

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

2- Mise en compatibilité du PLU

Juin 2025

Sommaire

I- Situation réglementaire actuelle.....	3
A- Un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) incompatible avec la création d'une plaine des sports sur ce secteur	3
B- Un classement en secteur UBb à vocation résidentiel, qui ne permet pas l'accueil du projet.....	3
C- Une plaine des sports située dans le périmètre étendu d'un temple gallo-romain.....	4
II- Les changements à apporter au PLU	4
A- Modification du zonage : extension du secteur UUa, au détriment du secteur UBb	4
B- Un changement de zonage qui remet en cause les orientations du PADD approuvé en 2021	5

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Belfort, liée à la création d'une plaine des sports à proximité immédiate du stade Serzian, les modifications à apporter concernent le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que le plan de zonage.

I- SITUATION RÉGLEMENTAIRE ACTUELLE

Le PLU de Belfort, approuvé le 10 février 2021, a déjà évolué lors de deux modifications simplifiées les 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 consistait 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 établissement d'hébergement pour personnes âgées (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.

Une nouvelle évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire car le projet de plaine des sports doit prendre place sur un espace pour lequel le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le zonage envisageaient la création de logements.

La présente procédure vise donc à faire évoluer ces deux pièces du PLU aux abords du stade Serzian afin de permettre la réalisation des aménagements nécessaires à cette plaine des sports.

A- Un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) incompatible avec la création d'une plaine des sports sur ce secteur

Le PADD dans son objectif 3.3. fait apparaître le secteur de la future plaine des sports comme le lieu d'une opération structurante pour le renouvellement de « l'attractivité résidentielle ». L'orientation 3.3.1. quant à elle nomme directement le secteur « Champ de mars » dans sa liste des « projets engagés ou en mesure de l'être à l'horizon du PLU » afin « d'engager des opérations structurantes pour soutenir la production de 1 000 logements ».

Une adaptation du PADD s'avère donc nécessaire à la réalisation du projet, celui-ci ne contribuant plus aux objectifs fixés en 2021.

B- Un classement en secteur UBb à vocation résidentiel, qui ne permet pas l'accueil du projet

Les parcelles concernées par l'opération appartiennent au secteur UBb du règlement du PLU de Belfort, correspondant aux quartiers d'habitats des faubourgs.

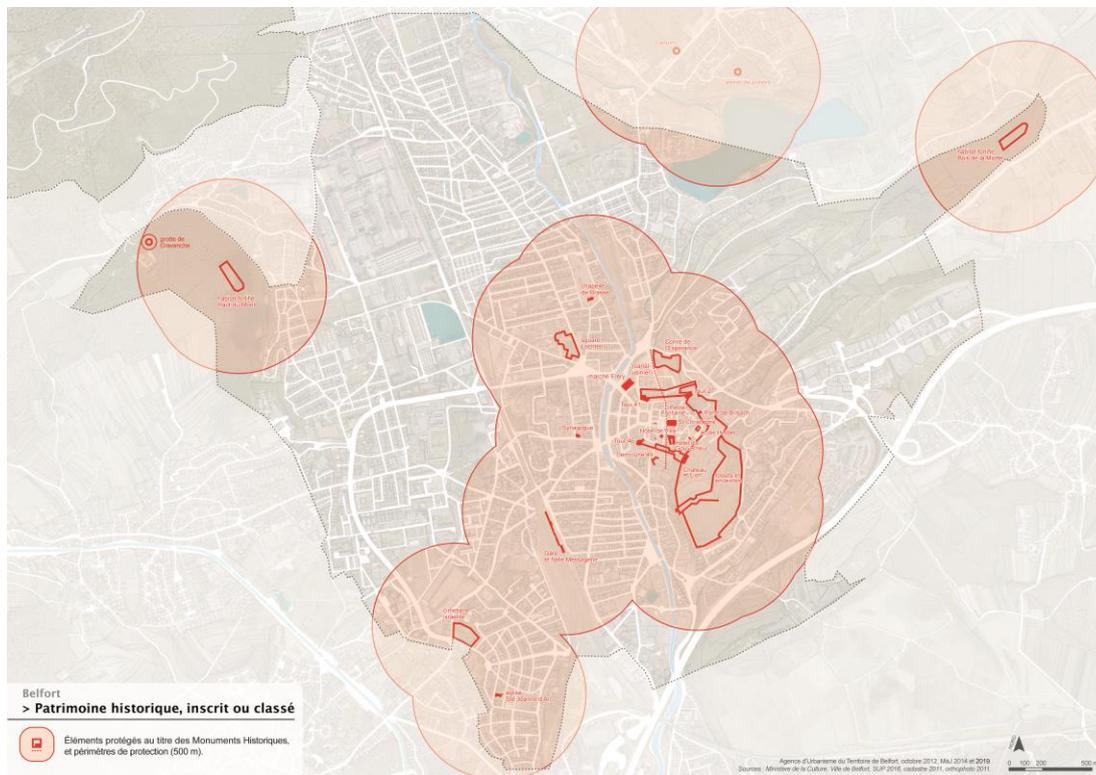
Or, ce zonage ne permet pas la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le changement de zonage est un préalable nécessaire à l'opération.

