Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

syndicat mixte du SCoT du Territoire de Belfort

Comité Syndical du 30 Septembre 2026

DÉLIBÉRATION N° 2025-4-1

Avis sur le projet d'élaboration du PLU de SAINT-DIZIER-L'ÉVÊQUE

L'an deux mille vingt-six, le 30 septembre à 18h00, 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 :	23	Votants :	15
Titulaires présents :	12	Voix pour :	15
Suppléant(s) présent (s) :	3	Voix contre :	0
Pouvoir(s) :	0	Abstention :	0
Date de convocation : 23/09/2026		Date d'affichage : 09/10/2026	

ÉTAIENT PRÉSENTS

Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean Marie **HERZOG** – M. Thierry **BESANÇON** – M. Christian **BIRRER** – M. Michaël **BRUN** – M. Pierre **CARLES** – M. Bernard **GUERRE-GENTON** – M. Alain **SALOMON** – M. Christophe **SOUSTELLE**

CCST : M. Sébastian **THEVENEAU**

CCVS : M. Christian **CANAL** - M. Patrice **GUIGON** – M. Philippe **LACREUSE**

Membres suppléants :

GBCA : M. Michel **BEKHEIRA** – M. Pascal **GAUMEZ**

CCST : M. André **KLEIBER**

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

Membres Titulaires :

GBCA : Mme Marie-Josée **BAILLIF** – M. Bastien **FAUDOT** – M. Jean-Daniel **HEIDET** – M. Jean-Claude **MOUGIN** – M. Thierry **PATTE**

CCST : Mme Monique **DINET** – M. Philippe **GARNIER** – Mme Sandrine **JANIAUD-LARCHER** – M. Christian **RAYOT** – M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Jean-Marie **HUGARD**

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE**

GBCA : M. François **BINOUX-REMY**

DDT : Mme Tania **DE STEFANO**

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Dizier-L'Évêque a décidé par délibération du Conseil Municipal, en date du 22 décembre 2020, de procéder à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le syndicat mixte du SCoT est aujourd'hui saisi, pour avis, dans le cadre de la consultation des services sur ce projet, arrêté par délibération en date du 07 juillet 2026

CONTENU DU PROJET DE PLU

I- Présentation de la commune

Le village de Saint-Dizier-l'Évêque s'inscrit sur un plateau voué à la grande culture et au pâturage bovin. Les boisements occupent plus de la moitié du territoire communal (568 hectares). Ils forment de vastes massifs de part et d'autre du village.
Les cultures et les prairies représentent près du tiers de la superficie communale. Un petit vignoble occupe le coteau sous l'Église.

La commune compte 430 habitants (INSEE - Population légale 2022). Le territoire communal représente une superficie d'environ 1087 ha.
Située à proximité de la frontière suisse, la commune appartient à la Communauté de communes du Sud Territoire (CCST) et entretient des liens avec le pôle de Beaucourt.
Le SCoT identifie Saint-Dizier-L'Évêque comme une commune à caractère rural.

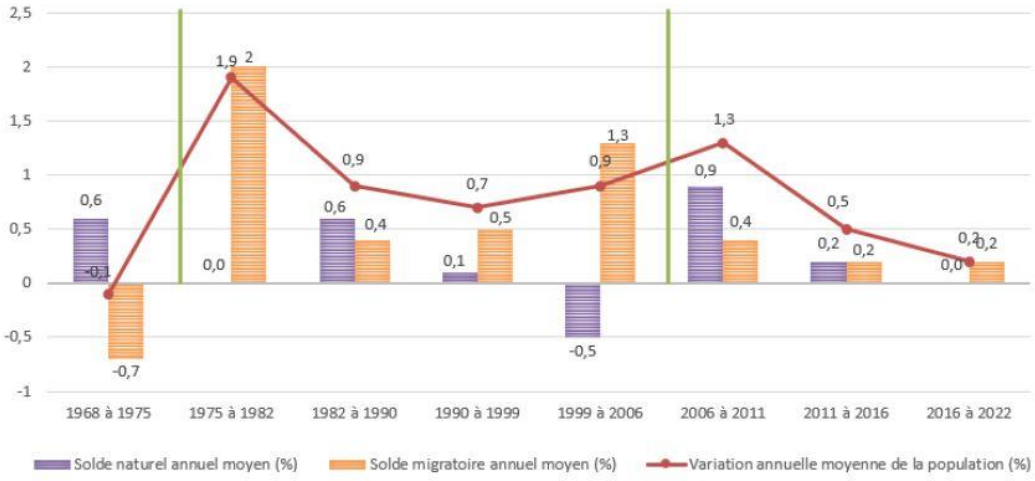
Quelques constructions agricoles s'inscrivent à l'écart de la trame urbaine, mais elles restent globalement bien rapprochées des constructions résidentielles. À noter également la présence d'un hameau du Val à l'Est du bourg (complément dissimulé par la couverture forestière), ce dernier s'inscrit au fond du vallon du cours d'eau.

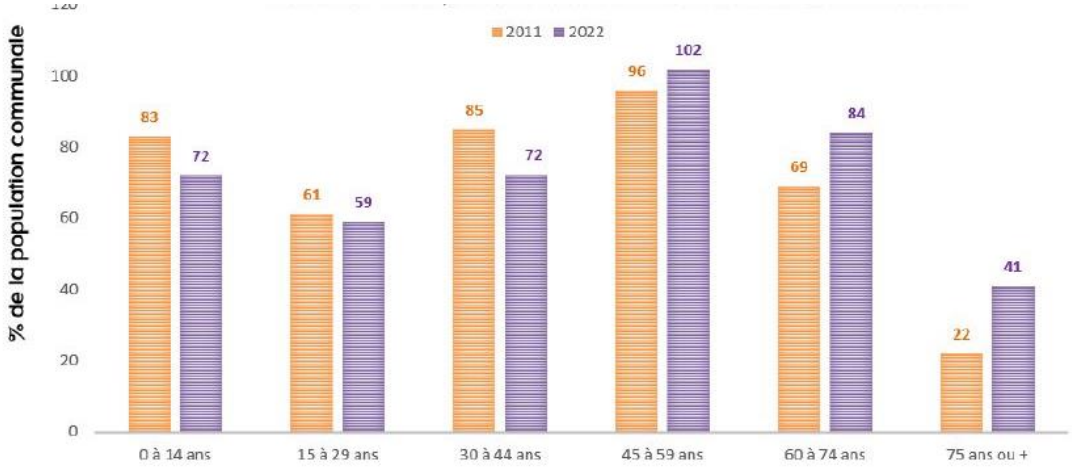
La commune de Saint-Dizier-l'Évêque s'inscrit en tête de bassin versant de l'Allan.
Le sous-sol karstique y est peu favorable aux écoulements de surface. Le réseau hydrographique se limite à un petit ruisseau qui naît d'une résurgence karstique dans le Val Saint-Dizier : le ruisseau de l'Adour, qui devient le ruisseau de la Batte à Lebetain et se jette dans l'Allaine à Delle.
Saint-Dizier-l'Évêque n'échappe pas au vieillissement de sa population et à la réduction de la taille des ménages.

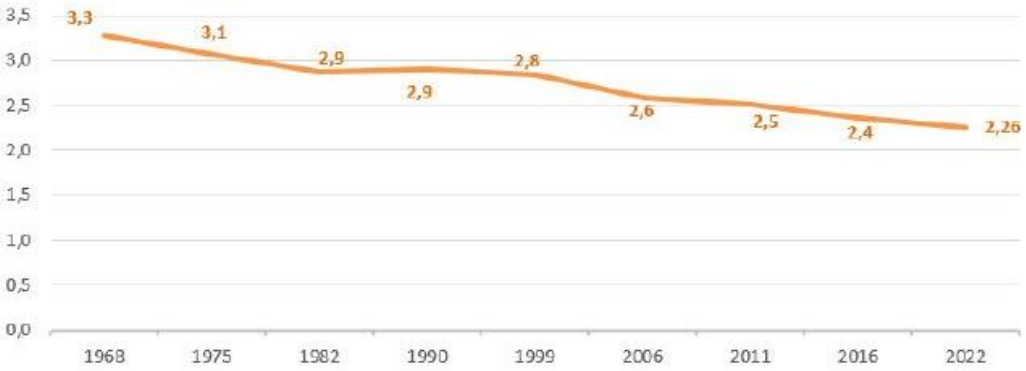
Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE
(1968-2022)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2022 - CALCULS DORGAT.







Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

II- Les principaux éléments du diagnostic

Habitat :
En 2022, Saint-Dizier-l'Évêque compte 203 logements.
Le parc de logements est peu diversifié : 89,7 % des logements sont des maisons individuelles et 9,8 % sont des collectifs.

Le diagnostic révèle un manque de diversité et notamment de petits logements qui contrastent avec les évolutions démographiques observées : augmentation des personnes seules et des familles monoparentales.
Ces dernières années, la création de plusieurs appartements au sein des anciens corps de ferme a toutefois été constatée.

Le parc locatif social compte 5 logements, correspondant à la réhabilitation de l'ancien presbytère, livré par Territoire Habitat en 2011.

La vacance est faible (4,9 %).

Déplacements :
Le village est traversé par la route départementale n°26, qui permet d'accéder à la ville de Delle et de rejoindre facilement les pôles économiques de Belfort, Montbéliard ou de la Suisse via la voie rapide RN 1019 et l'A36.
D'autres routes secondaires assurent les liaisons avec les villages voisins et permettent également de rejoindre la Suisse ou les communes riveraines par des itinéraires plus champêtres.

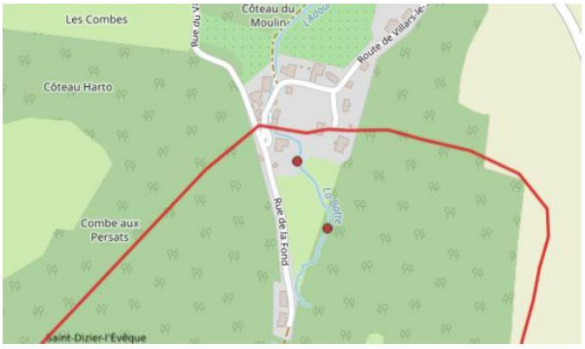
Aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire, mais la commune est desservie par le réseau réseau optymo sur 2 arrêts. Ce réseau permet ainsi de rejoindre Beaucourt et Delle pour pouvoir (via un changement de navette) accéder à l'ensemble du réseau urbain.
Saint-Dizier-l'Évêque bénéficie également de l'offre de transport à la demande à destination des personnes à mobilité réduite, accessible sur réservation.

Il n'existe pas de cheminements piétons spécifiques sur la commune. La circulation douce s'effectue principalement via les voies de circulation lesquelles sont parfois aménagées par des trottoirs sécurisés.
La commune accueille plusieurs parcours de randonnée, dont certains traversent le bourg et l'ensemble du maillage forestier.

Équipements et services :
Saint-Dizier-l'Évêque est une commune rurale au titre de l'armature définie par le SCoT de 2014 et dans les orientations du document en cours de révision.

Elle possède des équipements et services de proximité qui correspondent à son statut rural, et fait partie du RPI du Plateau avec les communes de Croix, Villars-le-Sec et Lebetain (qui accueille l'école et son périscolaire).

Eau potable : la commune est alimentée par deux captages situés à Faverois. Saint-Dizier-l'Évêque comporte un captage d'alimentation en eau, l'aire de captage du Val Saint Dizier, toutefois l'eau prélevée n'est pas distribuée sur décision de la CCST car les prélèvements ont mis en avant des pics de pollution ponctuels en fonction des épisodes pluvieux. La station est toujours en marche et l'eau prélevée est actuellement rejetée dans la rivière.



Source SDAGE 2022-2027

Toutes les constructions du bourg sont raccordées au réseau d'eau potable. La commune dispose de son propre réservoir de 200 m^3 et le réseau s'étend sur 5.76 km avec des diamètres variant de 40 mm à 125 mm.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

Eaux usées : la commune est exclusivement en assainissement non collectif et n'est donc pas reliée à une station d'épuration.

Agriculture :
D'après l'Atlas départemental de la valeur des espaces agricoles (DDT90), les terres agricoles de Saint-Dizier-L'Évêque présentent une qualité agro-pédologique forte, hormis au niveau de certains îlots en périphérie du bâti, où la qualité est jugée « bonne ».
Très peu de parcelles ne sont pas déclarées à la PAC. Certaines parcelles sont détenues par des Suisses.

L'agriculture dans le village se caractérise par la production « bovins lait ». En 2020, deux exploitations (GAEC soumis au régime des ICPE - 100 mètres, pour atelier de vaches laitières) entretiennent une surface agricole utile de 663 hectares.

96 Indicateurs Géographiques Protégés et Appellations d'Origine Contrôlée sont recensés sur le territoire d'après les données de l'INAO, il s'agit :

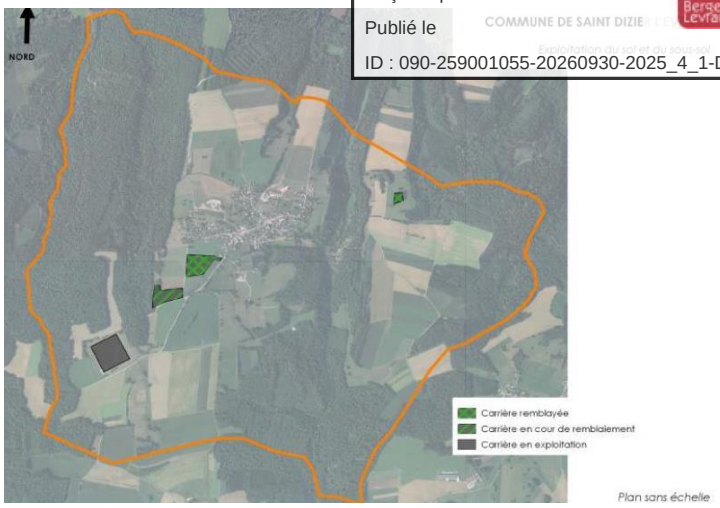
- Cancoillotte (IGP)
- Emmental Français Est-Central (IGP)
- Gruyère (IGP)
- Porc de Franche Comté (IGP)
- Saucisse de Montbéliard (IGP)
- Saucisse de Morteau (IGP)
- Franche-Comté (IGP) : ensemble d'appellation autour du vin

Les espaces forestiers :
La forêt communale relève du régime forestier. Elle est principalement composée de peuplements feuillus.

Activités et emplois
La majorité des actifs ayant un emploi et résidant dans la commune travaillent à l'extérieur - en majorité à Delle et Beaucourt (36 %) et hors territoire français (33 %), majoritairement en Suisse. Les actifs utilisent la voiture à plus de 95 % pour aller au travail.
La commune un restaurant mais aucune zone d'activités. On y dénombre 27 emplois (INSEE 2023).

