

COMITÉ SYNDICAL

Mardi 25 septembre 2018

ORDRE DU JOUR

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

- **Avis sur les documents d'urbanisme**
 - Éloie
 - Évette-Salbert

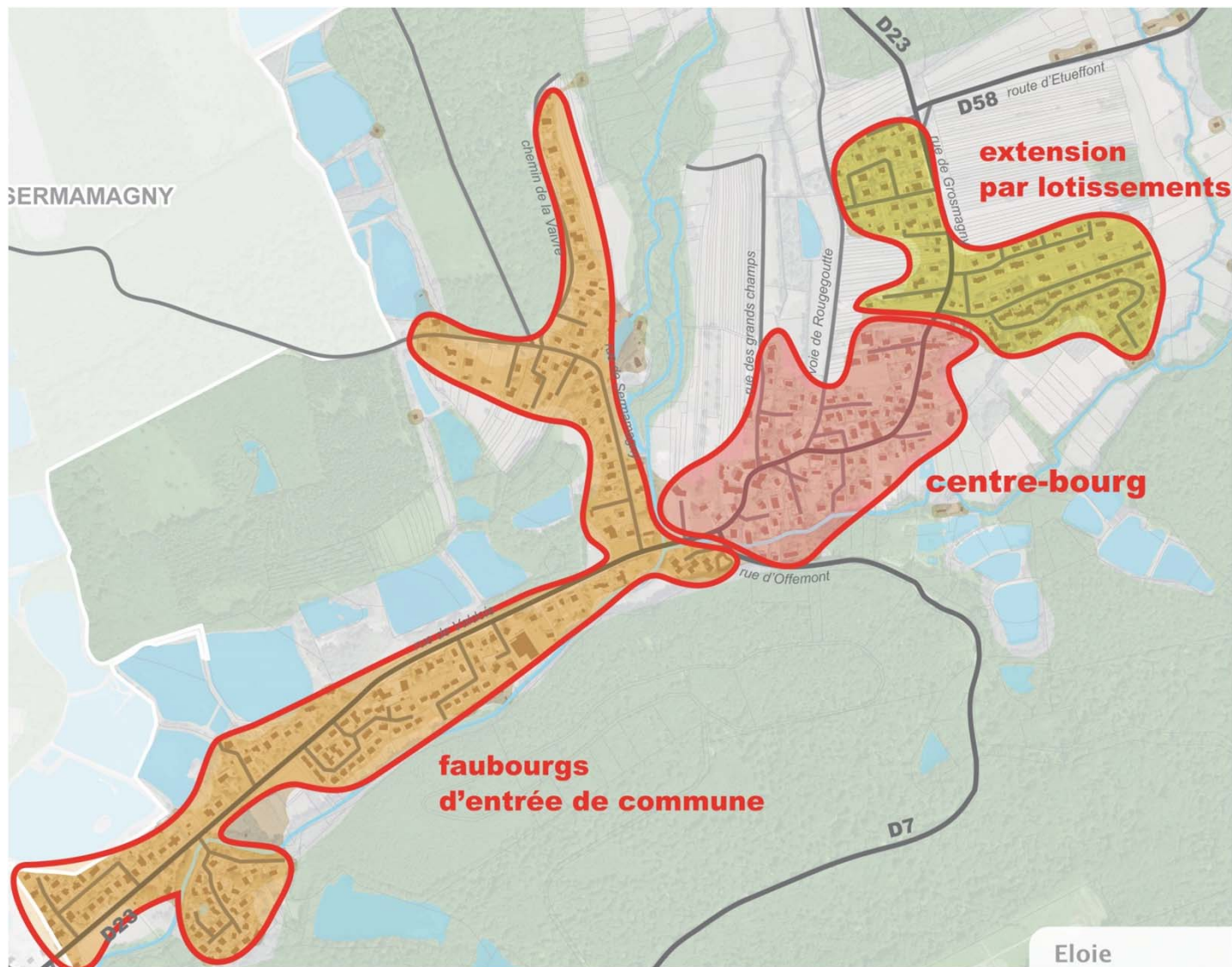
- **Avis sur la modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Belfort**
- **Perspectives d'évolution du SCoT**
- **Questions diverses**

1- Avis sur le PLU d'Éloie



Commune membre du Grand Belfort
958 habitants, population en baisse depuis 2010
55 ha de superficie communale dont 34 % de forêt
À l'interface du Grand Belfort et de la CCVS

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018



388 logements en 2015

Un parc dominé par la maison individuelle, avec des logements plutôt de grande taille et occupés par des propriétaires

Une commune récente

60 % du parc date de la période 1967-1989 (28 % dans le département, et 42 % communes périurbaines nord)

