



Commune de DELLE Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- ☒ *Mise à disposition du public*
- ☐ *Approbation*

Notice de présentation

Juin 2025



NOTICE DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	3
III- CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATIONS	3
IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT	7
V- DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	15

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Delle, approuvé le 17 décembre 2018.

Depuis son entrée en vigueur, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en date du 17 décembre 2021, procédure qui a conduit aux modifications suivantes :

- L'instauration d'un linéaire commercial dans le cœur de ville,
- Une rectification pour erreur matérielle d'emplacements réservés,
- La modification de quelques dispositions réglementaires notamment relatives à l'aspect extérieur des constructions.

La ville de Delle souhaite à nouveau apporter des modifications à son PLU en adaptant le zonage dans un secteur urbanisé de la commune suite au départ d'une entreprise et quelques découpages parcellaires le long de la voie ferrée.

L'objectif étant d'inclure des secteurs UE, réservés à des activités économiques dans le secteur UB afin d'accueillir notamment des logements (habitation et hébergement).

La majorité des terrains concernés se trouve à l'ouest de la voie ferrée, dans un espace compris entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue Eugène Claret. Les autres sont de taille plus réduite et se situent le long de la voie ferrée, avenue du Général de Gaulle. Le plan ci-dessous permet de les identifier.



II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application de l'article L.153-31 du même code, la révision complète du PLU n'a pas lieu d'être si les modifications apportées au contenu du PLU :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU (avec enquête publique) n'a pas lieu d'être non plus si les modifications apportées au contenu du PLU n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Ainsi, conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme et en raison des changements à opérer, le PLU de Delle sera modifié dans le cadre d'une procédure simplifiée.

Cette dernière s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document approuvé en 2018 et modifié en 2021.

III- CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS

1- Présentation des changements à effectuer sur le plan de zonage

a- Contexte des changements à apporter

● La finalité des modifications à apporter au PLU vise à permettre l'évolution d'un secteur de la ville de Delle, classé en secteur UE à vocation économique et qui abritait depuis plus de cent ans le siège d'une entreprise de transport.

Cette dernière ayant déménagé sur la zone industrielle de Delle, la municipalité souhaite profiter de ce départ pour modifier la destination du site anciennement occupé.

En effet, il s'agit là d'une opportunité pour le centre-ville de gagner en sérénité, avec moins de pollution et de nuisances sonores générées par le passage des camions estimés à une soixantaine par jour.

La Ville de Delle souhaite donc que l'ensemble du site, devenu friche, soit rapidement réinvesti via la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), d'une capacité d'environ 90 lits par l'hôpital Nord Franche-Comté.

