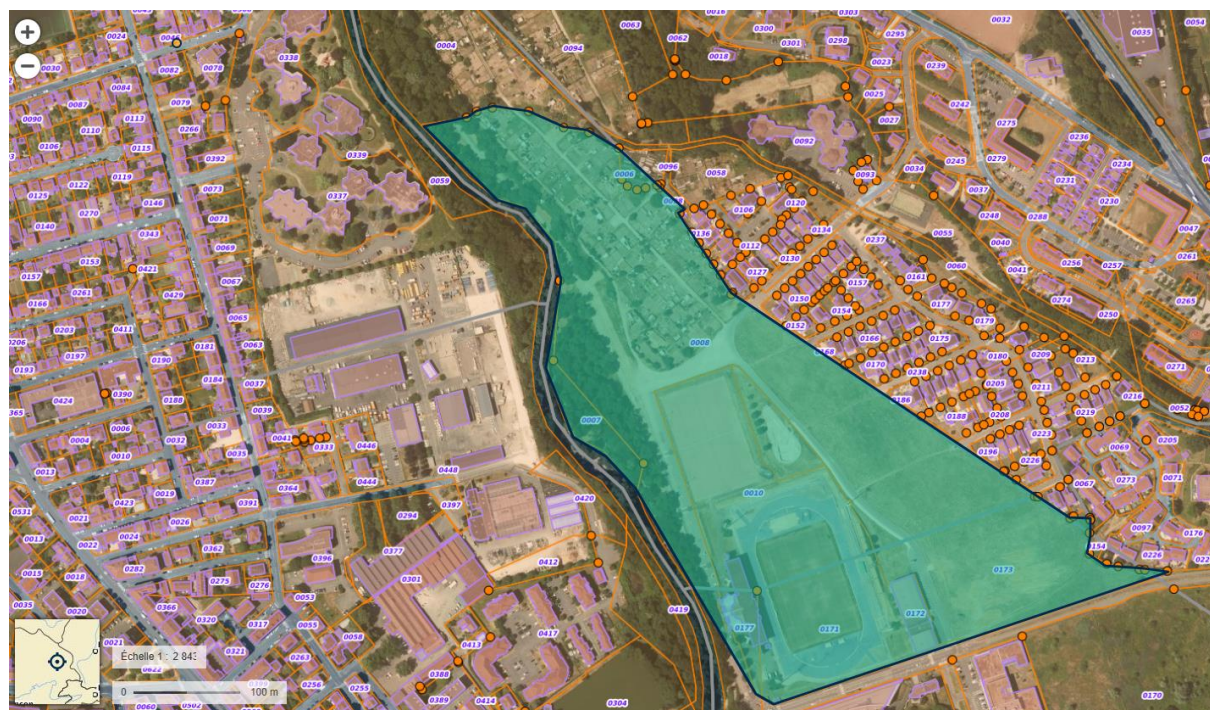
- d'un stade de football en herbe (1) avec tribune de 1505 places (4),
- des gradins en plein air de 820 places (5),
- d'une piste d'athlétisme (3), avec son aire et sa cage de lancer de marteaux,
- d'un terrain de football stabilisé (2),
- d'un gymnase (6), principalement utilisé par le club d'athlétisme et les scolaires.

Il dispose également :

- d'un skate-park (7) en accès libre,
- de deux zones de stationnement de 23 places (8) et de 108 places (9).



