

Comité Syndical du 10 novembre 2022

DÉLIBÉRATION N° 2022-2-1

Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de BOUROGNE

L'an deux mille vingt-deux, le 10 novembre à 17h30, le syndicat mixte en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort, s'est réuni en assemblée ordinaire légalement convoquée au siège du Syndicat mixte.

Membres actifs :	22	Votants :	13
Titulaires présents :	8	Voix pour :	13
Suppléant(s) présent (s) :	5	Voix contre :	0
Pouvoir(s) :	0	Abstention :	0
Date de convocation :	28/10/2022	Date d'affichage :	30/11/2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean-Marie **HERZOG** – M. Thierry **BESANÇON** – M. Jean-Pierre **CNUUDE** – M. Alain **SALOMON**

CCST : M. Patrice **DUMORTIER**

CCVS : M. Rémy **BEGUE** – M. Christian **CANAL** – M. Arnaud **ZIEGLER**

Membres suppléants :

GBCA : M. Pierre **CARLES** – M. Alain **FOUSSERET** – Mme Marie-Paule **MERLET** – M. Jean-Paul **MORGEN** – M. Jean-François **ROUSSEAU**

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

Membres Titulaires :

GBCA : Mme Christine **BAINIER** – M. Bastien **FAUDOT** – M. Bernard **GUERRE-GENTON** – M. Roger **LAUQUIN** – M. Jean-Claude **MOUGIN** – M. Thierry **PATTE** – Mme Françoise **RAVEY** – Mme Annie **BAULAY**

CCST : Mme Sophie **GUYON** – M. Jean-Louis **HOTTLET** – Mme Sandrine **LARCHER** – M. Fabrice **PETITJEAN** – M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Éric **WEISS**

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

DDT : M. Benoît **FABBRI** – Mme Patricia **DEROUSSEAUX-LEBERT** – GBCA : Mme Sidonie **KOLHER** – AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE** – Mme Anne **QUENOT**

Préambule

La commune de Bourogne a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 16 février 2021. Toutefois, ce dossier présente une erreur matérielle que les élus souhaitent corriger.

Le syndicat mixte du SCoT est saisi, pour avis, dans le cadre de ce dossier qui a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, en application de l'article L.153-45 3° du code de l'urbanisme.

Ce dossier est exempt de toute démarche à destination de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Objet de la procédure

Le PLU approuvé en 2021 prévoit la création d'un secteur UE, rue de Delle, destiné à accueillir un petit équipement structurant dédié au commerce de proximité et au tourisme. Ce projet a pour but de maintenir du commerce local à Bourogne et de proposer une offre touristique liée à la présence des pistes cyclables et du canal (accueil vélo, petite restauration, etc.).

Or, dans le règlement du secteur UE, une erreur d'attention a été commise au moment de la rédaction des articles A et C du chapitre 1^{er} de ce secteur. En effet, les destinations « Artisanat et commerce de détail » ainsi que « Restauration » ne sont pas autorisées, alors qu'elles sont essentielles pour la création de commerces de proximité, de restauration ou de services liés au tourisme.

Contenu du dossier

1/ Le tableau de l'article A du chapitre 1^{er} du secteur UE est donc corrigé de la manière suivante afin d'admettre les deux destinations indispensables à la création du commerce envisagé.

A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ☉	Artisanat et commerce de détail ☉	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration ☉	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau ☉
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☉	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

☉ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

2/ L'article C du chapitre I^{er} concernant la limitation de la surface de plancher est également complété pour inclure les deux sous-destinations nouvellement autorisées :

C - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les constructions à sous-destination d'« **Artisanat et commerce de détail** » et « **Restauration** » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement, ...).

[...]

Proposition :

Avis favorable.

L'erreur matérielle étant manifeste.

Les justifications du dossier l'attestent au niveau du PADD et du rapport de présentation, comme indiqué ci-dessous :

PADD

3A

Pérenniser l'offre commerciale de proximité

Au centre du village, il est important de garantir de bonnes conditions d'accessibilité et une offre de stationnement adaptée afin de maintenir les commerces et services présents et de permettre leur développement. À ce titre, la mixité des fonctions est privilégiée dans toutes les zones urbaines de la commune.