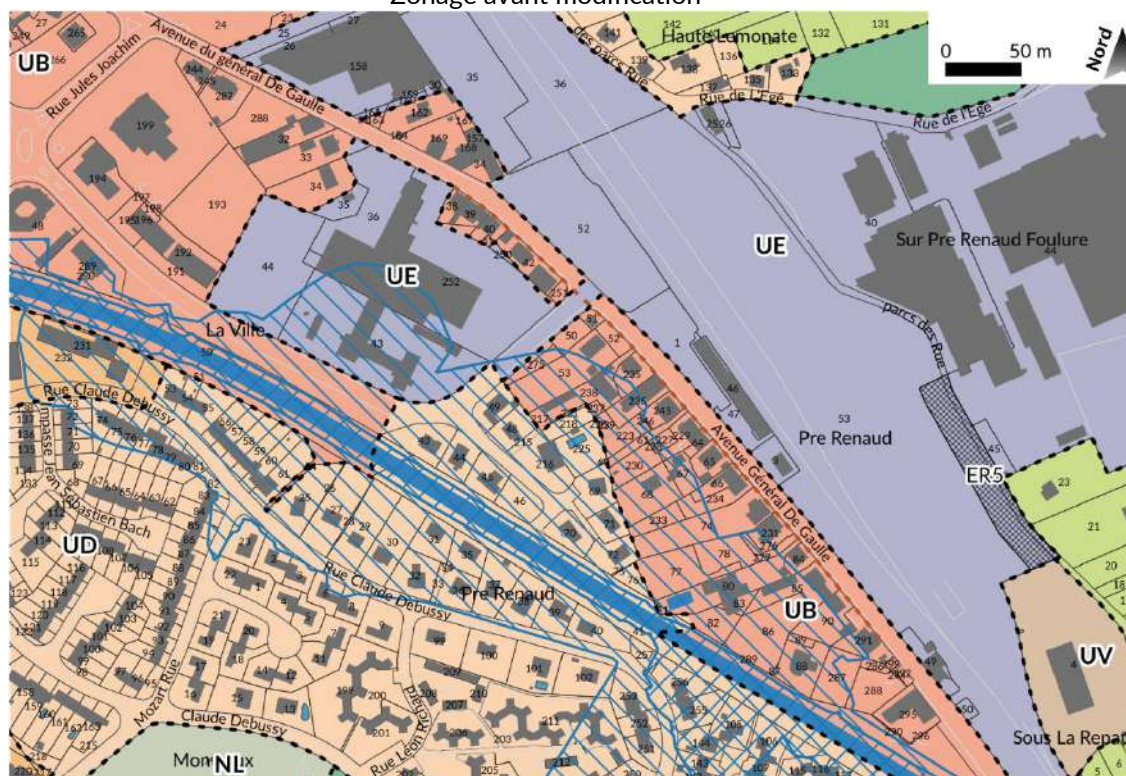
● En parallèle, la Ville souhaite régulariser ou rectifier des situations existantes en classant les parcelles BW n°3, 49 et 50 en secteur UB. En effet, lors de l'approbation du PLU en 2018, des bâtiments ont été classés en UE, et suite aux travaux réalisés à proximité de la gare de Delle, et notamment la création d'un parking, de nouveaux découpages parcellaires ont été effectués.

b- La modification réglementaire à effectuer

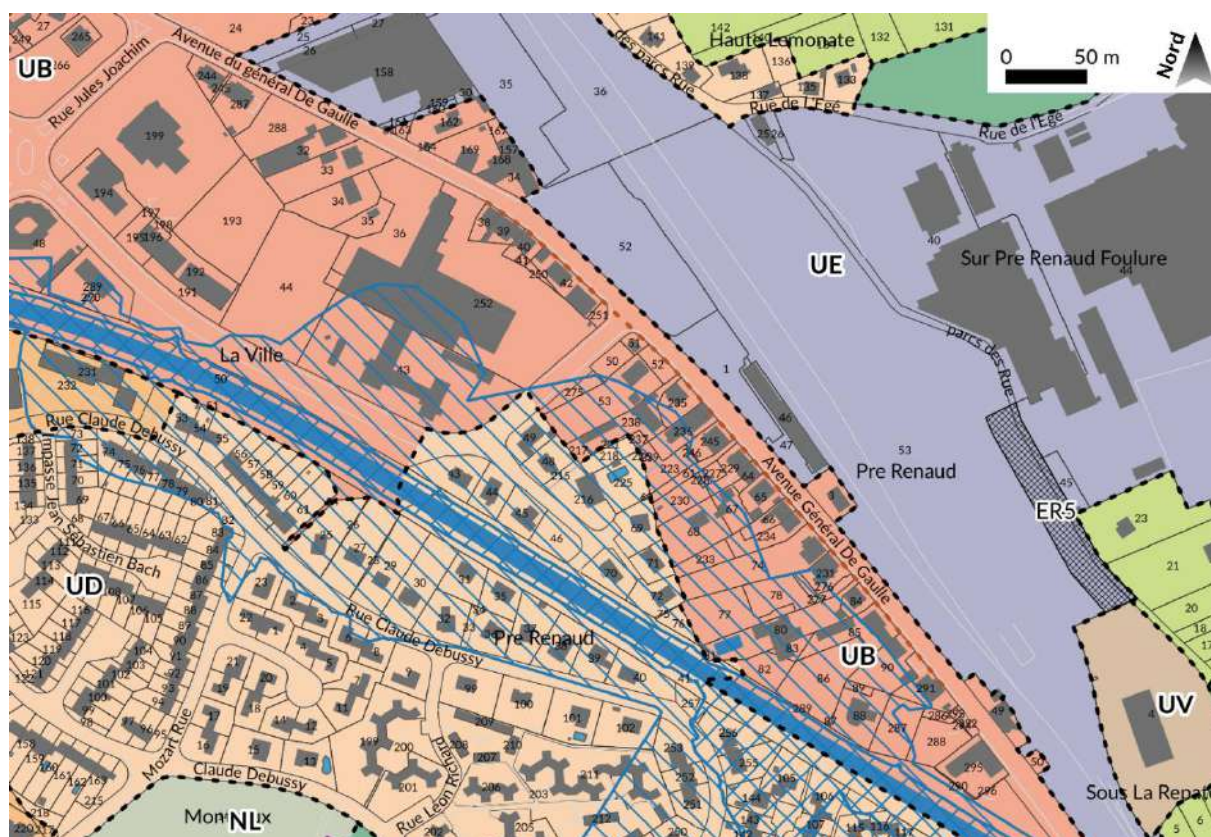
Sur le plan cadastral, les parcelles concernées par ce changement appartiennent à la section BT et portent les numéros 35 (469 m²), 36 (3758 m²), 43 (6356 m²), 44 (4353 m²) et 252 (7727 m²).