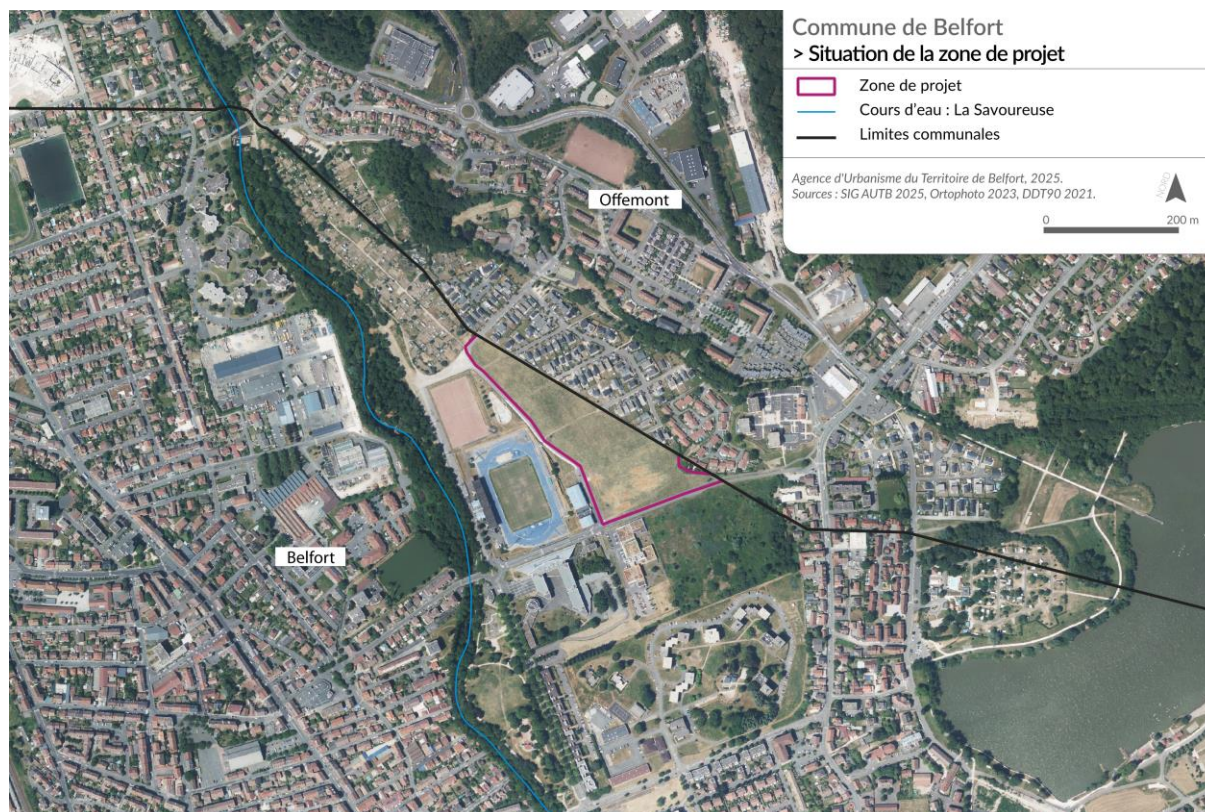
Le secteur de la future plaine des sports s'étend sur les parcelles n°AO 171 (14 465 m²), AO 172 (1 660 m²), AO 173 (18 478 m²), AO 177 (2 192 m²), AP 2 (492 m²), AP 3 (1 212 m²), AP 4 (19 968 m²), AP 6 (636 m²), AP 7 (3 300 m²), AP 8 (70 597 m²), AP 9 (3 481 m²) et AP 10 (21 671 m²).



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Grand-Est, Préfecture de la région Grand-Est, DGPI +

La zone objet de la présente mise en compatibilité est la zone libre enherbée (voir image ci-dessous). Elle s'étend sur les parcelles n°AO 173 et AP 8, sur une surface de 39 668 m².

Située de l'autre côté de la rue Floréal, elle était autrefois occupée par des jardins ouvriers et constitue la zone principale du développement du projet de plaine des sports.



A l'ouest, le stade est bordé par une frontière naturelle constituée de végétation haute et de la rivière La Savoureuse.

Le Nord du site est mobilisé par des jardins ouvriers et le sud, de l'autre côté de la rue Germinal, par des équipements d'enseignement (Lycée Gustave Courbet et GRETA CFA Haute-Saône & Nord Franche-Comté, en violet) et associatif (APF).

De l'autre côté de la zone de développement, se tient un quartier pavillonnaire appartenant à la commune d'Offemont.

2- Description du projet

Dans le but de recentrer les activités sportives et pour palier au vieillissement du stade Mattler, la commune de Belfort souhaite créer à proximité immédiate du stade Serzian une plaine des sports.

Celle-ci devrait être dédiée au football, à l'athlétisme et aux sports urbains. Ces derniers équipements seront laissés en libre-accès permettant un usage par tout un chacun. Ces travaux seront également l'occasion de ravalier la façade de l'actuelle tribune du terrain d'honneur du Stade Roger Serzian.

Les travaux envisagés consistent en :

- L'extension du pôle football avec la création :
 - ☐ d'un terrain synthétique (8 833,5 m²),
 - ☐ d'un terrain en herbe (8 833,5 m²),
 - ☐ d'un demi-terrain synthétique (3 850 m²),
 - ☐ de gradins (114 m²),
 - ☐ d'un local vélo (50 m²),
 - ☐ de vestiaires et annexes (727 m²) en un ou deux blocs.
- L'extension du pôle sports urbain en libre accès avec la réalisation :
 - ☐ d'une aire de pumptrack (1 500 m²),
 - ☐ de deux terrains de basket 3x3 (570 m²),
 - ☐ d'un bloc sanitaire autonettoyant et de point d'eau potable (10 m²).