→ peu de patrimoine

→ une très faible vacance

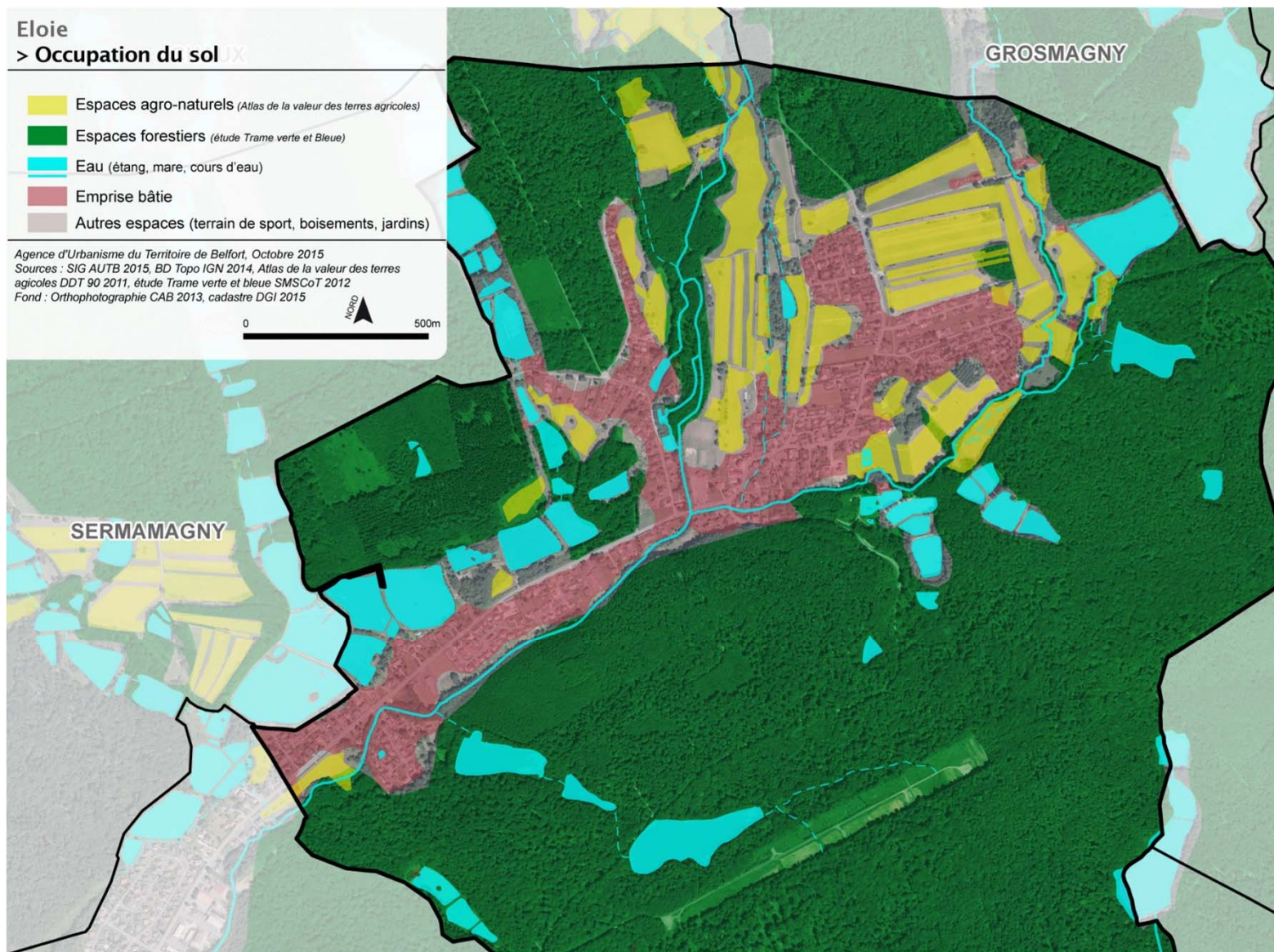
Une commune rurale au sens du SCoT

Un exploitant agricole/forestier

40 ha d'espaces agricoles et 390 ha de forêt dont militaire

De nombreux étangs et deux cours d'eau : la Rosemontoise et le Verdoyeux

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

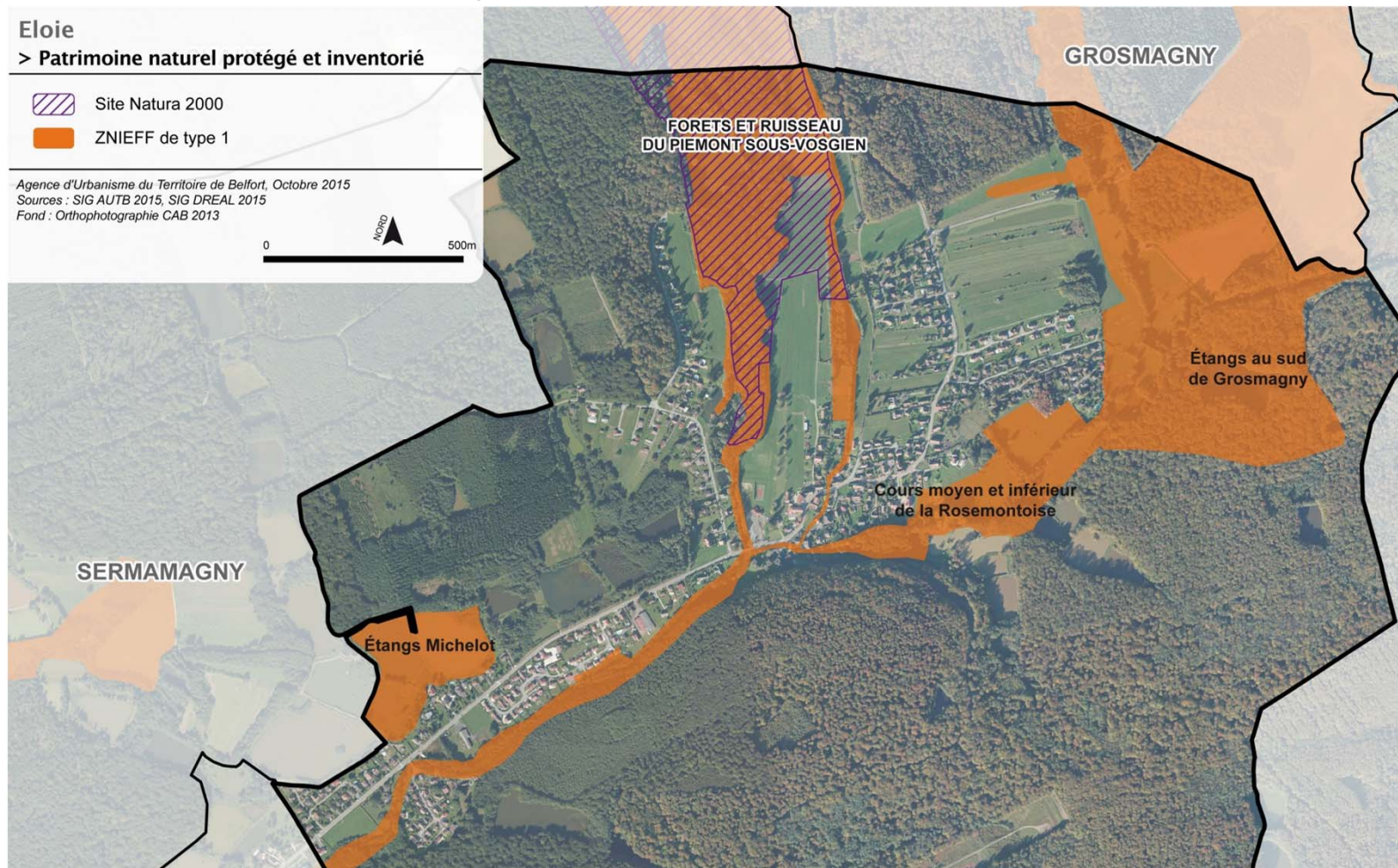


Un patrimoine naturel important :

- Trois ZNIEFF,
- Un site Natura 2000 → évaluation environnementale complète

Des corridors écologiques à préserver : continuum forestier/zones humides des cours d'eau et leur ripisylve

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018






Risque principal inondation : PPRi de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

Eloie

> Risque inondation

Plan de Prévention des risques inondation de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise

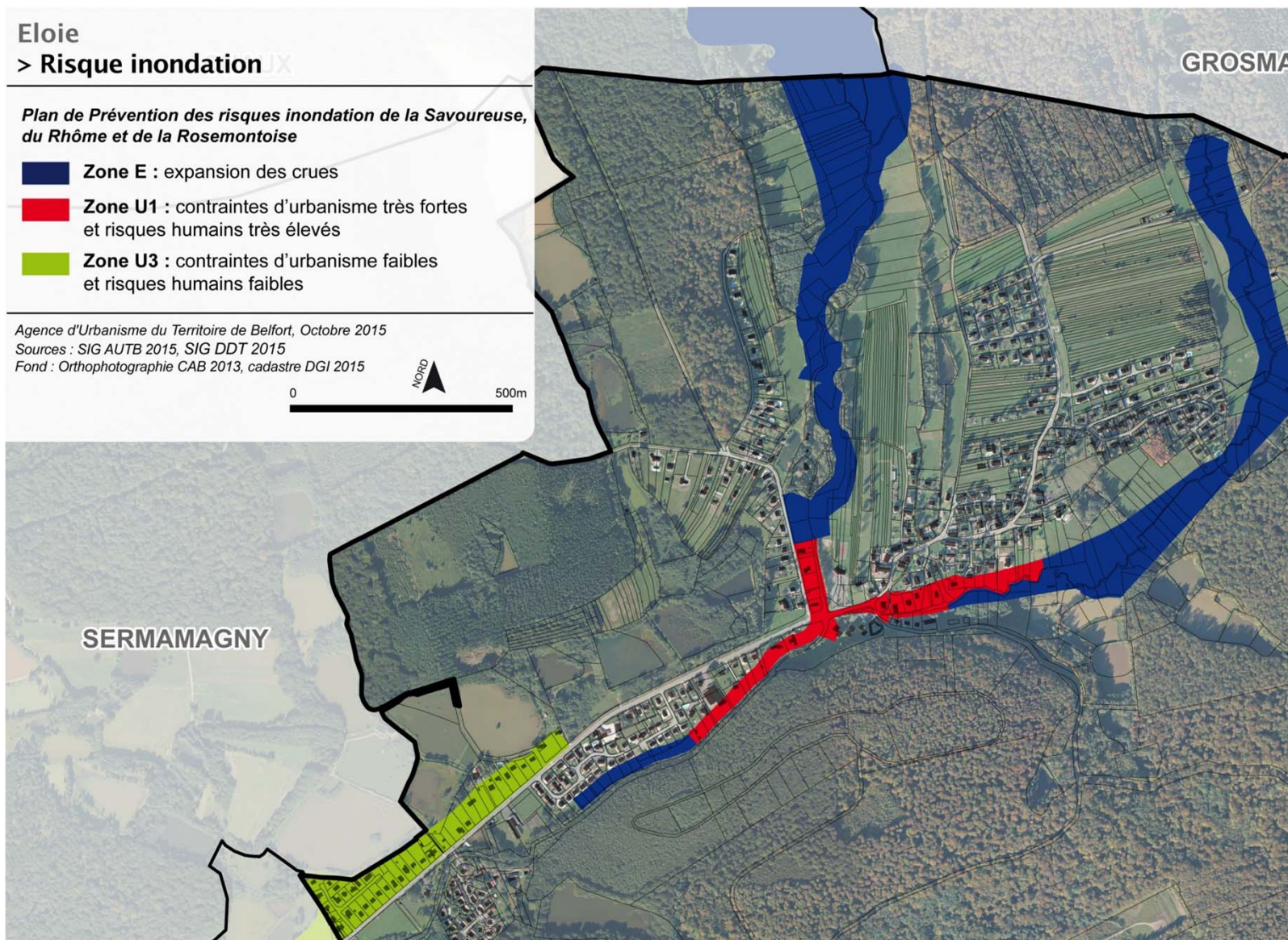
-  **Zone E** : expansion des crues
-  **Zone U1** : contraintes d'urbanisme très fortes et risques humains très élevés
-  **Zone U3** : contraintes d'urbanisme faibles et risques humains faibles