C- Une plaine des sports située dans le périmètre étendu d'un temple gallo-romain

Le temple gallo-romain ou fanum se situe sur la commune d'Offemont. Il est inscrit au titre des Monuments-Historiques depuis le 15 avril 1987. La loi du 25 février 1943 crée un champ de visibilité de 500 mètres autour des monuments à l'intérieur desquels aucune construction nouvelle ne peut être réalisée sans autorisation. Le Code du Patrimoine précise ces dispositions à l'article L621-30 tel que suit : « La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci ».

Cette protection figure parmi les annexes du PLU de Belfort au titre des servitudes d'utilité publique (liste et plan de la pièce annexes du PLU approuvé en 2021).



La parcelle n°173 se situant dans le périmètre des 500m autour du temple gallo-romain, elle est donc protégée au titre des monuments historiques.

II- LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLU

A- Modification du zonage : extension du secteur UUa, au détriment du secteur UBb

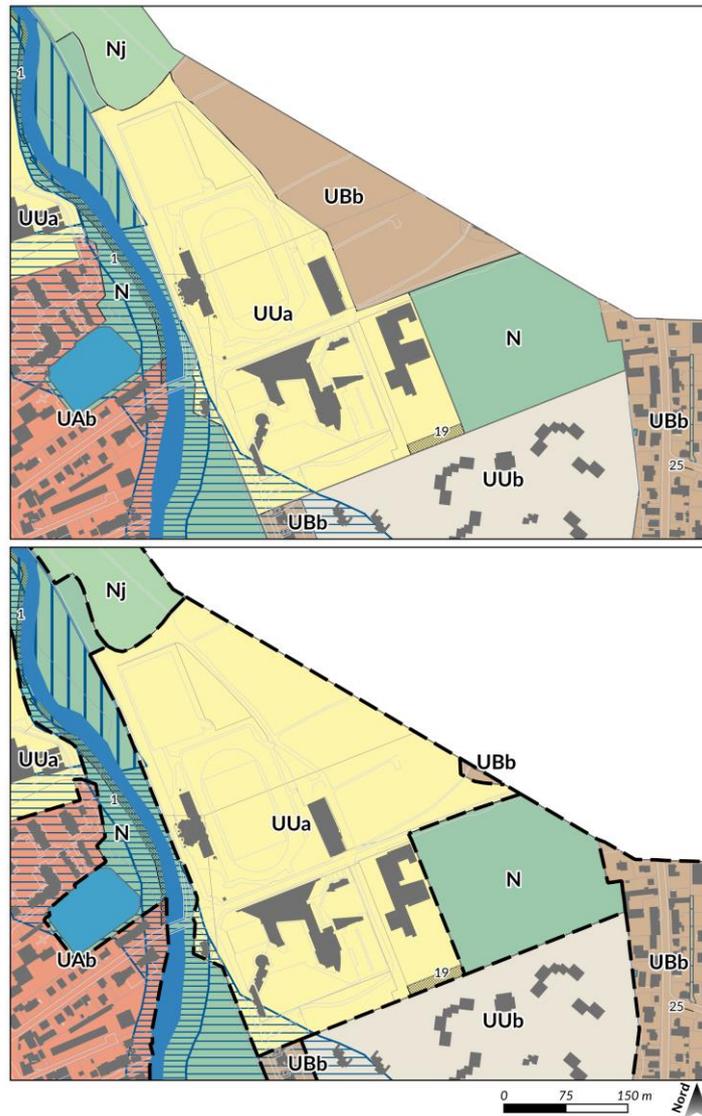
Le secteur UUa du PLU de Belfort est destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La finalité des modifications souhaitées par la présente procédure de modification vise à étendre ce secteur sur la partie naturelle située de l'autre côté de la rue Floréal, actuellement classée en UBb et correspondant aux quartiers d'habitat des faubourgs.

