Document approuvé
le 30 Juin 2015

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU TERRITOIRE DE BELFORT

Procédure de modification du SCoT

PREFECTURE DU
TERRITOIRE DE BELFORT

10 JUIL. 2015

Service Courrier

syndicat mixte du SCoT du Territoire de Belfort

Contact : scotbelfort@autb.fr - Site Internet : scotbelfort.autb.fr

SOMMAIRE

A. NOTICE DE PRÉSENTATION 3

Contexte de la modification 4
Contexte réglementaire 4
Objet de la modification 5
Justification de la modification 7
Avis de l'Autorité Environnementale 8

B. CHAPITRE 4 DU DOO MODIFIÉ (EXTRAIT) 9

4.3. Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Sud du centre-ville de Belfort 10
4.4. Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Pôle sud 12
4.5. Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) de Bessoncourt 14

A. NOTICE DE PRÉSENTATION

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le SCoT du Territoire de Belfort, approuvé par délibération du comité syndical en date du 27 février 2014, comporte une disposition ponctuelle relative à la maîtrise du développement commercial d'une zone qui doit être assouplie.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Recours à la procédure de modification
La présente procédure n'envisage aucun changement portant sur :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);

- les dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) prises en application du II de l'article L.122-1-5, lequel dispose que :
  « le DOO détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ».

- les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 1° de l'article L. 122-1-7 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

Par conséquent, et conformément à l'article L.122-14-1 du code de l'urbanisme, le SCoT peut faire l'objet d'une procédure de modification pour adapter le document d'orientation et d'objectifs, en dehors des cas énumérés par l'article L.122-14 du code précité.

Déroulement de la procédure
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique :

- la région,
- le département,
- le Syndicat mixte des transports en commun du Territoire de Belfort,
- la Communauté de l'Agglomération Belfortaine au titre de sa compétence en matière de Programme Local de l'Habitat,
- le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges,
- la chambre de commerce et d'industrie territoriale,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture.

Les avis de ces personnes publiques seront joints au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, à l'initiative du président du SCoT.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié 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 approuvé par délibération du comité syndical du SCoT.

OBJET DE LA MODIFICATION

La modification envisagée concerne la partie prescriptive du SCoT, à savoir le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lequel expose la façon dont s'organise le territoire, notamment en termes de structuration de l'armature urbaine.

Le DOO s'inscrit dans le respect des orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La deuxième partie du DOO est intitulée « Pour un territoire organisé, cohérent, solidaire ». Elle traite dans son chapitre 4 de l'aménagement commercial à travers des dispositions générales et qualitatives, ce chapitre ayant valeur de document d'aménagement commercial (DAC).

Conformément à l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, le DOO délimite des zones d'aménagement commercial (ZACom). Celles-ci sont au nombre de trois :

- ZACom du Sud du centre-ville de Belfort,
- ZACom du Pôle sud,
- ZACom de Bessoncourt.

C'est sur ce dernier secteur que porte la modification (aux pages 18 et 19).

Caractéristiques de la zone commerciale (ZACom) de Bessoncourt :