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

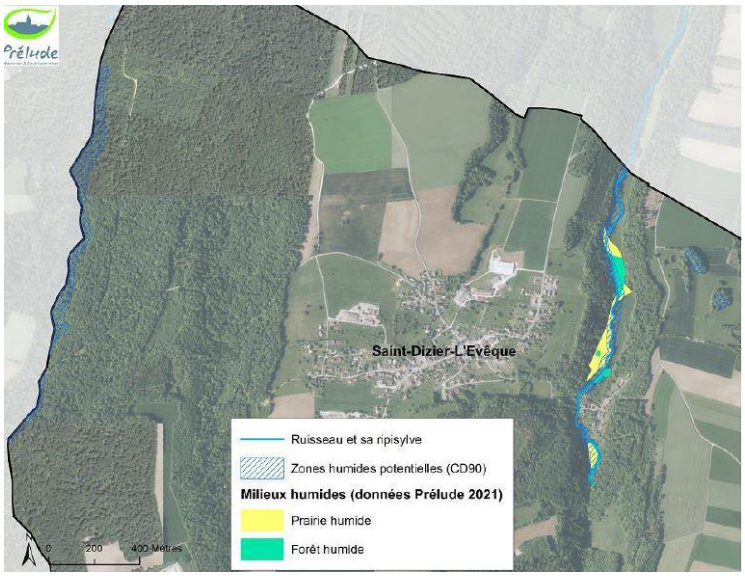
L'activité d'extraction :



Plusieurs sites d'extraction sont présents sur le territoire. Bien que deux d'entre eux soient remis en état, un des sites existants fait encore l'objet d'une activité dont une autorisation de renouvellement et d'extension est en cours d'instruction (lieu-dit Ragie Bergeraie sur une surface d'environ 6.11 hectares).
L'activité de carrière est réglementée par l'arrêté préfectoral n°930 du 10 juin 2003 et l'arrêté préfectoral complémentaire du 07/09/2010, pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 10 juin 2023.
Le sous-sol calcaire de Saint-Dizier-l'Évêque est exploité pour la production de granulats.
À noter que la carrière est prescrite au titre du SCOT pour l'implantation d'un centre de stockage de déchets inertes du BTP.

Patrimoine naturel :

La commune de Saint-Dizier-l'Évêque n'est touchée par aucune zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel de type APPB (Arrêté préfectoral de protection de biotope), réserve naturelle, réserve biologique ou ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).



Le territoire communal n'est touché par aucun site du réseau Natura 2000. Le site le plus proche est localisé à 5 km au nord de la commune : il s'agit du site « Étangs et vallées du Territoire de Belfort ».

Le village de Saint-Dizier-l'Évêque est situé sur un plateau calcaire peu favorable aux zones humides.
Aucun milieu humide n'est inventorié par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté sur la commune.
La campagne de terrain réalisée en 2021 dans le cadre de la révision du PLU a confirmé la présence de milieux humides dans le fond du Val-Saint-Dizier, au-delà du périmètre délimité par le Département.

Risques et contraintes à l'urbanisation :

Saint-Dizier-l'Évêque compte sur son ban communal un certain nombre de secteurs où les risques naturels et technologiques déterminent des conditions de limitations des constructions ou d'interdictions, principalement :

- Le PPRi du Bassin de l'Allaine, avec un risque limité car les zones inondables impactent principalement des espaces naturels dans le Val-Saint-Dizier.

La commune est aussi concernée par le risque inondation lié aux débordements du ruisseau de l'Adour / La Batte.

- Un risque sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5).
- Un risque lié au radon (catégorie 1)

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

III- Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Axe 1/ Maîtriser et structure le développement urbain

1- Maintenir l'attractivité du territoire
2- Anticiper et organiser le développement futur
3- Maîtriser l'étalement urbain
4- Diversifier et adapter l'offre de logements
5- Adapter le développement aux équipements et aux services
6- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser les mobilités alternatives

Axe 2/ S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace

1- Permettre une extension urbaine maîtrisée du village
2- Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols
3- Préserver la qualité du cadre de vie en maîtrisant la densification
4- Stopper le développement du Val Saint-Dizier
5- Suivre et maîtriser l'artificialisation des sols

Axe 3/ Pérenniser et diversifier les activités économiques, forestières, touristiques et agricoles

1- Pérenniser et accompagner l'activité agricole
2- Maintenir la mixité des fonctions et développer le tourisme
3- Préserver et valoriser les circuits de randonnée
4- Encadrer l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol

Axe 4/ Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales

1- Préserver le patrimoine naturel
2- Préserver les continuités écologiques
3- Valoriser le patrimoine du bourg et son paysage
4- Sensibiliser la population aux enjeux du territoire
5- Préserver le site inscrit du Val Saint-Dizier

Axe 5/ Protéger la population et rationnaliser les équipements

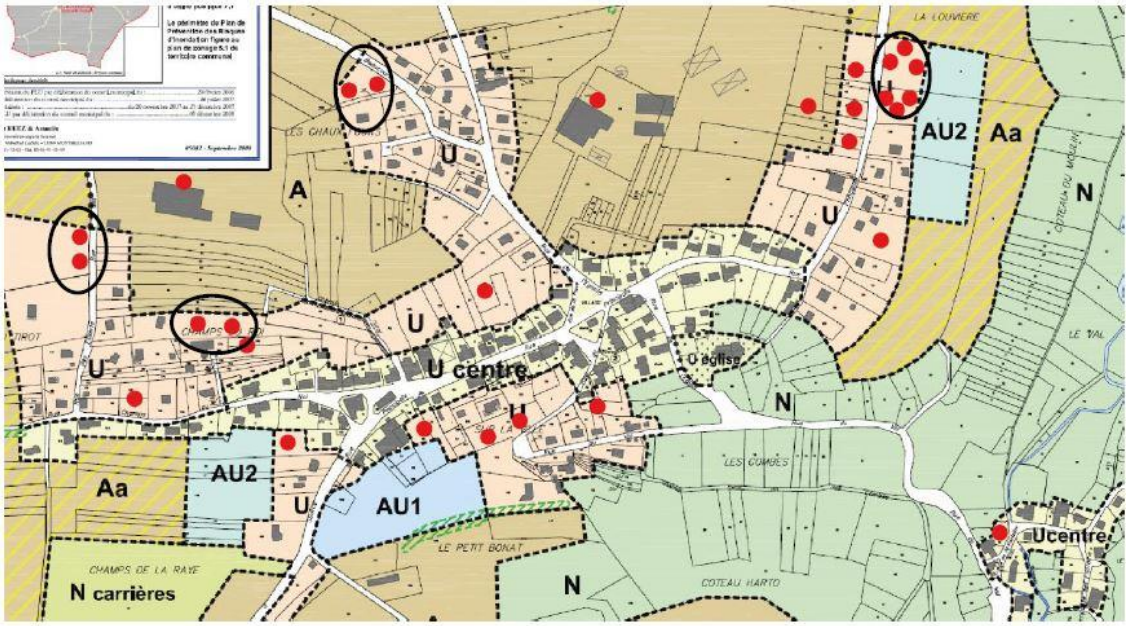
1- Prendre en compte la faisabilité des projets et préserver la qualité des aménagements
2- Favoriser une réflexion intercommunale sur les transports et la mobilité
3- Permettre la réalisation des projets intercommunaux
4- Protéger la ressource en eau
5- Limiter les risques liés au ruissellement et aux eaux pluviales
6- Développer les communications numériques
7- Réduire les consommations énergétiques

IV- La consommation foncière

Les données du portail de l'artificialisation affichent une surface consommée de 1,5 ha entre la 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021.
Toutefois, le PLU retient une approche plus précise de la consommation foncière, reposant sur la comparaison par photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020. Les résultats obtenus sont présentés ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

	Périodes	Habitat	Activités	Autres	Consommation annuelle
Consommation antérieure Période de la loi climat (source PLU)	Période de référence 2011-2021 (10 ans)	**1,65 ha**	/	/	0,165 ha/ an
Consommation antérieure Période de la loi ALUR (source PLU)	Période de référence 2016-2026 (10 ans)	1,7 ha	/	/	0,17 ha/ an
Consommation projetée (appréciation de l'État)	**Période 2026-2040** (14 ans)	1,21 ha	/	/	0,086 ha / an