Trois parcelles classées actuellement en UE vont également être intégrées au secteur UB, car elles accueillent des habitations et des petits commerces. Il s'agit de parcelles appartenant au secteur BW et portant les numéros 3 (562 m²), 49 (586 m²) et 50 (133 m²).

Zonage avant modification



Zonage après modification



On notera la cohérence de ce nouveau classement en secteur UB, lequel se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. L'habitat y est dominant, et on y retrouve la majorité des Faubourgs de la ville (Rue Saint-Nicolas, Faubourgs d'Alsace et de Montbéliard, Rue de la Libération, Avenue du Général de Gaulle, ...).

Le classement en secteur UB permet de faire la jonction entre des secteurs UB et créé ainsi une unité, dans laquelle la Ville va pouvoir pleinement mettre en œuvre son projet politique.

Dans ce secteur, seules sont interdites les constructions à vocation agricole, forestière et industrielle. Le règlement littéral du PLU est pour l'heure adapté aux constructions qui viendront prendre place dans le nouveau secteur UB ainsi délimité.

2- Un changement de zonage qui ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé en 2018

Les sites concernés par la présente modification étaient identifiés au PLU comme un secteur susceptible d'évoluer dans le futur, avec trois orientations fortes :

- Maintenir une mixité des fonctions (industrie / commerce / service / résidentiel),
- Maintenir l'accueil résidentiel dans les espaces en mutation,
- Réussir l'articulation du site gare avec les autres composantes de la ville.

La carte ci-dessous (accompagnée de sa légende), extraite de l'axe 1 du PADD « asseoir le positionnement stratégique de Delle dans le département » traduit spatialement ces trois orientations.



Commune de Delle > Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1 :
Asseoir le positionnement stratégique de Delle dans le département

1.A / Affirmer la légitimité d'un dynamisme résidentiel

-  1.A.1 - Conforter la vocation résidentielle du centre
-  1.A.2 - Poursuivre la rénovation urbaine du quartier de La Voinalle
-  1.A.3 - Créer un nouveau quartier
-  1.A.4 - Maintenir l'accueil résidentiel dans les espaces en mutation

1.B / Porter le rayonnement économique de la CCST

-  1.B.1 - Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises et de services utiles à leur fonctionnement
-  1.B.2 - Maintenir la mixité des fonctions du Faubourg de Belfort (industrie / commerce / service / résidentiel) et maîtriser son renouvellement
-  1.B.3 - Renforcer la centralité de Delle par le maintien et l'accueil d'équipements, de commerces et de services de proximité
-  1.B.4 - Poursuivre légèrement la zone urbanisée aux abords de la cité scolaire pour une vocation commerciale ou d'équipements sportifs
-  1.B.5 - Maintenir une activité agricole et sylvicole