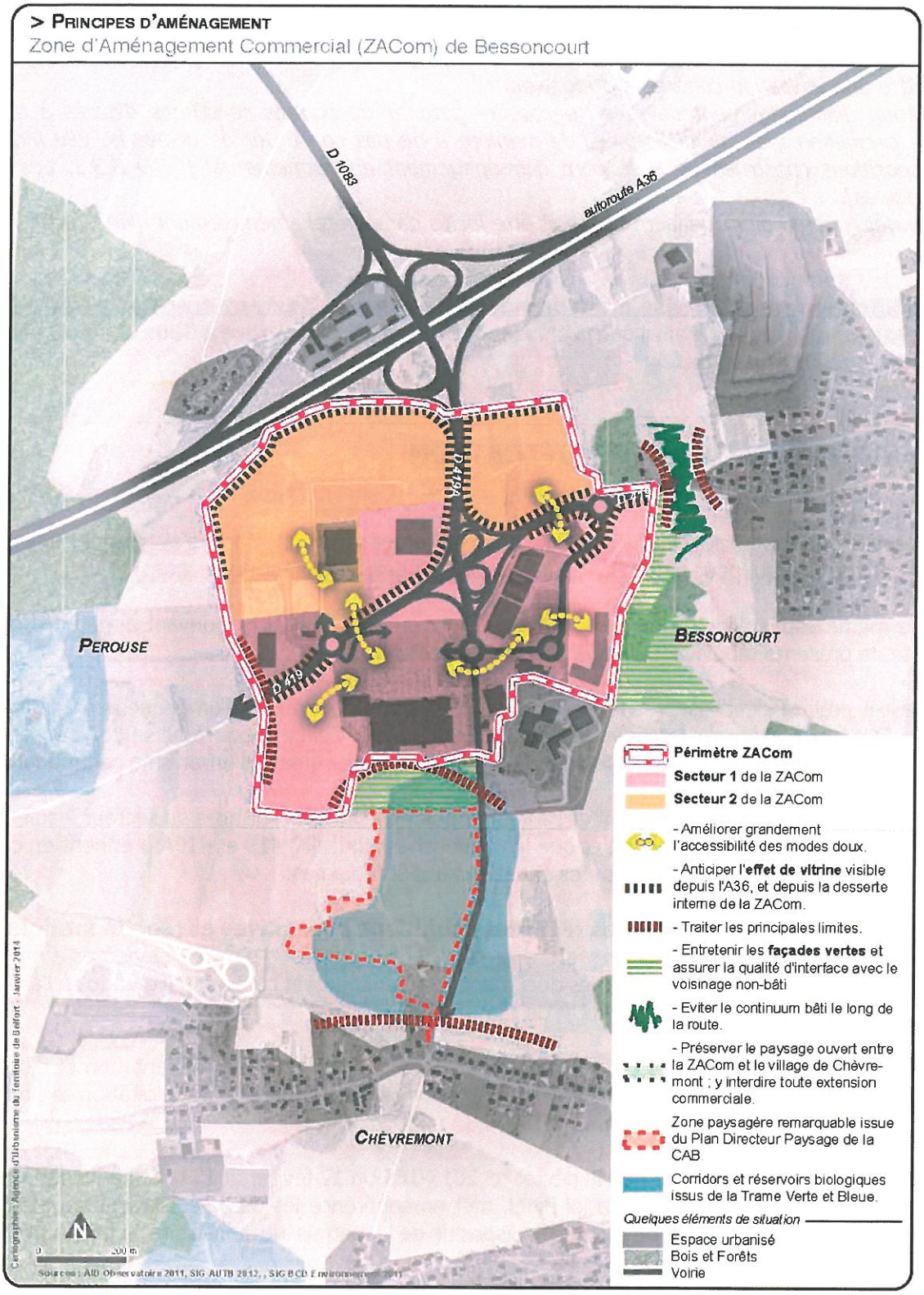
La zone présente des particularités notamment liées à :

- sa localisation tournée naturellement vers l'agglomération belfortaine, le Nord, l'Est du département, ainsi que l'Alsace ;
- sa desserte directe à l'A36 ;
- ses disponibilités foncières exceptionnelles (plus de 29 ha dont 15 d'un seul tenant).

Les dispositions actuelles du SCoT :

Le SCoT identifie deux secteurs dans cette ZACom (voir schéma ci-après) :

- *le secteur 1*, qui englobe la majeure partie des commerces (Auchan, Décathlon, Grand Frais et les cellules commerciales attenantes),
- *le secteur 2*, qui comprend un bâtiment inoccupé et 18ha de réserves foncières.



Concernant ce 2ème secteur, le SCoT dispose qu' « *il est réservé à l'implantation d'activités commerciales ou à d'autres activités compatibles avec la vocation dominante de la zone, ayant un fort rayonnement territorial ou une forte valeur économique.* »

Au sein de ce secteur, *toute « ouverture à l'urbanisation doit s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie foncière significative* ***(de l'ordre de cinq hectares) pouvant correspondre à deux ou trois grandes tranches opérationnelles****, afin de permettre une utilisation cohérente du foncier.*
L'opération d'aménagement devra en particulier garantir de bonnes conditions d'accès à la zone et une circulation bien dimensionnée, de manière à ne pas constituer de délaissés. Elle indiquera les dispositions constructives et le parti d'aménagement environnemental [DOO B.3.1. Les zones stratégiques].
Tout projet (une ou plusieurs activités) doit être inclus dans un tel aménagement d'ensemble. »

La modification du SCoT vise à supprimer la disposition figurant entre parenthèse « de l'ordre de cinq hectares » ainsi que la phrase **« pouvant correspondre à deux ou trois grandes tranches opérationnelles... »**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Plus de souplesse dans l'aménagement
L'indication d'une superficie minimale de référence de l'ordre de cinq hectares s'avère créer une rigidité et un effet de seuil qui pourraient être préjudiciables à l'aménagement de la zone.