La commune porte également le projet de développer un petit équipement structurant rue de Delle. Ce projet a notamment pour objectif de sauvegarder le commerce de proximité tout en développant la valorisation touristique du secteur. Le document d'urbanisme prévoit des extensions futures à cet équipement et intègre la possibilité d'aménager un secteur à vocation de loisirs à l'arrière de cet équipement, en lien avec les berges de la Bourbeuse. L'ensemble de ce projet prend en compte la contrainte liée à la zone inondable.

Rapport de présentation

La zone UE

Deux zones UE sont prévues dans le projet communal. Au nord du tissu urbain, la zone UE regroupe la majeure partie des équipements de la commune : école, maison médicale, foyer rural, gymnase, artothèque et espace Gantner. Ce secteur comporte quelques possibilités d'extension, notamment en cas de suppression des terrains de tennis. La seconde zone UE est un secteur de projet desservi par les réseaux. Elle comporte aujourd'hui un espace de stationnement et un espace de jeux aux abords des circuits de mobilités douces. La commune projette, afin de soutenir le commerce de proximité, de créer un petit pôle d'équipements et de services : surface commerciale d'environ 200 m², et cellules adjacentes dédiées au tourisme (accueil vélo, etc.). Le parking existant serait conservé (ou pour partie) et les éléments de loisirs existants seraient déplacés dans la zone NL contiguë.

Cette procédure est sans impact sur le PADD et les orientations du DOO du SCoT.

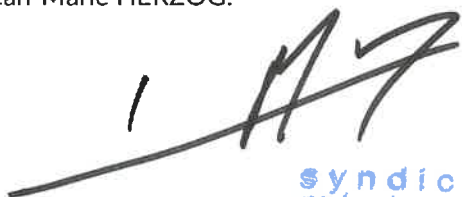
Après délibération, le comité syndical donne un avis favorable au projet de modification simplifiée du PLU de BOUROGNE.

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE après dépôt en Préfecture
Pour extrait certifié conforme

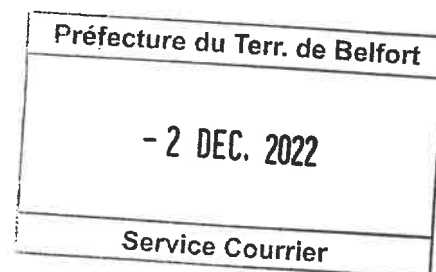
La présente délibération fera l'objet d'un affichage
au siège du Syndicat mixte du SCoT durant un mois.

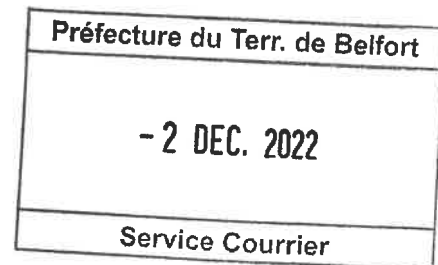
Belfort, le 30 novembre 2022

Le Président,
Jean-Marie HERZOG.



syndicat
mixte du
SCoT
du Territoire
de Belfort





Comité Syndical du 10 novembre 2022

DÉLIBÉRATION N° 2022-2-2

Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU d'ESSERT

L'an deux mille vingt-deux, le 10 novembre à 17h30, le syndicat mixte en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort, s'est réuni en assemblée ordinaire légalement convoquée au siège du Syndicat mixte.

Membres actifs :	22	Votants :	14
Titulaires présents :	8	Voix pour :	13
Suppléant(s) présent (s) :	6	Voix contre :	0
Pouvoir(s) :	0	Abstention :	1
Date de convocation :	28/10/2022	Date d'affichage :	30/11/2022

ÉTAIENT PRÉSENTS

Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean-Marie **HERZOG** – M. Thierry **BESANÇON** – M. Jean-Pierre **CNUDDE** – M. Alain **SALOMON**

CCST : M. Patrice **DUMORTIER** – M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Rémy **BEGUE** – M. Christian **CANAL** – M. Arnaud **ZIEGLER**

Membres suppléants :

