

Des Journaux 2025-07-15  
Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian  
*République Française*  
-----

Préfecture du TERRITOIRE DE BELFORT

Commune de BELFORT

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Ayant pour objet : « Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT  
concernant la création d'une plaine des sports au stade Serzian »**

CONSULTATION PUBLIQUE  
Du 30 juin au 02 août 2025 matin inclus

**RAPPORT**

**Établi par Monsieur René COLIN, à LUXEUIL LES BAINS, Commissaire Enquêteur dési-  
gné par décision n° 25000043/25 en date du 27/05/2025 de Madame la Présidente du Tribunal  
Administratif de BESANÇON**

Juillet- Août 2025

## Table des matières

1 – GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1 – Cadre général du projet :.....	4
Connaissance du maître d'œuvre :.....	4
1.2 – Objet de l'enquête :.....	4
1.3 – Cadre juridique de l'enquête publique :.....	4
1.4 – Présentation du projet :.....	10
1.4.1 – Localisation :.....	10
1.4.2- Description du projet :.....	12
1.4.3 – Le caractère d'intérêt général du projet :.....	13
1.4.4 – Le règlement.....	14
1.4.4.1 – La situation réglementaire actuelle :.....	15
1.4.4.2 – Modification du zonage :.....	15
1.4.4.3 – Modification des orientations du PADD approuvé en 2021 :.....	16
1.5 – Évaluation environnementale :.....	17
1.5.1 – Les zones protégées.....	18
1.5.2 – Flore :.....	18
1.5.3 - Faune.....	18
1.5.4 – Incidences sur le fonctionnement écologique du site.....	20
1.5.5 – Évaluation des incidences du projet sur les autres thématiques environnementales :....	20
1.5.6 – Résumé non technique.....	23
1.5;7 – Aspect financier .....	24
1.6 – Constitution du dossier :.....	24
1.7 – Avis des Personnes Publiques et services concernés.....	25
1.8 – Procédure de concertation :.....	26
1.8.1 -Rappel des modalités de la procédure.....	26
1.8.2 – Bilan de la concertation :.....	26
1.8.3 – Conclusions du procès verbal d'examen conjoint :.....	26
2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	27
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	27
2.2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête :.....	27
2.3 – Visites des lieux et réunion avec les services municipaux :.....	27
2.4 – Publicité de l'enquête :.....	28

2.4.1 – Annonces légales : .....	28
2.4.2 – Annonces complémentaires : .....	28
3 – Déroulement de l'enquête : .....	28
3.1 – Permanences : .....	28
3.2 – Réunions publiques : .....	29
3.3 – Recueil des observations .....	29
3.4 – Formalités de clôture : .....	29
4 - Analyse des observations .....	30
4.1 - Manuscrites .....	30
4.2- Électroniques .....	30
4.3 – Analyse et réponses aux observations .....	31
4.4 – Analyse des courriers .....	33
5 – Bilan de l'enquête avec le maître d'ouvrage .....	33

## **1 – GÉNÉRALITÉS.**

### **1.1 – Cadre général du projet :**

Pour rédiger ce rapport, je me suis appuyé sur le dossier et j'ai utilisé les illustrations y figurant ainsi que des photographies réalisées personnellement et extraites du dossier.

### **Connaissance du maître d'œuvre :**

Belfort dispose d'une offre en équipements sportifs notable. La création d'une plaine des sports a pour buts :

- de renforcer cette offre,
- de permettre un meilleur accueil du public.

La municipalité de Belfort souhaite réaménager l'espace sportif situé à proximité du stade Serzian. La population de la ville de Belfort est de 45 155 habitants. Préfecture du Territoire de Belfort, en région Bourgogne-Franche-Comté, la commune appartient à la Communauté d'agglomération du Grand Belfort qui compte 53 communes.

Cette communauté d'agglomération a pour Président Monsieur Damien MESLOT, Maire de la commune de Belfort.

Le conseil municipal, présidé par Monsieur MESLOT compte 33 membres, dont 10 adjoints et 22 conseillers municipaux.

Ce dossier est suivi au titre de la municipalité, par Monsieur HERZOG Adjoint au maire, Monsieur Anthony ROPELÉ chargé de mission à l'Aménagement Stratégique, Direction de l'Aménagement Grand Belfort Communauté d'Agglomération/Ville de Belfort, et de Madame Charlène TROUTOT secrétaire de la Direction de l'Urbanisme Ville de Belfort et Grand Belfort.

### **1.2 – Objet de l'enquête :**

Ce dossier consiste à mettre en compatibilité le PLU de la commune de Belfort avec le projet d'aménagement d'une plaine des sports. Ce projet est lié au fait que le stade Mattler, situé à environ un kilomètre et demi du stade Serzian est ancien et ne répond plus aux attentes des clubs de football.

Le zonage du PLU actuel doit donc être modifié afin de pouvoir réaliser les aménagements nécessaires au projet envisagé . Ceci aura également des répercussions sur le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable).

Actuellement, la zone concernée, enherbée, est prévue pour des habitations individuelles donc classées au PLU de la ville en UBb (Secteur des quartiers d'habitat des faubourgs), or le projet envisagé nécessite un classement UUa (Secteur dont la destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics).

### **1.3 – Cadre juridique de l'enquête publique :**

Cette démarche est encadrée notamment par les textes suivants :

- La délibération n°2025-24 du 30 janvier 2025 déclarant le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belfort,
- La délibération municipale n°2025-54 du 27 Mars 2025 définissant les modalités de concertation,
- La décision n°E25000043/25 du 27 mai 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon désignant Monsieur René COLIN en qualité de commissaire enquêteur,
- Le PLU de la ville de Belfort approuvé par délibération en date du 10/02/2021, mis à jour le 12/07/2021, modifié le 20/12/2021, mis à jour le 12/12/2023 et le 05/07/2024, modifié le 17/10/2024,
- L'arrêté n° 2512255, publié le le 11 juin 2025, de Monsieur le Maire de Belfort, portant ouverture de l'enquête publique.

### **La partie législative :**

- **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.
- **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.
- **La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR.)
- **La 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 :
  - A • simplifier les procédures de délivrance des autorisations d'urbanisme,

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de JEUVAUX concernant la création d'un plan de sports au stade Beziba

B • instaurer de nouvelles possibilités de majoration des règles d'urbanisme pour des objets définis,

C • limiter les marges de manœuvre des collectivités locales compétentes en matière de réglementation d'urbanisme.

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 :

A • 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 ;

B • et que l'approbation du PLUi a lieu avant le 31 décembre 2019.

- **La loi n°2015-992 du 17 août 2015** relative à la transition énergétique pour la croissance verte :

• (TEPCV) opère un renforcement de la place de l'énergie dans le droit et les documents d'urbanisme, comme le SCot et les PLU.

• En parallèle, les planifications territoriales régionale (SRADDET) et locale (PCAET) intègrent des objectifs de développement de ces énergies. Il reste que l'émergence de projets efficaces dans les territoires impose de réussir la convergence entre l'énergie, l'urbanisme et la planification dans tous ces documents.

• L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, qui 'recodifie', à droit constant, le livre 1<sup>er</sup> 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.

**L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016** portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Cette ordonnance a pris effet le 1er janvier 2017 en réformant l'enquête publique et en lui imposant l'utilisation d'Internet dans le cadre de projets ayant une incidence sur l'environnement. La procédure papier reste cependant obligatoire mais celle-ci est complétée par l'adjonction d'Internet comme un lieu de consultation complémentaire où le public peut déposer ses observations et lire les avis des autres concitoyens. De plus, la mise à disposition d'un poste informatique dans un lieu ouvert au public devient obligatoire.

- **La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016** pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui facilite la mise en place des espaces de continuités écologiques dans les PLU.

- **L'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017** relative à l'autorisation environnementale inscrit de manière définitive dans le code de l'environnement un dispositif d'autorisation environnementale unique, en améliorant et en pérennisant les expérimentations.

- **Loi n°2018-148 du 2 mars 2018** ratifiant les ordonnances n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir

Projet de mise en conformité du P.L.U. de la commune de BÉZI-MONT concernant la création d'une piscine des sports au stade Servin

une incidence sur l'environnement.

- **La loi n°2018-727 du 10 août 2018** pour un État au service d'une société de confiance.

- **La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018** portant évolution du logement et aménagement numérique, dite loi ELAN, contient des dispositions importantes qui concernent les champs du foncier, de l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction mais aussi les politiques locales de l'habitat, les politiques d'inclusion et d'insertion par le logement, les relations entre les propriétaires et les locataires, le droit des copropriétés, la lutte contre l'habitat indigne.

L'outil des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) accompagnera naturellement la mise en œuvre du programme « Action Cœur de Ville » (ACV), mais ne s'y limite pas et pourra être mobilisé plus largement.

- **La loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019** relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dite « Engagement et proximité », qui entend principalement rééquilibrer le rôle des communes et des maires au sein des intercommunalités. Elle revalorise le statut des maires et permet le renforcement de leur autorité.

Elle introduit notamment une disposition relative aux fonctions du commissaire-enquêteur et à la non compatibilité de celles-ci avec un intérêt personnel de ce dernier au projet.

- **La loi n°2023-175 du 10 mars 2023** relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui vise à lever tous les verrous qui retardent le déploiement des projets d'énergies renouvelables.

Cette loi complète l'article L.123-3 qui prévoit que « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. »

Par ailleurs, elle organise les modalités de remplacement du commissaire-enquêteur en cas d'empêchement de ce dernier.

### **Partie réglementaire**

- **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. À ce titre :

D • il encadre la durée de l'enquête, dont le prolongement peut désormais être de trente jours ;

E • il facilite le regroupement d'enquêtes en une enquête unique, en cas de pluralité de maîtres d'ouvrage ou de réglementations distinctes ;

F • 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 ;

G • 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 ;

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Berzini

H • il autorise la personne responsable du projet, plan ou programme à produire des observations sur les remarques formulées par le public durant l'enquête ;

I • 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 ;

J • 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 ;

K • 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.

- **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° 2015-1782 du 28 décembre 2015** met en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues de la loi ALUR du 24 mars 2014. Il précise notamment les dispositions relatives à la concertation préalable facultative et modifie également le code du patrimoine et la procédure de consultation de l'organe délibérant de la collectivité territoriale compétente sur un projet de périmètre de protection adaptée.

- **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 accompagnée 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 décret n° 2016-856 du 28 juin 2016** relatif au bonus de constructibilité pour les constructions exemplaires sur le plan énergétique ou environnemental et pour les constructions à énergie positive.

Ce décret fixe les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

Il définit à l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation les conditions auxquelles un bâtiment doit satisfaire pour que le règlement du document d'urbanisme applicable puisse lui affecter un bonus de constructibilité.

- **Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017** relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir

une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

Ce texte décline au niveau réglementaire les nouveautés introduites en matière de concertation préalable par l'ordonnance du 3 août 2016 relative à la démocratisation du dialogue environnemental.

- **Le décret n° 2019-481 du 21 mai 2019** modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme, pris en application de loi ELAN.

- **Le décret n° 2019-1352 du 12 décembre 2019** portant diverses dispositions de simplification de la procédure d'autorisation environnementale.

Ce décret présente deux objets principaux, l'un portant sur la dématérialisation de la procédure de demande d'autorisation et l'autre sur la suppression d'un certain nombre de consultations auparavant obligatoires.

- **Le décret n°2020-133 du 18 février 2020** portant diverses dispositions en matière de protection des intérêts de la défense nationale.

- **Le décret n°2021-837 du 29 juin 2021** portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement.

- **Le décret n°2023-504 du 22 juin 2023** portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes.

• 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.

- **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 », modifiée notamment par les lois citées ci-dessus ;

- **Les articles R. 123-1 à R. 123-33** issus des décrets cités précédemment.

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

- **L'article L. 153-19**, qui prévoit que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

- **L'article R. 153-8**, qui dispose que le dossier soumis à l'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de la commune par le préfet.

### **Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à l'opération**

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 remet à l'autorité organisatrice

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

de l'enquête, 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 et à la Préfecture du Territoire de Belfort pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

- L'article L.153-57 du code de l'urbanisme prévoit qu'après enquête publique la commune décide la mise en compatibilité.

- L'article L.153-58 du code précité indique que la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée 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 approuvée par délibération du conseil municipal.

La délibération qui approuvera la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme 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. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

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

## **1.4 – Présentation du projet :**

### **1.4.1 – Localisation :**

La zone concernée est située au nord du territoire communal, jouxtant un lotissement situé sur la commune d'OFFEMONT.

Elle est limitée à l'ouest par le lit de la Savoureuse et d'une végétation haute, au nord par des jardins ouvriers. au sud de la zone se trouve la rue Germinal et les équipements du Lycée Courbet, le GRETA CGA Haute-SAÔNE et Nord Franche-Comté et la structure associative (APF) .

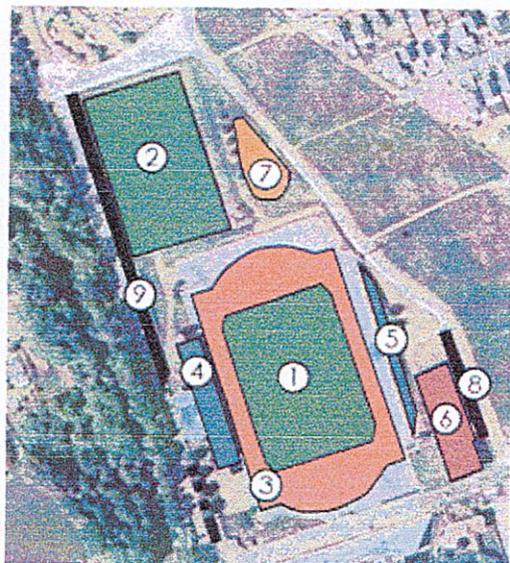


Vues sur le quartier pavillonnaire d'OFFEMONT

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

Actuellement, le site de Serzian comprend :

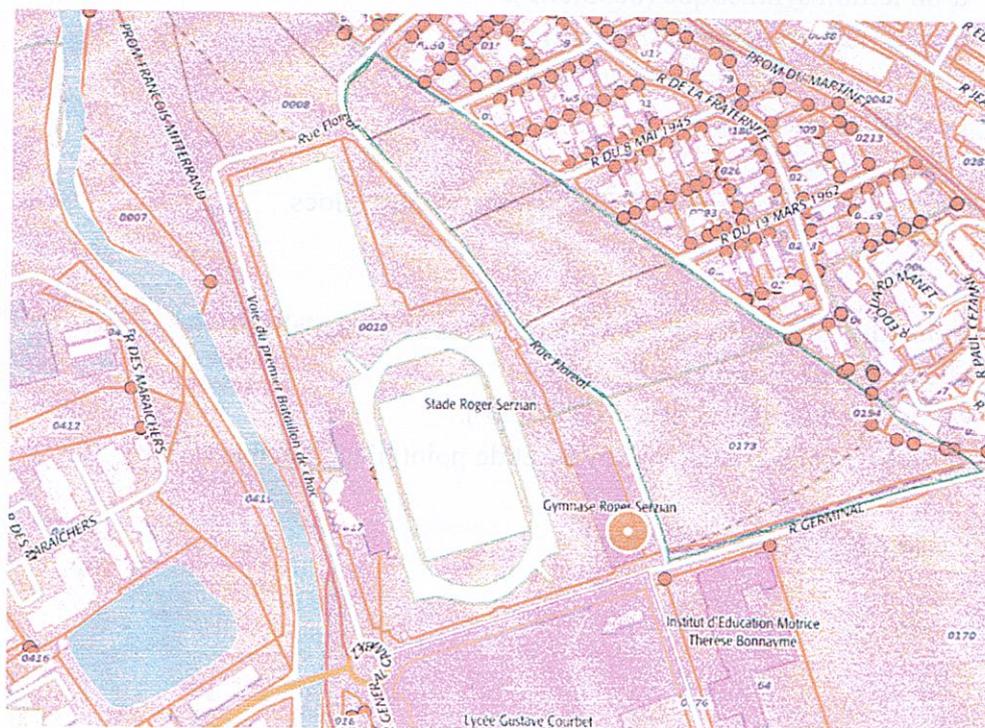
- un stade de football en herbe (1) avec une tribune de 1 505 places (4)
- des gradins de plein air de 820 places (5)
- d'une piste d'athlétisme (3) avec son aire et sa cage de lancer de marteaux
- d'un terrain de football stabilisé (2)
- d'un gymnase (6), utilisé principalement par le club d'athlétisme et les scolaires
- 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 465m<sup>2</sup>), AO 172 (1 660m<sup>2</sup>), AO 173 (18478m<sup>2</sup>), AO 177 (2 192m<sup>2</sup>), AP 2 (492m<sup>2</sup>), AP 3 (1 212m<sup>2</sup>), AP 4 (19 968m<sup>2</sup>), AP 6 (636m<sup>2</sup>), AP 7(3 300m<sup>2</sup>), AP 8(70 597m<sup>2</sup>), AP 9 (3481m<sup>2</sup>) et AP 10(21 671m<sup>2</sup>).