Dans le même esprit, l'indication de « deux ou troix grandes phases » pouvant apparaître comme blocante, la présente modification supprime cette disposition.

Aussi est-il préféré de conserver le principe général d'une cohérence d'aménagement déjà inscrit dans le SCoT et d'exprimer les mêmes attentes qualitatives. Celles-ci pourront se concrétiser « sur mesure », soit par étapes, soit globalement, dans le cadre du document d'urbanisme communal (PLU).

A noter qu'il conviendra d'être vigilent et de vérifier que les nouvelles surfaces du secteur 2 soient bien intégrées dans un projet d'ensemble et que les débouchés sur la RD 419 et 419A prennent en compte les flux de circulation, afin d'éviter toutes situations accidentogènes.

Une meilleure cohérence avec les récentes évolutions législatives et réglementaires
La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi PINEL » recrée dans le SCoT les documents d'aménagement commercial étendus à l'artisanat, qui avaient été supprimés par la loi ALUR de mars 2014.

Elle rend directement opposable (en termes de compatibilité) le document d'orientation et d'objectifs des SCoT à toute demande de permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (article L.122-1-15 du code de l'urbanisme).

A ce titre, il convient de signaler que le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, pris en application de la loi Pinel, met en cohérence les deux législations du commerce et de l'urbanisme et instaure un nouveau dispositif de « permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale »

Les porteurs de projets d'équipements commerciaux déposeront un dossier unique au guichet unique que constituera la mairie. L'instruction du dossier d'autorisation commerciale sera effectuée par les services de la commission départementale d'aménagement commercial.

Ces évolutions légales en matière d'aménagement commercial renforcent le rôle des SCoT. On saisit d'autant mieux l'importance d'une rédaction du DOO qui soit la plus claire possible et compréhensible par tous, afin d'éviter des interprétations divergentes au moment du dépôt de la demande d'exploitation commerciale et du permis de construire.

CONSEQUENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION DU SCoT SUR NATURA 2000

Au vu des dispositions du code de l'urbanisme et après consultation de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), il doit être noté que le présent dossier ne requiert pas l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le projet de modification concerne un secteur (ZACOM de Bessoncourt) qui n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;

La modification ne permet pas la réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

La nature même du projet, qui ne consiste qu'à supprimer un seuil d'urbanisation dans un secteur déjà inclus dans une zone commerciale, implique l'absence d'atteinte significative à un site Natura 2000.

B. CHAPITRE 4 DU DOO MODIFIÉ

(EXTRAIT)

Modification page 14

Les chapitres relatifs aux Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) valent « Document d'Aménagement Commercial (DAC) » au sens de l'article L. 122.1.9 du Code de l'urbanisme.

4.3. Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Sud du centre-ville de Belfort

- ***Particularités de la ZACom***

  La zone est incluse dans le cœur urbain de l'agglomération dont elle constitue une entrée, et jouxte les autres espaces de centralité : la vieille ville, les faubourgs de France et de Montbéliard. Elle dispose d'un fort potentiel d'accessibilité par l'A36, par la gare multimodale de Belfort-ville et est desservie par l'axe lourd de transport en commun.

  Le secteur concentre une activité commerciale diversifiée autour de la grande distribution ainsi que des équipements urbains et des activités tertiaires. Il s'agit d'une zone mixte qui a fait l'objet d'investissements qualitatifs pour assurer l'urbanité de sa partie nord et d'embellissement de la Savoureuse. L'enjeu est de poursuivre dans ce sens sur l'ensemble du périmètre et de gérer les mutations possibles de parcelles actuellement désaffectées, sous occupées ou susceptibles d'évoluer dans leur affectation. Le périmètre de la zone est situé sur les communes de Belfort et de Danjoutin.