GBCA : M. Pierre **CARLES** – M. Alain **FOUSSERET** – Mme Marie-Paule **MERLET** – M. Jean-Paul **MORGEN** – M. Jean-François **ROUSSEAU**

CCVS : M. Arnaud **DOYEN**

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

Membres Titulaires :

GBCA : Mme Christine **BAINIER** – M. Bastien **FAUDOT** – M. Bernard **GUERRE-GENTON** – M. Roger **LAUQUIN** – M. Jean-Claude **MOUGIN** – M. Thierry **PATTE** – Mme Françoise **RAVEY** – Mme Annie **BAULAY**

CCST : Mme Sophie **GUYON** – M. Jean-Louis **HOTTLET** – Mme Sandrine **LARCHER** – M. Fabrice **PETITJEAN**

CCVS : M. Éric **WEISS**

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

DDT : M. Benoît **FABBRI** – Mme Patricia **DEROUSSEAUX-LEBERT** – GBCA : Mme Sidonie **KOLHER** – AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE** – Mme Anne **QUENOT**

Préambule

Le PLU de la commune d'Essert a été approuvé le 19 novembre 2018.

En 2020, deux procédures ont été engagées : une modification de droit commun et une modification simplifiée. Seule cette dernière a été approuvée le 4 mars 2021.

Aujourd'hui, la commune souhaite à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme via la procédure de modification simplifiée.

Le syndicat mixte du SCoT est saisi, pour avis, avant la fin de la mise à disposition d'une durée d'un mois du dossier de PLU, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Une réunion est prévue en mairie d'Essert le 15 novembre 2022.

Objets de la modification simplifiée

La nouvelle procédure comprend :

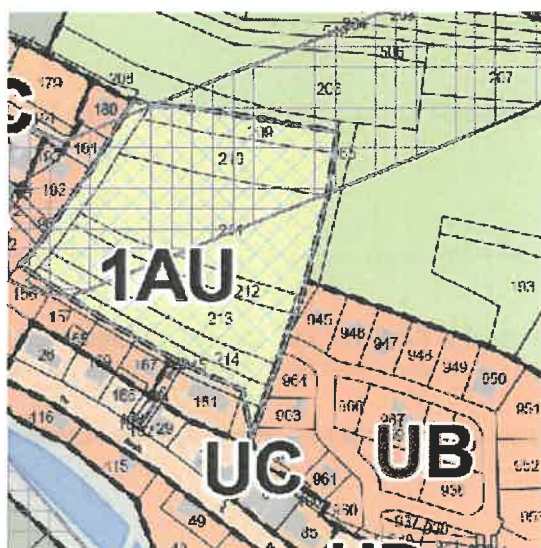
- le classement en UB du secteur d'habitat au lieu-dit 'Pré Coudrai', anciennement dénommé 1AU, et désormais en grande partie construit ;
- la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), Nue ;
- des adaptations du règlement écrit ;
- le classement en secteur UD d'un ensemble bâti, initialement dénommé UE à vocation économique dans le PLU de 2018.

À noter que les trois premiers points faisaient partie de la procédure de modification non menée à son terme.

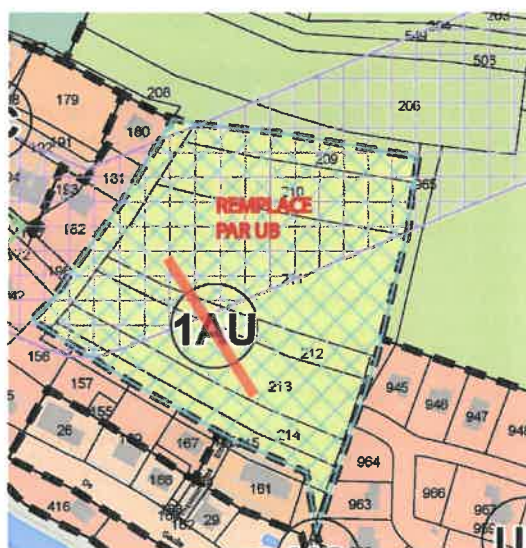
Contenu du dossier

A- Classement en UB du secteur d'habitat au lieu-dit 'Pré Coudrai'

Anciennement dénommé 1AU au PLU car non viabilisé, ce secteur peut désormais être intégré à la zone urbaine car en grande partie construit.