- d'un parking de 200 places (5 000 m²)
- d'un espace vélo ouvert (140 m²).

Le plan ci-dessous présente l'organisation de l'espace après travaux.



B- Le caractère d'intérêt général du projet

1- Rôle d'une plaine des sports

La plaine des sports, comme précisé dans la description du projet décrit ci-dessus, est un rassemblement de plusieurs équipements sportifs en un seul endroit.

L'article R312-2 du code du sport définit ces équipements de la manière suivante : « Est un équipement sportif, au sens de l'article L. 312-2, tout bien immobilier appartenant à une personne publique ou privée, spécialement aménagé ou utilisé, de manière permanente ou temporaire, en vue d'une pratique sportive et ouvert aux pratiquants à titre gratuit ou onéreux. »

2- Statuts et missions de l'infrastructure envisagée

La commune de Belfort, comme stipulé par l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales, « règle par ses délibérations les affaires de la commune » et peut donc intervenir « dans toutes les manières qui présentent un intérêt public local ».

La création d'une plaine des sports contribue à l'intérêt public sur plusieurs plans. Ce projet doit permettre à la population d'avoir accès à une offre sportive variée et de qualité. La commune favorise la bonne santé de ses habitants ainsi que le vivre ensemble au travers de la pratique de sports individuels et collectifs. La réalisation du projet permet également la cohérence globale du site (nouveaux équipements et stade Serzian) et une gestion des flux optimisée (accès et stationnement). En effet, entre le stade et les équipements futurs de nouveaux cheminements sont prévus permettant de sécuriser les passages des différents groupes d'utilisateurs et l'organisation du stationnement devrait fluidifier les flux de voitures lors des événements sportifs.

Par ailleurs, la création de cette plaine des sports répond aux ambitions communales inscrites dans le PADD, en traduisant le souhait des élus de confirmer la dynamique active de Belfort. La plaine des sports permettra également de répondre aux enjeux évoqués dans les documents supérieurs, notamment le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté, qui incite à veiller à l'équité dans l'accès des services (orientation 5 et objectif 18 du rapport d'objectifs).

3- Les règles d'urbanisme applicables

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 de plusieurs mises à jour et de deux modifications simplifiées approuvées en date des 16 décembre 2021 et 17 octobre 2024.

La 1^{ère} procédure 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 visant notamment à l'accueil d'un EHPAD.

La 2^{ème} procédure a permis d'adapter les dispositions réglementaires du PLU, à savoir :

- Le prolongement du secteur UY du Techn'hom pour y intégrer le front de voie ferrée situé à proximité du parking Meyer ;
- L'extension de l'emplacement réservé n° 12 situé à l'arrière du magasin des Galeries Lafayette, afin de pérenniser l'offre en stationnement du centre-ville ;
- Des changements relatifs au règlement écrit du PLU.

Pour permettre le projet envisagé, il convient encore de faire évoluer ce document et notamment le PADD.

Modification du plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

A ce jour, le PADD définit la zone de projet comme espace à vocation habitat. Ainsi, le Champ de mars apparaît comme lieu favorable à une opération structurante en matière d'attractivité résidentielle (Objectif 3.3. et orientation 3.3.1.).

La ville de Belfort souhaitant abandonner les projets initiaux envisagés sur le site et y construire une plaine des sports en lien avec les équipements déjà implantés, il est nécessaire de modifier le PADD.

Adapter le plan de zonage

Le projet de plaine des sports se situe dans le secteur UBb réglementant les espaces à vocation « quartiers d'habitat des faubourgs ». Le classement de la zone en UBb découlait des objectifs et orientations évoqués dans le PADD de 2021 et des projets d'habitat qui devaient voir le jour en ce lieu. Or, le projet actuel n'est plus à vocation résidentielle et il s'agit donc de classer les parcelles en secteur UUA qui autorise l'accueil « des équipements d'intérêt collectif et de services publics ».

Le changement de zone pour le projet (de UBb à UUA) est donc à considérer comme un préalable nécessaire à l'opération.

Au regard de ces éléments, il convient donc de mettre en compatibilité le PLU afin de prendre en considération le nouveau projet dans le document d'urbanisme et de modifier ses pièces réglementaires. (cf pièce n°2 – Mise en compatibilité du PLU)

II- LE CADRE LÉGAL DE LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ

A- La procédure de concertation avec la population

Au-delà de la nécessité d'associer les services de l'État et les autres personnes publiques, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées.