1.C / Profiter de la réouverture de la ligne Belfort-Delle pour réussir la reconquête urbaine du quartier de la gare

-  1.C.1 - Réinvestir le site de la gare et de ses abords
-  1.C.2 - Réussir l'articulation du site gare avec les autres composantes de la ville
-  1.C.3 - Aménager la porte d'entrée avec la Suisse

Au vu des éléments exposés, il n'y a pas lieu de proposer d'autre modification que celle liée au plan de zonage. Les autres pièces du PLU sont inchangées.

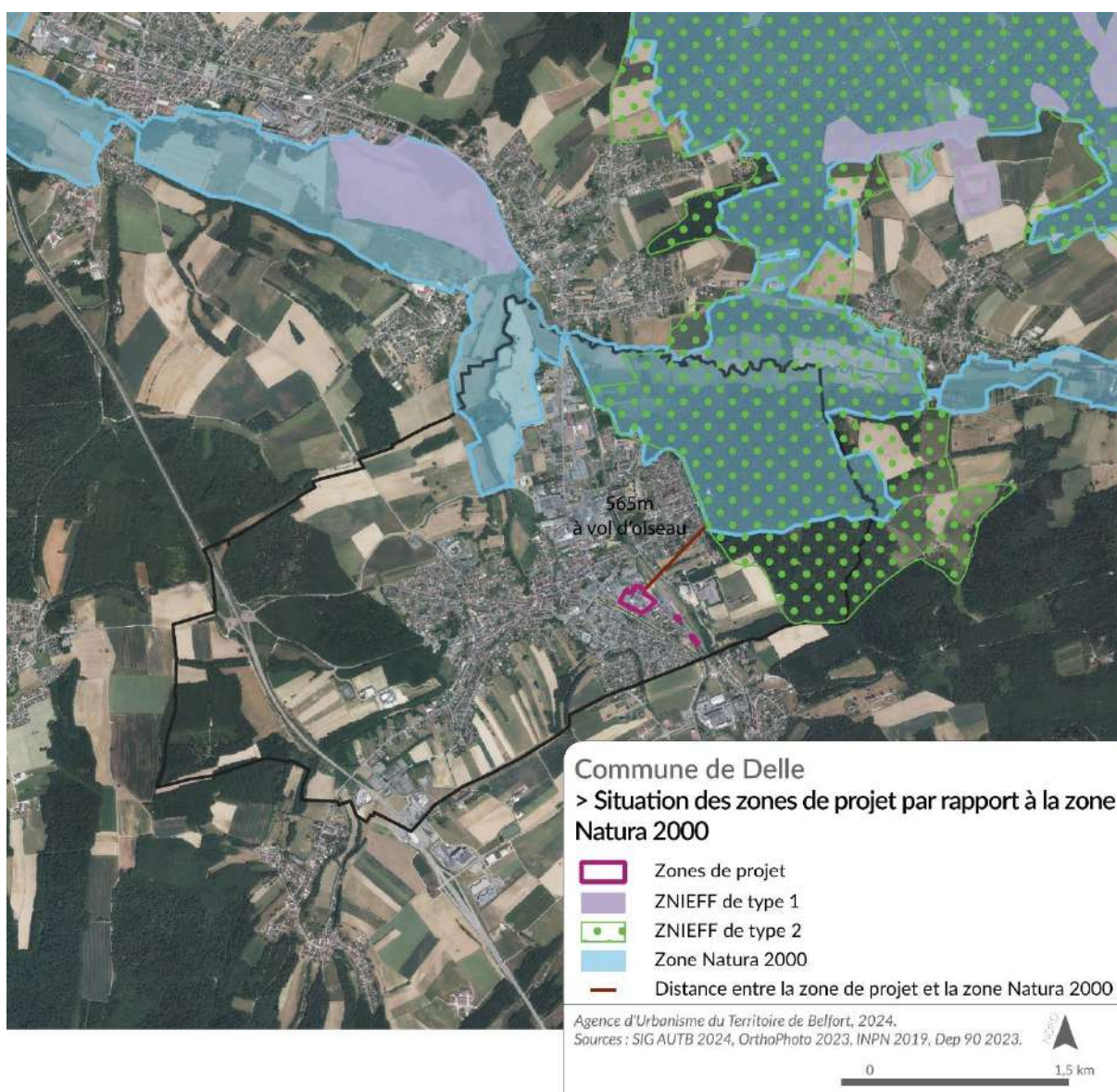
IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Delle, approuvé le 17 décembre 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration.

