



Ville de Delle

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-huit, le lundi 17 décembre 2018, à 18H15,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en salle
d'honneur de la mairie sous la présidence de Madame LARCHER,
Maire

Etaient présents :

Mme LARCHER, Maire, Mr HELLE, Mr NATALE, Mr BOUR, Mme KHELIFI, Mr ROY, Mme
EL MOUSSAFER, Mme MARLIN, Maires Adjoints

Mr OSER, Mme PRUNIAUX, Mr GARNIER, Mr OUASSIN, Mr HERMANN, Mme QUEIROS,
Mme THOMAS, Mr GOUGEON, Mme BARTHOULOT, Mme MARCHET, Mr ROUSSE et Mr
SAMBOL, Conseillers Municipaux.

Avaient donné pouvoir : Mr KUNTZ à Mr ROY, Mr SALOME à Mr HELLE, Mr ABDOUN
SONTOT à Mr BOUR, Mme CRELIER à Mr NATALE, Mme DE KONINCK à Mr OUASSIN, Mr
LARBI à Mme QUEIROS, Mme MAKSIMOVIC à Mme KHELIFI, Mr FURRER à Mme
BARTHOULOT

A été élue secrétaire de séance : Imann EL MOUSSAFER

Etait absente : Sandra MOUROT

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Lundi 10 décembre 2018	Jeudi 20 décembre 2018	En exercice	29
		Présents	20
		Votants	28

2018/6/22

Approbation du PLU

Rapporteur : Monsieur NATALE

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L 153-21,

Vu la délibération en date du 15 décembre 2017 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
et tirant le bilan de la concertation,

Vu l'arrêté municipal n° 18-049 en date du 22 mai 2018 prescrivant la mise à enquête publique du
projet de PLU

Vu le registre d'enquête publique ouvert en mairie du lundi 11 juin au vendredi 13 juillet 2018 inclus ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Considérant le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur, en date du 13 août
2018, lequel comporte un avis favorable sur le projet de PLU, assorti d'aucune réserve ou
recommandation.

Considérant le bilan de la consultation publique, à savoir :

- 12 observations reçues au cours des 5 permanences du Commissaire-enquêteur (14 visiteurs),
- Aucune observation n'a été faite sur le site web du registre dématérialisé des enquêtes publiques,
- 14 personnes se sont déplacées,
- 120 personnes ont visité et consulté le dossier d'enquête mis en ligne,

- 242 personnes ont téléchargé le dossier

Considérant que la Commune de Delle a reçu dans le cadre de la consultation des services les avis suivants :

- **Avis de Madame la Préfète** reçu le 26 mars 2018, émettant un avis favorable sur le projet arrêté sous réserve qu'il respecte l'objectif de non dégradation des zones humides,
- **Avis du Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, reçu le 25 janvier 2018, donnant un avis favorable au dossier de PLU arrêté,
- **Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté**, en date du 5 avril 2018, constatant que l'évaluation environnementale du projet est de bonne qualité et prend en compte la plupart des enjeux environnementaux du territoire communal,
- **Avis de la Communauté de Communes du Sud Territoire (CCST)** en date du 28 mars 2018, formulant plusieurs remarques sur le projet,
- **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** en date du 7 mars 2018, émettant un avis favorable sur le projet arrêté du PLU,
- **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Territoire de Belfort**, reçu le 16 janvier 2018, indiquant que le projet transmis n'appelait aucune remarque.
- **Avis de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale du Doubs et du Territoire de Belfort** reçu le 15 mars 2018, se prononçant favorablement sur le projet et demandant à la Commune de clarifier le règlement des constructions agricoles en zone A,
- **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité**, reçu le 6 avril 2018, indiquant qu'il n'a pas d'objections à formuler à l'encontre du projet dans la mesure où celui-ci a un impact limité sur les signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) concernés.
 - Après avoir étudié tous les avis des services recueillis après l'arrêt du PLU et toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique ;
 - Considérant le rapport et les conclusions motivées de Monsieur Léon BILLEREY, commissaire-enquêteur ;

Madame le Maire indique que :

- Conformément à la demande de l'Etat, la Commune a procédé à une expertise 'zones humides' dans le secteur de la caserne sur une surface de 1,6 hectare. L'absence de zone humide ayant été constatée, le secteur peut demeurer classé en secteur UD (vocation d'habitat) au PLU. **Avec la levée de cette réserve, l'avis de l'Etat sur le PLU est donc favorable ;**
- Concernant **la consultation du public**, hormis les observations relatives au règlement du secteur UE (zones d'activités), il n'y a pas lieu de modifier le projet de PLU ;
- Le projet de PLU est modifié après enquête publique et avant son approbation pour tenir compte **des avis des services consultés.**

Les modifications à apporter sont donc les suivantes :

1- Modifications apportées au rapport de présentation

➤ Patrimoine

Page 23 : la carte de localisation du patrimoine bâti et non bâti est agrandie pour une meilleure lisibilité et un accès facilité aux informations.