Conformément à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, *« les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*

Les modalités de la concertation doivent permettre au public :

- d'avoir accès à l'information,
- de partager les éléments du dossier au fur et à mesure de sa constitution et de l'avancement de la procédure,
- d'alimenter la réflexion et d'enrichir le projet,
- de s'approprier au mieux celui-ci,
- de mesurer les impacts significatifs que ce projet est susceptible de générer sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Ainsi, une délibération du conseil municipal de Belfort, en date du 30 janvier 2025 définit :

- les objectifs poursuivis par la procédure,
- et les modalités de la concertation.

Ces modalités sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de mise en compatibilité du PLU en mairie de Belfort (à l'accueil principal ou à la direction de l'urbanisme), aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, et ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- Mise en ligne d'éléments relatifs au projet sur le site internet de la commune pour consultation ;
- Des courriers pourront être adressés au maire de Belfort à l'adresse suivante : Mairie – Place d'Armes – 90000 BELFORT.

Après la réunion d'examen conjoint, réunissant les personnes publiques associées, et avant l'enquête publique, le conseil municipal fera le bilan de cette concertation et vérifiera notamment que toutes les modalités définies ont bien été respectées. Celles-ci doivent avoir permis au public de s'exprimer.

Le bilan sera joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Dans les pages qui suivent, un schéma de procédure détaille les différentes étapes de cette démarche.

B- Le mécanisme de la déclaration de projet

Ce mécanisme est lié à la mise en compatibilité du PLU. Il s'impose pour adapter le PLU de Belfort au projet de construction de la plaine des sports, laquelle nécessite la modification du PADD (Objectif 3.3 « Des logements pour relancer l'attractivité résidentielle » et Orientation 3.3.1. « Engager des opérations structurantes pour soutenir la production de 1 000 logements ») et du zonage (déclassement de UBb à UUa). Le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP) n'est pas ici nécessaire, puisque le foncier nécessaire à l'opération est propriété communale.

Des projets publics ou privés

La mise en compatibilité du PLU de Belfort est engagée par la Commune.

Cette procédure s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Elle concerne toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Personne publique compétente pour adopter la déclaration de projet

La réglementation diffère en fonction de la personne publique qui conduit la procédure. Le présent dossier est porté par la commune de Belfort, dont le maire conduit la procédure et organise notamment l'enquête publique.

Cette dernière porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il appartiendra ensuite au conseil municipal de se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU qui emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

C- La mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU est effectuée selon les modalités définies aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme.

Préalablement à l'enquête publique, une réunion d'examen conjoint, portant sur l'étude du présent projet de mise en compatibilité, s'est tenue le 10 juin 2025 à la demande du maire de la commune de Belfort.