Dans le cadre de la présente auto évaluation, les différentes thématiques environnementales sont analysées au regard des enjeux du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. La Commune de Delle souhaite modifier la vocation économique d'espaces situés en cœur de ville, à proximité de la gare, pour ouvrir ces derniers à d'autres usages et notamment à de l'hébergement. Pour ce faire, elle propose un classement en secteur UB, pour que les constructions soient réalisables et pour rectifier une erreur matérielle (habitations existantes classées en UE au lieu d'UB en 2018).

Susceptibilité d'affecter un site Natura 2000

La commune comporte un site Natura 2000 : « Étangs et vallées du Territoire de Belfort ». Ce site est à 540 mètres des zones de projet au nord-est de la commune.



Delle possède également une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type 2 à l'est du territoire communal : « Étangs du Sundgau ». Elle se situe à l'est de la commune à 490 mètres de la zone de projet la plus proche.

Au vu de l'ampleur de la modification et de sa localisation sur le territoire de la commune, il est possible d'affirmer que le projet de modification envisagé n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU. De même, les changements envisagés ne portent pas atteinte aux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) inventoriées à l'échelle de la commune de Delle.

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

La modification de zonage envisagée dans cette procédure simplifiée n'impacte pas les continuums écologiques ; les zones de projet se trouvant à l'écart du périmètre de la trame verte et bleue (TVB).



La procédure de modification est donc sans incidence particulière sur les milieux naturels et la biodiversité.

Évaluation des impacts sur l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers

Le phénomène d'artificialisation des sols est lié à l'urbanisation. Cette dernière est déjà présente dans ce secteur de la commune de Delle par la présence d'infrastructures et d'équipements publics (classés en secteur UB).

L'emprise au sol des bâtiments existants représente environ 2.2ha sur les parcelles n°35, 36, 43, 44 et 252. L'impact de la construction prévue sur ces parcelles reste faible sachant que celles-ci accueilleraient jusqu'à présent une société de transport ainsi que la gendarmerie.

Concernant le patrimoine bâti, une partie des secteurs modifiés se situent dans le périmètre des abords du centre historique de Delle. Il sera donc nécessaire pour le futur porteur de projet de prendre en compte l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les modifications apportées au PLU ne devraient pas avoir un impact supérieur sur le paysage et le patrimoine bâti que les bâtiments qui étaient jusqu'alors présents sur les parcelles.

La sensibilité visuelle du secteur reste faible et ne devrait pas porter atteinte aux abords des monuments historiques.

Incidences sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

L'alimentation de la commune de Delle est gérée au niveau intercommunal depuis 2004. Le territoire desservi correspond à l'intégralité du territoire de la CCST. Celui-ci est autosuffisant, l'eau consommée étant produite sur le territoire.

L'infiltration des eaux pluviales est recherchée en priorité. Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales peut être rejeté après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le règlement prend en compte cette gestion et précise les points de rejet des eaux pluviales.

L'assainissement est pris en charge par la CCST. Conformément au zonage d'assainissement, les secteurs concernés par la modification du PLU sont raccordés à l'assainissement collectif.

Les incidences de la modification sont nulles sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement.

Évaluation des impacts sur les nuisances, pollutions et production de déchets

Les nuisances ne devraient pas augmenter car le dossier vise à modifier l'usage d'un secteur urbain (passage de UE à UB).