- Les parcelles concernées par le projet :

Il s'agit des parcelles AO 177 et AP 8 pour une surface de 39 668m<sup>2</sup>.



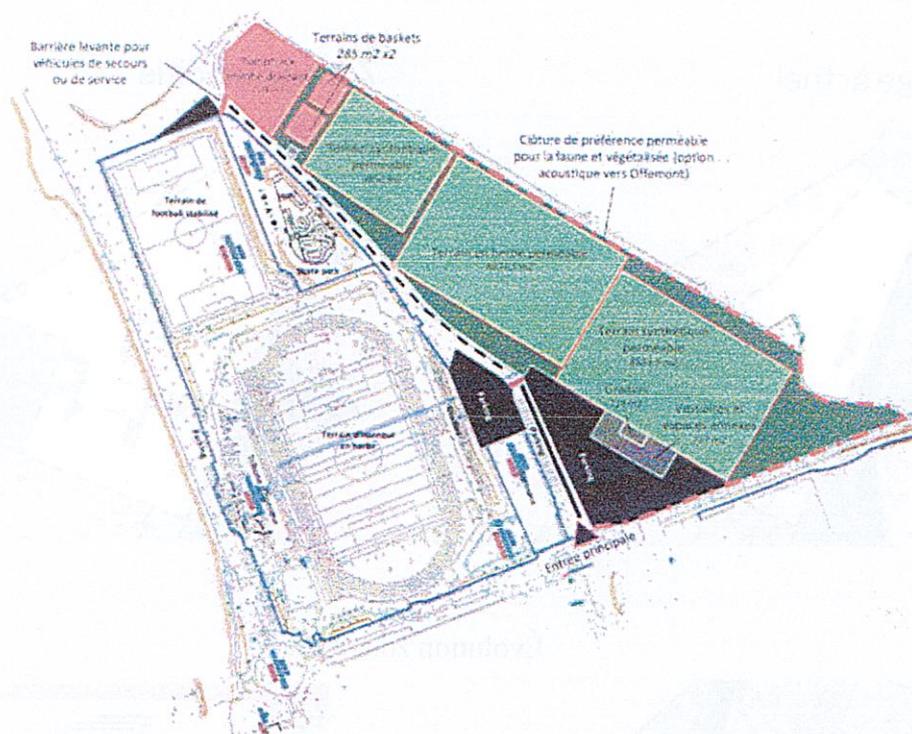


#### 1.4.2- Description du projet :

La plaine des sports jouxtera le stade Serzian et 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.

Les travaux envisagés consistent en :

- L'extension du pôle football avec la création :
  - d'un terrain synthétique (8833,5m<sup>2</sup>),
  - d'un terrain en herbe (8833,5m<sup>2</sup>),
  - d'un demi-terrain synthétique (3850m<sup>2</sup>),
  - de gradins (114m<sup>2</sup>),
  - d'un local vélo (50m<sup>2</sup>),
  - de vestiaires et annexes (727m<sup>2</sup>) en un ou deux blocs.
  
- L'extension du pôle sports urbain en libre accès avec la réalisation :
  - d'une aire de pumptrack (1500m<sup>2</sup>),
  - de deux terrains de basket 3x3 (570m<sup>2</sup>),
  - d'un bloc sanitaire autonettoyant et de point d'eau potable (10m<sup>2</sup>).
  
- d'un parking de 200 places (5000m<sup>2</sup>)
  
- d'un espace vélo ouvert (140m<sup>2</sup>).



Organisation de l'espace après réalisation

### 1.4.3 – Le caractère d'intérêt général du projet :

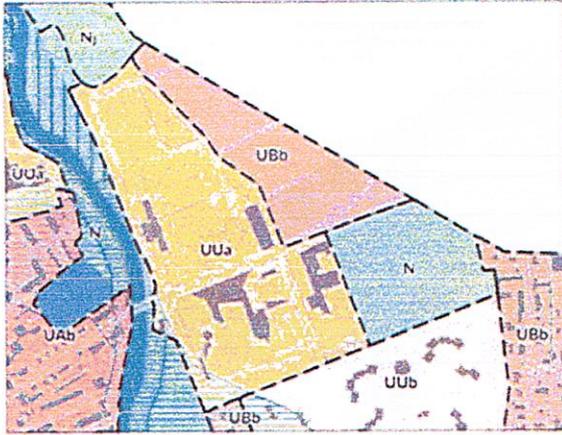
Le projet est donc le regroupement de plusieurs équipements sportifs en un seul endroit. Au titre de l'article R312-2 du code du sport sont définis ces équipements ainsi : « *Est un équipement sportif, au sens de l'article L. 312-2, tout bien immobilier appartenant à une personne publique ou privée, spécialement aménagé ou utilisé, de manière permanente ou temporaire, en vue d'une pratique sportive et ouvert aux pratiquants à titre gratuit ou onéreux.* »

La création d'une plaine des sports contribue à l'intérêt public les plans suivants :

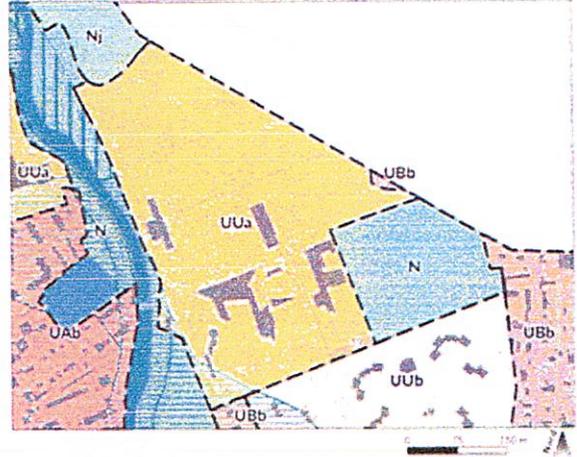
- Permettre à la population d'avoir accès à une offre sportive variée et de qualité.
- Favoriser la bonne santé de ses habitants
- Favoriser le « vivre ensemble » au travers de la pratique de sports individuels et collectifs
- Créer une cohérence globale du site (nouveaux équipements et stade Serzian)
- Optimiser les flux d'accès et de stationnement en créant, entre le stade et les équipements futurs de nouveaux cheminements permettant de sécuriser les passages des différents groupes d'usagers
  - L'organisation du stationnement devrait fluidifier les flux de voitures lors des événements sportifs.

### 1.4.4 – Le règlement

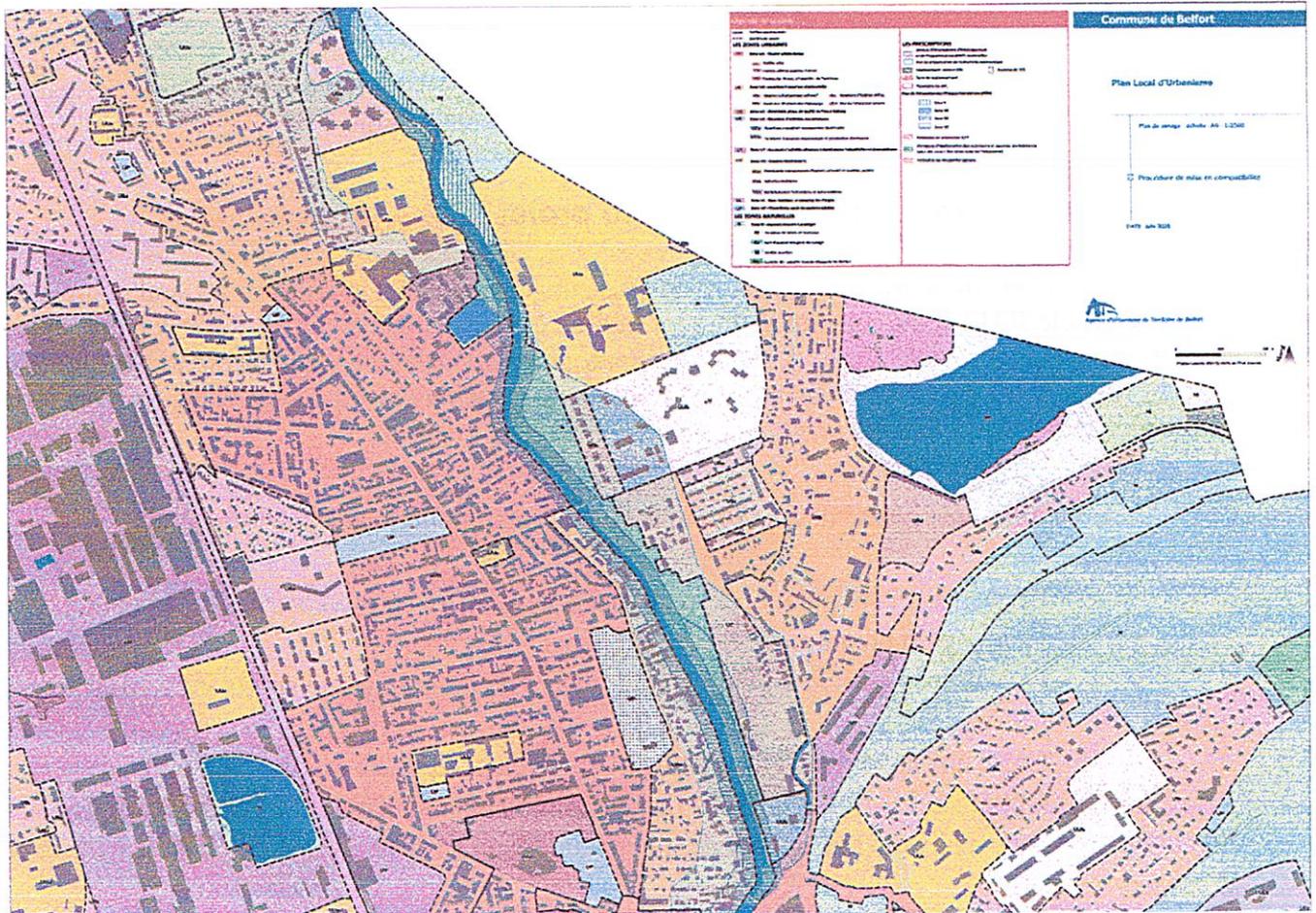
Zonage actuel



Zonage modifié



Évolution zone UUa



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.

#### **1.4.4.1 – La situation réglementaire actuelle :**

Il convient de noter ici l'absence de PLUi sur le Grand Belfort.

Le PLU de Belfort approuvé le 10 février 2021 a déjà fait l'objet de deux révisions simplifiées, la première le 16 décembre 2021 et la seconde le 17 octobre 2024.

La 1ère procédure a été nécessitée par la réalisation d'une nouvelle phase de développement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc-à-ballons, et dont le premier acte consistait à accueillir une opération immobilière sur les lots 19A et 19B par 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 2ème procédure a permis d'adapter les dispositions réglementaires du PLU pour le prolongement du secteur UY du Techn'hom afin d'y intégrer le front de voie ferrée situé à proximité du parking Meyer, pour 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 et pour des changements relatifs au règlement écrit du PLU.

Une nouvelle évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire pour le projet de plaine des sports. 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.

Cette évolution appelle à modifier le classement Ubb des parcelles en classement Uua selon le plan ci-dessus.

Cette évolution appelle une adaptation du PADD qui s'avère également nécessaire dans son objectif 3.3 qui fait apparaître le lieu de la nouvelle plaine des sports comme devant devenir un lieu de renouvellement de l'attractivité résidentielle. De la même manière, dans son objectif 3.3.1 le secteur est dénommé « Champ de mars » concernant un éventuel engagement d'opérations structurantes pour soutenir la construction de 1 000 logements.

Le classement actuel des parcelles est Ubb qui ne permet pas l'installation d'équipements collectifs et de services publics, d'où la nécessité d'une modification de ce classement.

Il convient de noter que la parcelle 173 se situe dans un périmètre de site classé, le temple gallo-romain, elle est donc protégée.

Les plans d'évolution (voir page précédente) font apparaître sur la parcelle 173, une petite partie qui reste classée en Uub car cette partie appartient actuellement à Territoire Habitat et à la commune d'Offemont.

#### **1.4.4.2 – Modification du zonage :**

Le site du projet sera donc classé en Uua (voir plans de la page précédente), le règlement prévoyant l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### **1.4.4.3 – Modification des orientations du PADD approuvé en 2021 :**

Le projet d'aménagement et de développement 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 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.

#### **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.

**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,
- 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

**1.5 – Évaluation environnementale :**

Afin de définir au mieux le site d'implantation du projet, une évaluation des enjeux a été menée. Ainsi, l'AUTB a réalisé en décembre 2024 et en janvier 2025 une analyse bibliographique sommaire ainsi qu'une visite de terrain afin de réaliser une évaluation préalable des enjeux environnementaux identifiés sur le site. Les éléments bibliographiques sont issus de l'étude d'environnement du PLU de Belfort réalisée par Ecoscop en 2016, de la plateforme de données naturalistes SIGOGNE, du Conservatoire Botanique National (CBN) de Bourgogne-Franche-Comté, de la Ligue de Protections des Oiseaux (LPO), des inventaires des périmètres des Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et des bases de données de l'Institut National du Patrimoine Naturel (INPN).

### 1.5.1 – Les zones protégées

- Aucune zone natura 2000 n'est concernée par le projet
- En ce qui concerne les ZNIEF, elles sont éloignées du projet Cf. tableau ci-dessous :
- La zone est hors d'un parc naturel régional.

N° ZNIEF et dénomination	Surface	Distance de la zone de projet	Intérêt écologique	Espèces déterminantes ZNIEFF
<b>ZNIEFF de type 1</b>				
<b>430010409</b> <b>Collines de la Miotte et de la Justice</b>	91 hectares	1,2 km	Forêt de ravin à tilleul et érable, pelouse mésophile calcaire, lisière forestière thermophile, pelouse pionnière médio-européenne, insectes	Habitats : 10 Espèces : 30
<b>430010408</b> <b>Étang des Forges</b>	86 hectares	439 m	Flore aquatique, prairie à reine des prés, prairie humide oligotrophe, aulnaie-frênaie riveraine, bois marécageux à aulne et saule, oiseaux, insectes	Espèces : 22
<b>430020338</b> <b>Pelouses et prairies du Château</b>	12 hectares	2,1 km	Pelouse pionnière médio-européenne, pelouse mésophile calcaire, prairie de fauche de plaine	Espèces : 1
<b>430220022</b> <b>Grottes de Cravanche</b>	0 hectare	2,5 km	Chiroptères	Espèces : 5

En conclusion, aucun périmètre de protection et d'inventaire n'est présent sur la zone d'étude et dans un secteur plus ou moins proche de celle-ci. Aucune incidence directe ou indirecte sur ces protections ne découle du projet.

### 1.5.2 – Flore :

Le secteur concerné est une prairie, sans arbres, La flore est commune, sans espèce patrimoniale ou protégée, son intérêt écologique peut donc être considéré comme faible.

### 1.5.3 - Faune

- les oiseaux :

36 espèces ont été observées sur cette zone entre 2000 et 2022.

Aucune espèce n'est considérée comme nicheuse ce qui peut s'expliquer notamment par l'absence d'arbres et de caches sur la zone. Le site peut servir de zone de chasse ou de transit pour certaines espèces avifaunistiques. Ainsi, lors de la visite de terrain de janvier 2025, l'AUTB a pu observer un petit groupe de corneilles noires (3 individus) profitant du terrain vague.

Certaines espèces pourraient être dérangées par les travaux puis par les activités prévues sur le site. Cependant, aucune espèce à caractère fortement patrimonial ne niche a priori dans la zone

d'étude, étant donné la typologie du milieu et l'absence de lieux adaptés à cette activité (ex : cavités, arbres).