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2015

Sources : SIG AUTB 2015, SIG DDT 2015

Fond : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015

0 500m



Objectifs du PLU à l'horizon de 2030

+ 66 logements

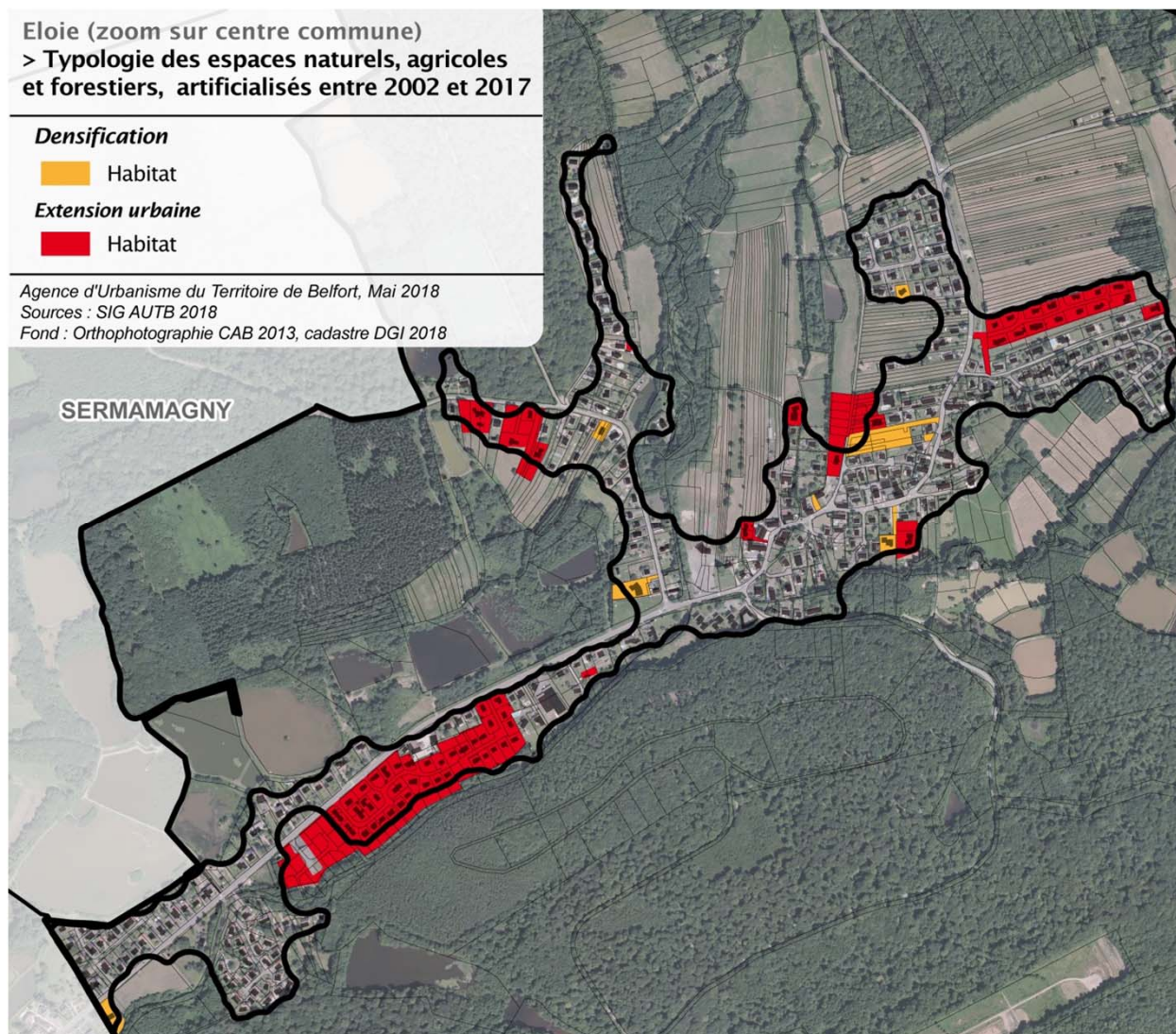
Un besoin foncier de 4,3 ha

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

9,6 ha artificialisés
entre 2002 et 2017

1,82 ha disponible
dans l'emprise
urbaine

$1,82 - 30\% = 1,3 \text{ ha}$





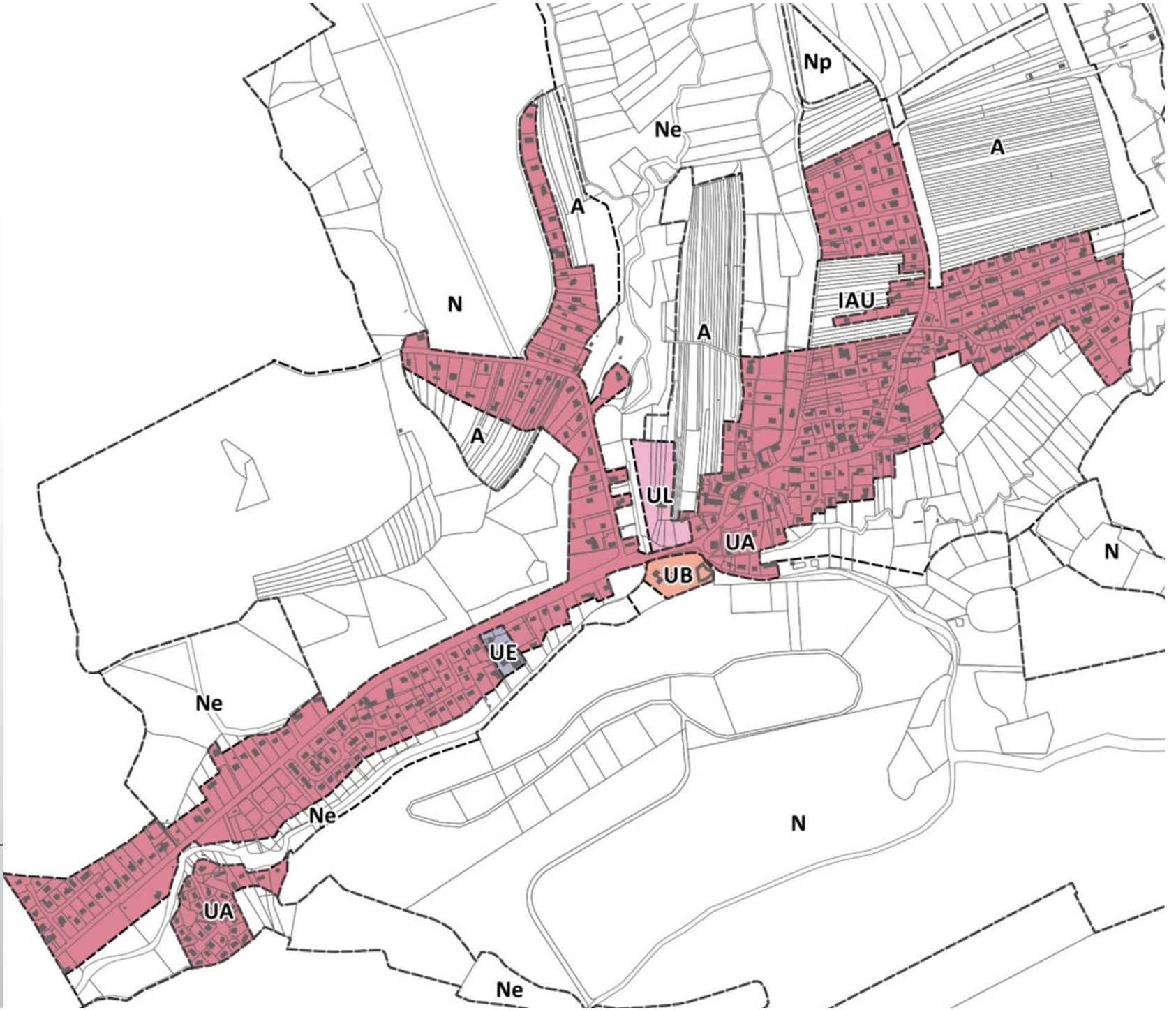
Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