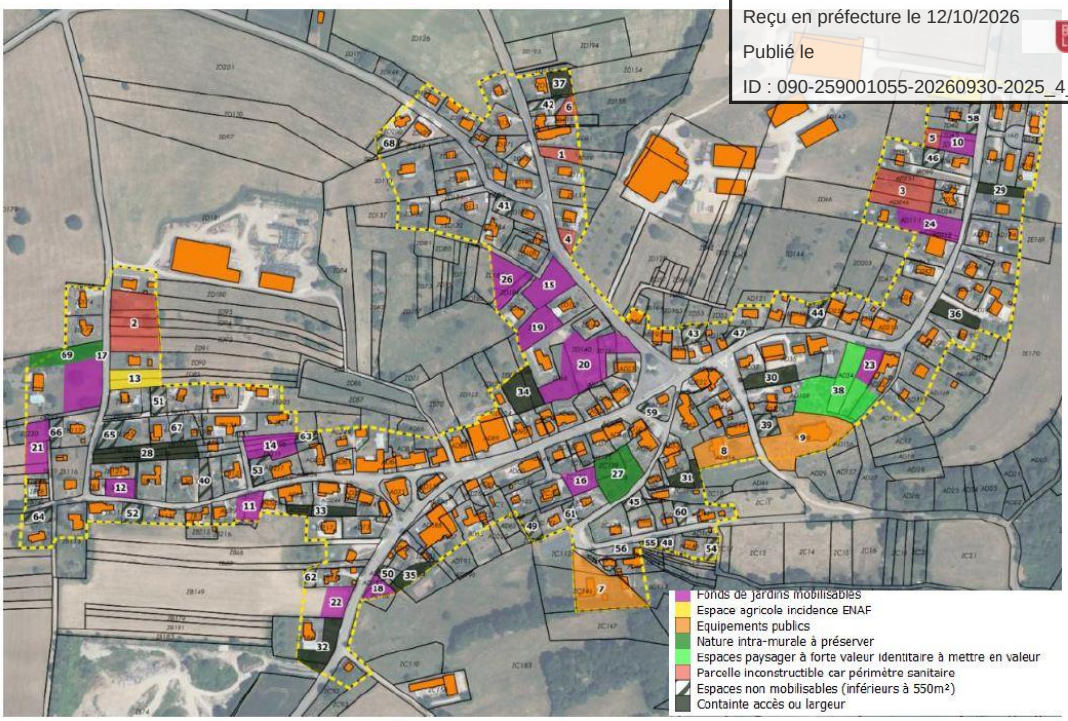
2 pavillons au nord du territoire sur une emprise de 2095 m²
6 pavillons à l'Est du territoire sur une emprise de 6560 m²
2 pavillons à l'Ouest du territoire sur une emprise de 2634 m²
2 pavillons en densification sur une emprise de 2567 m²
13 pavillons individuels au gré des opportunités foncières

Ce développement démographique a permis l'accueil d'environ 40 habitants entre 2008 et 2022, partant d'une population de base de 390 habitants en 2008 et 430 habitants estimés en 2022.

V- Le potentiel foncier – Analyse des capacités de densification et de mutation

Le scénario de développement prévoit d'atteindre 460 habitants à horizon 2040, soit une croissance démographique estimée à 0,45 % par an.
De ce scénario, découle le besoin en logements qui est estimé à 35 unités à horizon du PLU.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

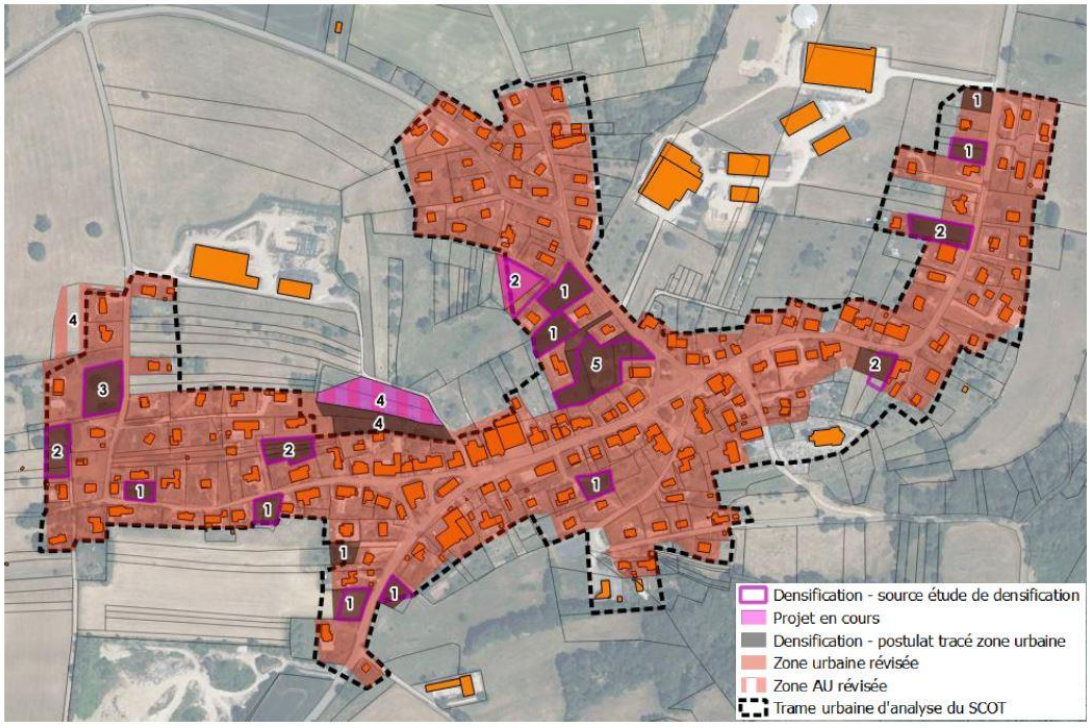


Ce besoin global en logements reposera principalement sur de la construction neuve, le potentiel de réhabilitation au sein de la commune étant aujourd'hui très limité.
Afin de favoriser le parcours résidentiel, la commune prévoit d'améliorer la diversité de typologie de l'habitat, aujourd'hui largement dominé par la maison individuelle. La traduction opérationnelle de cette volonté est portée par les OAP.

Pour répondre à ce besoin en logements neufs, sur la base d'une densité visée (inscrite dans les OAP) de 12 logements à l'hectare, la commune doit théoriquement mobiliser 2,08 ha.

L'étude de densification fait apparaître 2 ha d'espaces interstitiels (« dents creuses ») mobilisables, réduits à 1,4 ha après application d'un taux de rétention de 30 %.
Les logements vacants sont estimés à 4.

Le dossier tel qu'arrêté affiche deux espaces en extension (secteurs AU du plan de zonage), pour un total de 0,65 ha.
Après ces ajustements, la consommation d'ENAF du projet sera de 1,4 ha +0,65 ha, soit 2,05 ha, soit une consommation de 0,14 ha/an.



Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

VI- Le zonage

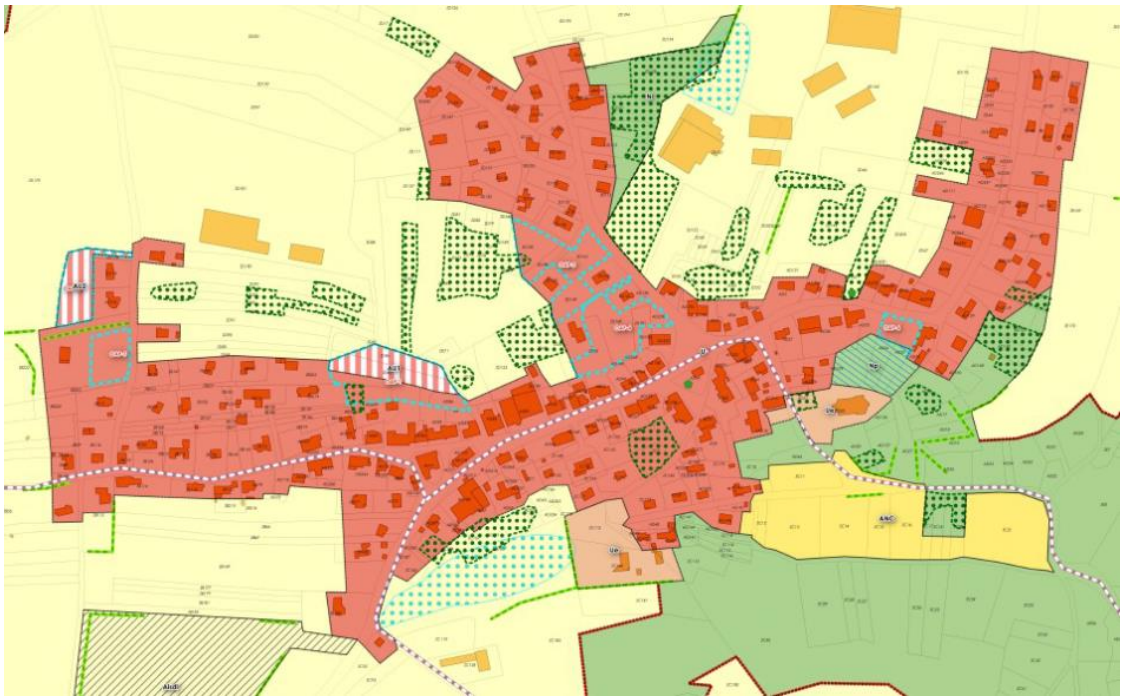
Le PLU prévoit une zone urbaine (**U)** à vocation principale d'habitat qui accueille une mixité de destinations. Elle comprend plusieurs secteurs :
Un secteur « Uh » qui couvre le hameau du Val de Saint Dizier
Un secteur « Ue » voué au développement des équipements publics ou de service public

Les zones à urbaniser **(AU),** à vocation d'habitat, qui regroupent les sites de développement futurs inscrits en extension de la trame urbaine.

La zone agricole **(A),** qui comporte :

Un secteur ANC non constructible pour des motifs de préservation environnementale, naturelle ou paysagère, ainsi qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Un secteur Aisdi dédié au développement d'une installation de stockage de déchets inertes.
La zone naturelle et forestière **(N),** comprend **un secteur Np**, protégé et inconstructible pour des motifs d'ordre paysager.



Zonage réglementaire

- U : zone urbaine à vocation principale d'habitat admettant une mixité de fonctions
- Uh : Secteur de la zone urbaine du hameau du Val Saint Dizier
- Ue : Secteur de la zone urbaine à destination d'équipements
- AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- A : Zone agricole
- Aisdi : Secteur dédié à la mise en oeuvre d'un centre de stockage des déchets inertes
- ANC : Zone agricole inconstructible - site inscrit du Val Saint Dizier
- N : Zone naturelle
- Np : Secteur de la zone naturelle à forte valeur patrimoniale

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U, AU du PLU.

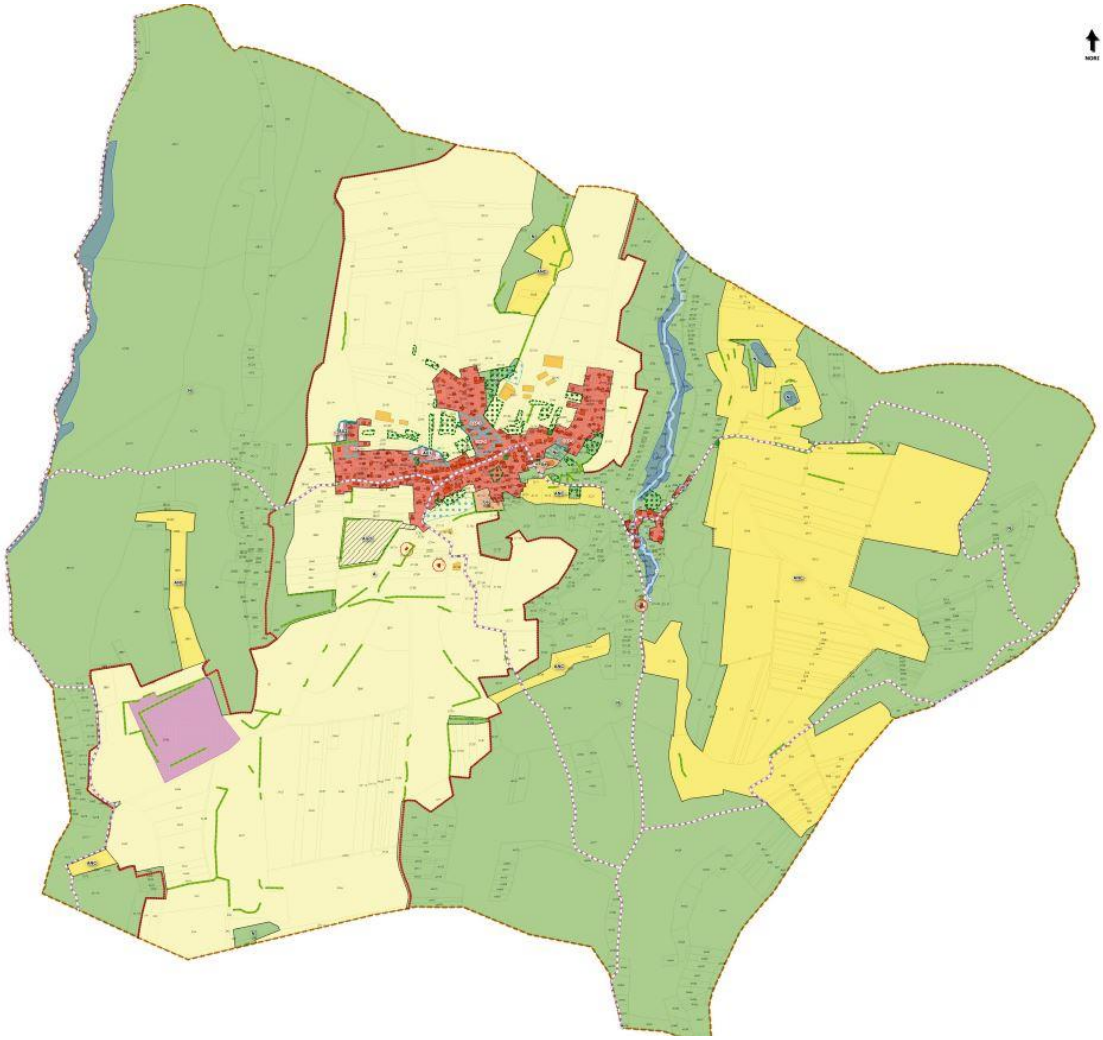
Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

Presciptions réglementaires

- Constructions d'habitat existantes pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexes
- Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Secteurs de ruissellement
- Milieux humides à préserver
- Vergers en milieu urbain à préserver
- Secteur d'extraction des ressources naturelles du sol et du sous-sol
- Réseaux de haie ou alignement à préserver
- Lisières forestières
- Cours d'eau à préserver
- Préservation des arbres remarquables
- Préservation des sources
- Préservation des mares
- Bâtiment pouvant changer de destination et faire l'objet d'annexe

Rappels

- Report des chemins de randonnée identifiés dans les OAP



<u>Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</u>

Le secteur Aisdi admettant des constructions (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), il est assimilé à un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et doit donc juridiquement comporter des prescriptions qui règlementent la hauteur des constructions admises, leur densité et l'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

Or, le règlement ne le prévoit pas et renvoie à un indice C4 qui n'est assorti d'aucune traduction.

Habitations isolées

Trois habitations isolées, susceptibles d'évoluer par la construction d'extension ou/et annexe, sont présentes sur le règlement graphique, au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. Deux sont situées en zone A et une est en zone N (voir extrait du zonage à la page suivante).
Ces habitations peuvent faire l'objet de nouvelles extensions ou/et annexe dans la limite de 50 m² d'emprise au sol globale (par construction existante), à conditions d'être à moins de 15 m de distance de l'habitation et sans accroître de plus de 30 % l'emprise au sol cumulée de l'existant. La hauteur est limitée à celle de la construction existante pour une extension et à 4 m pour une annexe.