Le site présente un enjeu faible pour le groupe des Oiseaux.

- les mammifères :

Les milieux urbanisés de la zone d'étude sont peu favorables aux mammifères. Ainsi, les mammifères recensés dans la commune préfèrent d'autres types d'habitat tels que les prairies, bosquets ou forêts. Seul un renard roux (*vulpes vulpes*) est référencé et a pu être observé en 2011.

La présence d'espèces communes aux espaces plus urbains comme le hérisson n'a pas été remarquée.

Les incidences sur les mammifères sont nulles.

- les amphibiens :

Il n'existe pas de zones humides sur les parcelles concernées, cette absence ne favorise pas le développement de ces espèces, les incidences sur cette catégorie sont donc faibles

- les reptiles :

Aucun reptile n'a été observé sur le secteur, Les incidences sur les espèces concernées sont donc nulles.

- les insectes :

Même si le nombre d'espèces potentielles reste moyen, il est certain que la zone d'étude abrite quelques espèces complémentaires de lépidoptères, stylonmatophores ou orthoptères. Étant donné la nature des milieux, les seuls enjeux attendus sont liés aux lépidoptères présents sur la zone. Cependant, les seules espèces observées sont catégorisées en « préoccupation mineure » sur la liste de l'UICN.

Les incidences sur les insectes sont faibles

**En conclusion**, la zone de projet, située en zone urbaine est constituée essentiellement de prairies et de pelouses et ne s'y trouvent que des espèces banales et aucune espèce patrimoniale. La faune présente sur site, et susceptible de subir des effets négatifs, présente des ratios marginaux au regard des populations du site. Il s'agit d'espèces communes dont l'occupation est temporaire (alimentation ou transit). On peut considérer que la modification du zonage sur cette zone s'avère avoir un impact quasi nul pour ce qui concerne la faune et la flore du site. Les effets de la mise en compatibilité ne sont pas d'ampleur à modifier de façon significative l'état de conservation des populations.

#### **1.5.4 – Incidences sur le fonctionnement écologique du site**

##### - Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :

La modification de zonage envisagée dans le cadre de la mise en compatibilité n'impacte pas les continuums écologiques, les espaces couverts par la Trame Verte et Bleue étant éloignés du site de projet.

Il n'y a pas de répercussion pour les réservoirs de biodiversité car la zone de projet n'assure vraisemblablement pas de fonction de continuités écologiques. Elle n'est d'ailleurs pas reliée directement aux corridors à proximité du fait de la présence d'obstacles (route, stade, ...).

Au vu de ces éléments, les enjeux pour la trame verte et bleue sont estimés comme faibles. Le projet ne devrait pas avoir d'incidences sur le fonctionnement écologique local et régional.

##### - Zones humides :

La zone du projet ne se situe pas en zone humide.

##### - Synthèse des enjeux sur le fonctionnement écologique

Les enjeux faune/flore sont limités sur le site du projet et la zone n'est pas considérée comme un réservoir ou un corridor écologique.

Ainsi, la future plaine des sports devrait s'élever sur un terrain au paysage commun, représentant peu d'intérêt au titre écologique.

La mise en compatibilité ne devrait pas entraîner une gêne supérieure à celle qui était envisagée et devrait même permettre une meilleure intégration dans le paysage puisqu'il s'agit de compléter une offre déjà présente.

#### **1.5.5 – Évaluation des incidences du projet sur les autres thématiques environnementales :**

##### - Évaluation des impacts sur l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers

Le phénomène d'artificialisation des sols est lié à l'imperméabilisation. Cette dernière est déjà présente dans ce secteur de la commune de Belfort par la présence d'infrastructures de loisirs (stade, skate-park) et d'habitations.

Par ailleurs, la procédure n'implique pas l'artificialisation de sols naturels, agricoles ou forestiers puisque la zone choisie pour accueillir le projet est actuellement classée en UBb. En effet, cette zone avait pour vocation d'accueillir de nouveaux logements et était donc destinée à être ouverte à l'urbanisation dès 2021.

Une partie importante des structures (stades) sont prévus en matériaux perméables.

Les impacts du projet sur l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers sont jugés nuls.

- Évaluation des impacts sur l'agriculture et la sylviculture

Les zones agricoles et naturelles déterminées par le PLU en 2021 ne sont pas affectées puisque déjà classées en U, de même que les orientations du PADD ne sont pas remises en cause par cette procédure.

Les impacts sont donc nuls sur l'agriculture et la sylviculture.

- Évaluation des impacts sur la géomorphologie et le réseau hydrographique

La ville de Belfort est soumise aux aléas de retrait et gonflement des argiles. Les alternances de gonflements et de rétractations des argiles occasionnent des dégâts sur les constructions, sur les voiries et les réseaux (fissures). Les sols argileux se gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse.

Les parcelles en projet se situent dans le périmètre d'aléas faibles concernant les retraits et gonflements des argiles. Toutefois, ces zones sont sans impact sur les éléments liés à la mise en compatibilité du PLU. Ainsi, il n'est donc pas contre-indiqué d'effectuer un changement de zonage.

Les impacts du projet sur le réseau hydrographique et l'écoulement des eaux sont jugés nuls.

- Évaluation des impacts du projet sur le paysage

La parcelle de projet n°173 est concernée par le périmètre des 500 mètres entourant le temple gallo-romain d'Offemont, classé Monument Historique depuis le 15 avril 1987.

Le changement de zonage et le projet en lui-même ne devrait pas entraîner d'impact supérieur à celui prévu au préalable sur le patrimoine bâti ou sur le paysage.

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

- 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.

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 mise en compatibilité du PLU est raccordé à l'assainissement collectif.

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

- Évaluation des impacts sur les nuisances et les pollutions

Les nuisances sonores devraient légèrement augmenter en journée puisque la population utilisant les équipements sportifs devrait être plus importante que celle profitant actuellement du stade et du skate-park. Par ailleurs, les travaux liés à la réalisation du projet seront moins longs et moins polluants que s'il avait fallu construire des logements.

En matière de pollution, le risque n'est pas supérieur à celui déjà existant. Ainsi, la création de ces infrastructures ne devrait pas entraîner d'autres pollutions que celles pouvant être liées à la phase de chantier.

Les nuisances et les pollutions liées au projet sont faibles.

#### - Évaluation des impacts sur la production de déchets

La création de ces équipements sportifs pourrait entraîner une légère augmentation des déchets lors des entraînements et matchs. Cependant, des poubelles seront mises à disposition des sportifs et des spectateurs. La commune s'occupe de la gestion des déchets des équipements publics.

Le projet n'induit pas une production supérieure à celle qu'auraient produit des habitations.

#### - Évaluation des impacts sur les risques naturels et technologiques

Aucun risque naturel ou technologique n'est connu à proximité du site.

Le pétitionnaire devra tout de même prendre en compte le risque sismique de la zone, conformément à la réglementation en vigueur.

L'intégralité de la ville de Belfort se situe en zone à potentiel significatif. Il n'y a pas d'incidence supplémentaire dans le fait de changer le classement du secteur qui était déjà ouvert à l'urbanisation.

Le projet n'est pas de nature à soumettre la population à de nouveaux risques.

#### - Évaluation des impacts sur le climat et la qualité de l'air

D'après la carte stratégique air (CSA) de février 2016, réalisée par Atmo Bourgogne-Franche-Comté, le projet de plaine des sports se situe dans une zone d'exposition limitée aux polluants.

Les impacts du projet sur le climat et la qualité de l'air sont jugés faibles.

#### - Évaluation des impacts sur les risques naturels

##### Risque inondation :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Savoureuse, validé en 1999, délimite les zones inondables liées aux débordements de la rivière.

La zone de projet se situe à proximité de la zone inondable définie par le PPRI mais le site n'est pas compris dans un zonage réglementaire.

Par conséquent, l'impact au regard du risque inondation est considéré comme faible.

Aléas remontées de nappe :

La zone de projet se situe en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe au vu de sa proximité avec la Savoureuse. Cependant, le risque n'est pas supérieur à celui existant lorsque la zone a été classée en secteur urbain pour l'habitat.

L'aléa remontée de nappe ne contraint pas plus le projet que ce qui était prévu.

Risques miniers :

Aucune zone soumise aux aléas miniers ne se trouve sur le périmètre du PLU de Belfort.

La zone de projet n'est soumise à aucun risque minier.

Aléas mouvements de terrains :

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

*Le projet n'est pas inquiété par les aléas mouvements de terrains.*

Risque radon :

Belfort est placée en zone 3 (risque potentiel radon élevé) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Les modifications apportées au PLU ne devraient pas contribuer à consolider ce risque sur la commune.

La procédure de mise en compatibilité du PLU n'a aucun effet notoire sur le risque radon

## 1.5.6 – Résumé non technique

Le projet de création d'une plaine des sports au nord de la commune de Belfort et en limite d'Offemont renforcera l'offre sportive sur le territoire. Ce projet contribue au lien social et à l'attractivité territoriale. Il concourt également à la bonne santé de la population.

La réalisation du projet nécessite la modification du PADD de la commune impliquant donc la mise en compatibilité du PLU.

Le territoire communal de Belfort n'est concerné 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 à plus de 3.8 km de la zone de projet.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

Au niveau des autres incidences environnementales, le projet n'a pas d'impact significatif, notamment parce que le site devant accueillir la plaine des sports est composé en majorité de prairies et pelouses ayant un intérêt écologique limité, abritant une flore et une faune communes.

Par ailleurs, le site n'est ni considéré comme réservoir de biodiversité, ni comme un corridor écologique.

Compte tenu des conclusions exposées dans le dossier, le projet ne nécessite pas de mesures environnementales particulières.

### **1.5.7 – Aspect financier :**

Un rapport (n° 3) émanant de la Direction des sports, préparé par Monsieur ILLANA, adjoint chargé des sports précise que le projet final sera conduit en deux phases la première se chiffrant à 4 945 500 € HT, la seconde à 2 990 000 € HT soit un total de 7 935 500 € HT. La construction du mur anti-bruit cité en option dans ce document à un coût prévisionnel de 552 000€ HT (Voir le détail en annexe

### **1.6 – Constitution du dossier :**

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- 1- Note de présentation du projet d'intérêt général
- 2 - Plan cadastral
- 3 - Plan sup zoom
- 4 - Règlement graphique
- 5 - Règlement zone UBB
- 6 - Règlement zone UUA
- 7 - Projet d'aménagement et de développement durable modifié (PADD)
- 8 - Plan de zonage modifié AO 1/2500
- 9 - Mise en compatibilité du PLU
- 10 - Évaluation environnementale
- 11 - Avis MRAe
- 12 - Note de présentation
- 13 - Mention des textes qui régissent l'enquête publique
- 14 - Affichage en Mairie
- 15 - Bilan de la concertation
- 16 - Courrier DRAC
- 17 - Arrêté d'ouverture EP n° 1255 du 11/06/2025
- 18 - Désignation Commissaire Enquêteur
- 19 - Article d'information plaine des sports Serzian
- 20 - CR examen conjoint PDG\_EP-juin25
- 21 - Courriers signés invitation réunion d'examen conjoint
- 22 - Feuille d'émargement réunions examen conjoint
- 23 - Délibération conseil municipal du 27/03/2025
- 24 - Délibération conseil municipal du 30/01/2025
- 25 - Rapport municipalité du 14/10/2024
- 26 - Délibération conseil municipal du 19/06/2025

27 - Presse - annonces légales

28 - Article extrait du journal du 13/06/2025

Les pièces du dossier ont été mises en ligne sur le site internet de la société « Préambules », ainsi que sur le site internet communal.

Le dossier a été mis à disposition du public, en Mairie aux heures d'ouverture, selon les durées suivantes :

Jours d'ouverture	Matin	Après-midi	Totaux
Lundi	03 h30	04 h	07 h30
Mardi	03 h30	04 h	07 h30
Mercredi	03 h30	04 h	07 h30
Jeudi	03 h30	04 h	07 h30
Vendredi	03 h30	04 h	07 h30
Samedi	03 h30	-	03 h30

Le dossier a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie durant 197 heures trente en décomptant les jours fériés. Un ordinateur a été mis à disposition du public dans le hall.

Le commissaire enquêteur aura été présent pendant 9 heures de permanence pour recueillir les observations et renseigner les citoyens.

### 1.7 – Avis des Personnes Publiques et services concernés

#### - MRAe :

Saisie le 28 février 2025, la MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

#### - Agence régionale de santé :

Dans sa réponse datée du 9 avril 2025, il est précisé que les terrains concernés ne sont pas situés dans des périmètres de protection de captage AEP, et que ces terrains n'ont pas accueilli de sites et sols pollués. Quant aux eaux usées, elles seront évacuées par le réseau d'assainissement collectif existant.

Cependant, la commune de Belfort est potentiellement concernée par la présence d'anomalies géochimiques naturelles conduisant à identifier dans les sols la présence d'éléments traces mé-

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

talliques (dont le plomb et l'arsenic). L'ARS invite donc à intégrer cette composante en vérifiant la qualité des sols et en intégrant des mesures techniques dédiées pour limiter l'exposition des usagers.

**- L'architecte des bâtiments de France :**

Dans un courrier en date du 21 mai 2025, un avis favorable est émis.

**- Service régional de l'Archéologie et Pôle Patrimoine et Architecture de la DRAC**

Un avis favorable est émis au projet de mise en compatibilité. L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait qu'une consultation préalable du service d'archéologique est indispensable et qu'il est recommandé qu'elle soit effectuée avant le dépôt des permis.

**- Chambre interdépartementale d'agriculture :**

Cette instance n'était pas représentée à la réunion bilan de la concertation, mais sa représentante, Madame MOINAT, chargée de mission urbanisme, par mail, a confirmé que cette structure n'avait pas de remarque à formuler sur le projet.

## **1.8 – Procédure de concertation :**

### **1.8.1 -Rappel des modalités de la procédure<sup>1</sup>**

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville de Belfort, aux jours et heures et habituels d'ouverture, accompagné d'un registre papier permettant d'y faire apparaître toute remarque ou question sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

Le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la ville de Belfort (Rubrique cadre de vie / PLU).

Les observations du public pouvant être envoyées par mail à l'adresse suivante : [concertation@mairiebelfort.fr](mailto:concertation@mairiebelfort.fr).

La délibération approuvant le lancement de la concertation ainsi que les modalités de celle-ci ont été affichées sur les panneaux d'affichage des maisons de quartier de la ville de Belfort se trouvant dans le périmètre proche de la future plaine des sports (Forges et Belfort Nord) ainsi qu'en Mairie de Belfort durant toute la durée de la concertation.

Un avis dans la presse décrivant le projet et permettant d'informer le public du déroulé de la procédure est paru dans la presse locale (Annonces légales - l'Est Républicain du 1er Avril 2025).

### **1.8.2 – Bilan de la concertation :**

La concertation s'est déroulée du 31/03/2025 au 06/06/2025.

Durant cette période, aucune remarque ni observation n'ont été consignées sur les différents registres (papier et numérique).

### **1.8 3 – Conclusions du procès verbal d'examen conjoint :**

---

<sup>1</sup>Délibération CM du 19/06/2025

« De manière générale, les avis exprimés sont favorables au projet de mise en compatibilité du PLU de Belfort et à l'implantation d'une plaine des sports, rue Floréal.

Des éléments techniques sont attendus par la mairie d'Offemont dès que possible afin de pouvoir appréhender au mieux l'ensemble des questions qui pourront être posées.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L.153-58), les modifications à apporter au projet de mise en compatibilité seront intégrées au dossier à l'issue de l'enquête publique afin de tenir compte des avis des PPA et des observations du public.

L'erreur relative au zonage précitée dans ce compte-rendu sera rectifiée avant mise à l'enquête du dossier, conformément au code de l'urbanisme.

Le présent procès-verbal est transmis aux PPA. Il leur est demandé de faire part de leur validation ou de leurs éventuels compléments pour le 23 juin 2025 au plus tard. »

## **2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.**

### **2.1 - Désignation du commissaire enquêteur.**

J'ai été désigné par la décision n° E24000043/25, datée du 27 mai 2025, prise par Madame la Présidente du tribunal administratif de Besançon. Disponible pour cette période, j'ai accepté cette mission.