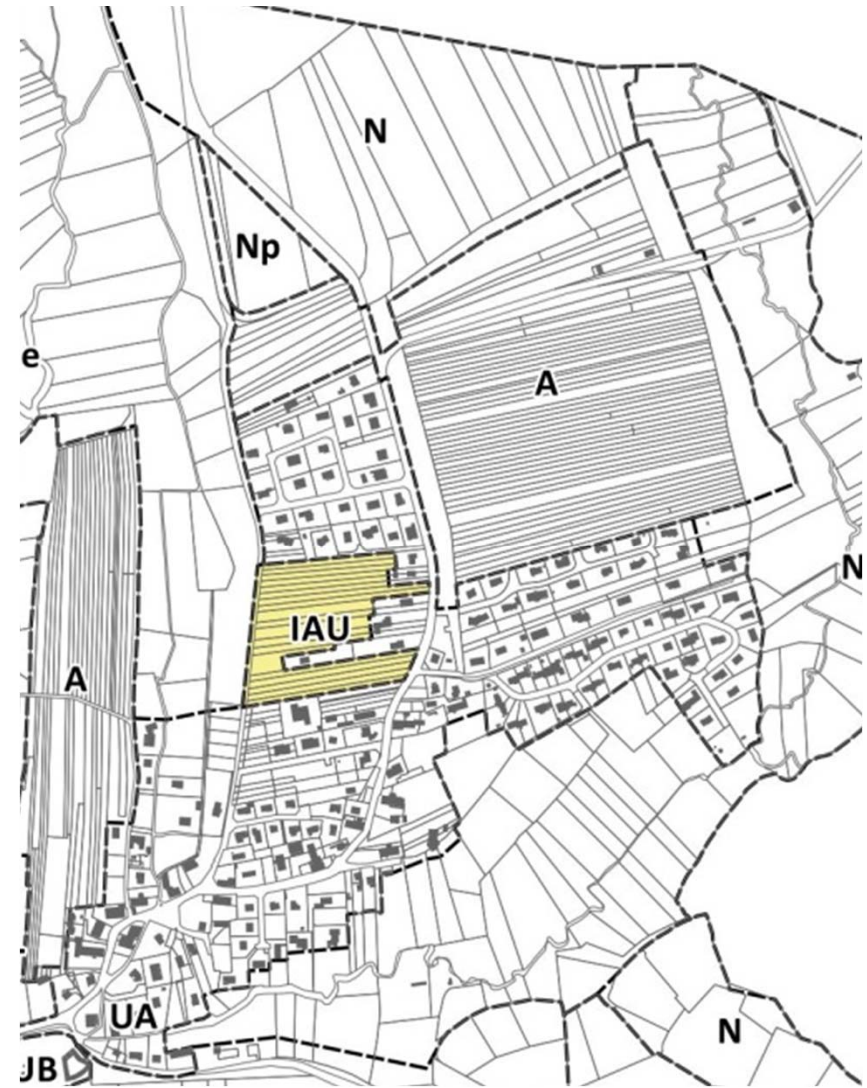
syndicat
mixte du
SCoT
du Territoire
de Belfort



Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

syndicat
mixte du
SCoT
du Territoire
de Belfort





Un secteur 1AU de 2,3 ha
 1,3 ha de 'dents creuses'

Total : 3,6 ha

2- Avis sur le PLU d'Évette-Salbert



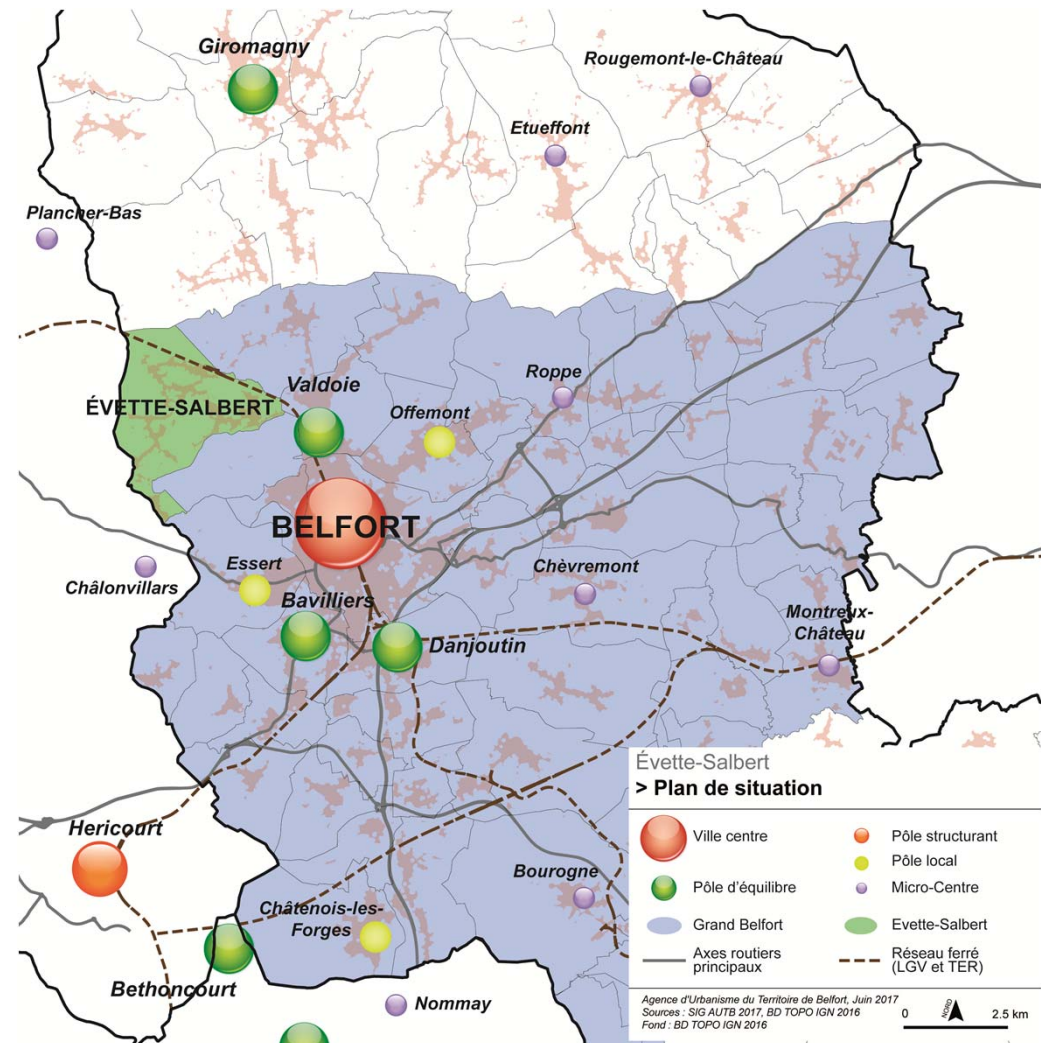
2073 habitants en 2015
Commune du Grand Belfort (12^{ème} rang démographique du TB)
Un territoire de 920 ha, limitrophe avec la Haute-Saône
Au pied du massif du Salbert

Un territoire attractif

Une commune résidentielle dotée de services et équipements : boulangerie, pharmacie, groupe scolaire, Eglise, salle communale, gare, restaurant, base de loisirs...