Avant



Après

Ce choix de zonage cohérent.

B- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dénommé Nue

Anciennement rattaché au secteur Nu, en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, ce secteur qui accueille l'écurie du Tremblet.

Le classement en Nue doit permettre d'agrandir le bâtiment existant par la création de nouveaux boxes.



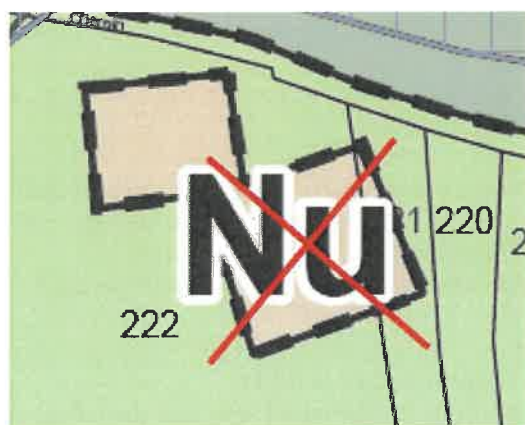
Le bâtiment agricole existant



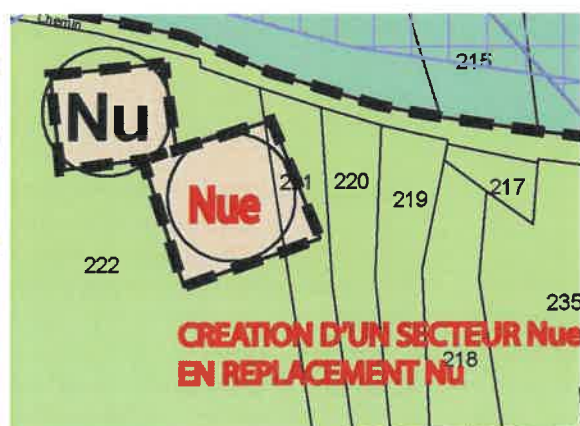
L'emprise du terrassement des futurs boxes

Ce STECAL représente une superficie de 0,2 ha ; il est occupé par une activité équestre, qui dispose d'un manège pour des entraînements équestres sportifs et d'une écurie pour y loger les animaux. Des activités de gardiennage et d'élevage sont également pratiqués.

La gérante de l'écurie dispose actuellement du statut d'exploitante agricole et son habitation se situe dans le secteur Nu.



Avant



Après

Pour mémoire, ce secteur avait été créé au PLU de 2018 en Nu, car à l'époque, le centre équestre n'était pas considéré comme une activité agricole, et donc ne pouvait pas être intégré à la zone A.

Le règlement de ce secteur Nu autorisait uniquement une extension de 50 m² de la maison d'habitation et la création d'une annexe de 30 m². Il ne permettait pas l'agrandissement du bâtiment accueillant les chevaux.

Le classement en Nue, par la création d'un STECAL le permettra.

Ce choix semble cohérent au regard du développement de l'activité équestre.

Toutefois, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le secteur Nue devrait se voir appliquer un règlement spécifique avec des règles de hauteur, de densité, et d'implantation. Le renvoi à la zone N pour la règle de hauteur (9 m) s'avère fragile juridiquement. La densité devrait être réglementée comme c'est le cas pour les secteurs Nj ou NL du PLU.

C- Adaptation du règlement écrit

Page 10 : prise en compte de la création d'un secteur Nue, dans lequel les constructions nécessaires à un centre équestre sont autorisées.

Pages 14 : introduction de nouvelles informations relative au remplacement de la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles par une carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux.

Page 19 : la règle sur les mouvements de terrain supprime la question de l'érosion de berges.

Page 29 : la référence au nuancier départemental établi par le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) est supprimée au profit d'un nuancier disponible en mairie. De quel nuancier s'agit-il ?

Le règlement indique que ce document doit servir de guide ; or l'emploi du verbe « doit » et le mot « guide » semble contradictoire.

Par ailleurs, s'il est obligatoire de s'y référer, le nuancier doit être annexé au règlement pour être opposable.