### **2.2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête :**

Les modalités d'exécution de cette enquête ont été définies par l'arrêté municipal, n° 251255 daté du 11 juin 2025.

### **2.3 – Visites des lieux et réunion avec les services municipaux :**

Une réunion s'est tenue à la Mairie de Belfort le 02 juin 2025 à 15 heures, en présence de Monsieur ROPELÉ et Madame TROUTOT, respectivement chargé de mission aménagement stratégique à la direction de l'aménagement du Grand Belfort Communauté d'Agglomération/ville de Belfort, et assistante de la Direction de l'urbanisme, ville de Belfort et Grand Belfort et du commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion ont été abordées les modalités de l'enquête publique et son objet.

Suite à cette réunion, je me suis rendu sur les lieux afin de mieux connaître le site qui concerne le projet de création de la plaine des sports en remplacement du stade Mattler vieillissant de manière à regrouper les installations sportives vers le stade Serzian.

Un quartier pavillonnaire appartenant à la commune voisine d'Offemont se tient à proximité de la zone concernée.

## **2.4 – Publicité de l'enquête :**

### **2.4.1 – Annonces légales :**

Je me suis rendu à Belfort le lundi 16 juin au matin afin de vérifier la présence des affichages. À cette occasion j'ai pu constater la présence de différents affichages, au format A2 sur fond jaune et police noire

#### **- Affichages :**

L'avis d'enquête a été affiché :

- Sur le panneau d'affichages des informations municipales, situé dans la cour de la Mairie
- sur le site concerné à l'entrée du stade Serzian et du gymnase voisin.
- sur le site de « Préambules »
- Sur le site internet communal : [PLU - Ville de Belfort - Ville de Belfort](#)

Un certificat d'affichage daté du 5 août atteste de cet affichage (voir en annexe 3)

#### **- Parutions :**

Les avis sont parus dans la presse le 13 juin 2025 dans les journaux suivants :

- L'Est républicain
- La Terre de chez nous

Ils ont été republiés sur les mêmes journaux le 4 juillet 2025, au cours de la première semaine d'enquête, conformément aux obligations réglementaires.

### **2.4.2 – Annonces complémentaires :**

Lors de ma visite de vérification, j'ai constaté que l'avis d'enquête a été affiché à l'entrée des maisons de quartiers de la ville pour 7 d'entre elles et pour les trois autres l'affichage m'a été confirmé par un mail de Madame TROUTOT en date du 17 juin, ce qui a assuré une large diffusion de l'information.

## **3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

La durée de l'enquête a été de 33,5 jours consécutifs. Elle s'est déroulée sans incidents.

### **3.1 – Permanences :**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- le lundi 30 juin 2025 de 09 h 00 à 12 h00 à la salle Kleber Mairie de Belfort
- le mercredi 16 juillet 2025 de 14 h30 à 17 h30 à la salle d'honneur Mairie de Belfort

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

- le samedi 02 août 2025 de 09 h 00 à 12 h00 à la salle d'honneur de Belfort<sup>2</sup>

Le commissaire enquêteur aura donc été présent pendant 09 heures lors des permanences.

Les conditions de tenues des permanences ont été excellentes, avec un fléchage bien lisible et un accès handicapés par ascenseur.

### 3.2 – Réunion(s) publique(s) :

La mise en place d'une réunion publique n'est pas apparue nécessaire et n'a été réclamée par quiconque.

### 3.3 – Recueil des observations.

Le registre d'enquête publique a été ouvert par le commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Marie HERZOG, adjoint au Maire, le lundi 30 juin 2025 à 09 heures.

Le registre dématérialisé mis en œuvre par la société Préambules a été mis en ligne le même jour à la même heure avec la possibilité de recueillir les observations, de consulter le dossier d'enquête mis en ligne sur le site du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6357>.

Permanences	Visites et consultations sans écritures aux registres	Visites avec écritures aux registres	Courriers déposés	Observations transmises électroniquement
30 juin 2025	0	0	0	
16 juillet 2025	0	0	0	
02 août 2025	0	0	0	
Hors permanence	0	3	0	3
Totaux	3	0	0	3

Il n'a pas été nécessaire d'envisager une prolongation de l'enquête, aucune demande n'a d'ailleurs été formulée par qui que ce soit en ce sens.

### 3.4 – Formalités de clôture :

<sup>2</sup>À noter un changement de salle pour cette permanence qui s'est tenue dans la salle des Maires avec un fléchage l'indiquant.

Projet de mise en conformité du P.U.I. de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Beauvau

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur le samedi matin 2 août à 12 heures, et de la même manière, le registre dématérialisé, « Préambules », a été clos au même moment.

Je tiens ici à remercier Monsieur ROPELÉ, chargé de mission et Madame TROUTOT, secrétaire, tous deux appartenant au service d'urbanisme de la ville de Belfort, pour la qualité de leur accueil et pour leur efficacité.

## 4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4.1 - Manuscrites

- Observation n° 1 : Monsieur JP SIMON

*« Projet indispensable au fonctionnement populaire et municipal pour le foot 400 jeunes belfortains vont pouvoir s'entraîner dans des conditions de sécurité. Plaisir et qualité sont au RDV. Merci à la ville de Belfort pour cet investissement au cœur de la ville »*

- Observation n° 2 : Monsieur POUPON

*« Le projet semble ambitieux et prometteur, le sport doit être plus omniprésent au sein de Belfort. J'espère sincèrement que le projet aboutira.  
Merci d'avance pour votre aide et votre écoute. »*

- Observation n° 3 : Monsieur DEMOUGEOT

*« Superbe projet, nécessaire à ce jour.  
Cette initiative et ce choix seront porteurs d'une dynamique pour le football belfortain et le sport dans son ensemble.  
Merci à la ville de Belfort pour ce choix fort. »*

### 4.2- Électroniques

1 –Déposée Le samedi 12/07/2025 par une personne anonyme :

*« Habitant limitrophe du site, sur la commune d'Offemont, je ne souhaite pas voir l'installation de zones de sport supplémentaires dans le secteur. De nombreuses nuisances sonores sont à craindre tout au long de la journée et très tard dans la soirée. Nous subissons déjà d'importantes nuisances avec la présence du skatepark. Plus ponctuellement, le stade avec ses annonces par micro génère déjà quelques troubles.*

*Si le projet est toutefois maintenu, nous demandons la mise en place d'équipements physique pour réduire le bruit entre la zone d'habitation et la zone de sportives »*

2 - Déposée le jeudi 31/07/ 2025 par une personne anonyme :

*« Je trouve regrettable de sacrifier les jardins ouvriers au profit de terrains de sports synthétiques... Une fois de plus on artificialise des espaces naturels qui, même s'il ne sont pas classés espaces sensibles, participent de notre environnement .*

*Il aurait , à mon sens, été utile que la Municipalité fasse la promotion de ces jardins ouvriers qui peuvent favoriser le lien social tout en permettant à des familles d'y trouver un appoint financier à leur budget alimentation. »*

3 - Déposée le vendredi 1/08/ 2025 par une personne anonyme

*« Bonjour,*

*Projet qui présente un véritable intérêt pour les pratiquants de football du club de l'ASMB.*

*En effet le site de Mattler est vieillot, et ne permet plus une pratique optimale du football.*

*Celui-ci est générateur de blessures pour les jeunes pratiquants.*

*Le site de Mattler présente un terrain synthétique première génération qui n'a plus lieu d'être et ne répond plus aux normes pour une bonne pratique du foot.*

*Le club de Belfort se doit d'avoir un complexe sportif moderne à la hauteur du statut du club qui évolue au niveau national chez les sénior.*

*Les terrains synthétiques peuvent être sollicités d'une façon plus important qu'un terrain herbe classique. Et nécessitent peu d'entretien (économies en eau etc ...).*

*Projet utile pour Belfort et son développement sportif ainsi que pour la sécurité des usagers.*

*La partie pumptrack et basket permet également de diversifier l'usage de la zone. Ce qui est un bon point.*

*Monsieur T. »*

### **4.3 – Analyse et réponses aux observations**

- L'observation n°3 du registre dématérialisé ainsi que les trois observations du registre papier sont positives par rapport au projet et favorables à la réalisation de la plaine des sports. Les arguments développés concernent essentiellement la vétusté du stade Mattler, et les équipements envisagés faciliteraient l'entraînement de nombreux jeunes, dans des conditions de sécurité nettement améliorées. D'autre part, on peut considérer que la mise à disposition d'un public jeune d'installations matérielles de bonne qualité ne peut avoir qu'un rôle bénéfique et favorable, susceptible de développer chez les adolescents des pratiques sportives. Il convient de noter que sur un total de 6 observations recueillies, 4 sont favorables au projet.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une piscine des sports au stade Neuzhan

- **L'observation n° 1 du registre dématérialisé** et déposée le 12/ 07/2025, souligne la crainte de nuisances sonores, exprimée anonymement par une personne habitante limitrophe du site. Ce problème est pris en compte dans le projet. Ce point a été examiné lors de la réunion d'examen conjoint, tenue à la Mairie de Belfort le mardi 10 juin 2025 à 10 heures. La question a été posée par Monsieur le Maire d'Offemont et il a été indiqué qu'une barrière acoustique sera mise en place. Dans le mémoire en réponse aux observations formulées, ce point est à nouveau repris :

*« en effet, un dispositif ayant pour but de limiter le bruit sera mis en place lors de la construction du projet. Le type de dispositif est actuellement en cours de définition et sera le résultat d'échanges entre la commune de Belfort, celle d'Offemont et le maître d'œuvre retenu.*

*La solution permettant de réduire l'exposition au bruit la plus efficace sera retenue. »*

Il a été précisé par l'autorité municipale qu'en période estivale, compte-tenu de la trêve sportive, les installations ne seront pas (ou moins) utilisées, ce qui limitera les annonces micro. Quant au skateboard, les nuisances existent déjà .

-**L'observation n° 2 du registre dématérialisé** et déposée anonymement le 31/07/205 fait référence aux jardins ouvriers et à l'artificialisation des sols.

Les jardins ouvriers existants ne seront pas affectés par le projet. Historiquement, les jardins qui étaient présents sur la zone concernée ont été déplacés à l'automne 2015 sur le secteur voisin ainsi qu'aux Perches.

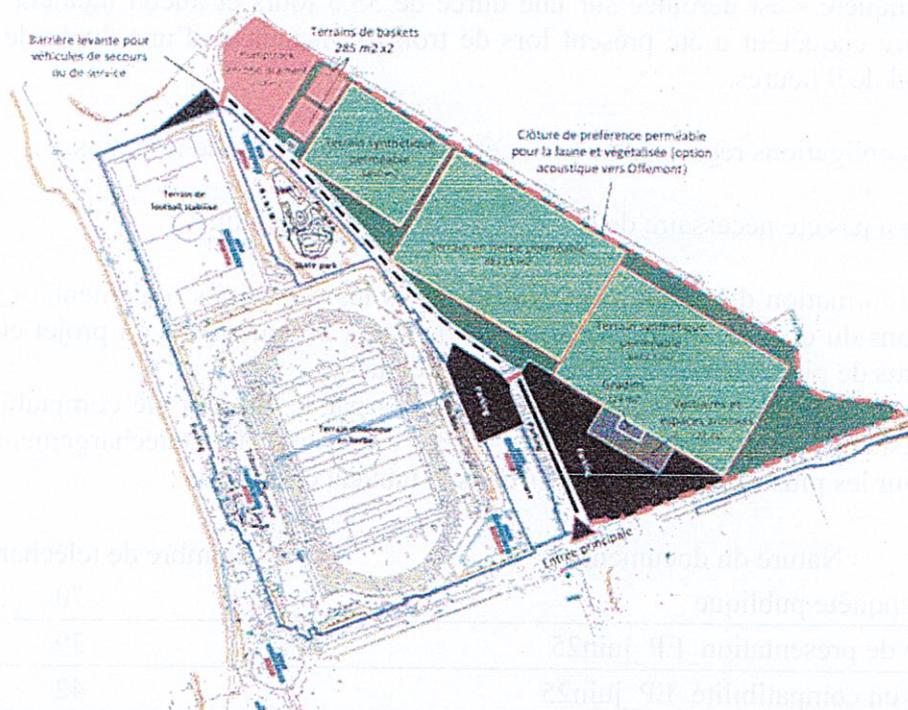
En ce qui concerne l'artificialisation des sols, il faut noter que les terrains synthétiques prévus seront perméables et qu'un grand terrain restera en herbe (voir plan ci-dessous).

Rappel : Le classement actuel au PLU prévoyait un projet d'urbanisation qui aurait eu des répercussions négatives sur l'artificialisation des sols.

Il faut noter d'ailleurs qu'à la page 15 du document « évaluation environnementale », il est précisé : *« les impacts du projet sur l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers sont nuls. »*

## Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une plaine des sports au stade Serzian

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



Le territoire communal de Belfort n'est concerné 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 à plus de 3.8 km de la zone de projet.

Au niveau des autres incidences environnementales, le projet n'a pas d'impact significatif, notamment parce que le site devant accueillir la plaine des sports est composé en majorité de prairies et pelouses ayant un intérêt écologique limité, abritant une flore et une faune communes. Par ailleurs, le site n'est ni considéré comme réservoir de biodiversité, ni comme un corridor écologique.

### 4.4 – Analyse des courriers

Néant

## 5 – BILAN DE L'ENQUÊTE AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE.

La réunion bilan s'est tenue le 4 août 2025 à 15 heures, au service Urbanisme de la Mairie de Belfort, en présence de Monsieur Jean-Marie Herzog, adjoint au Maire, de Monsieur Anthony ROPELÉ, chargé de mission, de madame Charlene TROUTOT secrétaire de la Direction de l'urbanisme de la ville de BELFORT et du GRAND BELFORT et du commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion, le bilan a fait apparaître les éléments suivants :

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33,5 jours et aucun incident n'a été signalé. Le commissaire enquêteur a été présent lors de trois permanences d'une durée de 3 heures chacune, soit un total de 9 heures.

Les obligations réglementaires ont été de mon point de vue remplies.

Il n'a pas été nécessaire de recourir à une réunion publique.

L'information du public s'est réalisée dans les conditions réglementaires et de nombreuses consultations du dossier ont été réalisées sur le site « Préambules » du projet et de nombreux téléchargements de pièces du dossier ont été effectués.

C'est ainsi que sur les statistiques fournies par le site ont été comptabilisées 1446 visites. 760 des visiteurs ont au moins téléchargé un des documents. Les téléchargements de documents recensés, pour les plus élevés sont relevés dans le tableau ci-dessous :

Nature du document	Nombre de téléchargements
Arrêté d'enquête publique	70
1a-Notice de présentation_EP_juin25	39
2.0- Mise en compatibilité_EP_juin25	42
1g. PADD-modifié_EP_juin25	36
1h. Plan de zonage modifié -A0_2500	35

D'autre part, 3 visites hors permanences ont eu lieu et à l'occasion de ces visites, 3 observations ont été consignées sur le registre papier.

Ces données témoignent de l'intérêt porté à cette consultation, malgré l'absence de visites lors des permanences et en conséquence, il apparaît que l'information a bien circulé.

Le procès-verbal a été transmis au service municipal suivant le dossier le 5 août annexe 1.

Il apparaît que toutes les obligations réglementaires ont été suivies scrupuleusement.

Les éléments suivants ont été portés à la connaissance du commissaire enquêteur par la municipalité, à sa demande :

- Confirmation qu'il n'existait pas de PLUi
- Explication concernant la partie de la parcelle 173 restant en zone UUb (voir page 14 du présent rapport).

À LUXEUIL LES BAINS, le 29 août 2025

Le Commissaire enquêteur,



René COLIN

## ANNEXES

Procès-Verbal :.....	36
Réponse au Procès-Verbal :.....	39
Certificat d'affichage :.....	43
Dispositions applicables à la zone UB.....	44
Dispositions applicables à la zone UU.....	62
Prévisions Financières (Rapport n° 3).....	75

**ANNEXE 1**  
**Procès verbal**

**PROCÈS VERBAL**

**Enquête Publique**

**MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

**Commune de BELFORT**

**Du 30 juin au 2 août 2025**

**Constats généraux :**

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33,5 jours et aucun incident n'a été signalé. Le Commissaire enquêteur a été présent lors de trois permanences d'une durée de 3 heures chacune, soit un total de 9 heures.

