



DOSSIER D'APPROBATION

Annexes du Rapport de Présentation

- 1.1. Diagnostic communal
- 1.2. ZAC des Hauts de l'Allaine
- 1.3. Arrêté portant déclaration d'utilité publique**
- 1.4. Expertise Zone Humide



DÉCEMBRE 2018



PREFET DU TERRITOIRE DE BELFORT

Préfecture

Secrétariat Général aux Affaires Départementales
Bureau de l'Environnement et de l'Urbanisme

ARRETE n° 90-2015-12-03-001 portant déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des travaux et acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine » et mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la ville de Delle.

LE PREFET DU TERRITOIRE DE BELFORT
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU le code rural et de la pêche maritime ;
- VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements modifié ;
- VU le décret du 12 mars 2014 nommant M. Pascal JOLY, Préfet du Territoire de Belfort ;
- VU la délibération du conseil municipal de Delle du 26 septembre 2008 approuvant la création d'une ZAC aux lieux-dits « Montreux » et « les Vergerats »,
- VU la délibération du conseil municipal de Delle du 21 novembre 2008 définissant les modalités de la concertation prévue par l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- VU la délibération du conseil municipal de Delle du 15 avril 2011 approuvant le dossier de création de la ZAC,
- VU la délibération du conseil municipal de Delle du 26 septembre 2008 approuvant la création d'une ZAC aux lieux-dits « Montreux » et « les Vergerats »,
- VU la délibération du conseil municipal de Delle du 22 juin 2012 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune, ainsi que d'une enquête parcellaire,
- VU le courrier du 4 août 2012 par lequel le maire de Delle sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du POS de sa commune,
- VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 22 février 2011 ;

VU l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles en date du 25 juin 2013 ;

VU le procès verbal de la réunion d'examen conjoint prévu par l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme qui s'est tenue le 19 juin 2014 ;

VU l'avis de la chambre interdépartementale Doubs Territoire de Belfort en date du 24 juillet 2014 ;

VU l'avis de l'INAO en date du 22 juillet 2014 ;

VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 6 octobre 2014 ;

VU le bilan de la concertation conduite en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ;

VU la décision n° E14000189/25 du 7 octobre 2014 du président du tribunal administratif de Besançon désignant le commissaire enquêteur et son suppléant pour conduire cette enquête ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2014283-0003 du 10 octobre 2014 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des travaux et acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine » et à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la ville de Delle ;

VU les pièces attestant que les mesures de publicité prescrites par l'article R123-11 du code de l'environnement ont été régulièrement effectuées ;

VU l'avis favorable assorti d'une recommandation du commissaire-enquêteur relatif à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des travaux et acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine »

VU l'avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur relatif à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de Delle ;

VU la délibération du 18 septembre 2015 du conseil municipal de Delle approuvant la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols ;

VU la délibération en date du 29 mai 2015 du conseil municipal de Delle portant sur la déclaration de projet prévue par l'article L126-1 du code de l'environnement, se prononçant sur l'intérêt général du projet, et sur l'avis du commissaire-enquêteur ;

VU le courrier du 17 juillet 2015 par lequel le maire de Delle sollicite l'intervention de la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des travaux et acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine » et la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la ville de Delle ;

Considérant que la ville de Delle répond à la recommandation du commissaire enquêteur de respecter ses engagements et de mettre en place des mesures de compensation en confirmant les engagements qu'elle a pris dès le début de l'opération au titre de l'impact sur l'environnement et les mesures de compensations identifiées ;

Considérant en premier lieu que le document annexé à la présente déclaration exposant les motifs et considérations justifie le caractère d'utilité publique du projet, en deuxième lieu que les avantages attendus de cette opération sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer ; et en troisième lieu que l'opération a pour but de répondre aux besoins de la ville de Delle d'avoir une offre diversifiée de logements, de renforcer son attractivité économique et résidentielle, tout en intégrant la problématique environnementale ;

Considérant que le projet de réalisation et d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine » présente un caractère d'utilité publique ;

SUR une proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture,



ARRETE

ARTICLE 1^{er}: Est déclaré d'utilité publique, au profit de la commune de Delle, le projet de réalisation des travaux et acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine » ;

ARTICLE 2 : Les expropriations éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication du présent arrêté ;

ARTICLE 3 : Est annexé au présent arrêté, conformément à l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document exposant les motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération ;

ARTICLE 4: Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de Delle, conformément aux plans et documents ci-annexés ;

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant deux mois. Conformément aux dispositions de l'article R123-25 du code de l'urbanisme, mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Territoire de Belfort et d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publication ;

ARTICLE 7: Le Secrétaire général de la préfecture du Territoire de Belfort, le maire de Delle, le directeur départemental des territoires du Territoire de Belfort sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de cet arrêté qui sera publié au recueil administratif du département du Territoire de Belfort ainsi que sur le site internet de la préfecture : www.territoire-de-belfort.gouv.fr.