- ***Vocation commerciale et perspective de développement du foncier***

  Ce secteur doit s'inscrire en prolongement et en complémentarité du commerce de centre-ville.
  La zone est principalement destinée à développer des activités à fort rayonnement, des équipements et des activités tertiaires. Toutefois le contexte urbain autorise des activités diverses dès lors que leur nature est non nuisante. Des composantes résidentielles peuvent être envisagées en marge, une attention particulière sera alors portée aux transitions.
  Des principes d'aménagement généraux doivent être créés pour garantir la cohérence architecturale et le bon fonctionnement de la zone. Ils prennent en compte la singularité de l'entrée de ville et les transitions avec l'environnement bâti et naturel. Les espaces publics et privés mitoyens sont conçus pour éviter les cloisonnements et optimiser les aménagements.

- ***Cohérence en termes de déplacements***

  La circulation doit être organisée au regard des contraintes locales ainsi que des contraintes générales liées aux flux transitant dans le secteur. Les stationnements et les circulations internes sont à mutualiser autant que possible entre plusieurs activités, selon des sous-secteurs d'aménagement.
  Les accès en transports en communs et toutes formes de cheminements doux (pédestres et cyclistes) doivent être favorisés, tout comme dans le reste du centre-ville.

- ***Qualité de l'aménagement et de l'intégration de la zone.***

  La forme urbaine globale et la qualité architecturale doivent être en rapport avec le contexte d'entrée de ville. Cette même qualité est attendue pour les espaces non bâtis et pour l'ambiance paysagère (notamment plantations, publicités et enseignes).

Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Sud du centre-ville de Belfort

4.4. Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Pôle sud

Le schéma ci-contre précise le périmètre et les principes d'aménagement de la ZACom « Pôle Sud ».

- ***Particularités de la ZACom***
  La zone est constituée d'opérations et d'implantations commerciales d'époques différentes qui se sont juxtaposées et densifiées à partir de l'axe routier actuellement dénommé RD19. Elle inclut le parc d'expositions du Territoire de Belfort.
  L'ancienneté de certains établissements conduit à des changements d'activités et à des réaménagements dans l'existant. Il en résulte une situation d'entrée commerciale de ville qui justifie un effort général de requalification.

  Au centre de la zone se situe une emprise non commerciale avec d'anciennes gravières ainsi qu'une activité de production de béton et de traitement de granulats. Cette emprise doit être considérée comme potentiellement évolutive.

  Le cours de la Savoureuse se localise en pied de côteau et longe la zone commerciale, créant un contact avec un espace naturel spécifique et une zone inondable.

- ***Vocation commerciale et perspective de développement du foncier***
  L'ensemble de la zone a une vocation commerciale à fort rayonnement territorial. Elle peut recevoir des équipements de ce même niveau ou d'intérêt général. La présence de commerces de proximité en ZACom ne peut se justifier que pour répondre au fonctionnement de la zone et ne doit pas être préjudiciable à l'activité de proximité présente dans les pôles et les communes rurales.

  Le ***secteur 1*** accueille une diversité d'activités commerciales. Elles feront l'objet en priorité d'une réhabilitation du bâti existant, d'actions de réhabilitation environnementale ou d'améliorations fonctionnelles.
  Une mixité du commerce avec d'autres activités issues de situations préexistantes ou compatibles avec l'activité dominante de la zone, est admise pour éviter des situations d'abandon et apporter un meilleur aménagement.

  Le ***secteur 2*** correspond à une actuelle coupure de la zone commerciale susceptible, *sous réserve du respect des contraintes d'inondabilité et de respect des milieux humides,* d'être valorisée à terme pour des activités commerciales de fort rayonnement territorial.
  Dans une telle perspective, un schéma d'aménagement cohérent sera établi pour l'ensemble du secteur *[DOO.B.3.1. Les zones stratégiques]*