Le site de la plaine des sports de Belfort fait partie de l'unité foncière « Champs de Mars ». La zone de création d'équipements qui nécessite un nouveau zonage UUa représente environ 40 000 m² de cet espace.

Le site de projet sera donc entièrement classé en UUa, le règlement prévoyant l'implantation des « équipements d'intérêt collectif et de services publics » dans ce sous-secteur. Cela permettra la construction de la plaine des sports et confirme la volonté de la commune de réaliser une zone entièrement dédiée au sport dans ce secteur de la commune.

Les extraits de plan ci-dessous permettent de comprendre ces évolutions de zonage.



B- Un changement de zonage qui remet en cause les orientations du PADD approuvé en 2021

Le projet d'aménagement et de développements durables du PLU de Belfort montre dans le plan présenté à l'objectif 3.3. que le secteur de projet fait partie intégrante des opérations structurantes visant à « relancer l'attractivité résidentielle ». Il en va de même pour l'objectif 3.3.1. qui mentionne « le site du Champ de Mars » dans la liste des « projets engagés ou en mesure de l'être à l'horizon du PLU » afin « d'engager des opérations structurantes pour soutenir la production de 1 000 logements ».

Or, une plaine des sports est un équipement public et ne contribue pas aux objectifs et orientations prévus par le PADD actuel.

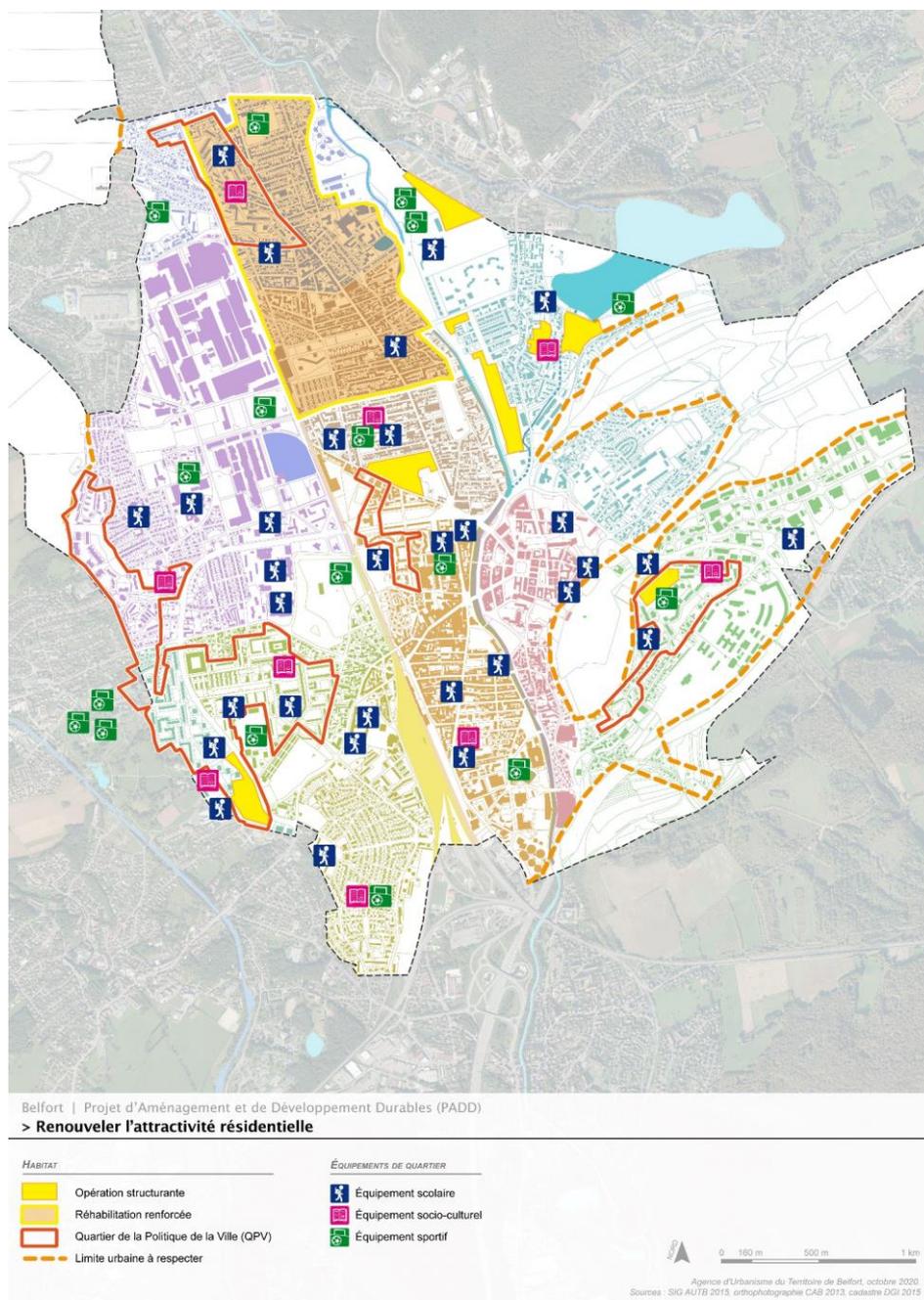
Il est donc nécessaire de le modifier afin de supprimer la présence de ce secteur dans l'objectif 3.3. et dans l'orientation 3.3.1.