Fait à Belfort, le - 3 DEC. 2015

 le préfet,

Pascal JOLY



**Document exposant les motifs et considérations justifiant
le caractère d'utilité publique du projet de réalisation des travaux
et acquisition de terrains dans le cadre de l'opération d'aménagement
de la ZAC « les Hauts de l'Allaine »**

Le présent document relève des dispositions de l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

I. Objet de l'opération

A. Le périmètre de l'opération

Le projet se situe sur le territoire de la commune de Delle, et s'étend sur 21,1 hectares disposés au sud de la commune, entre le centre-ville et la limite frontalière avec la Suisse.

La ZAC « les Hauts de l'Allaine » se compose de trois secteurs distincts :

- les Vergerats, plateau agricole, constitué d'une variété d'occupations, dont une majeure partie faite de prés-vergers ;
- Montreux, autre plateau agricole ;
- la combe Chatron, qui est un espace naturel.

B. Le programme prévisionnel

Le programme de travaux consiste principalement dans l'aménagement des voies d'accès et de desserte du quartier, l'aménagement paysager de l'ensemble des parties urbanisées et de l'entrée de la combe, dans le but d'accueillir un quartier d'habitat diversifié.

Différents statuts d'occupation sont ainsi proposés, avec :

- 48 % de logements locatifs (sociaux et privés),
- 52 % de logements en propriété.

L'ensemble du projet propose la réalisation de 360 logements, sur les 14,3 hectares urbanisables de la ZAC. Les 6,8 hectares restants sont préservés en espaces naturels.

La réalisation du projet est envisagée sur une répartition en trois phases, sur une période de 15 années, avec une proposition de rythme de construction de logements de 20 à 25 logements par an en moyenne.

La première phase d'urbanisation portera sur le secteur de Montreux et de la Combe afin de réaliser les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ainsi que les accès principaux.



La seconde phase est située sur le secteur des Vergerats.
La troisième phase est constituée de la partie Nord-Ouest de la ZAC.

II. Organisation et déroulé de l'enquête publique

Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation des travaux et acquisition de terrains dans le cadre de cette opération et à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols s'est déroulée sur la commune de Delle du 5 novembre au 6 décembre 2014.

A l'issue de cette enquête, la commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable, assorti d'une recommandation faite à la commune de respecter les engagements pris dans le dossier soumis à enquête et de mettre en œuvre les compensations demandées.

Par délibération du 29 mai 2015, la commune de Delle a confirmé ses engagements au titre de l'impact sur l'environnement et des mesures de compensation identifiées.

III. Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet

Les motifs et considérations qui justifient son caractère d'utilité publique sont multiples :

- Engranger des gains démographiques substantiels afin de répondre aux pertes régulières de population de la ville de Delle : le contexte démographique local est l'expression d'une contradiction fréquente entre les bourgs-centre et les villages périphériques. Ces derniers cumulent des gains démographiques pendant que la ville de Delle perd sa population de façon régulière. En outre, l'accueil de nouvelles populations, au sein d'un habitat renouvelé est susceptible de générer de nouvelles activités économiques et de redynamiser le tissu économique local. Diversifier et renforcer un accueil résidentiel neuf peut permettre de contribuer à une nouvelle image de la commune et à enrayer le déclin démographique.
- Répondre aux besoins en logements de la commune pour maintenir une offre attractive pour la population locale et accueillir de nouveaux habitants, afin d'accompagner la dynamique économique de ce secteur frontalier, axe de développement entre Belfort et le Canton du Jura. L'évolution de l'emploi local avec Lisi Delle 2, le Technoparc et ses cinquante emplois créés en quatre ans, l'ouverture prochaine du premier bâtiment relais sur la zone artisanale des Chauffours, le développement des entreprises industrielles côté Suisse (Swatch, Sonceboz) et la présence des services et commerces locaux invitent à encourager l'attractivité résidentielle de Delle.
- Diversifier l'offre de l'habitat : la construction de 360 logements, dont 30 % de logements sociaux, contribuera à la production d'une offre de logements diversifiée, à proximité de zones d'emplois, et favorisera le développement de solutions de parcours résidentiels. La vocation générale de cette mixité de logements sera de répondre le plus possible à la diversité des besoins et de composer ainsi, non pas un quartier spécialisé mais un morceau de ville. Cette diversité sera aussi garante d'une meilleure fréquentation des équipements publics proches (écoles, médiathèques, équipements sportifs, etc.).