Une commune rurale au sens du SCoT

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018



Une particularité :
la présence de
nombreux
hameaux

Un village rue

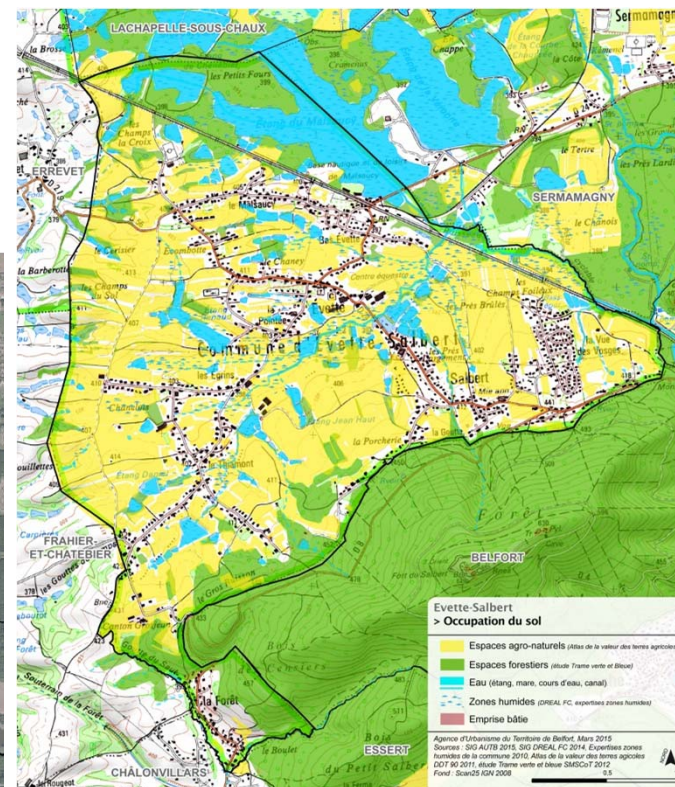
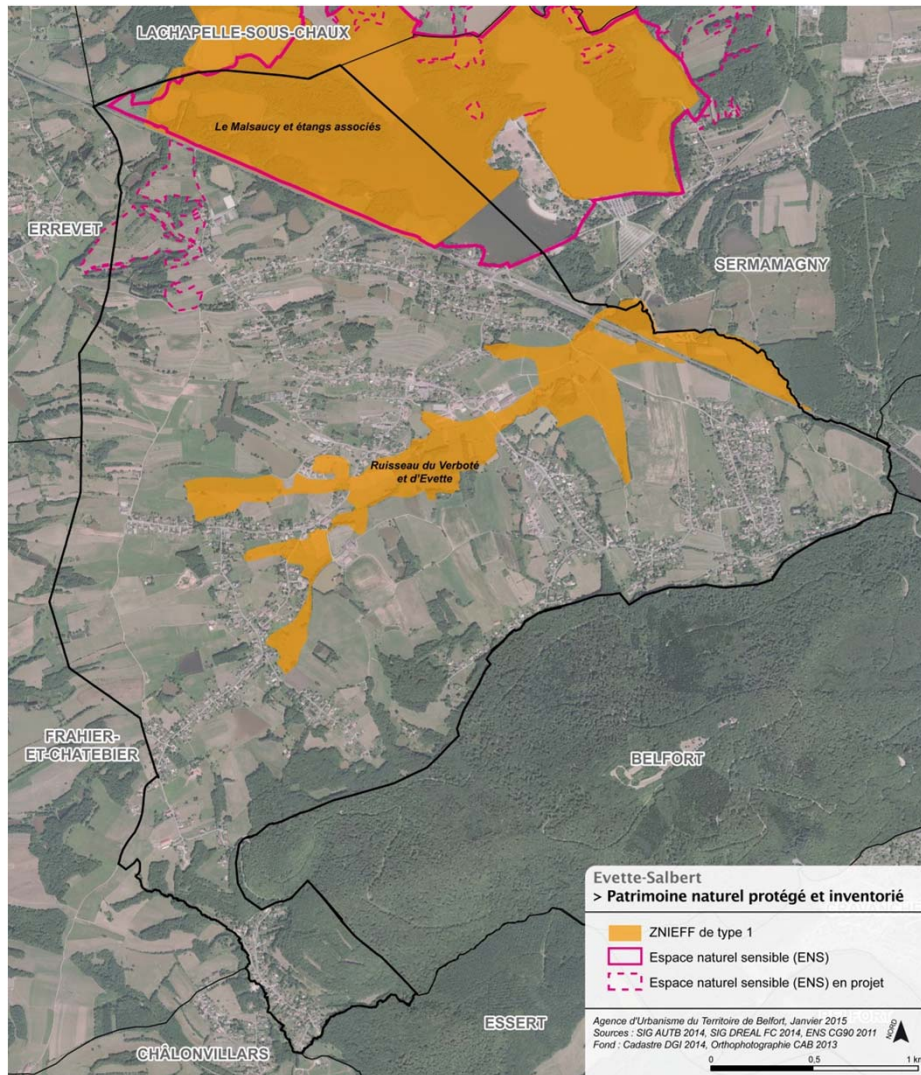
937 logements et
2014

Une domination
de l'habitat
individuel

Un patrimoine
protégé



Un territoire composé en majorité de prairies
11 exploitations agricoles
6 extérieures



Evette-Salbert est concernée par des ZNIEFF de type 1:

- Étang du Malsaucy (ENS) et étangs associés,
- Ruisseaux du Verboté et d'Evette

6,25 ha
disponibles dans
l'emprise urbaine

Dont un secteur
1AU de 0,9 ha

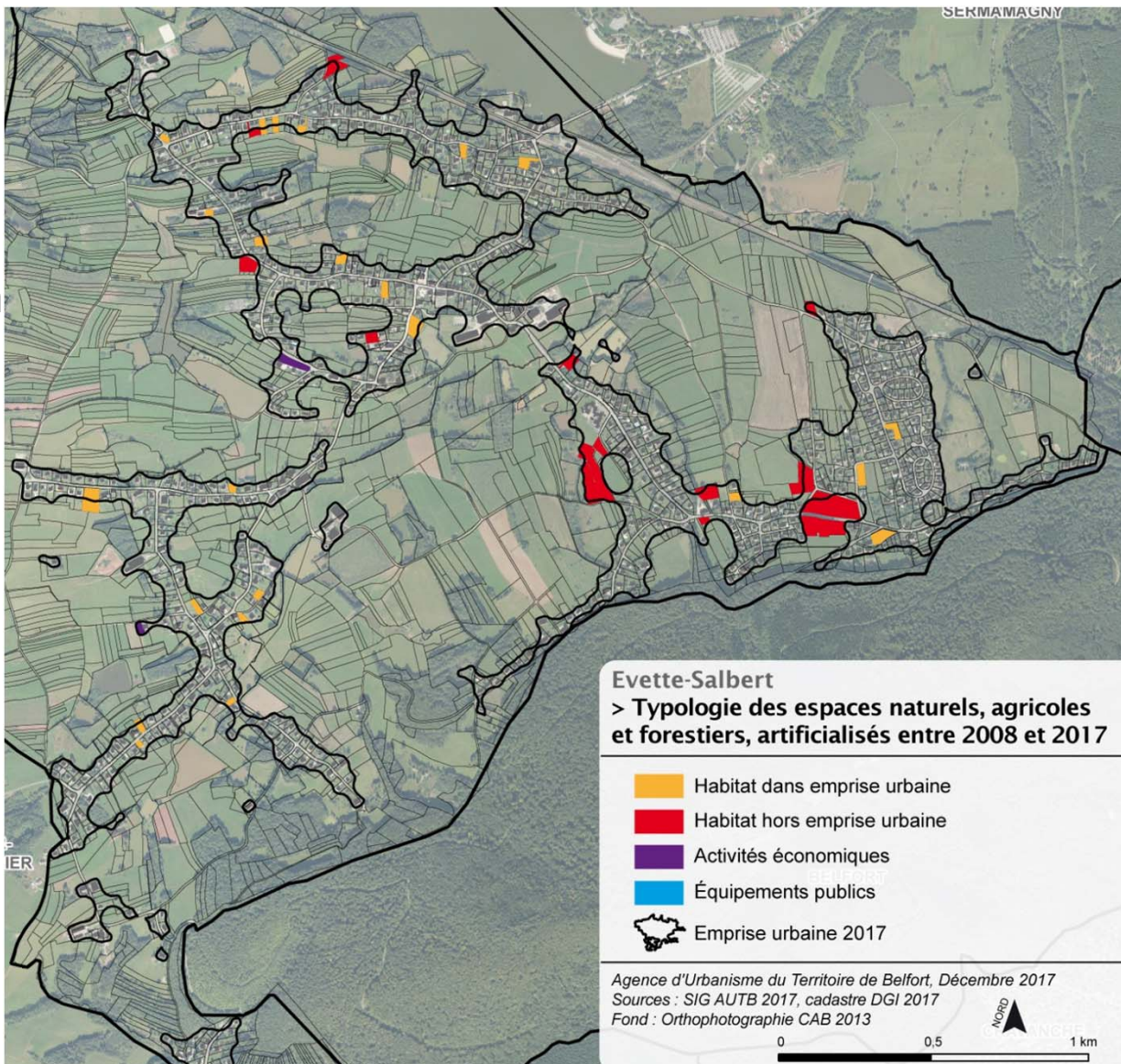
30% de rétention
foncière

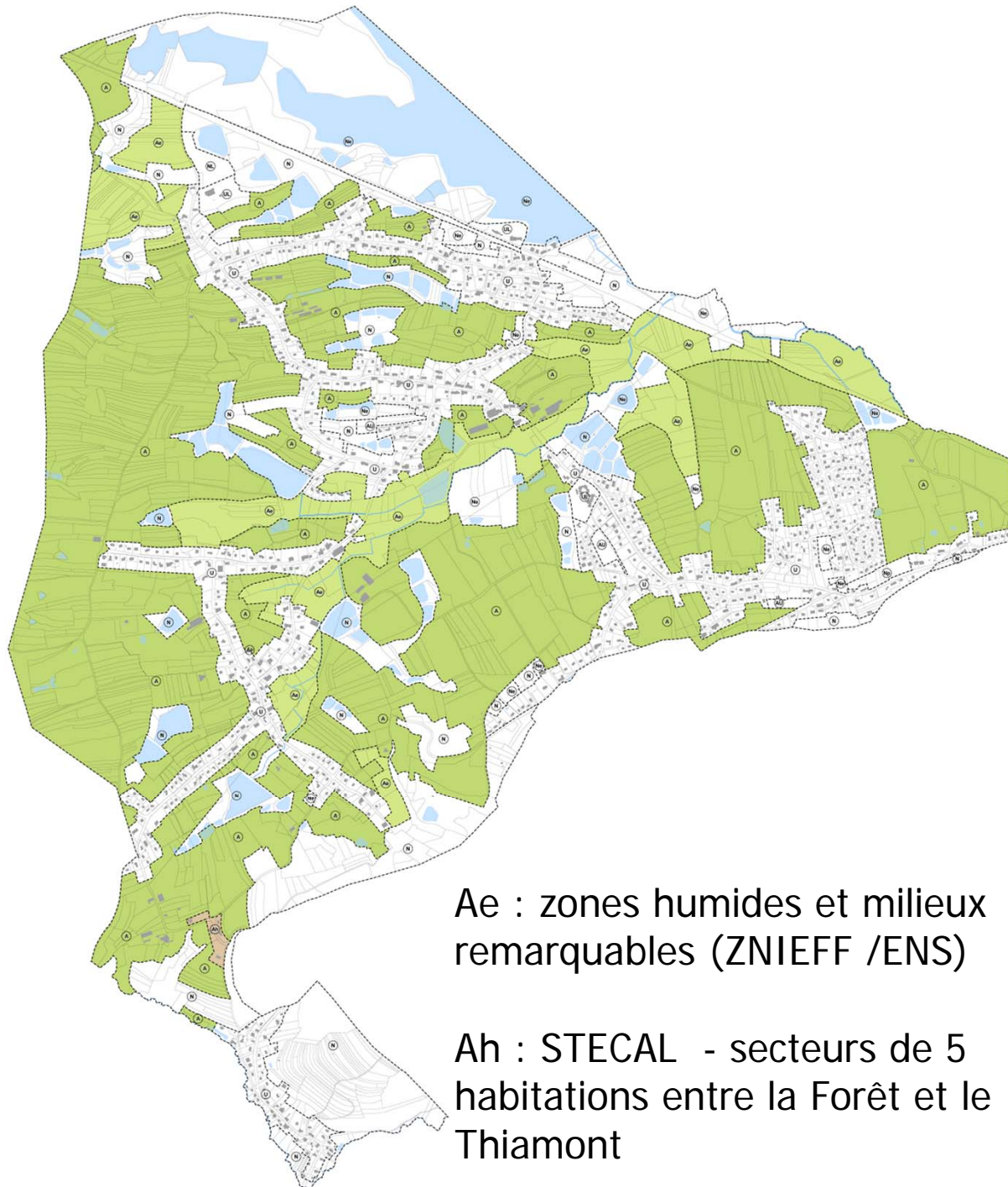
Total dents
creuses : 4,6 ha

Objectifs du PLU
à l'horizon 2030 :
+110 logements

Un besoin foncier
de 8,8ha

10,8 ha artificialisés entre 2008 et 2017
Dont 10,4 ha à destination de l'habitat
Une densité moyenne de 9 logements à l'ha