Sur cette même page, le terme « classés » est remplacé par « inscrits » pour qualifier la protection des bâtiments repérés au titre du patrimoine.

➤ Mobilité

Page 32 : Il est précisé que la mise en service de la ligne Belfort-Delle est prévue le 9 décembre 2018 et offrira 16 allers-retours par jour.

Page 33 : Il est ajouté un enjeu relatif à 'l'amélioration des liaisons douces entre le centre, le quartier gare et le quartier de la Voinaie.'

Page 54 : la carte relative à l'agriculture et à la sylviculture présentant notamment les périmètres de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles est actualisée. En effet, plusieurs des bâtiments agricoles à l'origine des périmètres ne sont plus utilisés.

La modification actualise ces périmètres ; il n'en reste plus qu'un seul (50 mètres) à Delle.

Page 90 : le rapport fait référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de 1996 alors qu'un nouveau SDAGE du bassin Rhône Méditerranée, élaboré pour la période 2016-2021, a été approuvé le 21 décembre 2015.

Le rapport est donc actualisé.

Page 91 : un paragraphe complète l'analyse relative aux zones humides. Il indique qu'une expertise a été menée en mai 2018 sur le secteur UD situé au sud de la caserne des pompiers (lieu-dit 'La Boinatte').

Au-delà de cette information, la modification du projet de PLU signale que le rapport conclut à l'absence de zone humide dans ce secteur de 1,6 ha, lequel peut ainsi être maintenu en zone urbaine.

Page 97 : le rapport est actualisé afin d'indiquer que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été adopté en 2015.

Page 121 : il est écrit que le quartier des Hauts de l'Allaine est l'unique secteur d'extension urbaine alors que le secteur UD (sous la caserne) au lieu-dit « la Boinatte » est également en extension.

La modification consiste donc à ajouter que le quartier des Hauts de l'Allaine est l'unique secteur d'extension, **classée en secteur d'urbanisation future (1AU).**

Page 135 : le rapport indique que les ripisylves de la Batte et de la Coeuvalte sont protégées par un classement en espace boisé classé (EBC). Or, sur le plan de zonage, ces éléments sont protégés au titre des corridors écologiques, conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La modification consiste à **remplacer le classement en EBC par la protection au titre des corridors écologiques, afin d'être cohérent avec le plan de zonage.**

Page 148 : au regard des enjeux liés à l'assainissement, le taux de conformité relatif aux installations d'assainissement autonome n'est pas de 93,9 % mais de 58 %.

Page 184 : les critères, indicateurs et modalités permettant de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement sont complétés.

2- Modifications apportées au règlement écrit

➤ Destinations et sous-destination interdites dans le secteur UE

Page 36 : La pisciculture du Moulin, située rue de la Libération, constitue une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime.
Le choix a été pris de la classer en secteur UE.

Afin de lui permettre de poursuivre son développement, le règlement de ce secteur est complété afin d'admettre de nouvelles constructions nécessaires à cette activité.

Les exploitations agricoles ou forestières sont donc interdites dans ce secteur ; en revanche sont autorisées les constructions nécessaires à une exploitation agricole existante avant l'approbation du PLU.

➤ Hauteur des bâtiments en secteur UE

Page 38 : Conséquence de l'adaptation du règlement concernant le terrassement (voir article page suivante Terrassements), la règle de hauteur est adaptée comme suit :

— La hauteur maximale autorisée mesurée à l'égout du toit est de 12 mètres, exception faite d'ouvrages techniques spécifiques tels que : cheminées, silos, etc...

— Un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 16 mètres de hauteur totale :

- en raison d'impératifs techniques liés au process¹ de fabrication, dans la limite d' 1/3 de la surface du bâtiment,
- dans les ZAC 'des Chauffours et du Technoparc', en cas de remblais.