Ces trois constructions sont également identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Conformément à l'article L. 151-11 C. urb., ces changements sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, et à condition que la nouvelle sous-destination soit bien autorisée dans le règlement.

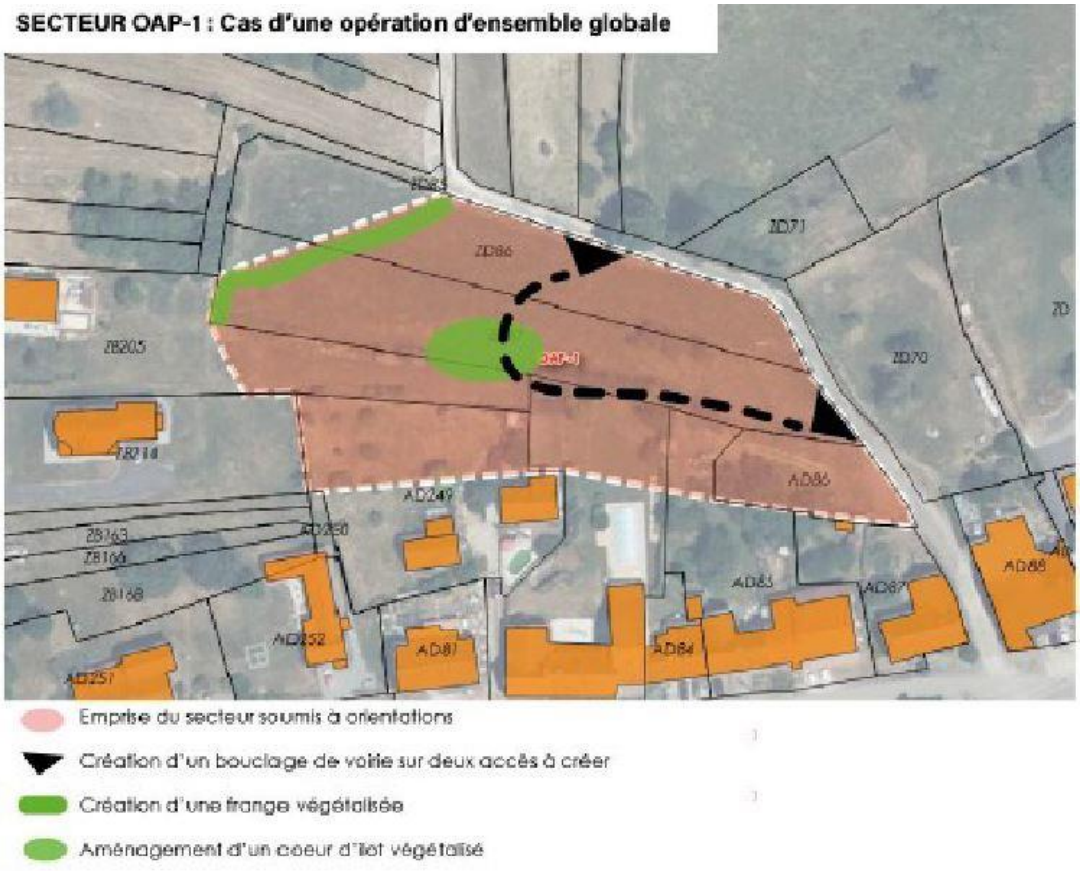
Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

VII- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Les différents secteurs donnant lieu à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), portent à la fois sur des espaces en extension (zones AU1 et AU2 des OAP1 et OAP2, respectivement) et à la fois sur des dents creuses.

Au nombre de six, les OAP sectorielles de ce projet de PLU sont représentées en pointillés bleus sur la carte de zonage ci-dessus :

Présentation de l'OAP1 :
Il s'agit d'une zone de développement d'habitat qui est implantée au nord du bourg et qui est accessible depuis un chemin raccordé à la Rue principale. Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est envisagé une végétalisation du cœur d'îlot et l'aménagement d'une trame végétalisée en bordure nord, pour créer une rupture avec l'espace agricole adjacent. L'objectif est d'y implanter huit logements, dont quatre seront de type groupé / jumelé.
La zone AU1, d'une superficie de 0,36 ha, fait partie d'un îlot agricole de 0,41 ha déclaré à la PAC en tant que prairie permanente. Elle est identifiée par l'atlas de la valeur des terres agricoles du Territoire de Belfort qui lui attribue une valeur moyenne, du fait de la qualité des sols.



Présentation de l'OAP2 :
Il s'agit d'une zone de développement d'habitat qui est implantée au nord-ouest du bourg et accessible depuis la rue des Esserts. Porté par la commune, ce projet fera obligatoirement l'objet d'une opération d'ensemble (comme présenté ci-dessous). Il est envisagé l'aménagement d'une trame végétalisée basse (pour ne pas obérer la perception visuelle en ce point) en bordure ouest. L'objectif est d'y implanter quatre logements de type groupé / jumelé.

La zone AU2, d'une superficie de 0,28 ha, fait partie d'un îlot agricole de 8,22 ha déclaré à la PAC en tant que prairie permanente. L'atlas de la valeur des terres agricoles du Territoire de Belfort lui attribue une valeur maximale, du fait de son importante valeur environnementale.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

SECTEUR OAP-2 : Une opération d'ensemble

AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Au regard de l'analyse menée, le projet de PLU de Saint-Dizier-l'Évêque apparaît globalement compatible avec les orientations du SCoT du Territoire de Belfort en vigueur.

- En matière de développement urbain et de consommation foncière, le projet conduit à une réduction du potentiel d'urbanisation par rapport au PLU actuellement en vigueur, par la suppression de plusieurs secteurs AU qui n'ont pas été urbanisés. Cette évolution constitue une réduction effective des possibilités d'extension de l'urbanisation.

Toutefois, les secteurs AU nouvellement prévus demeurent en extension de l'emprise urbaine. Leur maintien reste compatible avec les orientations du SCoT en vigueur, qui encadre les extensions urbaines.
En revanche, le projet ne traduit pas pleinement les objectifs de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces.
En effet en se référant aux périodes réglementaire « loi Alur' et « loi Climat », ce projet de développement communal affiche à peine 20% de réduction de consommation foncière.

- Le STECAL identifié au règlement graphique ne fait pas l'objet d'une traduction réglementaire permettant d'encadrer précisément les possibilités de construction et d'évolution du site. Ce point appelle une mise en cohérence du règlement graphique et du règlement écrit.

Si le dossier manque de clarté, notamment en ce qui concerne la description du zonage, le projet témoigne d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux. Il contribue notamment à préserver les espaces naturels en limitant leur exposition à l'urbanisation. Cette protection apparaît globalement satisfaisante, sous réserve des secteurs retenus pour l'extension de l'urbanisation, qui constituent un point de vigilance particulier.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_1-DE

Ainsi, le projet de PLU peut être considéré comme compatible avec le SCoT du Territoire de Belfort en vigueur, tout en appelant un point de vigilance sur la prise en compte des objectifs de sobriété foncière issus du cadre législatif récent.

Le projet apparaît globalement cohérent au regard des caractéristiques et du contexte de la commune. Son développement peut notamment être mis en perspective avec sa proximité immédiate avec la frontière suisse, qui contribue à renforcer son attractivité et les dynamiques résidentielles du secteur. Dans ce contexte, il paraît légitime de permettre au village d'accompagner son évolution et de répondre aux besoins qui en découlent, sous réserve d'un développement maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux et paysagers.

On notera :
Une erreur matérielle : mauvaise numérotation dans les orientations du PADD. Il manque les orientations n° 25 et 28.

Page 11 du rapport de présentation (justifications des choix), la date de prescription du SCoT est erronée : il est indiqué 2024 au lieu de 2023.

Page 14, le dossier mentionne la consommation d'espaces de la ZAC des « Rives du Sauvigny » en Côtes-d'Or.

Suite aux échanges, le Président invite l'assemblée à se prononcer sur le projet.