En revanche, les activités à usage industrielle y seront interdites. Le départ de l'entreprise de transport devrait ainsi réduire les nuisances sonores, visuelles et limiter les pollutions induites par les entrées et sorties de camions.

La production de déchets pourrait augmenter en raison d'une nouvelle occupation mais ceux-ci seront pris en charge comme le reste des déchets du secteur UB.

Le plus grand site modifié, correspondant à la friche précitée, est déjà considéré comme pollué, ayant abrité une entreprise de transport classée en installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) pendant une certaine période. L'établissement public foncier (EPF), qui porte le projet financièrement pour le compte de la commune, est également chargé de la phase de dépollution. Des études sur l'état des sols ont été réalisées en 2011 par SOCOTEC Industries puis en 2024 par EnvirEauSol.

La modification ne devrait donc pas entraîner de pollutions supplémentaires, mais leur traitement.

Le projet ne devrait pas accentuer les impacts sur les nuisances et autres pollutions et devrait même les réduire.

Évaluation des impacts sur les risques technologiques

Les parcelles N°35, 36, 44 et 252 appartenaient à la société de transport. Le site se trouve sur la liste Casias qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine de la pollution des sols (ici, un ancien site classé ICPE). Par ailleurs, en face du lieu de projet se situe une entreprise de traitement de surface classée en ICPE (régime en vigueur : enregistrement).

La commune porte une attention particulière à l'état des sols et au degré de pollution de la zone. Comme mentionné plus haut, l'EPF est en charge de la dépollution du site et des études ont été réalisées menant à des préconisations qui seront observées lors des phases de réalisation du projet.

Le projet envisagé, 'à dominante service public et résidentielle', ne devrait pas créer de risque supplémentaire.

Par ailleurs, aucun risque naturel n'est connu à proximité du site et des autres parcelles concernées par la modification. Le pétitionnaire devra tout de même prendre en compte le risque sismique de la zone, conformément à la réglementation en vigueur.

Le projet n'est pas de nature à soumettre la population à de nouveaux risques.

Évaluation des impacts sur le climat et la qualité de l'air

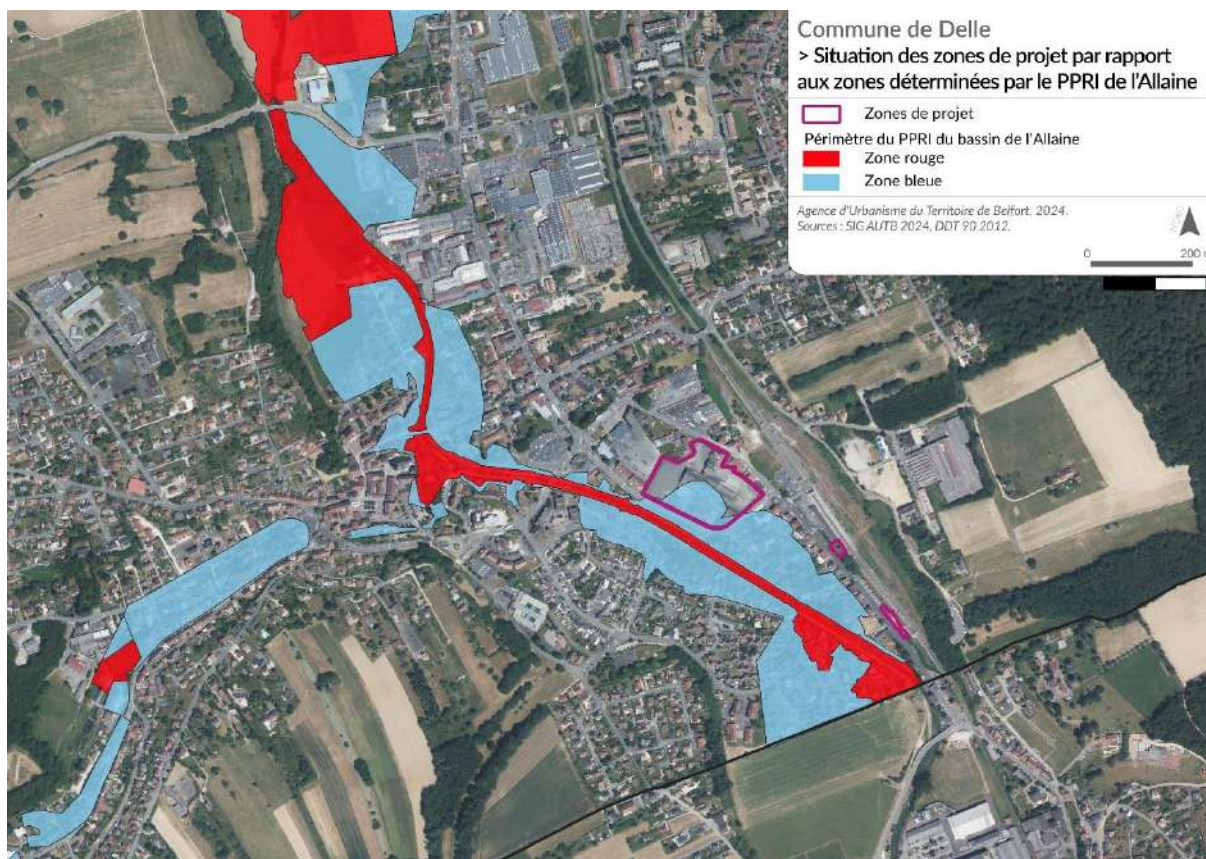
D'après la carte stratégique air (CSA) de février 2016, réalisée par Atmo Bourgogne-Franche-Comté, les secteurs de projet se situent dans une zone d'exposition limitée aux polluants.