➤ Constructions en zone agricole (A)

Page 51 : il est ajouté au paragraphe C que *sont admises 'les constructions nécessaires à l'activité agricole'*.

Dans le même paragraphe, il est ajouté une disposition relative aux habitations existantes en zone A : *'L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans leur zone d'implantation délimitée au plan de zonage, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Cette extension est limitée à 60 m² de surface de plancher.*

Une annexe est également autorisée dans la limite de 30 m² de surface de plancher'.

➤ Terrassements

Page 59 : la règle en la matière est entièrement revue afin de différencier certains secteurs. Le paragraphe proposé est le suivant :

'L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.

¹ Procédé industriel de la fabrication d'un produit.

On évite tout effet de butte sur terrain plat.

Un terrain en pente est utilisé en tirant parti de la topographie.

Dans les secteurs UE des ZAC ‘des Chauffours’ et ‘du Technoparc’, les talus sont autorisés dès lors que les effets de terrassements ne créent pas une hauteur de talus supérieure à 6 mètres.

L’aménagement du talus créé doit faire l’objet d’un traitement paysager, sous forme de terrasses de façon à limiter au maximum l’impact paysager du talus et notamment sa pente.

Dans le secteur IAU des Hauts de l’Allaine, le niveau fini de la dalle du RDC est inférieur ou égale à 70 cm par rapport au terrain naturel.

En cas de stationnement semi enterré, le niveau fini de la dalle du RDC est inférieur ou égale à 150 cm par rapport au terrain naturel. La pente de la rampe d’accès est inférieure ou égale à 10 %.

Les murs de soutènement de plus de 80 cm de hauteur sont interdits en limite de propriété.

Dans les autres zones et secteurs du PLU

La construction doit s’adapter au terrain et non l’inverse.

Un talutage discret peut être autorisé avec des remblais qui ne doivent pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.

L’aménagement du faible talus créé doit alors faire l’objet d’un traitement paysager.

En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) est de 1m’.

➤ **Matériaux et couleurs**

Page 61 : Il convient d’adapter le règlement aux spécificités des bâtiments d’activités et agricoles.

Ainsi, concernant la façade des bâtiments **dans tout le secteur UE et en zone A (à l’exception des habitations)**, il est proposé la formule suivante :

‘Sont autorisés les matériaux locaux ou industrialisés dont l’aspect (couleur et matière finales) n’altère pas le caractère de l’habitat ou de l’environnement (pierre, grès des Vosges, vitrage teinté, briques de parement, bois naturels traités, bardage bois, bétons blancs ou bétons gris structurés, inox, aluminium naturel ou anodisé ou bardage métallisé imitant l’aluminium, ...)’.

Les bardages synthétiques sont uniquement autorisés dans les ZAC ‘des Chauffours’ et ‘du Technoparc’ et en zone A.

Dans tous les cas, les constructions appelées à s’intégrer au paysage naturel reçoivent des teintes d’aspect non brillant et de couleurs foncées assimilables au fond végétal.

➤ **Ouvertures**

Page 64 : il est proposé, conformément à la proposition de M. l’Architecte des Bâtiments de France, d’ajouter les dispositions suivantes **en secteur UA** :

‘La multiplication des modèles de fenêtres (proportions, dimensions, nombre de battants, traitement des allèges) perturbe fortement la lisibilité des façades et crée un effet catalogue non qualitatif’.

‘Les châssis de toit seront de teinte sombre et de proportion verticale. Ils seront axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières’.

➤ Toitures

Page 64 : la modification consiste à autoriser des pentes de toit plus faibles pour les bâtiments présentant un toit à deux pans, **dans les secteurs UE des ZAC des Chauffours et du Technoparc**. La pente de ces bâtiments pourra donc être comprise entre 15° et 45°.

Page 66 : Il est proposé d'assouplir les règles pour les petites annexes.

' Pour les carports, et les annexes non habitables de moins de 20 m², la forme et la pente de la toiture ne sont pas réglementées. '

Il est également proposé d'autoriser pour les bâtiments agricoles, les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque.