Le comité syndical donne un avis favorable sur le dossier.

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 9 octobre 2026

Le Président,
Jean-Marie HERZOG.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_2-DE

syndicat mixte du SCoT du Territoire de Belfort

Comité Syndical du 30 Septembre 2026

DÉLIBÉRATION N° 2025-4-2

Avis sur le dossier de modification du PLU d'ESSERT

L'an deux mille vingt-six, le 30 septembre à 18h00, 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 :	23	Votants :	14
Titulaires présents :	11	Voix pour :	13
Suppléant(s) présent (s) :	3	Voix contre :	1
Pouvoir(s) :	0	Abstention :	0
Date de convocation : 23/09/2026		Date d'affichage : 09/10/2026	

ÉTAIENT PRÉSENTS

Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean Marie **HERZOG** – M. Thierry **BESANÇON** – M. Christian **BIRRER** – M. Michaël **BRUN** – M. Pierre **CARLES** – M. Bernard **GUERRE-GENTON** – M. Alain **SALOMON** – M. Christophe **SOUSTELLE**

CCST : M. Sébastian **THEVENEAU**

CCVS : M. Christian **CANAL** - M. Patrice **GUIGON** – M. Philippe **LACREUSE**

Membres suppléants :

GBCA : M. Michel **BEKHEIRA** – M. Pascal **GAUMEZ**

CCST : M. André **KLEIBER**

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

Membres Titulaires :

GBCA : Mme Marie-Josée **BAILLIF** – M. Bastien **FAUDOT** – M. Jean-Daniel **HEIDET** – M. Jean-Claude **MOUGIN** – M. Thierry **PATTE**

CCST : Mme Monique **DINET** – M. Philippe **GARNIER** – Mme Sandrine **JANIAUD-LARCHER** – M. Christian **RAYOT** – M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Jean-Marie **HUGARD**

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE**

GBCA : M. François **BINOUX-REMY**
DDT : Mme Tania **DE STEFANO**

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_2-DE

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Essert a été approuvé le 19 novembre 2018 et a fait l'objet de deux modifications approuvées les 4 mars 2021 et 11 avril 2023.

Le présent rapport porte sur la procédure de modification du PLU engagée à la suite de la décision n° 22NC01712 rendue par la cour administrative d'appel de Nancy le 6 février 2025. Par cette décision, la Cour a annulé la délibération du conseil municipal d'Essert du 4 mars 2021 approuvant la modification simplifiée du PLU.
Cette modification avait pour objet de reclasser le secteur 1AU « Le Grelot » en zone 2AU.

Les élus ont décidé de profiter de cette modification imposée par la décision de la cour administrative d'appel pour y rattacher d'autres points.

Le syndicat mixte du SCoT est appelé à formuler un avis sur ce dossier.

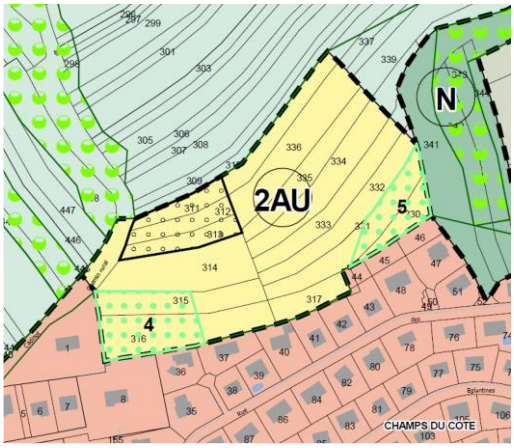
CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

I- Reclassement d'un secteur à urbaniser suite à une décision de justice

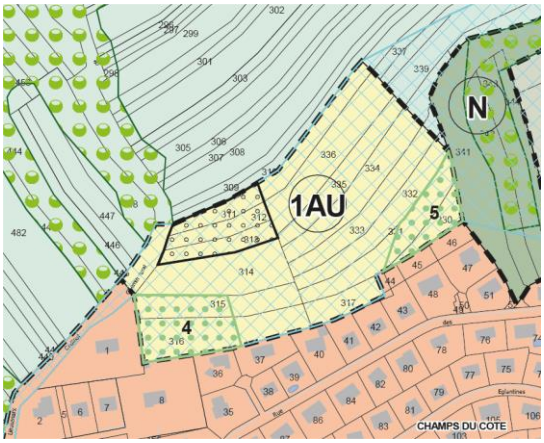
La mise en œuvre de cette décision implique le reclassement de la zone dite « Le Grelot », d'une superficie de 2,9 ha dont 2,3 ha constructible (les éléments paysagers remarquables n'ont pas été comptabilisés).

Ce secteur avait été classé en secteur 1AU, pour une urbanisation à court terme, dans le PLU approuvé en 2018. Il a ensuite été reclassé en secteur 2AU, correspondant à une réserve foncière dont l'urbanisation n'était pas possible en l'état, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU. Or, cette procédure ne constituait pas la procédure juridiquement appropriée pour procéder à un tel reclassement.

À la suite d'un recours contentieux, la délibération approuvant le reclassement du secteur en 2AU a été annulée. Cette annulation a eu pour effet de rétablir le classement antérieur du secteur 1AU. Il convient désormais d'entériner ce classement dans le PLU au moyen d'une procédure de modification du document d'urbanisme.



Extrait du zonage avant annulation par la cour d'appel



Extrait du zonage après la présente modification

Dans la mesure où le secteur 'redevient' 1AU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de 2018 sont reconduites sauf pour le calendrier prévisionnel des travaux de viabilisation. Ce calendrier est en effet obsolète et il est supprimé.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_2-DE

II- Des compléments apportés à la protection de patrimoine remarquable

Le PLU d'Essert comporte actuellement six groupes d'éléments remarquables du paysage.
Il s'agit d'arbres ou de vergers qui sont protégés et identifiés au titre de l'article L.151-23 qui stipule que le règlement peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.

En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Le règlement stipule que les arbres abattus doivent être remplacés (compensation à 100 %).
Or des diagnostics ont donné lieu à l'abattage de deux arbres, qui ne peuvent pas être replantés au même endroit.
Ainsi, deux arbres situés rue de Lattre de Tassigny et identifiés comme arbres remarquables sont supprimés et la règle de compensation des arbres abattus est modifiée comme suit (ajout en rouge) :

« Les arbres fruitiers doivent être conservés. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. En cas de destruction d'arbres fruitiers, ceux-ci devront être replantés (compensation à 100 %). Les plantations seront réalisées sur le ban communal d'Essert, sur des parcelles publiques et/ou privée avec l'accord du propriétaire. »

III- Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) « Ns »

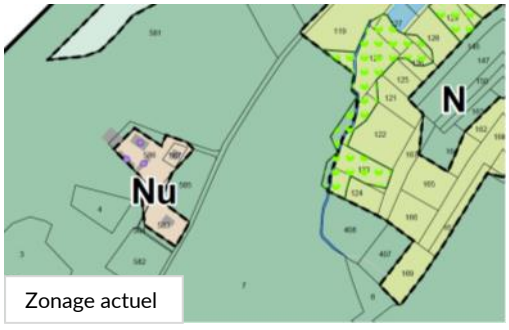
La modification du PLU d'Essert prévoit la création d'un secteur Ns d'un hectare en zone naturelle (N), dans lequel les serres maraîchères sont autorisées. Cette évolution du PLU est guidée par la reprise de la ferme du Tremblet par une nouvelle exploitation, qui exerce une activité de production de légumes, petits fruits et agroforesterie.

L'exploitation souhaite s'équiper de serres de plein champ découvertes en hiver et bâchées en été.