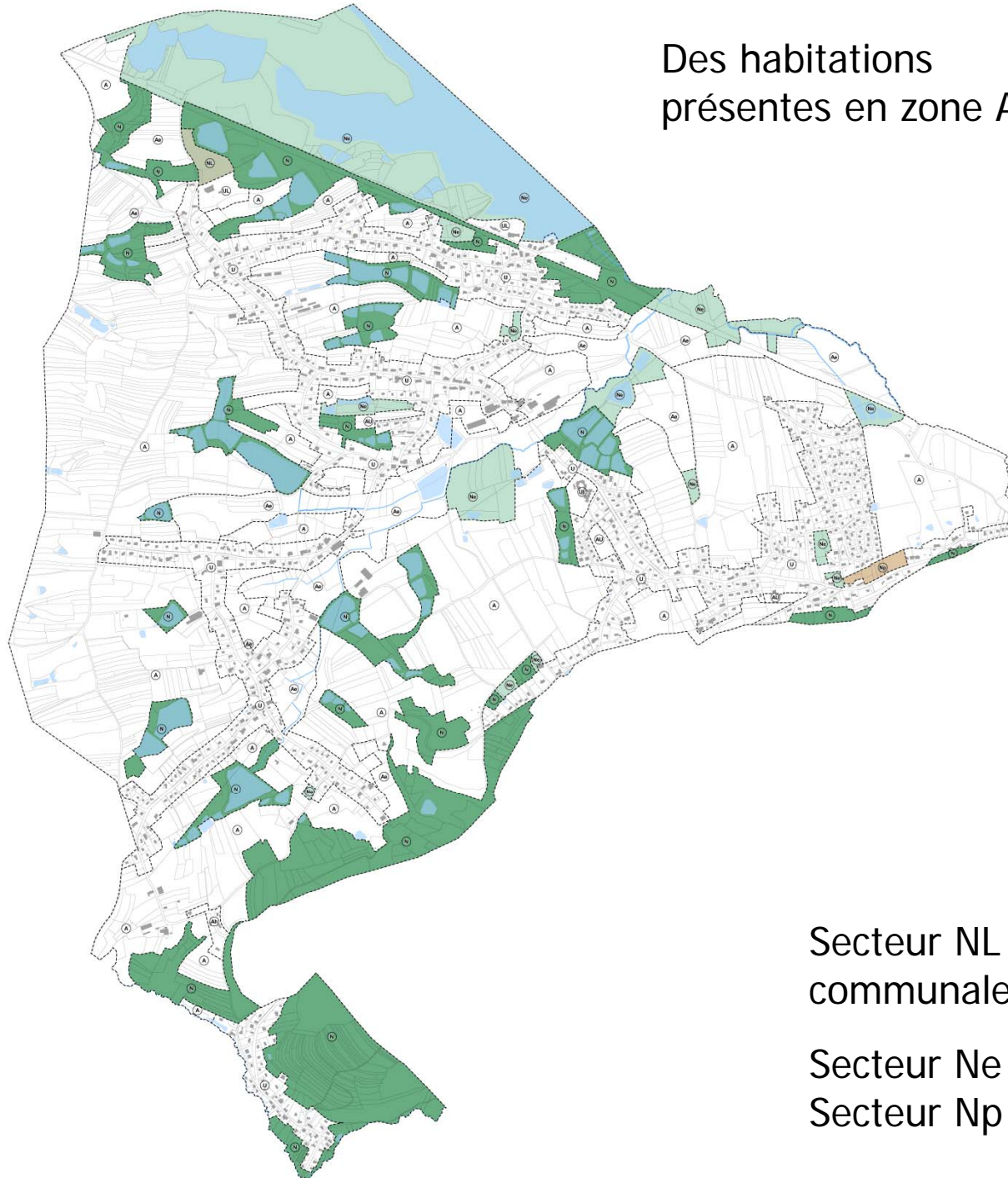




Ae : zones humides et milieux remarquables (ZNIEFF /ENS)

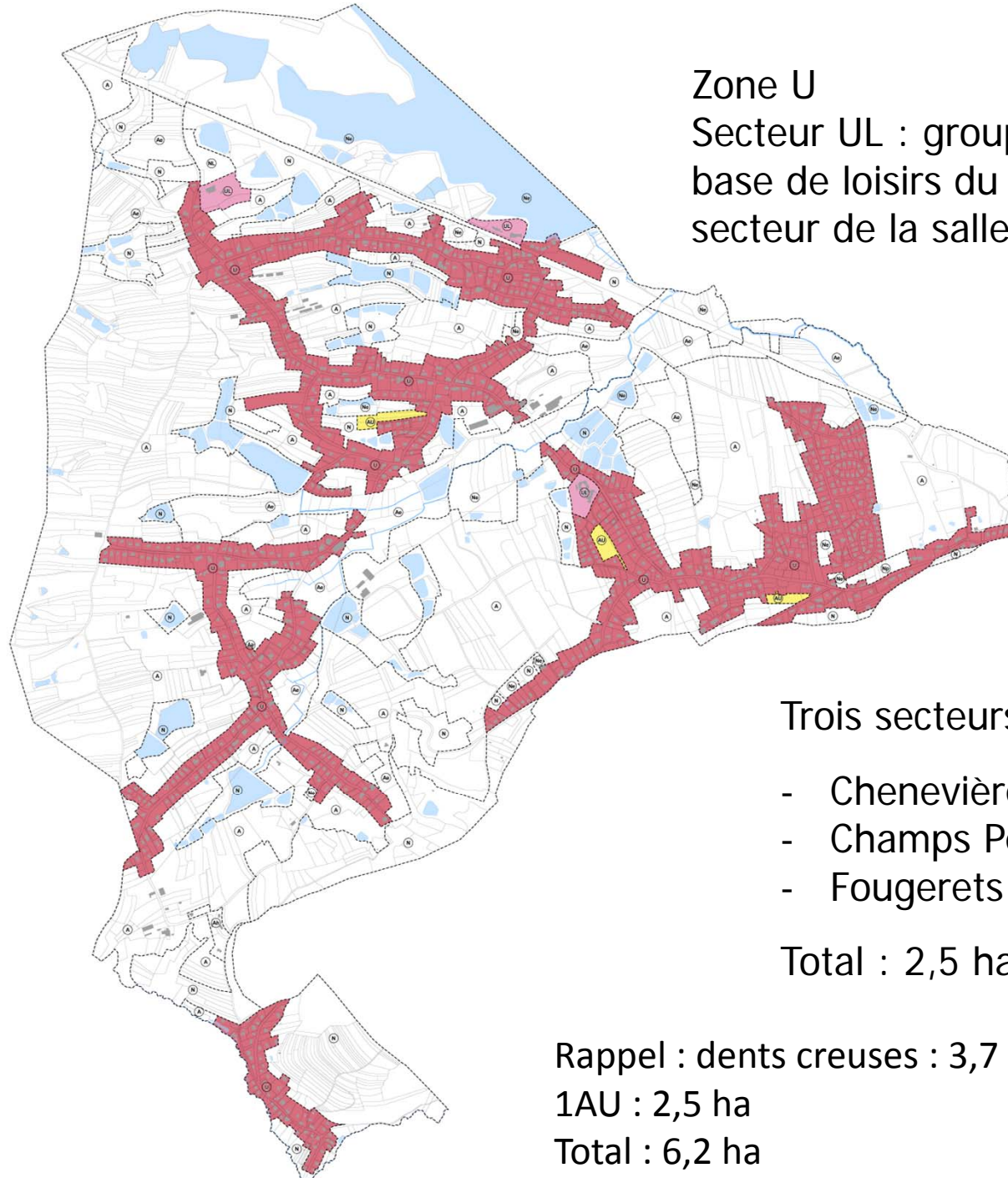
Ah : STECAL - secteurs de 5 habitations entre la Forêt et le Thiamont

Des habitations
présentes en zone A et N



Secteur NL : zone de loisirs
communale, avec terrains de foot

Secteur Ne
Secteur Np



Zone U
Secteur UL : groupe scolaire,
base de loisirs du Malsaucy,
secteur de la salle polyvalente

Trois secteurs 1AU

- Chenevières : 0,6ha
- Champs Peltiers 0,9 ha
- Fougerets 1 ha

Total : 2,5 ha

Rappel : dents creuses : 3,7 ha

1AU : 2,5 ha

Total : 6,2 ha

3- Programme local de l'habitat 2016-2021 Grand Belfort Communauté d'Agglomération Modification

Contexte de la modification

- **Création du Grand Belfort au 1^{er} janvier 2017**
 - Compétence « équilibre social de l'habitat » pour l'ensemble de l'agglomération
 - Étendre le Programme local de l'habitat (PLH) au nouveau périmètre
- **Délibération en Conseil communautaire le 12 octobre 2017 pour lancer la modification**
- **Modification simplifiée du PLH → ne pas bouleverser l'économie générale**

Le PLH 2016-2021

Rappel

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

- **Élaboration :**

Le PLH a été approuvé lors du conseil communautaire du 3 décembre 2015.