➤ Ouverture en toiture

Page 66 : il est proposé, conformément à la proposition de M. l'Architecte des Bâtiments de France, d'ajouter **en secteur UA** les dispositions suivantes :

' Les chiens-assis seront implantés dans un souci de composition, en harmonie avec celle de la façade. Ils seront par exemple axés sur les baies inférieures. '

➤ Couvertures

Dans les secteurs UE des ZAC, la toiture doit être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et à son entourage.

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées assimilables au fond végétal.

3- Modifications apportées au plan de zonage

➤ Risque de mouvements de terrains

Delle est impactée par trois types de mouvements de terrain :

- les aléas liquéfaction des sols (zones de tourbières et de boisements tourbeux),
- les aléas éboulements (zones de falaises),
- les aléas doline ou effondrement (événement ponctuel d'affaissement).

Afin de mieux prendre en compte ce risque, ces aléas sont reportés sur les plans de zonage. Un périmètre d'inconstructibilité est défini autour de l'aléa ponctuel effondrement et de l'aléa falaise, au titre de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme.

➤ Parcelles boisées classés en zone A par erreur

- Les bois relevant du régime forestier ont bien été reportés sur le zonage par un classement en zone N (naturelle et forestière) sauf pour deux parties de parcelles classées en zone A (agricole) au lieu de N.

Le zonage est donc modifié afin d'intégrer ces espaces en zone N.

4- Annexes du PLU

- L'expertise des zones humides relative au secteur UD vers la caserne des pompiers (1,6 ha) est ajoutée en annexe du rapport de présentation.
- Le tableau des servitudes d'utilité publique est modifié pour intégrer les nouvelles servitudes instituées autour des canalisations de gaz, par arrêté préfectoral n° 90-2017-11-13-004 du 13 novembre 2017.
- Le zonage d'assainissement est intégré au dossier. Ce dernier figurait déjà au dossier d'enquête publique.
- Les annexes sanitaires sont légèrement modifiées (paragraphe relatif à la gestion de l'alimentation en eau potable) pour tenir compte des remarques et correction des services de la CCST.
De plus, est intégré le document réalisé par la CCST sur les 'prescriptions techniques concernant la réalisation des réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif, d'eaux pluviales et de ramassage des ordures ménagères pour les lotissements et les opérations d'ensemble de constructions'.
- Annexes informatives : le cahier technique du bâtiment 'Cit'Ergie' est ajouté en annexes du PLU
-

Réponse apportée sur la question de la vacance

Dans son avis, Mme la Préfète considère qu'il est regrettable que le scénario de développement retenu par la commune ne cherche pas à réduire le taux de vacance de 9,6%.

Mme le maire réagit à cette observation en expliquant que l'hypothèse n'est pas celle du maintien du taux à 9,6% mais un maintien du nombre de logements vacants, ce qui est différent.

Par la création de logements à l'horizon du PLU, le parc de logements va augmenter à Delle. Dans le même temps, le nombre de logements vacants se maintient, ce qui provoque une légère baisse du taux de vacance à l'horizon du PLU : de 9,6% à 9%.

Le maintien du nombre de logements vacants est un objectif ambitieux pour une commune comme Delle, qui possède un parc de logements ancien important, voire 'dégradé'.

Une identification précise et nominative des logements vacants étant faite, des actions de sensibilisation seront ensuite menées vers les propriétaires de ces logements afin de susciter des actions de leur part : réhabilitation, vente, location, remplacement, notamment dans le cadre de l'OPAH.

La sensibilisation portera essentiellement sur les coûts à fonds perdus de ces logements pour les propriétaires : maintien en état, taxe foncière...

Enfin, il faut relativiser ce taux de vacance de 9 %. A titre d'exemple, Belfort compte plus de 13% de logements vacants et l'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de validation à l'échelle des 53 communes est bien le maintien du nombre de logements vacants.

Considérant l'ensemble des éléments énoncés et des modifications à apporter au projet de PLU,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal :

- décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme :
 - d'un affichage en mairie durant un mois
 - et d'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département ;
 - elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Delle et à la préfecture du Territoire de Belfort aux heures et jours habituels d'ouverture et consultable sur le lien joint suivant :

www.autb.fr/delle.html

Conformément à l'article L 153-23 du code de l'urbanisme, le PLU est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis en préfecture.

RAPPORT ADOPTE A L'UNANIMITE

<p>La Maire soussignée, certifie que la convocation du Conseil Municipal et le Compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la mairie conformément à la législation en vigueur. Sandrine LARCHER, Maire.</p>