Les obligations réglementaires ont été de mon point de vue remplies.

Il n'a pas été nécessaire de recourir à une réunion publique.

L'information du public s'est réalisée dans les conditions réglementaires et de nombreuses consultations du dossier ont été réalisées sur le site « Préambules » du projet et de nombreux téléchargements de pièces du dossier ont été effectués.

C'est ainsi que sur les statistiques fournies par le site ont été comptabilisées 1446 visites. 760 des visiteurs ont au moins téléchargé au moins un des documents. Les téléchargements de documents recensés, pour les plus élevés sont relevés dans le tableau ci-dessous :

Nature du document	Nombre de téléchargements
Arrêté d'enquête publique	70
1a-Notice de présentation_EP_juin25	39
2.0- Mise en compatibilité_EP_juin25	42
1g. PADD-modifié_EP_juin25	36
1h. Plan de zonage modifié -A0_2500	35

D'autre part, 3 visites hors permanences ont eu lieu et à l'occasion de ces visites, 3 observations ont été consignées sur le registre papier.

Ces données témoignent de l'intérêt de cette consultation, malgré l'absence de visites lors des permanences et qu'en conséquence, il apparaît que l'information a bien circulé.

**Recueil des observations :**

## 1 – Registre dématérialisé « Préambules » :

- Observation n°1 du 12/07/2025 par une personne anonyme :

*« Habitant limitrophe du site, sur la commune d'Offémont, je ne souhaite pas voir l'installation de zones de sport supplémentaires dans le secteur. De nombreuses nuisances sonores sont à craindre tout au long de la journée et très tard dans la soirée. Nous subissons déjà d'importantes nuisances avec la présence du skatepark. Plus ponctuellement, le stade avec ses annonces par micro génère déjà quelques troubles.*

*Si le projet est toutefois maintenu, nous demandons la mise en place d'équipements physique pour réduire le bruit entre la zone d'habitation et la zone de sportives »*

- Observation n° 2 du 31/07/ 2025 par une personne anonyme

*« Je trouve regrettable de sacrifier les jardins ouvriers au profit de terrains de sports synthétiques... Une fois de plus on artificialise des espaces naturels qui, même s'il ne sont pas classés espaces sensibles, participent de notre environnement .*

*Il aurait , à mon sens, été utile que la Municipalité fasse la promotion de ces jardins ouvriers qui peuvent favoriser le lien social tout en permettant à des familles d'y trouver un appoint financier à leur budget alimentation. »*

- Observation n° 3 du /08/ 2025 par une personne anonyme

*« Bonjour,*

*Projet qui présente un véritable intérêt pour les pratiquants de football du club de l'ASMB.*

*En effet le site de Mattler est vieillot, et ne permet plus une pratique optimale du football.*

*Celui-ci est générateur de blessures pour les jeunes pratiquants.*

*Le site de Mattler présente un terrain synthétique première génération qui n'a plus lieu d'être et ne répond plus aux normes pour une bonne pratique du foot.*

*Le club de Belfort se doit d'avoir un complexe sportif moderne à la hauteur du statut du club qui évolue au niveau national chez les sénior.*

*Les terrains synthétiques peuvent être sollicités d'une façon plus important qu'un terrain herbe classique. Et nécessitent peu d'entretien (économies en eau etc ...).*

*Projet utile pour Belfort et son développement sportif ainsi que pour la sécurité des usagers.*

*La partie pumptrack et basket permet également de diversifier l'usage de la zone. Ce qui est un bon point.*

*Monsieur T. »*

## 2 – Registre papier

- Observation n° 1 : Monsieur JP SIMON

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

*« Projet indispensable au fonctionnement populaire et municipal pour le foot 400 jeunes belfortains vont pouvoir s'entraîner dans des conditions de sécurité. Plaisir et qualité sont au RDV. Merci à la ville de Belfort pour cet investissement au cœur de la ville »*

- Observation n° 2 : Monsieur POUPON

*« Le projet semble ambitieux et prometteur, le sport doit être plus omniprésent au sein de Belfort. J'espère sincèrement que le projet aboutira.  
Merci d'avance pour votre aide et votre écoute. »*

- Observation n° 3 : Monsieur DEMOUGEOT

*« Superbe projet, nécessaire à ce jour.  
Cette initiative et ce choix seront porteurs d'une dynamique pour le football belfortain et le sport dans son ensemble.  
Merci à la ville de Belfort pour ce choix fort. »*

À Luxeuil Les Bains, le 04 août 2025  
Le Commissaire Enquêteur



René COLIN

**ANNEXE 2**  
**Mémoire en réponse**



**MÉMOIRE EN RÉPONSE  
AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**PRÉAMBULE**

Enquête publique ouverte du 30 juin 2025 au 2 août 2025 qui s'est déroulée en Mairie de Belfort, sous la direction de Monsieur René COLIN, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Besançon.

**DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33,5 jours ; aucun incident n'a été signalé. Le commissaire enquêteur a été présent lors de trois permanences d'une durée de 3 heures chacune, soit un total de 9 heures.

L'information auprès du public s'est réalisée dans les conditions réglementaires. Le site web dédié au projet et mis à disposition du public a permis de relever de nombreuses consultations du dossier avec 1446 visites sur le site et de noter que 760 visiteurs ont téléchargé au minimum un des documents. D'autres part, 3 observations ont été consignées sur le registre dématérialisé, ainsi que 3 autres sur le registre papier.

## OBSERVATIONS APPORTÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### ➤ 3 observations dématérialisées :

#### - Observation n°1 du 12/07/2025 par une personne anonyme :

« Habitant limitrophe du site, sur la commune d'Offemont, je ne souhaite pas voir l'installation de zones de sport supplémentaires dans le secteur. De nombreuses nuisances sonores sont à craindre tout au long de la journée et très tard dans la soirée. Nous subissons déjà d'importantes nuisances avec la présence du skatepark. Plus ponctuellement, le stade avec ses annonces par micro génère déjà quelques troubles.

Si le projet est toutefois maintenu, nous demandons la mise en place d'équipements physique pour réduire le bruit entre la zone d'habitation et la zone sportive ».

#### - Observation n°2 du 31/07/ 2025 par une personne anonyme :

« Je trouve regrettable de sacrifier les jardins ouvriers au profit de terrains de sports synthétiques... Une fois de plus on artificialise des espaces naturels qui, même s'ils ne sont pas classés espaces sensibles, participent de notre environnement.

Il aurait, à mon sens, été utile que la Municipalité fasse la promotion de ces jardins ouvriers qui peuvent favoriser le lien social tout en permettant à des familles d'y trouver un appoint financier à leur budget alimentation ».

#### - Observation n°3 du 01/08/ 2025 par une personne anonyme :

« Bonjour,

Projet qui présente un véritable intérêt pour les pratiquants de football du club de l'ASMB.

En effet le site de Mattler est vieillot, et ne permet plus une pratique optimale du football.

Celui-ci est générateur de blessures pour les jeunes pratiquants.

Le site de Mattler présente un terrain synthétique première génération qui n'a plus lieu d'être et ne répond plus aux normes pour une bonne pratique du foot.

Le club de Belfort se doit d'avoir un complexe sportif moderne à la hauteur du statut du club qui évolue au niveau national chez les séniors.

Les terrains synthétiques peuvent être sollicités d'une façon plus importante qu'un terrain herbe classique. Et nécessitent peu d'entretien (économies en eau etc ...).

Projet utile pour Belfort et son développement sportif ainsi que pour la sécurité des usagers.

La partie pumtrack et basket permet également de diversifier l'usage de la zone. Ce qui est un bon point. Monsieur T. ».

➤ **3 observations sur le registre papier :**

**- Observation n°1 de Monsieur Jean Paul SIMON :**

*« Projet indispensable au fonctionnement populaire et municipal pour le foot 400 jeunes belfortains vont pouvoir s'entraîner dans des conditions de sécurité. Plaisir et qualité sont au RDV. Merci à la ville de Belfort pour cet investissement au cœur de la ville ».*

**- Observation n°2 de Monsieur POUPON :**

*« Le projet semble ambitieux et prometteur, le sport doit être plus omniprésent au sein de Belfort. J'espère sincèrement que le projet aboutira.  
Merci d'avance pour votre aide et votre écoute ».*

**- Observation n°3 de Monsieur Alexandre DEMOUGEOT :**

*« Superbe projet, nécessaire à ce jour.  
Cette initiative et ce choix seront porteurs d'une dynamique pour le football belfortain et le sport dans son ensemble.  
Merci à la ville de Belfort pour ce choix fort ».*

## **RÉPONSES APPORTÉES**

Deux observations déposées sur le registre dématérialisé nécessitent une réponse (il s'agit des observations n°1 et n°2).

**Réponse à l'observation n°1 du 12/07/2025 déposée par une personne anonyme :**

Le futur projet de plaine des sports prend en compte la problématique des nuisances sonores depuis le début de son élaboration.

En effet, un dispositif ayant pour but de limiter le bruit sera mis en place lors de la construction du projet. Le type de dispositif est actuellement en cours de définition et sera le résultat d'échanges entre la commune de Belfort, celle d'Offemont et le maître d'œuvre retenu.

La solution permettant de réduire l'exposition au bruit la plus efficace sera retenue.

Il est à noter que les installations de la plaine des sports ne seront pas utilisées en période estivale du fait de la trêve sportive. Cette période coïncide avec celle durant laquelle les habitants du lotissement voisin profitent de façon prolongée de leur extérieur.

**Réponse à l'observation n°2 du 31/07/ 2025 déposée par une personne anonyme :**

Le projet de plaine des sports n'impactera pas les jardins ouvriers actuellement présents à proximité.

Les jardins qui étaient présents sur le terrain concerné par le projet ont été déplacés à l'automne 2015. En effet, à l'époque, un projet de lotissement était à l'étude sur le site et les jardins ont alors été déplacés sur le secteur voisin ainsi qu'aux Perches.

Le zonage existant avant la mise en compatibilité du PLU étant déjà voué à accueillir des constructions, il n'y a pas d'artificialisation de zone naturelle. La zone étant préalablement en secteur UBb et non N.

*Objet : mémoire en réponse au commissaire enquêteur – Enquête publique du 30/06/25 au 02/08/25 – mise en compatibilité du PLU de Belfort avec Déclaration de Projet.*

La flore présente est une flore de type commune, aucune espèce patrimoniale ou protégée n'est présente dans ce secteur. La zone de projet est un espace de nature ordinaire agrémenté d'un cortège floristique banal. Son intérêt écologique peut donc être considéré comme faible.

De plus, les terrains synthétiques qui seront mis en place sont totalement perméables. Aucun impact négatif du projet sur l'environnement n'a par ailleurs été relevé par l'autorité environnementale qui a été consultée sur le sujet.

Les 4 observations restantes ne nécessitent pas de réponses particulières mais sont bien prises en compte dans le cadre de l'enquête publique.

Belfort, le 12 août 2025

Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
Jean Marie HERZOG  
Par délégation



**ANNEXE 3**  
**Certificat d'affichage**

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**  
**du 30/06/2025 au 02/08/2025**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE BELFORT**  
**PROJET DE LA PLAINE DES SPORTS**

OïKOS - Siège	10 rue de Londres
Centre Culturel de Belfort Nord Pierre Schuller	58 bis avenue des Frères Lumière
Maison de quartier Gilberte Marin Moskovitz	23 rue de Strasbourg
Centre Culturel et Social des Barres et du Mont	26 avenue du Château d'eau
Maison de quartier Jacques Brel	à/c du 2 janvier 2021 1, rue Maryse Bastié
Centre Culturel et Social des Résidences Bellevue	4 rue de Madrid
Centre Culturel et Social de la Pépinière Michel Legrand	13 rue Danton
Maison de Quartier des Glacis du Château	22 avenue de la Laurencie
Maison de Quartier Centre Ville	39 fbg de Montbéliard
Maison de Quartier des Forges	3 a rue de Marseille
Maison de quartier Vieille Ville	Rue des Boucheries
Stade Serzian	Rue Gambiez
Stade Mattler	Avenue Jean Jaurès
Site de la future Plaine des Sports	Rue Floréal
Mairie	Place d'Armes
Annexe mairie (service urbanisme)	4 rue de l'Ancien Théâtre

Fait à Belfort, le 05/08/2025

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB comprend quatre secteurs :

**UBa** : les quartiers d'urbanisme collectif,

**UBb** : les quartiers d'habitat des faubourgs,

**UBc** : les quartiers d'habitat diffus.

**UBd** : le secteur du site de l'ancienne laiterie.

Ce secteur est situé entre les rues de Marseille et de la 5ème DB. Ses conditions d'aménagement sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle N° 2.

Il est également concerné par les servitudes de protection des canaux instituées par arrêté préfectoral n°845 en date du 13 avril 1971 et modifié le 18 septembre 2014.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UB, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

#### **UB 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

##### **1.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)**

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- L'industrie.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ballastières, affouillements\* et exhaussements\* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- Les multiplexes\*.

*\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

## 1.2. EN SECTEUR UBd

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les stations de lavage de véhicules.
- Les constructions\* et ouvrages\* le long de la rue de Marseille, dans l'angle Nord/Ouest, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages).

## **UB 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### 2.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les terrains multisport type « city stades ») si leur surface ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts, s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- Les stations de lavage automatique de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
  - être liées à une station-service existante,
  - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
  - disposer d'un local fermé pour cet usage.
- Les parkings silos\* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades\* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.
- Les terrains ou emprises repérés en tant que zones de stationnement sur le plan de zonage ne peuvent recevoir aucune affectation autre que le stationnement.
- **Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.  
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple « par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important..
- Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

## 2.2. EN SECTEURS UBb et UBc

La surface de vente ou la surface de plancher\* sont limitées pour les destinations suivantes :

- pour l'artisanat : à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- pour le commerce de détail : à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les services isolés\* : à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## 2.3. EN SECTEUR UBd

Les garages à condition qu'ils soient intégrés dans le volume bâti ou accolés à celui-ci.

## UB 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur **UBa** est susceptible de voir se réaliser des transformations dans le cadre de la politique de la ville. Celles-ci doivent être favorables au développement de la mixité fonctionnelle et sociale.

Celles-ci peuvent notamment :

- susciter des démolitions de bâti et des restructurations des espaces publics ou communs,
- susciter des réaménagements de voiries et d'unités foncières\*,
- introduire des constructions d'habitat de type individuel discontinu ou en bande,
- faire évoluer ou créer des activités de proximité à des fins de commerce, d'équipements et de services,
- établir des activités et des services destinés à ouvrir le secteur à d'autres usagers et utilisateurs, sous réserve de préserver le caractère résidentiel existant.

## SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\*

#### Règles qualitatives alternatives (hors UBd):

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

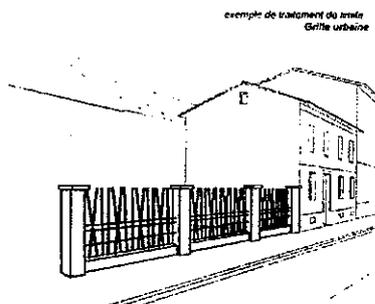
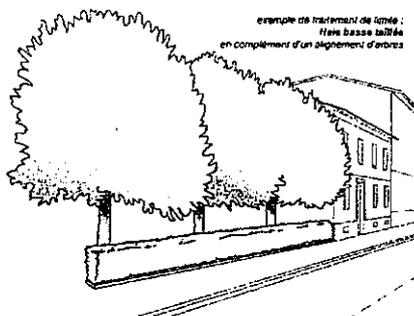
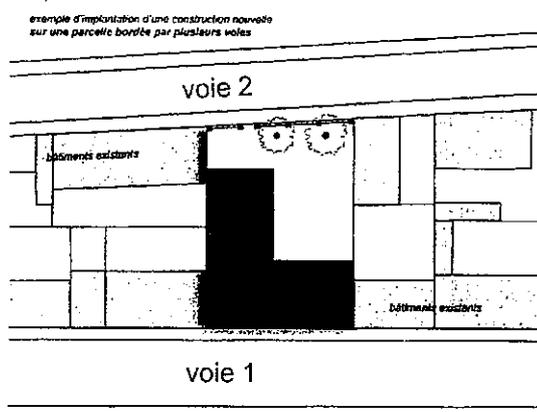
\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

**UB 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.

**4.1. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)**

4.1.1. Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes\* ou bordées par plusieurs voies\*, les constructions\* ou ouvrages\* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement\* d'une seule des voies\*, à condition que l'alignement\* sur les autres voies\* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture\* ou autre).