PADD actuel

OBJECTIF 3.3. : DES LOGEMENTS POUR RELANCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

Le PLH de l'agglomération donne le cadre de la politique de l'habitat et précise pour chaque secteur les objectifs recherchés. Concernant la ville-centre, il est nécessaire de créer annuellement 150 logements adaptés au marché, soit 2 250 logements à l'horizon du PLU. Cet objectif est corroboré par le SCoT. Les nouveaux logements nécessiteront de l'ordre de 33 hectares.

Il est aussi décidé d'engager sur le long terme la requalification du parc privé existant. L'action conduite dans le cadre de la politique de la ville (renouvellement des Quartiers de la Politique de la Ville) constitue un troisième champ d'action à inscrire dans la durée.



Orientation 3.3.1. : Engager des opérations structurantes pour soutenir la production de 1 000 logements

Pour soutenir le rythme de production de logements, des opérations groupées ou concertées sont engagées ou en mesure d'être lancées. Nombre d'entre elles sont identifiées à un horizon décennal. Elles représentent un potentiel de 1 000 logements. Ces opérations doivent se placer à un niveau qualitatif élevé et durable pour conserver les avantages de leur cadre de vie, préserver dans le temps la valeur des investissements qui auront été réalisés et s'intégrer à l'environnement.

Projets engagés ou en mesure de l'être à l'horizon du PLU :

- ZAC du Parc à ballons,
- ZAC d'aménagement du site de l'hôpital,
- Site de l'ancienne caserne de pompiers,
- Site de l'ancienne laiterie,
- Site du Champ de Mars,
- Secteur Parant,
- Secteur Dorey.