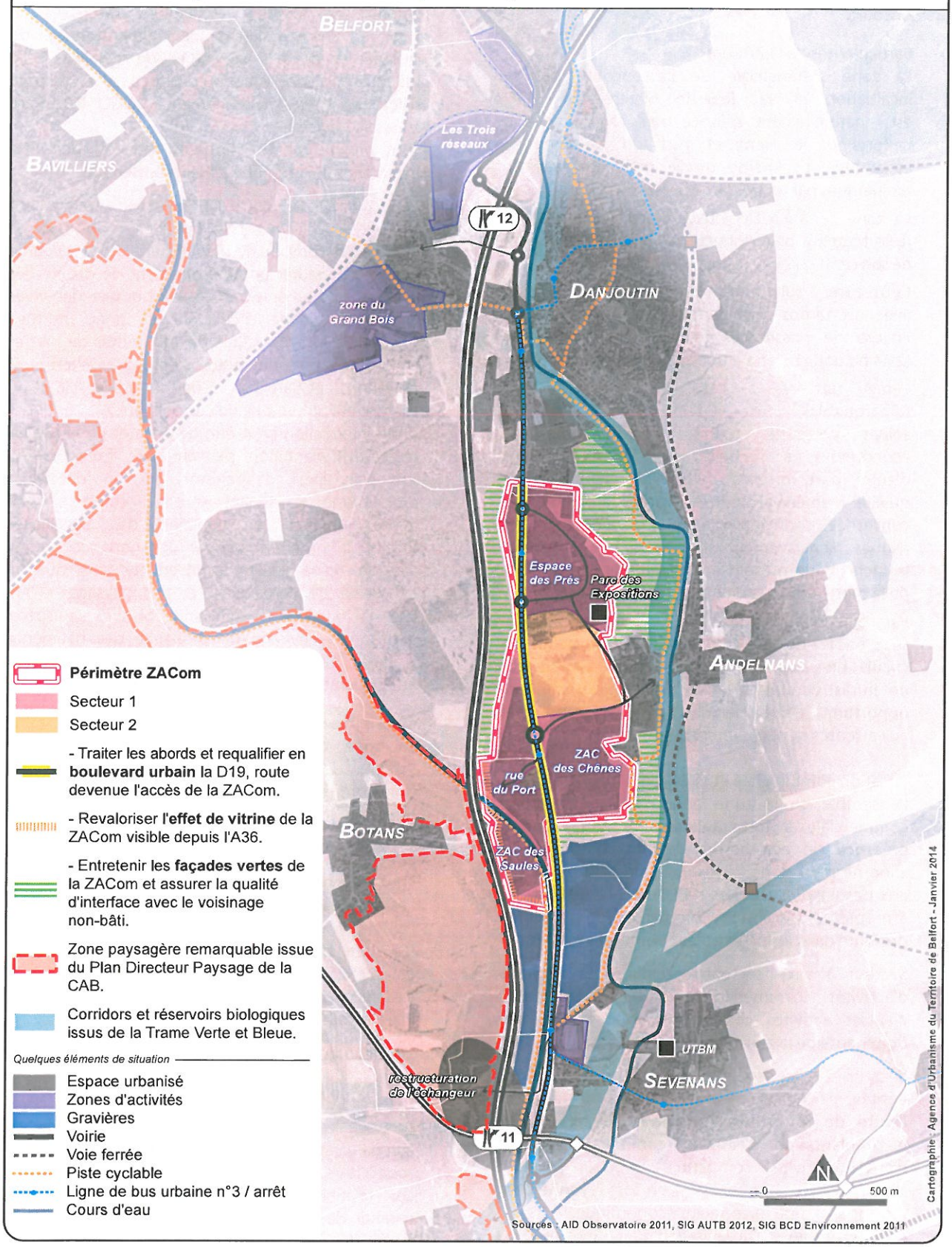
- ***Parti d'aménagement urbain***
  La RD19 doit être traitée en axe central de la zone avec une fonction de vitrine commerciale dynamique, mise en scène dans sa continuité et prenant en considération le paysage, le mobilier urbain, les enseignes, la signalétique, ou tout autre composante.

- ***Cohérence en termes de déplacements***
  L'accessibilité aux transports en commun se structure à partir de la RD19 en tant que dorsale départementale du réseau de bus urbain, auquel elle donne la priorité par rapport aux autres trafics.
  Les cheminements piétons sont à organiser pour l'ensemble de la zone, de manière à relier entre eux les arrêts de transports en commun, les emprises commerciales et les parcs de stationnement.
  Le réseau cyclable départemental qui longe la zone doit être autant que possible maillé au sein de la zone.

- ***Qualité de l'aménagement et de l'intégration de la zone.***
  Les limites externes de la zone en contact avec les espaces naturels mentionnés au schéma, donnent lieu à un traitement qualitatif, y compris pour des fonds de parcelles non visibles depuis l'espace commercial.
  La ligne de contact avec l'A36 est l'objet d'un traitement d'ensemble concernant les vues sur les constructions situées à Botans.
  La ligne de contact avec l'A36 située à Andelnans conserve son caractère densément boisé, sans vues directes sur la zone.

> Principes d'aménagement

Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) "Pôle sud"



4.5. Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) de Bessoncourt

Le schéma ci-contre précise le périmètre et les principes d'aménagement de la ZACom de Bessoncourt.