4.1.2. Les annexes isolées (abris de jardin, remises, les garages individuels ou en bande, ....) doivent s'implanter en 2ème ligne\* par rapport à la construction\* principale.

4.1.3. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c du PLU relatives aux Normes de stationnement.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

#### **4.2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBa**

L'implantation des constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) n'est pas réglementée.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants.

#### **4.3. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBb**

##### **4.3.1. Implantation par rapport à l'alignement\***

Les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande,...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale par rapport à l'alignement\* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse\*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants, sauf exceptions prévues à l'article 4.3.2.

##### **4.3.2. Implantations en retrait\* de l'alignement de fait\***

Des implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

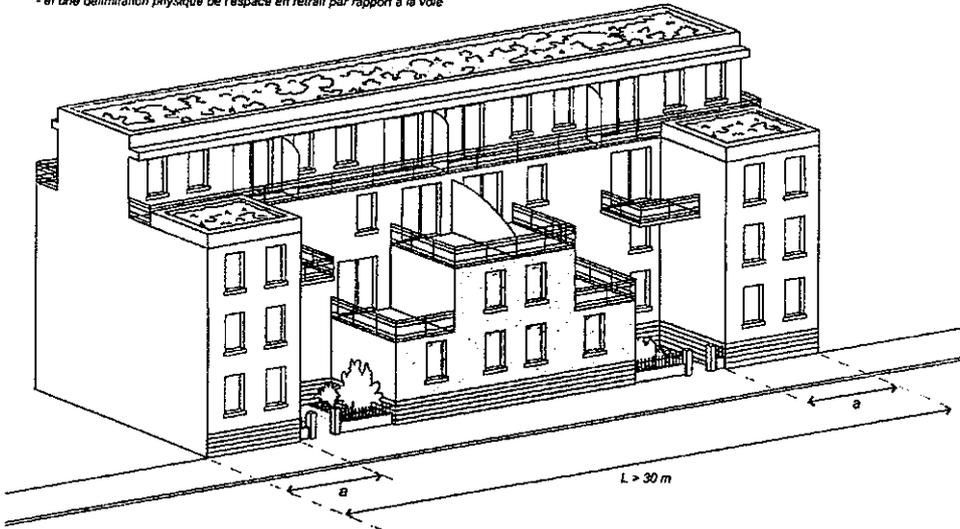
- lorsque le projet de construction intéresse un terrain\* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :
  - .que la construction\* ou l'ouvrage\* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement\* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade\* concernée par l'alignement\*,
  - .que la surface du bâti construit à l'alignement\* représente 50 % minimum de la façade\* (hors attiques\*) concernée par l'alignement\*,
  - .qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement\* soit prévu (clôtures\*, murettes, végétation, traitement du sol...),

---

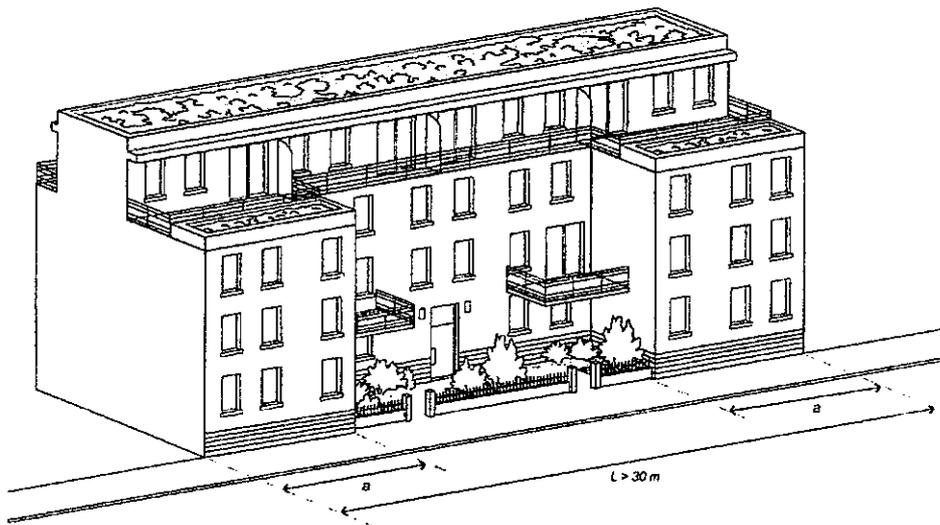
\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Objet de mise en conformité au PLU de la commune de BELFORT (2017) concernant la création d'une  
plate-forme des sports de stade François

- exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :**
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L,
  - un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % ( ), forment 50 % au total avec les ailes
  - et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



- exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :**
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
  - et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- lorsque le projet de construction ou d'ouvrage\* jouxte un ou des ouvrages\* ou constructions\* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait\* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* existant ;
- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon\*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction\* ou d'un ouvrage\* en 2ème ligne\* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière\*.

#### **4.4. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBc**

##### **4.4.1. Implantation par rapport aux voies\* et ouvrages\* ferroviaires et autoroutiers**

- Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés à une distance égale à  $D_{\text{mini}} = D$  au moins égale sa hauteur  $H$ , sans jamais être inférieure à 4 m ( $D_{\text{mini}} = H_{\text{mini}} = 4$  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 voie.

Toutefois, s'il existe le long de ces voies des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, une édification à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants peut, sous réserve que cela n'entraîne pas de risque particulier, être autorisée ou imposée.

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières, à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions\* ou ouvrages\* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

##### **4.4.2. Implantation aux voies\* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute**

Les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes isolées\* (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale par rapport à l'alignement\* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse\*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* existantes.

#### **4.5. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBd**

**4.5.1.** L'implantation des constructions\* et ouvrages\* doit se faire en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

**4.5.2.** Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes\* isolées (annexes, remises, garages individuels, ...) doivent être édifiés à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement\* des voies\* publiques ou privées créées à l'intérieur du secteur UBd.

**4.5.3.** Les annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en 2ème ligne\* par rapport à la façade sur rue\*, avec 2 mètres minimum de recul\* par rapport à celle-ci.

**4.5.4.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

**UB 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.

**5.1. SECTEUR UBa**

Tout ouvrage\* ou construction\* doit être implanté par rapport aux limites séparatives\* ou d'emprises publiques\* à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 3 m (D mini=H/2 mini 3 m).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

**5.2. SECTEURS UBb et UBc**

Les constructions\* et ouvrages\* situés aux abords du Domaines Public Autoroutier Concédé (DPAC) doivent respecter les prescriptions de l'article 5.2.3 ci-dessous. Les autres constructions et ouvrages doivent respecter les articles 5.2.1 et 5.2.2.

**5.2.1 DANS UNE BANDE DE 16 METRES, comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmenté de la marge de recul\* (alignement de fait\*) :**

**5.2.1.1. Par rapport aux limites latérales**

Dans le secteur UBb

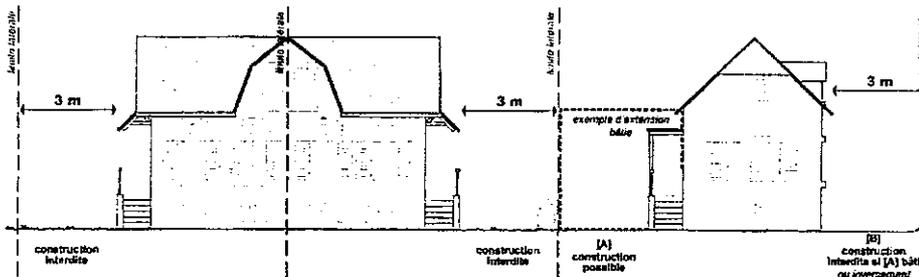
Les constructions\* ou ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

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)*

Dans le secteur UBc

Les constructions\* ou ouvrages\* joignant une limite séparative\* latérale ou d'emprise publique\* sont autorisés à condition qu'un espace minimum de 3 m par rapport à l'autre limite soit observé.



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)*

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

### **5.2.1.2 Par rapport au fond de parcelle**

#### **Les constructions\* ou ouvrages\* en limite :**

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en 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 11.3.3 des Dispositions Générales)*

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps\* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction\*.

#### **Les constructions\* ou ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle :**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (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 11.3.1 des Dispositions Générales)*

### **5.2.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*).**

#### **5.2.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite**

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)*

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- 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\*, ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps\* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.90 m
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction\*.

#### **5.2.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (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 parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

#### **5.2.3. Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)**

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\* ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions\* et ouvrages\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

#### **5.3. SECTEUR UBd**

Les constructions\* ou ouvrages\* doivent s'implanter en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions\* et ouvrages\* doivent observer la règle  $D=H/2$  minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives\* ou d'emprise publique\* (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)*

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

**UB 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircement des baies\*.

**6.1. SECTEURS UBa, UBb et UBc**

Les constructions\* et ouvrages\*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircement des baies\*.

Dans tous les cas (à l'exception des constructions\* et ouvrages\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions\* ou les ouvrages\*.

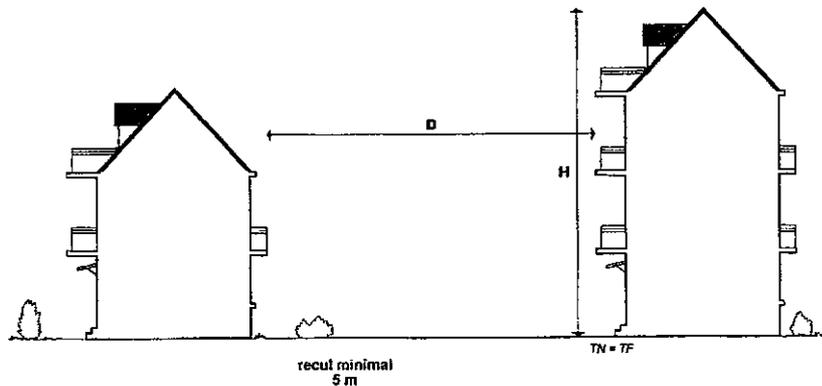
*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux ouvrages\* ou constructions\* présente une emprise au sol\* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

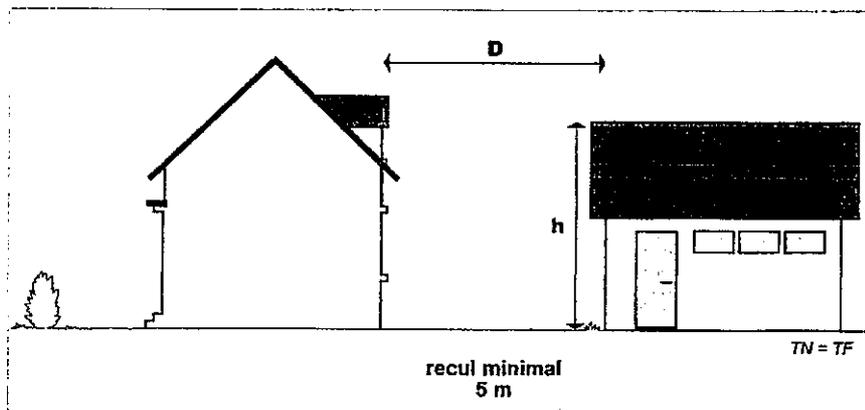
**6.2. SECTEUR UBd**

La distance entre deux constructions\* ou ouvrages\* non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* le plus élevé :  $D > H$  (H étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de la construction\* ou de l'ouvrage\* le plus élevé).



Si l'une des deux constructions\* est sans étage et à usage de garage ou annexe, la règle du prospect\* devient  $D=h$  (h étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de ce garage ou remise).

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



Dans tous les cas, un recul\* minimum de 5 m devra être observé.

#### **UB 7.- EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* est régie comme suit :

##### **7.1. POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)**

Des emprises supplémentaires à celles imposées aux articles ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur de 10 m maxi par rapport à l'alignement\*.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

##### **7.2. SECTEUR UBa**

L'emprise au sol\* est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière\*.

##### **7.3. SECTEUR UBb**

L'emprise au sol\* est limitée :

- pour les unités foncières\* d'une superficie allant jusqu'à 600 m<sup>2</sup> : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup> : soit à 50 % de leur surface soit à 420m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

##### **7.4. SECTEUR UBc**

L'emprise au sol\* est limitée :

- pour les unités foncières\* d'une superficie allant jusqu'à 600 m<sup>2</sup> : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie allant de 601 m<sup>2</sup> à 1200m<sup>2</sup> : soit à 50 % de leur surface soit à 420 m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie supérieure à 1.200 m<sup>2</sup> : soit à 40 % de leur surface soit à 600 m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

## 7.5. SECTEUR UBd

L'emprise au sol\* est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière\*.

## UB 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\*

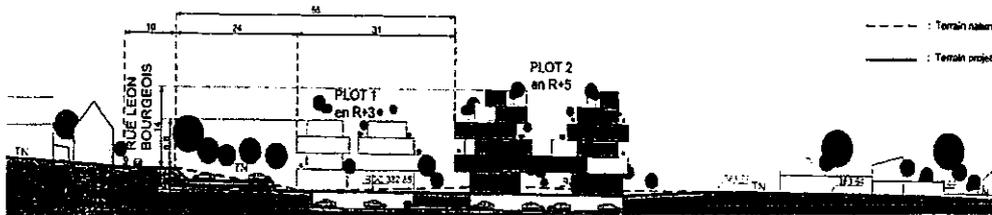
Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.

### 8.1. SECTEUR UBa

#### 8.1.1. Dans le secteur UBa contigu à la rue Léon Bourgeois

Les hauteurs sont réglementées comme suit :

- Dans la bande de 55 m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions\* ou ouvrages\* ne doit pas dépasser la cote NGF\* : 395.18, hors installations techniques de faible importance (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps\*).
- Au-delà de la bande de 55 m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions\* ou ouvrages\* ne doit pas dépasser la cote NGF\* : 400.58 hors installations techniques de faible importance (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps\*).



#### 8.1.2. Dans les autres secteurs UBa :

##### 8.1.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

Deux constructions\* accolées ne peuvent avoir plus de un niveau de différence et ce, dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

##### 8.1.2.2. Hauteur relative maximale

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrage\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **8.2. SECTEUR UBb**

### **8.2.1. Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

Sur la propriété située entre la rue de Marseille et la rue de la 5<sup>ème</sup> DB, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits sur la partie basse du terrain en raison du caractère inondable de la cuvette située sur celui-ci.

### **8.2.2. Hauteur relative maximale**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle H maximum = L par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrage\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **8.3. SECTEUR UBc**

### **8.3.1. Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

Dans le cas de constructions\* édifiées en continu, et lorsque l'immeuble existant contigu est plus élevé, des règles différentes peuvent être appliquées. Cependant, la hauteur du nouvel immeuble doit être au moins inférieure de un niveau par rapport à la construction\* existante.

### **8.3.2. Hauteur relative maximale**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle H maximum = L par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrage\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou l'ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **8.4. SECTEUR UBd**

### **8.4.1. Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions\* ou ouvrage\* est limitée au niveau de la cote NGF\* 375,78.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Dans l'angle nord-est du secteur UBd, correspondant au cône de vue délimité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1 et reporté au plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone, la hauteur des constructions\* ou ouvrages\* est limitée au niveau de la cote NGF\* 370,00.

Dans tous les cas, les deux hauteurs absolues fixées ci-dessus incluent les ouvrages\* indispensables et de faible emprise tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps\*, acrotères\*, etc... Seules les souches de cheminée peuvent, hors cône de vue, être autorisées à dépasser la hauteur absolue. Dans ce cas, elles doivent être bien proportionnées, simples et les plus discrètes possible.

#### **8.4.2. Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou d'attique\*.

Le retrait de l'attique\* par rapport à la façade\* principale devra être au minimum de 1,20 mètre. La hauteur sous plafond de l'attique\* ne devra pas excéder celle d'un étage courant.

Toutefois, le long de la Rue Bussière, sur une profondeur de 10 mètres (voir plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone), les bâtiments\* doivent respecter une hauteur maximale de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* ou d'attique\*.