- **Le PLH est composé de trois documents :**

- Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché et sur les conditions d'habitat ;
- Un **document d'orientation** comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un **programme d'actions** détaillé.

Le PLH 2016-2021

Rappel

Les orientations du PLH :

1. Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat ;
2. Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique ;
3. Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle ;
4. Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

Les modifications prises en compte :

- Actualisation du diagnostic, du document d'orientation et du programme d'actions ;
- Territorialisation des objectifs de production de logement pour l'ensemble de l'agglomération ;
- Prise en compte des mesures législatives récentes (loi Égalité et Citoyenneté).

Quels enjeux pour l'ancienne CCTB ?

- Un parc privé ancien qui nécessite une vigilance et à terme une requalification notamment énergétique.
- Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées.
- Un parc de logements dominé par la maison en propriété qui doit se diversifier pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.
- Des logements locatifs sociaux à développer sur le territoire de la CCTB pour équilibrer l'offre entre la périphérie et la ville centre.

• Les modifications apportées

Une nouvelle territorialisation pour intégrer les 20 nouvelles communes

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018



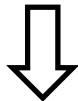
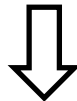
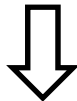
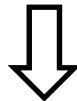
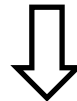
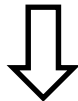
- **Les modifications apportées :**

Une nouvelle estimation des besoins en logement à l'échelle de l'agglomération

- **Hypothèse de croissance similaire aux tendances retenues entre 2014 et 2017** (+0,18 % par an)
- **Besoins : + 350 logements par an**, soit 2 100 logements sur la période du PLH (2016-2021)

Pour rappel avant modification : + 344 logements / an

- **Les modifications apportées :**

Belfort	Première couronne	Pôles intermédiaires et micro-pôles	Communes périurbaines Nord	Communes périurbaines Sud	Communes périurbaines Est
Répartition des besoins 43 %	Répartition des besoins 23 %	Répartition des besoins 15 %	Répartition des besoins 6 %	Répartition des besoins 7 %	Répartition des besoins 6 %
					
150 logements par an <i>Soit 900 logements sur la période PLH</i>	80 logements par an <i>Soit 480 logements sur la période PLH</i>	53 logements par an <i>Soit 318 logements sur la période PLH</i>	21 logements par an <i>Soit 126 logements sur la période PLH</i>	25 logements par an <i>Soit 150 logements sur la période PLH</i>	21 logements par an <i>Soit 126 logements sur la période PLH</i>
95 logements réalisés depuis 2016	92 logements réalisés depuis 2016	61 logements réalisés depuis 2016	49 logements réalisés depuis 2016	79 logements réalisés depuis 2016	41 logements réalisés depuis 2016

- **Le PLH actuel répond déjà aux enjeux identifiés pour l'ancienne CCTB**

L'amélioration du parc privé

Enjeux de la CCTB	Orientations du PLH	Actions du PLH
<i>Un parc privé ancien qui nécessite une vigilance et à terme une requalification notamment énergétique.</i>	Orientation n°4 : renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération	Action n°4.3 : améliorer la performance énergétique dans le but de diminuer la précarité énergétique
<i>Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées.</i>		Action n°4.11 : Adapter les logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées Action n°4.12 : Adapter les logements sociaux pour le maintien à domicile des personnes âgées

- Attribution d'une subvention aux ménages modestes en complément des aides de l'Anah et des autres co-financeurs à l'ensemble des communes.
- Participation au coût des travaux dans le cadre d'une convention avec un organisme HLM.

- **Le PLH actuel répond déjà aux enjeux identifiés pour l'ancienne CCTB**

La production de logements sociaux

<i>Enjeux de la CCTB</i>	Orientations du PLH	Actions du PLH
<i>Des logements locatifs sociaux peu présents sur le territoire de la CCTB à l'inverse de la ville centre.</i>	<p>Orientation n°3 : développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle</p> <p>Orientation n°4 : renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération</p>	<p>Action n°3.2 : accompagner le développement de programmes de logements privés et sociaux</p> <p>Action n°4.7 : rééquilibrer la production de logement social sur l'agglomération</p>

- **28 %** de la production neuve sera orientée vers le logement social.
- En tant que délégataire des aides à la pierre, le Grand Belfort peut **prioriser** l'intervention des bailleurs sociaux.

- **Prochaines échéances**

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

Étapes	Échéances
Transmission du projet modifié à la Préfète et aux personnes morales associées	En cours
Approbation par le Conseil Communautaire	Conseil communautaire de décembre 2018

Comité syndical – mardi 25 septembre 2018

4- Perspectives d'évolutions du SCoT

Les services de l'État, par lettre préfectorale reçue le 16 août 2018, ont questionné le président du SCoT sur plusieurs points d'évolutions du SCoT du Territoire de Belfort.

Sur la compatibilité du SCoT avec le SDAGE, PGRI et SAGE en cours d'élaboration

Le Syndicat Mixte a délibéré sur ce point le 19 juin 2018, considérant après étude approfondie que le SCoT restait dans le rapport de compatibilité requis par les textes, et qu'il n'était pas envisagé d'engager de procédure à cette fin.

La correspondance de Madame la Préfète précise qu'il appartient à ses services de valider cette analyse et qu'une réponse sera apportée sur ce point fin 2018.

Sur la fonction « intégratrice » des SCoT

Dans l'idée de simplifier l'accès à l'ensemble des règles, normes et documents supérieurs aux PLU et cartes communales, le législateur a voulu que les SCoT tiennent un rôle récapitulatif de tout le corpus local. En intégrant un récapitulatif « à jour » sur toutes ces règles, les SCoT sont sensés simplifier l'application de l'ensemble. Lorsqu'ils sont mis en révision, les SCoT doivent donc désormais effectuer cette synthèse des règles.

Par exemple : le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté devrait être rendu opposable fin 2019. Il s'appliquera localement et pourra être intégré au SCoT. D'autres procédures de portée régionale sont régulièrement renouvelées ou instaurées.

La révision de notre SCoT, induirait ce travail d'actualisation.

Faire un bilan du SCoT avant le 27 février 2020

L'article L.143-28 du code de l'urbanisme prévoit la réalisation d'un bilan, six ans au plus tard après l'approbation du schéma, soit avant le 27 février 2020. Sur ce bilan, le syndicat mixte délibérera sur le maintien en vigueur des dispositions du DOO, ou sur la révision partielle ou complète du document.

La préfecture veut sensibiliser notre structure sur l'importance de cet acte et sur les délais à respecter, qui s'ils étaient dépassés, entraînerait la caducité immédiate du SCoT.

Sur ce point le comité syndical a parfaitement intégré le travail de préparation des analyses nécessaires au bilan, ce qui motive un financement à la hausse des exercices budgétaires de 2018 et 2019. Une dotation de DGD, dans son enveloppe départementale a été sollicitée à cette fin. Plusieurs séances du comité syndical seront programmées, dès cette fin d'année pour présentation, discussion et évaluation du bilan.

Sur l'opportunité générale à faire évoluer le SCoT

Approuvé le 27 février 2014, le SCoT du Territoire de Belfort reste un document récent dont la partie opposable commence à entrer progressivement en application via le vaste chantier actuellement en œuvre de reconstruction du droit des sols. Il semblerait donc pertinent que le SCoT puisse durer suffisamment, pour juger de son efficacité en terme de PLU, PLUi, cartes communales et autres.

Si toutefois une telle perspective se faisait jour, elle devra être construite après les prochaines élections locales, plutôt que dans la présente période de fin de mandat.