- Particularités de la ZACom
  La zone commerciale de Bessoncourt, par sa localisation et sa desserte directe par l'A36, est naturellement tournée vers l'agglomération belfortaine, le Nord et l'Est du département et au-delà, de même qu'elle peut être atteinte rapidement par un très large bassin de population.

  La zone commerciale jouxte Bessoncourt mais en reste toutefois bien distincte, la commune disposant de son centre historique inclus au village.

  Cette zone a suivi un développement par à-coups, avec un temps fort depuis 2006, mais dispose encore de possibilités foncières exceptionnelles (29,4 ha dont 15,8 ha d'un seul tenant).

  L'enjeu attaché à ces possibilités foncières remarquables est d'une part qu'elles soient porteuses d'une véritable plus-value économique à l'échelle du département, et d'autre part, qu'elles bénéficient d'une grande qualité d'aménagement. Les accès aux emprises concernées sont peu nombreux de même que les risques d'enclavement sont réels, notamment si la friche bâtie présente immédiatement à l'entrée de la partie nord-est devrait être maintenue.

  Par ailleurs, l'importance de ce foncier est susceptible de générer à terme un afflux de circulation ainsi que des besoins significatifs en infrastructures diverses. C'est aussi une rare opportunité de réaliser des opérations répondant aux attentes de l'éco-aménagement.

- Vocation commerciale et stratégie foncière
  L'ensemble de la zone doit avoir une vocation commerciale à fort rayonnement territorial. La présence de commerces de proximité dans la zone ne peut donc se justifier que pour répondre aux besoins des usagers de la zone et ne doit pas être préjudiciable aux commerces de proximité présente dans les pôles et les communes rurales.

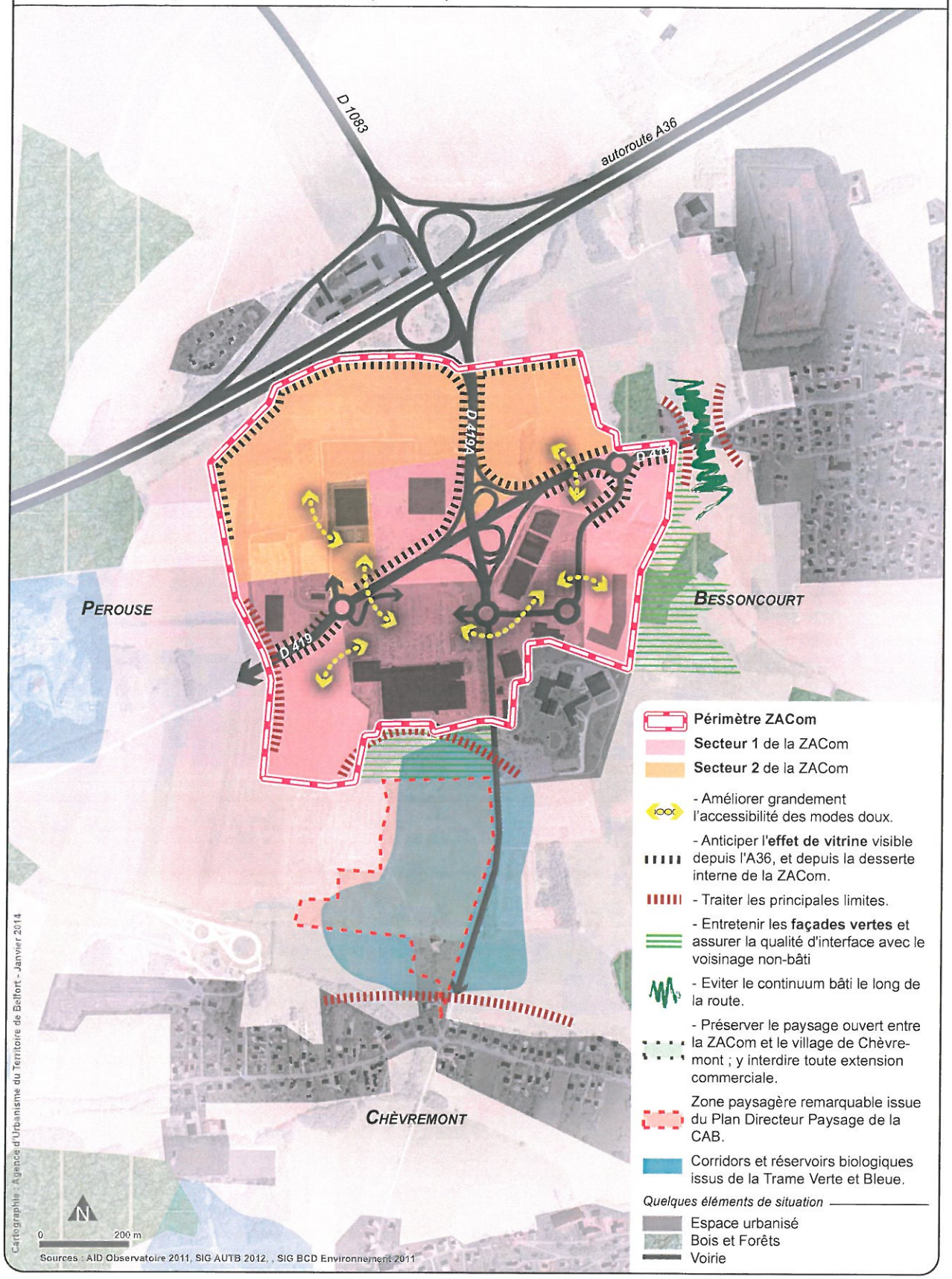
  Secteur 1 : ce secteur accueille une diversité d'activités commerciales. Une mixité avec d'autres activités compatibles avec la vocation dominante de la zone est admise.