- Maîtriser l'aménagement urbain : Les orientations prises par le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 27 février 2014, la nécessaire économie foncière et la volonté de capter cette dynamique en direction de la ville-centre militent en faveur du renforcement des capacités d'accueil résidentiel de Delle. Le projet de ZAC étoffe la zone urbaine de Delle, dans un esprit d'économie d'espace. Il organise la continuité de l'espace urbain existant, en réalisant un quartier proche du centre.
La fixation d'une population à proximité d'un centre urbain doté de commerces et de services, permettra en outre de limiter les déplacements quotidiens et de favoriser l'usage des modes de locomotion douce
- Développer une zone d'habitation respectueuse de l'environnement, du site et du paysage. Les enjeux environnementaux et les orientations prises pour ce futur quartier répondent ainsi à la Politique Energie Climat de la Ville de DELLE et à l'engagement de la commune dans la démarche de labellisation CIT'ERGIE, délivré par l'ADEME.
Pour limiter les impacts du projet sur l'environnement, la commune a notamment prévu de :
 - limiter l'urbanisation dans la partie basse des Vergerats et de réaliser un verger au cœur du quartier,
 - défricher partiellement des boisements existants et de conserver des arbres remarquables,
 - préserver des prairies en rive gauche de la combe,
 - limiter les cheminements en partie Sud de la combe,
 - une gestion intégrée des eaux pluviales et régulation des débits par création d'espaces de rétention dans la combe,
 - de prendre les mesures de compensation des espaces urbanisés, en particulier les prés-vergers sur l'espace de la ZAC et à proximité de la cité scolaire, 90 arbres fruitiers seront plantés sur les sites proposés.

Il n'existe pas de projet alternatif permettant d'atteindre les objectifs décrits ci-dessus, d'accroissement démographique, d'offre d'habitat, de maîtrise de l'aménagement urbain, de développement économique et de respect de l'environnement.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments du dossier, le projet d'aménagement de la ZAC « les Hauts de l'Allaine », qui a été approuvé par une délibération de déclaration de projet par la commune de Delle en date du 29 mai 2015, présente bien le caractère d'intérêt général et d'utilité publique pour les motifs et considérations énoncées et peut être déclaré d'utilité publique.

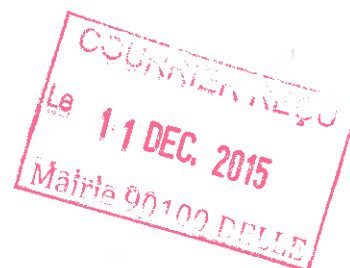
Vu pour être annexé à mon arrêté n° 90-2015-12-03-001