Concernant les ouvertures : le projet de modification simplifiée supprime le paragraphe :
'Les différentes ouvertures doivent être harmonisées entre elles (taille et largeur des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade).

~~Lorsque les constructions sont édifiées sur un sous-sol semi-enterré de moins d'1 m de profondeur, les fenêtres de ce dernier doivent, sur les façades principales, obligatoirement être de la même nature que les fenêtres du rez-de-chaussée.~~

~~Pour les parties plus profondément enterrées, les soupiraux sont autorisés.'~~

Ce paragraphe permettait toutefois de préciser la notion subjective « d'harmonie », en indiquant que si la construction présente un sous-sol très enterré, de petites fenêtres sont admises et si le sous-sol ressemble davantage à un étage, les fenêtres doivent avoir des dimensions de véritables fenêtres.

Page 30 : les dispositions relatives aux panneaux solaires sont épurées et donc simplifiées.
Les toitures en bac-acier sont autorisées en secteur UE.

Page 39 : les paragraphes sur les clôtures est complété en ce qui concerne la hauteur des murs de soutènement et la prise en compte du relief. La hauteur des clôtures est modifiée pour passer de 1,50 m à 1,80 m, sur rue et en limite séparative.

Est-ce un choix pertinent que d'admettre une hauteur d'1,80m en limite sur rue ? Ce choix n'est pas justifié.

Page 48 : le recul n'est plus permis à l'alignement de la RD19.

Cette modification n'est pas justifiée, alors que la règle initiale est issue d'un diagnostic établi lors de l'élaboration du PLU de 2018 et que cette règle est justifiée dans ce même PLU.

Le changement de règle est tout à fait possible mais doit être justifié, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier de modification.

Page 83 : il est ajouté la destination suivante :

'Les constructions destinées aux abris à chevaux, aux écuries et au stockage du matériel nécessaire à l'exploitation d'un centre équestre dans le secteur Nue'.

Cet ajout n'est pas juridiquement correct car situé dans le paragraphe réservé aux destinations réglementaires définies par le code de l'urbanisme.

Page 84 : en secteur Nue, le règlement autorise les extensions pour l'habitation et la création d'annexe (renvoi au secteur Nu).

Toutefois, il convient de modifier cette règle car le secteur Nue n'accueille pas d'habitation.

Page 88 : changement de la définition de l'annexe et reprise de la définition proposée par le lexique de l'urbanisme.

Ce changement est possible bien sûr, mais sous réserve de vérifier qu'il ne remet pas en cause les règles qui sont édictées pour les extensions et les annexes dans le règlement.

Ce point n'est pas justifié dans le dossier.

D- Classement du secteur UE de la rue du Port en secteur UD

Ce secteur de la commune accueille des cabinets médicaux, une entreprise de paysage et 3 logements au minimum qui ne sont pas liés aux activités économiques.

Le passage en UD, secteur mixte à dominante résidentielle, est destiné à permettre l'accueil de logements non liés à l'activité économique.

Le secteur UE ne permettant que les logements liés à l'activité, il est proposé d'inclure ces constructions dans le secteur UD.

Ce zonage semble cohérent, mais il eut été intéressant de connaître la motivation des élus. Le choix de ce nouveau zonage n'étant pas justifié dans le dossier

Remarques :

-Page 23 de la notice explicative : il est écrit que la modification concerne la création d'un emplacement réservé...or ce point ne figure pas au dossier.

Après délibération, le comité syndical donne un avis favorable au projet de modification simplifiée du PLU d'ESSERT.

En effet, le présent dossier concerne des points mineurs du PLU d'Essert :

- sans incidence sur une consommation manifeste des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- sans remise en cause du PADD et des orientations du DOO.

Une lecture attentive des points B et C est cependant recommandée.

**ACTE RENDU EXÉCUTOIRE après dépôt en Préfecture
Pour extrait certifié conforme**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage
au siège du Syndicat mixte du SCoT durant un mois.

Belfort, le 30 novembre 2022

Le Président,
Jean-Marie HERZOG.



syndicat
mixte du
SCoT
du Territoire
de Belfort