  Secteur 2 : ce secteur est composé de deux entités : une de l'ordre de 18 hectares et l'autre de l'ordre de 7 hectares. Il est réservé à l'implantation d'activités commerciales ou à d'autres activités compatibles avec la vocation dominante de la zone, ayant un fort rayonnement territorial ou une forte valeur économique.
  Leur ouverture à l'urbanisation doit s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie foncière significative ~~(de l'ordre de cinq hectares) pouvant correspondre à deux ou trois grandes tranches opérationnelles, afin de permettre une utilisation cohérente du foncier.~~
  L'opération d'aménagement devra en particulier garantir de bonnes conditions d'accès à la zone et une circulation bien dimensionnée, de manière à ne pas constituer de délaissés. Elle indiquera les dispositions constructives et le parti d'aménagement environnemental [DOO B.3.1. Les zones stratégiques].
  Tout projet (une ou plusieurs activités) doit être inclus dans un tel aménagement d'ensemble.

  Le secteur 2 est en outre concerné par l'Amendement Dupont du 2 Février 1995 [Art. L.111-1-4 du Code de l'urbanisme] constituant une mesure de sauvegarde destinée à assurer un aménagement de qualité des espaces non urbanisés situés en bordure des voies classées à grande circulation. Est donc instituée une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations ; et dans ce cas, de l'autoroute A36 et de l'échangeur autoroutier de Bessoncourt.
  Cette interdiction peut être dérogée et de nouvelles règles d'implantation peuvent être fixées quand « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, [...] comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » [Art. L.111-1-4 du Code de l'urbanisme] Si sur cet espace, il n'est pas envisagé de construire des bâtiments, il sera néanmoins nécessaire d'y réaliser un aménagement assurant la qualité du paysage.

- Cohérence en termes de déplacements.
  La zone doit s'organiser dans le cadre d'un schéma de circulation global. L'accessibilité aux transports en communs doit être rendue possible dans les meilleures conditions, notamment via la RD419 (aménagement des gabarits routiers, arrêts bien dimensionnés et desservis par des cheminements piétons, etc...).
  Les cheminements piétons sont à organiser pour l'ensemble de la zone de manière à relier entre eux les arrêts de transports en commun, les emprises commerciales et les parcs de stationnement.
  Des dispositions peuvent être prises pour apaiser le trafic routier en direction des villages proches.

- Qualité de l'aménagement et de l'intégration de la zone.
  Les façades, vitrines et limites indiquées au schéma sont définies par le règlement d'urbanisme en vigueur afin de garantir une bonne unité tant en périphérie de zone que vis-à-vis des grands axes traversants.
  Les relations avec les espaces voisins doivent garantir de bonnes transitions vis-à-vis des villages (éviter une continuité du bâti), vis-à-vis des espaces agricoles, naturels et des entités paysagères. Ainsi, des formes urbaines peu consommatrices de foncier seront privilégiées.

> Principes d'aménagement

Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) de Bessoncourt