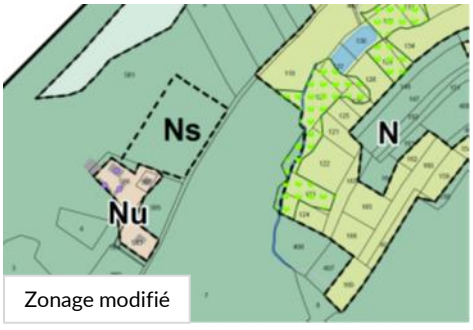
Production de petits fruits en agroforesterie

Modèle de serre utilisée

Pour pouvoir réaliser ce projet, un secteur Ns est créé au sein de la zone N, à proximité du secteur Nu où se situent les bâtiments de l'exploitation.



Zonage actuel



Zonage modifié

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_2-DE

IV- Évolution des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

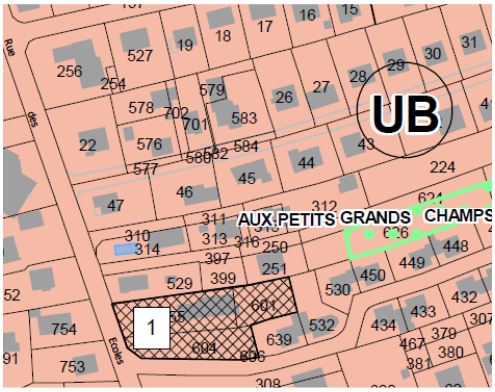
- Le secteur 1AU « Les Prés Coudrai » étant urbanisé, la procédure de modification le classe en secteur UB et l'OAP n'a donc plus lieu d'être ; elle est supprimée.
- Le secteur « Le Grelot » étant à nouveau classé en 1AU, l'OAP du PLU approuvé en 2018 est reprise.

V- Modification du règlement écrit

Quelques règles sont modifiées concernant l'aspect extérieur des constructions et la gestion des eaux pluviales.

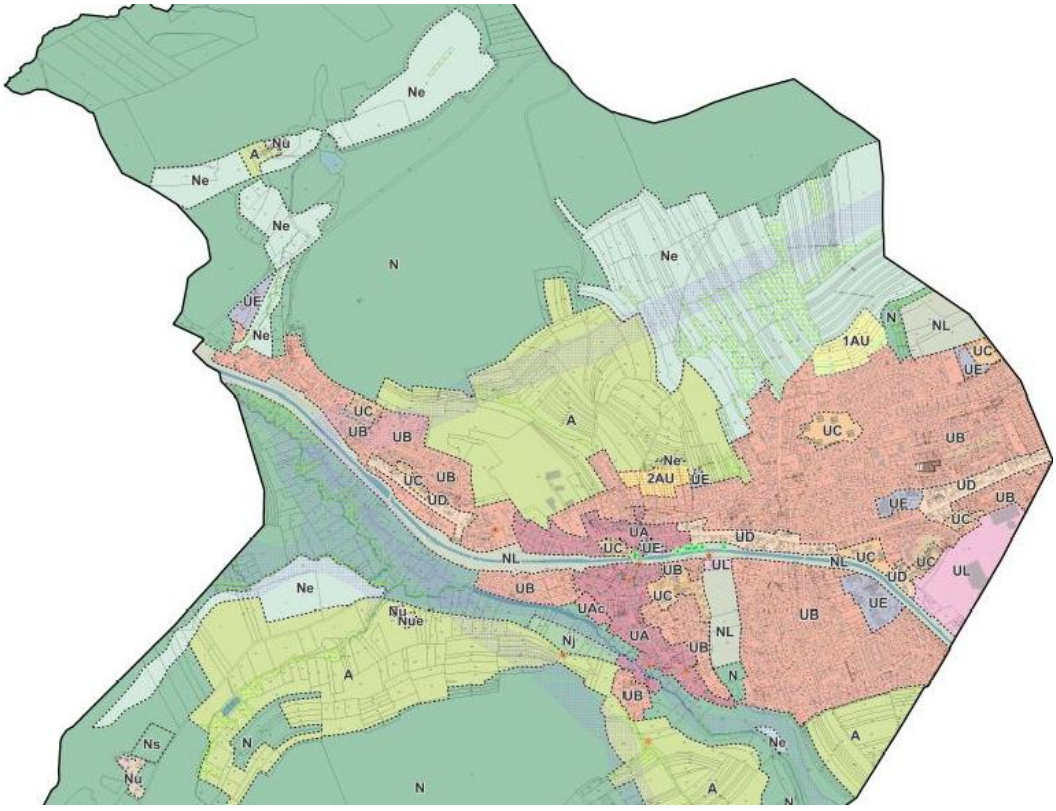
VI- Modification de la destination de l'emplacement réservé n°1

Le PLU d'Essert ne compte qu'un seul emplacement réservé au bénéfice de la commune, d'une surface de 20 ares, pour la création d'un équipement scolaire ou périscolaire avec parking attenant.
Cet emplacement réservé couvre la salle paroissiale Saint Paul qui se situe à proximité immédiate des écoles maternelle et élémentaire Jean Yves Cousteau.
Le projet envisagé a évolué puisqu'il n'accueillera plus d'équipement scolaire mais plutôt une salle de réunion multi-usage avec des espaces verts et des stationnements.



Emplacement réservé n°1

C'est cette nouvelle destination qui figurera dans le PLU modifié. Le bénéficiaire, ainsi que la surface de l'emplacement réservé, demeurent inchangés.



Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_2-DE

CONCLUSION

Au vu de ces modifications, il est possible d'affirmer que :

- La présente modification du PLU ne remet pas en cause **l'organisation territoriale du SCoT.**

- Elle ne remet pas en cause les principes de **sobriété foncière**. Le secteur « Le Grelot » est classé en 1AU comme en 2018 et le comité syndical avait déjà donné un avis favorable à ce classement.

- Elle intervient principalement sur le tissu urbain existant et elle ne génère pas de nouvelle dynamique d'urbanisation périphérique.
  Les évolutions réglementaires envisagées permettent ainsi d'accompagner l'évolution du bâti et des usages existants sans remettre en cause la structure urbaine générale de la commune.
  La procédure participe donc à l'objectif de **maîtrise de l'étalement urbain** porté par le SCoT.

- La modification ne remet pas en cause **les espaces agricoles** identifiés par le PLU et ne compromet pas, par son objet, le maintien des activités agricoles existantes. Au contraire, la modification créé un secteur dédié à l'agriculture.

  Toutefois, on notera deux points de fragilité juridique quant à la création du STECAL Ns :

  - Le règlement modifié admet au titre des destinations autorisées : les serres maraichères ; or, cette destination n'existe pas, puisque les articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme ne font référence qu'à la destination et sous-destination « exploitation agricole ».

  Par conséquent, c'est cette destination qui doit être visée en secteur Ns.

  - L'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif au STECAL dispose que le règlement :
    - précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
    - fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions [...] doivent satisfaire.

  Or, ces éléments ne figurent pas dans le règlement du secteur Ns.

- La procédure de modification du PLU ne remet pas en cause les grands éléments structurants du **paysage** communal.

- La présente procédure de modification ne remet pas en cause les **continuités écologiques** identifiées sur le territoire communal et ne conduit pas à une fragmentation supplémentaire des espaces naturels.

- La modification du PLU ne génère pas, par elle-même, d'augmentation significative des besoins en **eau** ou des rejets susceptibles de remettre en cause les équilibres existants.

- La procédure ne contribue pas à générer une dispersion supplémentaire de l'habitat et des activités qui aurait pour conséquence d'accroître les besoins en **déplacements** motorisés.

- La présente modification n'a pas pour effet de remettre en cause les dispositions permettant de prendre en compte **les risques** identifiés sur le territoire communal.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 090-259001055-20260930-2025_4_2-DE

M. Herzog quitte la salle au début de la présentation de ce dossier. M. Brun a pris la présidence.

Après les échanges, M. le Vice-Président invite le comité à rendre son avis sur le projet de modification du PLU d'Essert.

Le projet de modification du PLU d'Essert, est approuvé par le comité syndical.

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 9 octobre 2026

Le Vice-Président,
Michaël BRUN.