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UB 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UB 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Règles édictées par les normes de stationnement.

### **UB 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

##### **11.1.1. Règles quantitatives**

Le coefficient de biotope par surface (CBS)\* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais:

- d'une surface de pleine terre\* la moins morcelée possible constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.
- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

**Secteur UBa :**

Les unités foncières\* doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* de 40% de l'unité foncière\* avec 30% en pleine terre\*.

**Secteur UBB :**

- les unités foncières\* inférieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* de 25% de l'unité foncière\* avec 20% en pleine terre\* ;
- les unités foncières\* supérieures à 600 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* équivalant à 40% de l'unité foncière\* avec 30% en pleine terre\*.

**Secteur UBc :**

- les unités foncières\* inférieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* de 25% de l'unité foncière\* avec 20% en pleine terre\* ;
- les unités foncières\* comprises entre 601m<sup>2</sup> et 1200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* équivalant à 40% de l'unité foncière\* avec 30% en pleine terre\* ;
- les unités foncières\* supérieures à 1201 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* équivalant à 50% de l'unité foncière\* avec 40% en pleine terre\*.

**Secteur UBd :**

Le CBS\* n'est pas réglementé.

**11.1.2. Dispositions particulières**

**11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions\*, ouvrages\*, installations ou équipements doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

**11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières\* déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.
- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

**11.1.2.3. Activités d'artisanat et de commerce de détails**

Les constructions\* et ouvrages\* à vocation principale (plus de 50% de la Surface de plancher\*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS\* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière\*, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières\* inférieures ou égales à 600 m<sup>2</sup>,
- 25% de l'unité foncière\*, sans obligation de pleine terre\*, pour les unités foncières\* supérieures à 600 m<sup>2</sup>.

**11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

**11.2.1. Sur l'ensemble des secteurs (y compris UBd)**

**11.2.1.1.** Les surfaces libres situées dans les marges de recul\* des constructions\* ou des ouvrages\* par rapport à l'alignement\* et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées.

**11.2.1.2.** 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, ...)
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...)

**11.2.1. En secteur UBd**

**11.2.2.1.** Les surfaces libres de toute construction\* ou ouvrages\* et non indispensables à la circulation automobile et piétonnière doivent être traitées en espaces verts, à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain\*.

**11.2.2.2.** Toute forme de talus conservé ou modifié, le long de la rue de la 5ème DB, doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné (espaces verts, plantations,...)

**11.2.2.3.** Dans le cône de vue mentionné dans l'orientation d'aménagement sectorielle n°1 et au plan des contraintes figurant à la fin du règlement de de la présente zone, les aménagements et plantations doivent respecter la cote NGF\* 370,00.

**11.2.2.4.** En frange sud, l'espace resté libre entre la limite du secteur UBb et les constructions\* ou ouvrages\*, doit faire l'objet du même traitement paysager que celui imposé à l'article ci-dessus. Cet aménagement pourra inclure une voirie.

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**UB 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

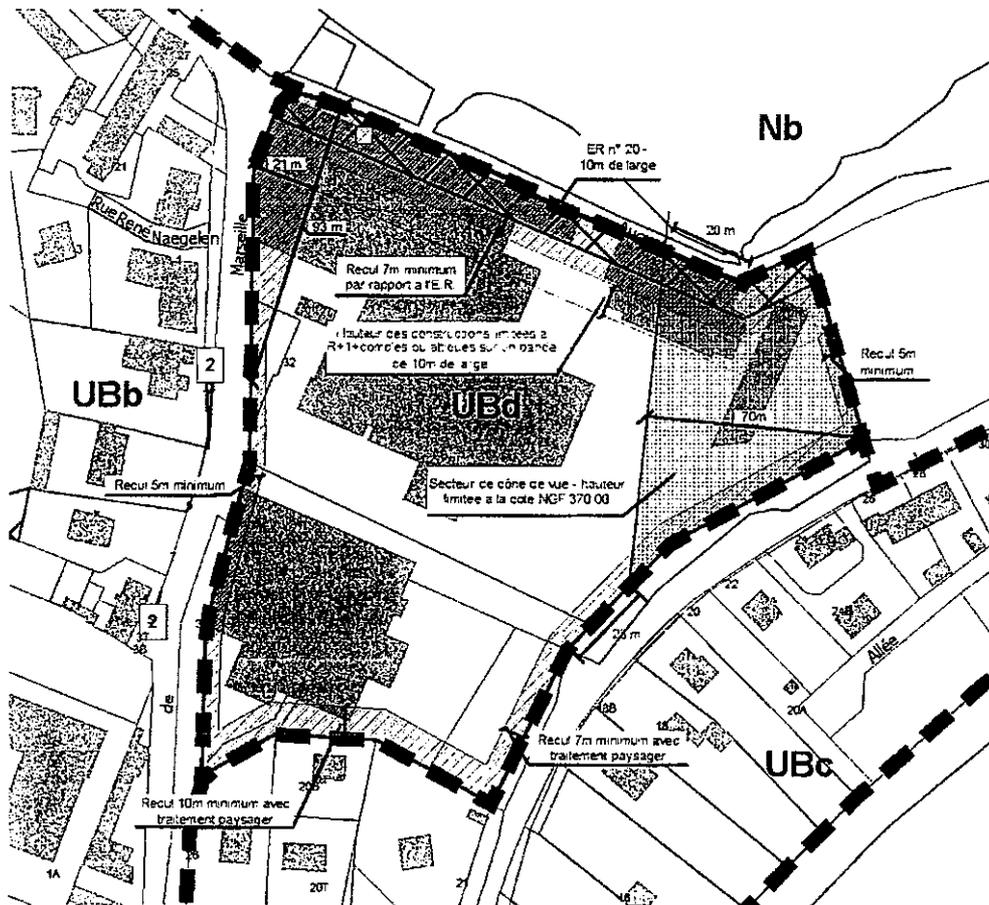
**UB 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

### PLAN DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES SECTEUR UBd



\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UU

La zone est subdivisée en trois secteurs :

- **Secteur UUa** : sa destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Secteur UUb** : sa destination est essentiellement liée aux activités militaires.
- **Secteur UUc** : ce secteur est dédié aux emprises et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UU, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\* USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

#### UU 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS

##### 1.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU

- 1.1.1. L'exploitation agricole et forestière.
- 1.1.2. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, les exhaussements\* et affouillements\* des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.1.4. La création de déversoirs autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités de la zone.
- 1.1.5. Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

##### 1.2. SUR LE SECTEUR UUc,

- Toute utilisation du sol non liée à l'activité ferroviaire et routière.

#### UU 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### 2.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU

- 2.1.1. Les constructions\* à usage d'habitation, de commerce et d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration au contexte local (gabarit\* et implantation des constructions\* avoisinantes).

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

- 2.1.2.** Les dépôts de matériaux ainsi que les dépôts polluants ne présentant aucun danger pour les quartiers avoisinants et pour l'environnement, s'ils respectent les deux conditions suivantes :
- être directement liés à une activité présente sur la zone,
  - être dissimulés à la vue du public.
- 2.1.3.** L'implantation ou l'extension\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation si elles répondent aux impératifs de sécurité face aux dangers et nuisances par rapport au voisinage.
- 2.1.4. Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.  
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple « par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.
- 2.1.5.** Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- 2.1.6.** Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

**2.2. SUR LE SECTEUR UU<sub>b</sub>**

- Les dépôts de matériaux combustibles et explosifs s'ils ne présentent aucun danger pour les quartiers environnants à condition qu'ils soient dissimulés à la vue du public.

**UU 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UU a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics, des activités tertiaires ainsi que les infrastructures des grands réseaux ferroviaires et autoroutiers. Cependant la mixité fonctionnelle est favorisée par la possibilité d'y implanter d'autres destinations compatibles (habitation, activités, bureaux, commerces, ...).

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

**Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...);
- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

**UU 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

**4.1. SECTEURS UUa ET UUC**

**4.1.1. Implantation par rapport à l'alignement\* :**

**4.1.1.1. Implantation par rapport à l'alignement des voies\* et ouvrages\* ferroviaires et autoroutiers**

- Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés à une distance égale à  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (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 voie).

Toutefois, s'il existe le long de ces voies des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, une édification à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants peut, sous réserve que cela n'entraîne pas de risque particulier, être autorisée ou imposée.

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières, à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions\* ou ouvrages\* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

**4.1.1.2. Implantation par rapport à l'alignement des voies\* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute**

- Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés :
  - soit à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer, à condition que, par leur édification et leur volume, ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur voirie,
  - soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer (trottoirs inclus et parkings exclus).

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement\* des constructions\* ou ouvrages\* existants.

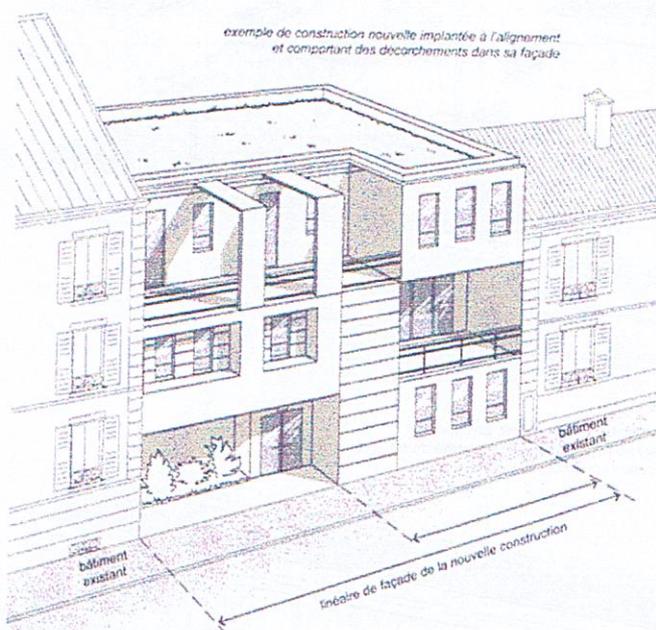
---

*\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une plaine des sports au stade Serzian

- Afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, le nu des façades\* des constructions\* ou ouvrages\* nouveaux peut comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement\* sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que plus de la moitié du linéaire de la façade\* de chaque niveau soit implantée à l'alignement\* ;
- que l'alignement\* soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures\*, murettes, végétation, balcons\*, oriels\* ...).



**4.1.1. Implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* :**

4.1.2.1. Des implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain\* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :
  - que la construction\* ou l'ouvrage\* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement\* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade\* concernée par l'alignement\* ;
  - que la surface du bâti construit à l'alignement\* représente 50 % minimum de la façade (hors attiques\*) concernée par l'alignement\* ;
  - qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement\* soit prévu (clôtures\*, murettes, végétation, traitement du sol...).

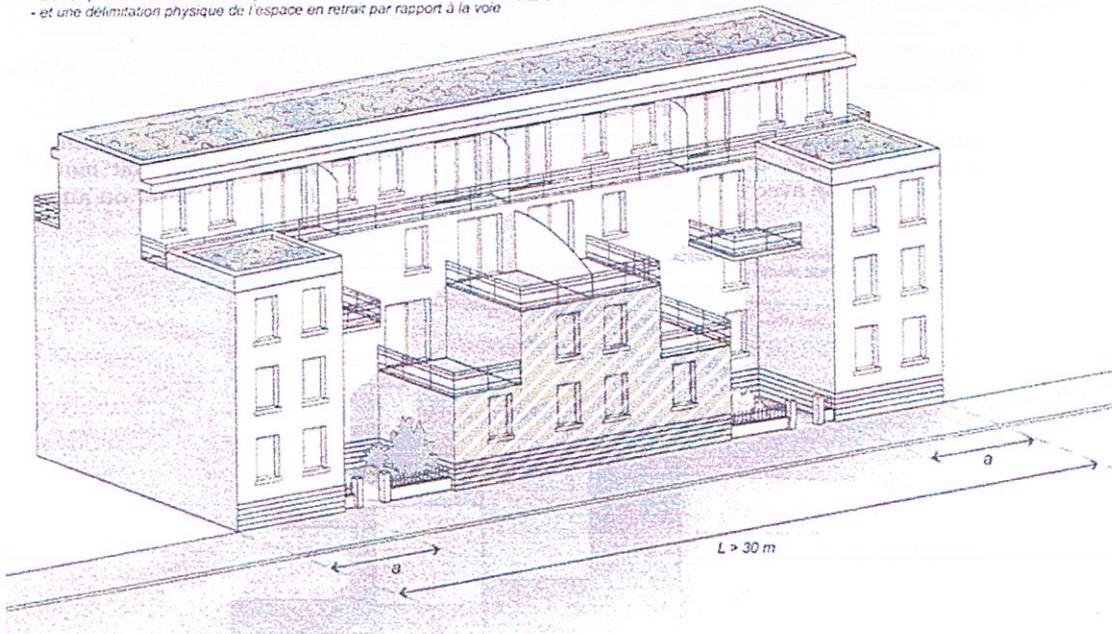
---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

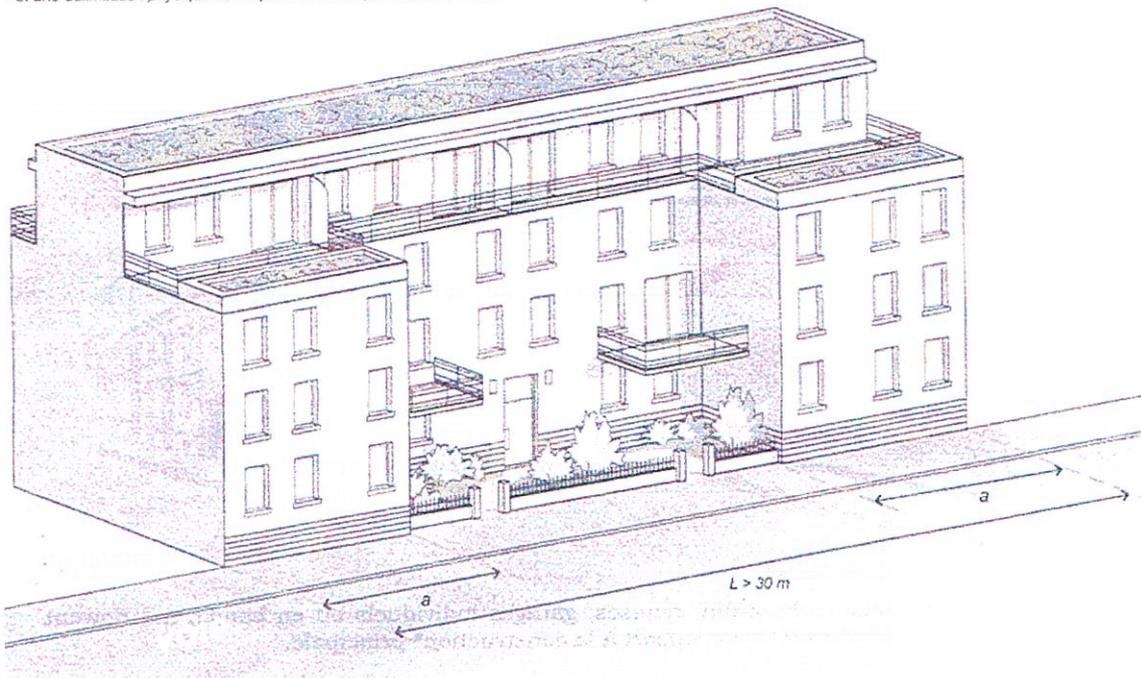
**exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :**

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voine de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % (  ), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



**exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :**

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voine de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



- lorsque le projet de construction\* ou d'ouvrage\* jouxte un ou des ouvrages\* ou constructions\* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait\* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* existant ;

---

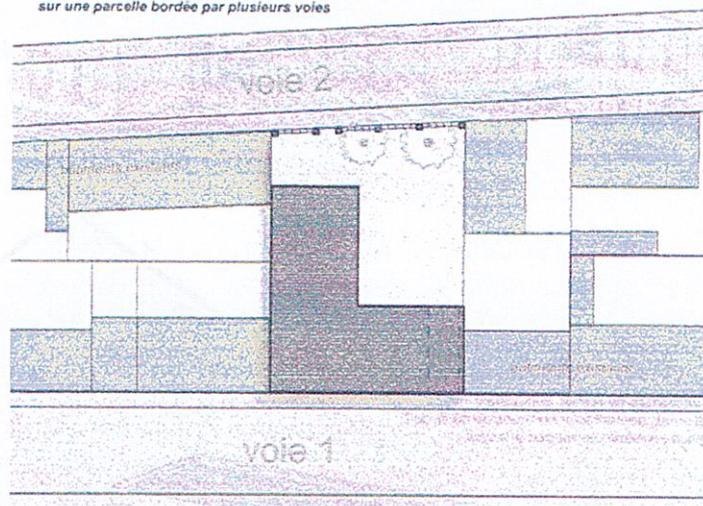
\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une plaine des sports au stade Serzian

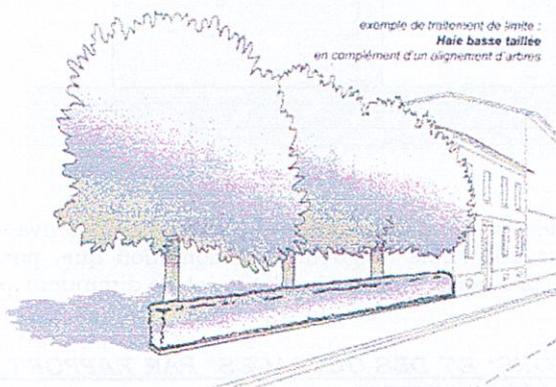
- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon\*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction\* ou d'un ouvrage\* en deuxième ligne\* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière\*.