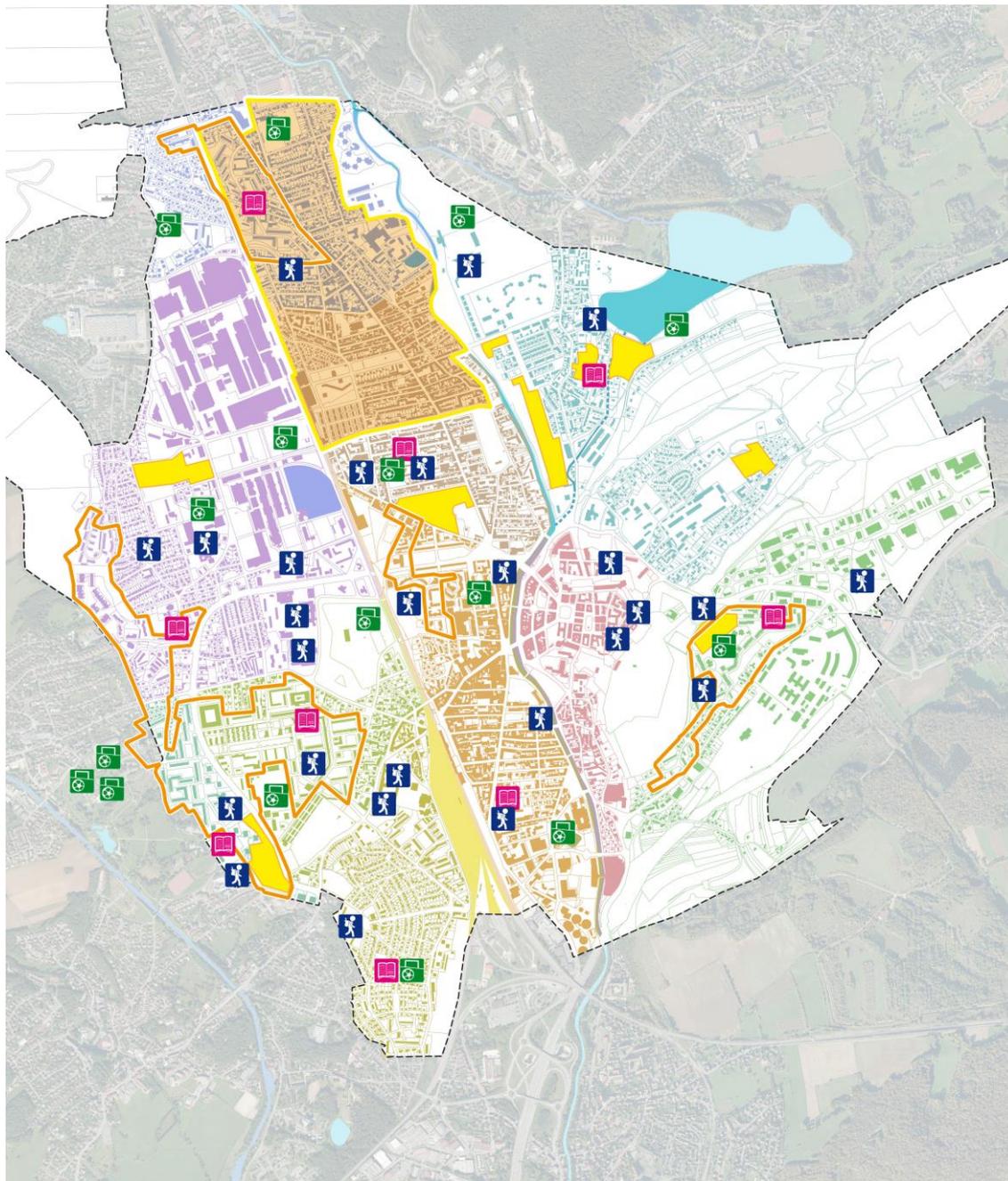
Cet ensemble de projets n'est pas limitatif. À plus long terme d'autres sites doivent se libérer pour relayer l'offre foncière, par exemple des terrains environnant des emprises ferroviaires, des équipements déclassés ou des sites post industriels.

PADD modifié

OBJECTIF 3.3. : DES LOGEMENTS POUR RELANCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE

Le PLH de l'agglomération donne le cadre de la politique de l'habitat et précise pour chaque secteur les objectifs recherchés. Concernant la ville-centre, il est nécessaire de créer annuellement 150 logements adaptés au marché, soit 2 250 logements à l'horizon du PLU. Cet objectif est corroboré par le SCoT. Les nouveaux logements nécessiteront de l'ordre de 33 hectares.

Il est aussi décidé d'engager sur le long terme la requalification du parc privé existant. L'action conduite dans le cadre de la politique de la ville (renouvellement des Quartiers de la Politique de la Ville) constitue un troisième champ d'action à inscrire dans la durée.



Belfort | Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

> Renouveler l'attractivité résidentielle

HABITAT

-  Opération structurante
-  Réhabilitation renforcée
-  Quartier de la Politique de la Ville (QPV)

ÉQUIPEMENTS DE QUARTIER

-  Équipement scolaire
-  Équipement socio-culturel
-  Équipement sportif



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Février 2016, M&J janvier 2025
Sources : SIG AUTB 2015, orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015

Orientation 3.3.1.: Engager des opérations structurantes pour soutenir la production de 1 000 logements

Pour soutenir le rythme de production de logements, des opérations groupées ou concertées sont engagées ou en mesure d'être lancées. Nombre d'entre elles sont identifiées à un horizon décennal. Elles représentent un potentiel de 1 000 logements. Ces opérations doivent se placer à un niveau qualitatif élevé et durable pour conserver les avantages de leur cadre de vie, préserver dans le temps la valeur des investissements qui auront été réalisés et s'intégrer à l'environnement.

Projets engagés ou en mesure de l'être à l'horizon du PLU :

- ZAC du Parc à ballons,
- ZAC d'aménagement du site de l'hôpital,
- Site de l'ancienne caserne de pompiers,
- Site de l'ancienne laiterie,
- ~~Site du Champ de Mars,~~
- Secteur Parant,
- Secteur Dorey.

Cet ensemble de projets n'est pas limitatif. À plus long terme d'autres sites doivent se libérer pour relayer l'offre foncière, par exemple des terrains environnant des emprises ferroviaires, des équipements déclassés ou des sites post industriels.