du - 3 DEC. 2015

Le Préfet,

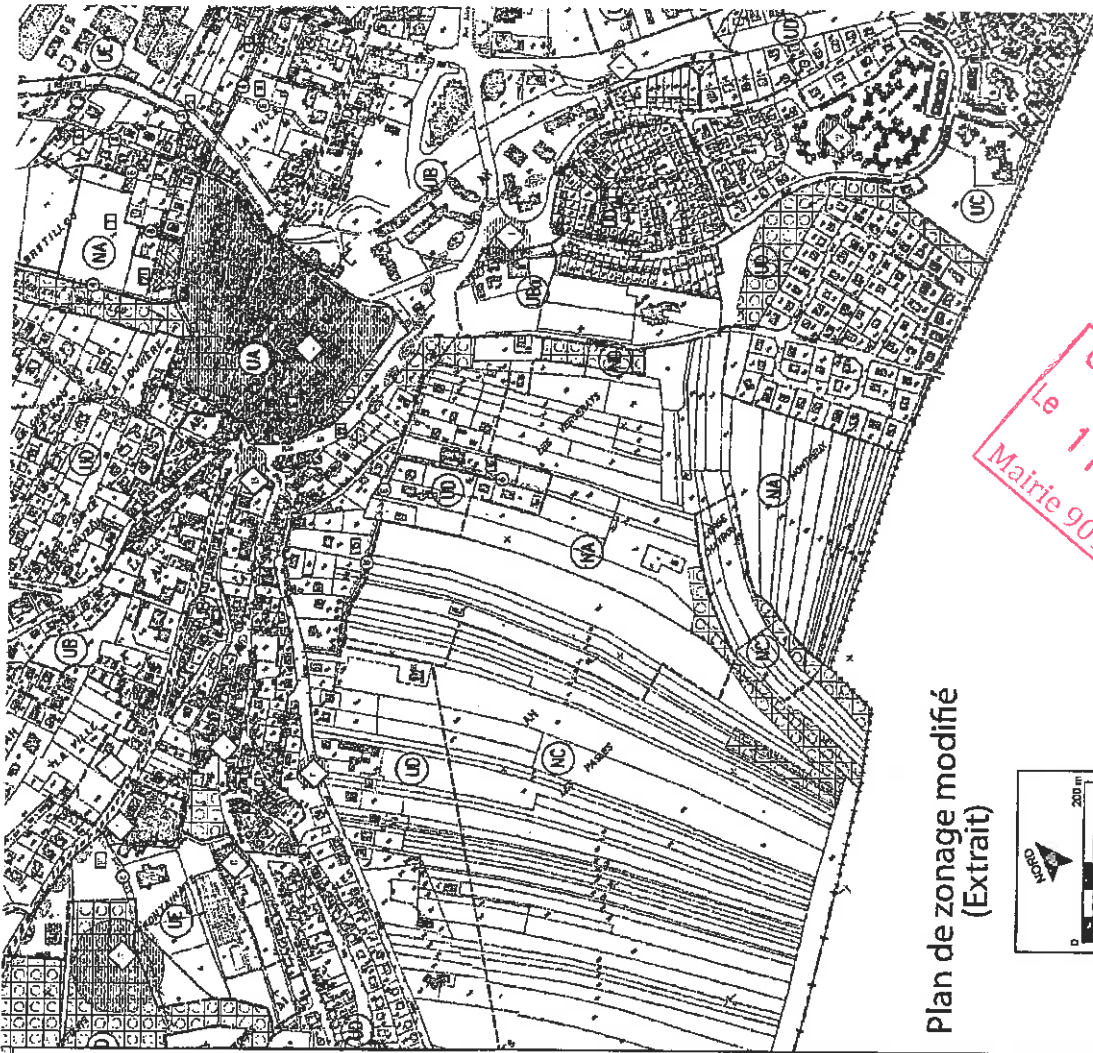


Pascal JOLY



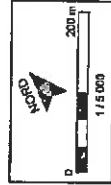
Annexe n° 1 à l'arrêté n° 90-2015-12-03-001 du - 3 DEC. 2015

Plan du nouveau zonage



COURRIER REÇU
 Le 11 DEC. 2015
 Mairie 90100 BELLE

Plan de zonage modifié
(Extrait)



LEGENDE	
—+—	LIMITE DE COMMUNE
---	LIMITE DE ZONE
UA	ZONE URBAINE CENTRALE FORTE DENSITE
UB	ZONE URBAINE DENSITE MOYENNE
UB "	SECTEUR D'EQUIPEMENTS SPECIFIQUES
UB \$	SECTEUR A PRESERVER
UC	ZONE URBAINE HABITAT COLLECTIF
UD	ZONE URBAINE FAIBLE DENSITE
UD a	SECTEUR SPECIFIQUE
UD \$	SECTEUR D'EQUIPEMENTS SPORTIFS
UE	ZONE URBAINE D'ACTIVITES
UE f	SECTEUR FERROVIAIRE
UE a	SECTEUR SPECIFIQUE
UE v	AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE
NA	ZONE D'URBANISATION FUTURE
NA i	ZONE D'ACTIVITES FUTURES
NA e	ZONE FUTURE D'EQUIPEMENTS PUBLICS
NC	ZONE NATURELLE AGICOLE
NC j	JARDINS FAMILIAUX
NC d	DECHARGE CONTROLEE
ND	ZONE NATURELLE PROTEGEE
	SECTEURS DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES
	NUMERO DE REFERENCE (Rapport de Présentation)
	ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER ET A CREER
	EMPLACEMENT RESERVE
	LARGEUR EMPRISE
	NUMERO D'ORDRE DE L'E.R
	VOIES BRUYANTES CLASSEES
	CATEGORIE 2 : SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT : 250 m
	CATEGORIE 3 : SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT : 100 m
	CATEGORIE 4 : SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT : 30 m