**4.1.2.2.** Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes\* ou bordées par plusieurs voies\*, les constructions\* ou ouvrages\* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement\* d'une seule des voies\*, à condition que l'alignement\* sur les autres voies\* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture\* ou autre).

exemple d'implantation d'une construction nouvelle sur une parcelle bordée par plusieurs voies



exemple de traitement de limite :  
**Haie basse taillée**  
en complément d'un alignement d'arbres



exemple de traitement de limite :  
**Grille urbaine**



**4.1.3.** Les annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ....) doivent s'implanter en deuxième ligne\* par rapport à la construction\* principale.

**4.1.4.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

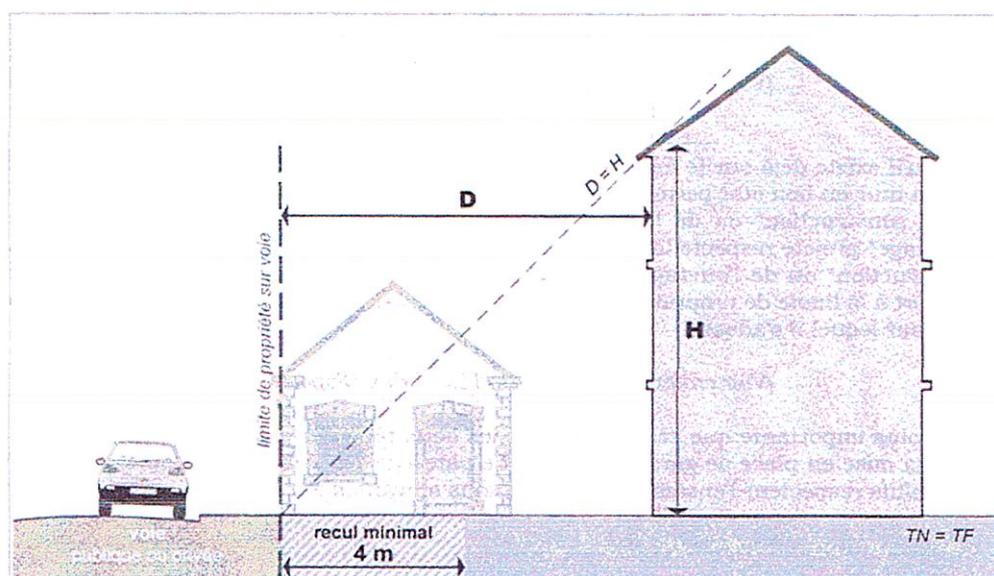
#### 4.2. SECTEUR UUb

##### 4.2.1. Implantation par rapport aux voies\* et ouvrages\* ferroviaires et autoroutiers

- La distance horizontale d'un ouvrage\* ou d'une construction\* par rapport à l'alignement de la voie\* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).
- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières.

##### 4.2.2. Implantation aux voies\* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute

La distance horizontale d'un ouvrage\* ou d'une construction\* par rapport à l'alignement de la voie\* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).



Les constructions\* telles que pavillons de gardien, centre d'information et d'animation... peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie, sur une faible longueur et à condition que, par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation et ne diminuent pas la visibilité aux sorties de casernement.

#### **UU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.

#### 5.1. SECTEUR UUa

##### 5.1.1. DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*) :

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

**5.1.1.1. Par rapport aux limites latérales**

Les constructions\* ou ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

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\* ou l'ouvrage\* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\*).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

**5.1.1.2. Par rapport au fond de parcelle.**

- Les constructions\* ou ouvrages\* en limite de fond de parcelle:

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en fond de parcelle:

- 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 11.3.3 des Dispositions Générales)*

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps\* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction\*.

- Les constructions\* ou ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (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 11.3.1 des Dispositions Générales)*

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une plaine des sports au stade Serzian

**5.1.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*)**

**5.1.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en 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 11.3.3 des Dispositions Générales)*

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps\* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction\*.

**5.1.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (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 parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

**5.2. SECTEURS UU<sub>b</sub> ET UU<sub>c</sub>.**

**5.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite**

A l'exception des abords du domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC), les constructions\* ou ouvrages\* en limite sont autorisés.

Cependant, si cette limite jouxte une zone UA, UB ou UC, les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite seulement dans les cas suivants :

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une plaine des sports au stade Serzian

- 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) ;

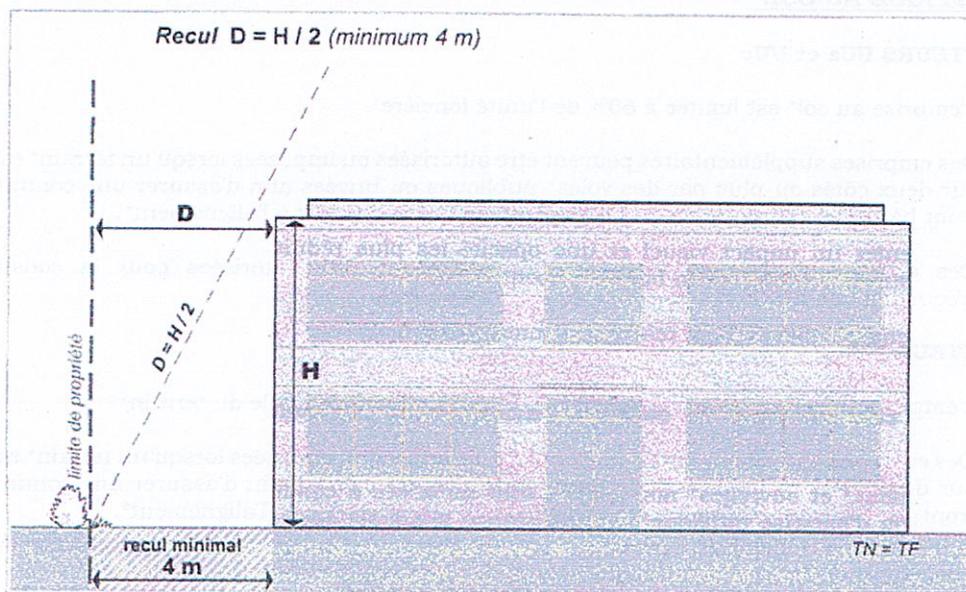
(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- 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 11.3.3 des Dispositions Générales).

### 5.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative ou d'emprise publique\*.

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (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 parcellaire).



#### Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\* autorisé à l'article 2.1.16 ci-dessus ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions\* et ouvrages\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

**UU 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

*Les modalités de calcul des distances inter-constructions\* ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions\* et ouvrages\*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies\*.

Dans tous les cas (à l'exception des constructions\* et ouvrages\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions\* ou les ouvrages\*.

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux ouvrages\* ou constructions\* présente une emprise au sol\* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

**UU 7.- EMPRISE AU SOL\***

**7.1. SECTEURS UUa et UUc**

**7.1.1.** L'emprise au sol\* est limitée à 60% de l'unité foncière\*.

**7.1.2.** Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement\*.

**7.1.3.** Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**7.2. SECTEUR UUb**

**7.2.1.** L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain\*.

**7.2.2.** Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 20 m par rapport à l'alignement\*.

**UU 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

**8.1. HAUTEUR MAXIMALE**

**8.1.1. Secteur UUa**

La hauteur maximale des constructions\* ou ouvrages\* autorisés est de 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

Cependant, la hauteur maximale des constructions\* autorisées à l'article UU 2.1 ne doit pas dépasser le gabarit\* des constructions\* environnantes.

**8.1.2. Secteur UUb**

La hauteur maximale pour les habitations, bureaux et casernements est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

La hauteur maximale pour les ateliers, entrepôts, bâtiments techniques et de superstructure est fixée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

**8.1.3. Secteur UUc**

La hauteur maximale n'est pas réglementée.

**8.2. HAUTEUR RELATIVE MAXIMALE**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrages\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou l'ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

**II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**UU 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

**UU 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Ces règles sont édictées par les Normes de Stationnement.

Toutefois, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement en raison de la mutualisation des places aménagées sur l'ensemble du site.

**UU 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

**11.1.1. Règles quantitatives**

Le coefficient de biotope par surface (CBS)\* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais :

- d'une surface de pleine terre\*, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des Dispositions Générales.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

**Secteurs UUa et UUb :**

Les unités foncières\* doivent disposer d'un CBS\* au moins égal à 30% de l'unité foncière\* dont 20% de pleine terre\*.

**Secteur UUc :**

Aucun coefficient de biotope par surface n'est fixé.

**11.1.2. Dispositions particulières****11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions\*, ouvrages\*, installations ou équipement doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

**11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières\* déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.
- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

**11.1.2.3. Activités d'artisanat et commerce de détails**

Les constructions\* et ouvrages\* à vocation principale (plus de 50% de la surface de plancher\*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS\* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière\*, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières\* inférieures ou égales à 600 m<sup>2</sup>,
- 25% de l'unité foncière\*, sans obligation de pleine terre\*, pour les unités foncières\* supérieures à 600 m<sup>2</sup>.

**11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

**11.2.1.** Les surfaces libres situées dans les marges de recul\* des constructions\* par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

**11.2.2.** 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 :

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

- 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 militaire, fête foraine,...).
- 11.2.3. Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**UU 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

**12.1. ACCÈS VÉHICULES**

- 12.1.1 Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie\* publique.
- 12.1.2 Les caractéristiques des accès aux voies\* publiques ou privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales, de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- 12.1.3 Les accès sur les voies\* publiques doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies\* et de leur configuration et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- 12.1.4. Sauf impossibilité technique, l'accès devra être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements\* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

**12.2. VOIRIE**

Les caractéristiques des voiries sont définies à l'article 16 des Dispositions Générales.

**UU 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

MUNICIPALITÉ du 14 octobre 2024

RAPPORT N° 3

de M. Joseph ILLANA

Adjoint chargé du sport et des relations avec les clubs sportifs

Direction des Sports, Jeunesse et Vie  
Associative

Références : JI/JS/MR/YDZ

**Objet : Aménagements sportifs sur le site de Serzian**

Compte tenu de la vétusté du stade Mattler et des besoins des usagers (clubs sportifs, conseils de quartier, chantiers participatifs, conseil municipal des enfants ...), l'aménagement d'une plaine sportive sur le site de Serzian a fait l'objet d'une étude de programmation basée sur 3 composantes :

- Des équipements pour le football avec la reconstruction des équipements de Mattler à Serzian
- La démolition et la reconstruction du gymnase multisalles de Serzian avec des aménagements spécifiques pour l'athlétisme avec conservation du mur d'escalade et agrandissement de la 2ème salle.
- Des équipements sportifs en libre accès de sports urbains et de sable en option qui compléteront l'agrandissement du skate-park, ce dernier étant livré fin 2024.

L'enveloppe prévisionnelle de l'opération s'élevant à 27 205 184 € HT tout inclus avec travaux, honoraires et provisions dont plus de 11,5 millions d'euros pour le gymnase, il est proposé de ne retenir à ce stade que :

- Les aménagements pour le football :
  - o 1 terrain synthétique avec tribune et vestiaires desservant les nouveaux terrains
  - o 1 terrain en herbe
  - o 1 demi-terrain synthétique ouvert aux clubs sur certains créneaux et ouvert à tous
- Les aménagements suivants pour le sport urbain (des exemples sont proposés en annexe):
  - o pumtrack (parcours goudronné et bosselé ouvert à tous pour 2 roues)
  - o 2 terrains de basket 3x3.
- Chaque équipement sera clôturé et des toilettes automatiques seront installées.
- L'aire de lancer de marteau sera conservée.
- Un parking, un local vélo et des cheminements seront également prévus.
- Un aménagement possible, qui restera à confirmer avec la maîtrise d'œuvre, est présenté en annexe.
- Le programme détaillé est consultable auprès du service PEP.

Répartition prévisionnelle des coûts de cette opération avec travaux, études (15%) et aléas (20%) inclus :

PHASE 1 : 4 945 500 € HT	Budget prévisionnel HT
Terrain synthétique	1 242 000
Terrain en herbe	1 104 000
Demi terrain synthétique	690 000
Deux terrains de basket 3x3	41 400
Aire de pumtrack	138 000
Bloc sanitaire auto-nettoyant	62 100
Clôtures enceintes	240 000
Parking (200 places)	828 000
Aménagements/cheminements/jonctions	600 000

Projet de mise en conformité du PLU de la commune de BELFORT concernant la création d'une  
plaine des sports au stade Serzian

<b>PHASE 2 : 2 990 000 € HT</b>	<b>Budget prévisionnel HT</b>
Tribune	207 000
Vestiaires	2 250 000
Mobilier	50 000
Local vélo	69 000
Ravalement	414 000

<b>Total Phases 1 + 2</b>	<b>7 935 500 € HT</b>
---------------------------	-----------------------

Le ravalement des tribunes actuelles du stade Serzian sera réalisé en fin de programme en le mettant en lien avec les travaux de rénovation énergétique du bâtiment nécessaires dans le cadre du décret tertiaire.

Sont également prévus en option avec études et aléas :

- Un mur antibruit (coté Offemont) : coût prévisionnel de 552 000 € HT.
- Des panneaux photovoltaïques (qui doivent recouvrir réglementairement 50 % des parkings selon l'article 40 de la loi ApER) : coût prévisionnel d'1 million d'euros HT.

A noter qu'un rapport autorisant le lancement d'un concours d'architecte au conseil municipal le 17 octobre 2024 présentera le montant des travaux hors aléas et études soit 5 738 768 € HT hors options ainsi que celui incluant les études soit 6 546 250 HT hors options.

Ces travaux nécessitent également la modification du PLU pour classer l'intégralité de la zone en UUa, ce qui permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs et des services publics car la zone dédiée à l'extension est actuellement classée en UBb, ce qui limite la taille des équipements possibles.

A l'issue du programme, la démolition du stade Mattler et de ses équipements est à prévoir. Des solutions de repli seront à rechercher pour les différents utilisateurs actuels (la boule lyonnaise pourrait être déplacée à côté de la pétanque aux résidences, le tir pourra être réorienté sur le stand de la Miotte, le parkour nécessitera de trouver un gymnase avec stockage ce qui sera plus difficile).

Des subventions au Conseil départemental (200 000 € pour un terrain synthétique), au Grand Belfort (200 000 € aussi pour un terrain synthétique) à la Fédération Française de Football (FAFA), à l'Agence Nationale du Sport et au Conseil Régional ont déjà pu être identifiées sans montant déterminé à ce stade.

Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération :

- Publication du concours d'architecte pré-sélection et sélection finale: dernier trimestre 2024-été 2025
- Etudes et appel d'offres travaux : été 2025- printemps 2026
- Travaux phase 1 : été 2026 pour livraison du 1<sup>er</sup> terrain synthétique à l'automne 2026
- Travaux phase 2 : livraison été 2027

Il est demandé à la Municipalité :

de prendre acte du présent rapport.

Signé par M. Joseph ILLANA