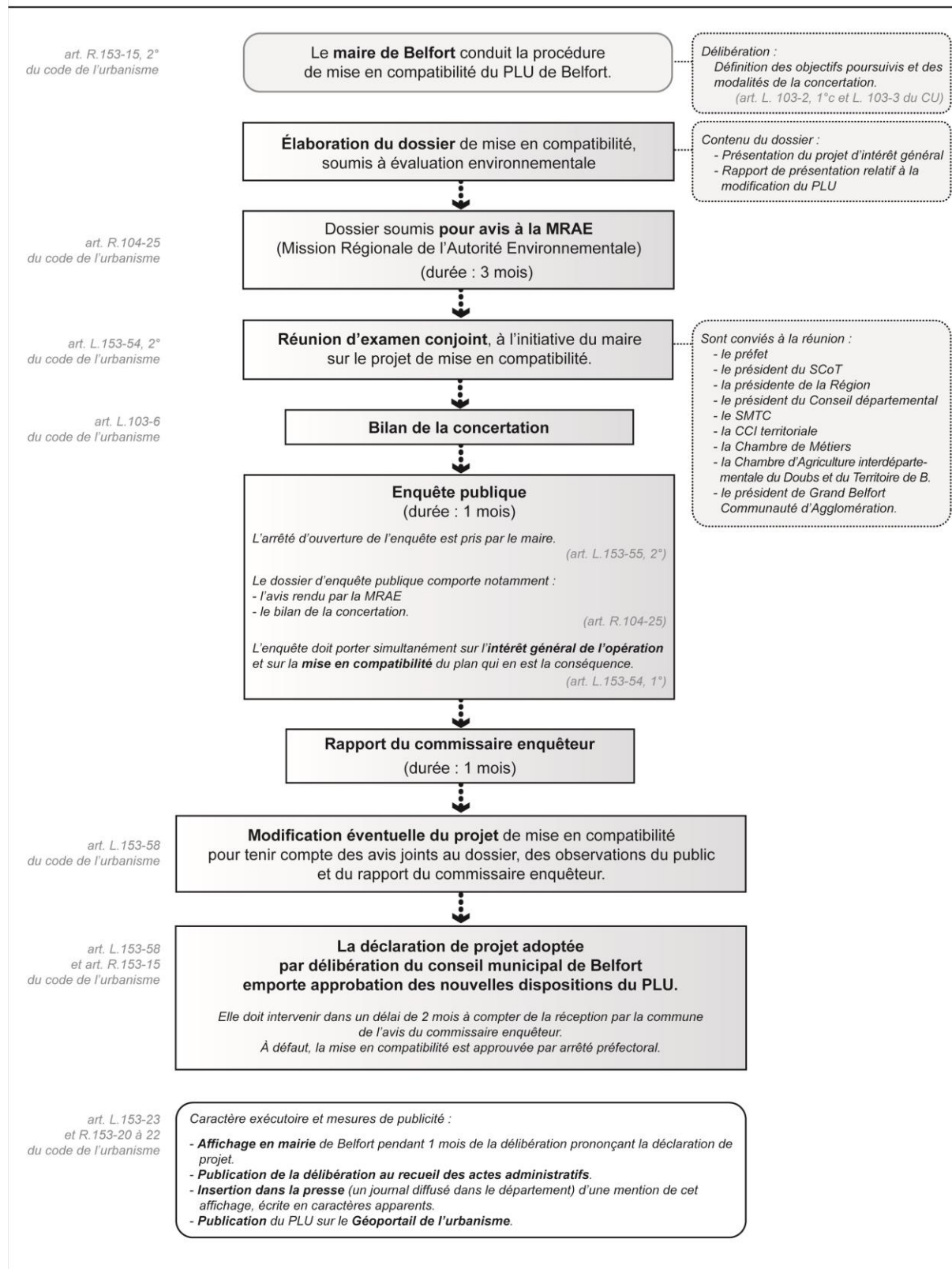
L'enquête publique, organisée du 30 juin 2025 au 02 août 2025 à Belfort, a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en comptabilité du PLU de Belfort.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal a approuvé l'ensemble du dossier.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU vient compléter le dossier de PLU en vigueur et ne sera opposable aux tiers qu'après publication de la délibération relative à la déclaration de projet et emportant mise en compatibilité du PLU.

Création du projet de "Plaine des Sports" sur le site du stade Serzian à Belfort

Procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général

schéma : Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort

D- L'évaluation environnementale

La réalisation de la plaine des sports est envisagée sur un secteur de 39 668 m², située au nord-est de la commune de Belfort, en limite d'Offemont.

La commune de Belfort ne compte pas de site Natura 2000 sur son périmètre communal. Néanmoins, le dossier de mise en compatibilité du PLU est soumis à évaluation environnementale, en vertu de la démonstration ci-dessous.

Au titre de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité : [...] 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ; [...] »

À la lecture des articles R.104-13 et L.153-31, la mise en compatibilité du PLU de Belfort entre dans le champ de l'évaluation environnementale, car elle a notamment pour objet de modifier le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune.

Toutefois, les textes exigent une autre condition cumulative : que la mise en compatibilité concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11.

Article R104-11 du code de l'urbanisme

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

La prise en compte du 'c' de ce même article permet d'envisager la dérogation du II, laquelle offre la possibilité de recourir à un examen au cas par cas.

Toutefois, au vu de l'alinéa 1° du II de cet article, et en prenant en compte la superficie de la commune de Belfort, qui s'élève à 1 729 hectares, il convient de conclure que **la procédure de mise en compatibilité du PLU de Belfort est soumise à évaluation environnementale**, car son incidence porte sur une aire de superficie supérieure à un millième (1 %) de ce territoire, soit 1,7 ha, alors que l'aire concernée par la procédure équivaut à 3,9 hectares.

En tant que personne publique responsable du projet, Monsieur le maire de Belfort a transmis le présent dossier à l'autorité environnementale avant la réunion conjointe des personnes publiques associées.

L'autorité environnementale dispose de 3 mois suivant réception du dossier complet pour formuler son avis, conformément à l'article R.104-25 du code urbanisme.

Cette démarche vise à informer le public sur la qualité de l'évaluation environnementale comprise dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

À cet effet, l'absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté, en date du 28 mai 2025, est jointe au dossier d'enquête publique.