Le projet de modification du PLU ne devrait pas avoir un impact supérieur à celui déjà présent au vu des activités existantes avant la procédure et des activités autorisées par la modification sur les sites. Au contraire, sur le site le plus important, la disparition de l'activité « transport » pourrait améliorer la qualité de l'air de ce secteur de la commune.

Les impacts du projet sur le climat et la qualité de l'air sont jugés faibles.

Évaluation des impacts sur les risques naturels

a) Risque inondation



Une partie de la zone de projet est incluse dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Allaine. Elle se situe en zone bleue ce qui correspond à des zones d'aléas faible et moyen situées en secteur urbanisé, et concerne surtout la parcelle n°43 qui accueille la gendarmerie de Delle (l'emprise de cette dernière devrait être à terme libérée car une nouvelle gendarmerie est en cours de construction à Delle). La plupart des constructions et travaux y sont autorisés, sauf exception, et sous réserve du respect des prescriptions techniques destinées à réduire la vulnérabilité (cf. III-1-3 et III-2-3 du règlement du PPRI).

Le projet devra donc respecter la réglementation du PPRI. Le PLU rappelle d'ailleurs dans son règlement que le secteur UB est en zones bleue et rouge et que « *dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions énoncées, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRI approuvé le 12 juillet 2004* ».

Par conséquent, le changement de zonage (passage du secteur UE en UB) prend en compte le risque inondation. Ce risque touche d'ailleurs plusieurs secteurs urbanisés de la commune, comme l'atteste le plan ci-dessus.

Par conséquent, l'impact au regard du risque inondation est faible.

b) Aléa remontée de nappe

La zone de projet est menacée à l'ouest par des débordements de nappe et à l'est par des inondations de caves.

Le futur projet est contraint par l'aléa remontée de nappe et devra respecter les prescriptions permettant d'éviter la mise en danger d'autrui.

L'impact du projet sur les remontées de nappes est moyen mais inchangé.

c) Aléa sismique

La commune de Delle est classée en zone d'aléa moyen (4 sur 5). Le pétitionnaire devra tout de même prendre en compte le risque sismique de la zone, conformément à la réglementation en vigueur.

Le projet n'est pas de nature à soumettre la population à un risque plus important.

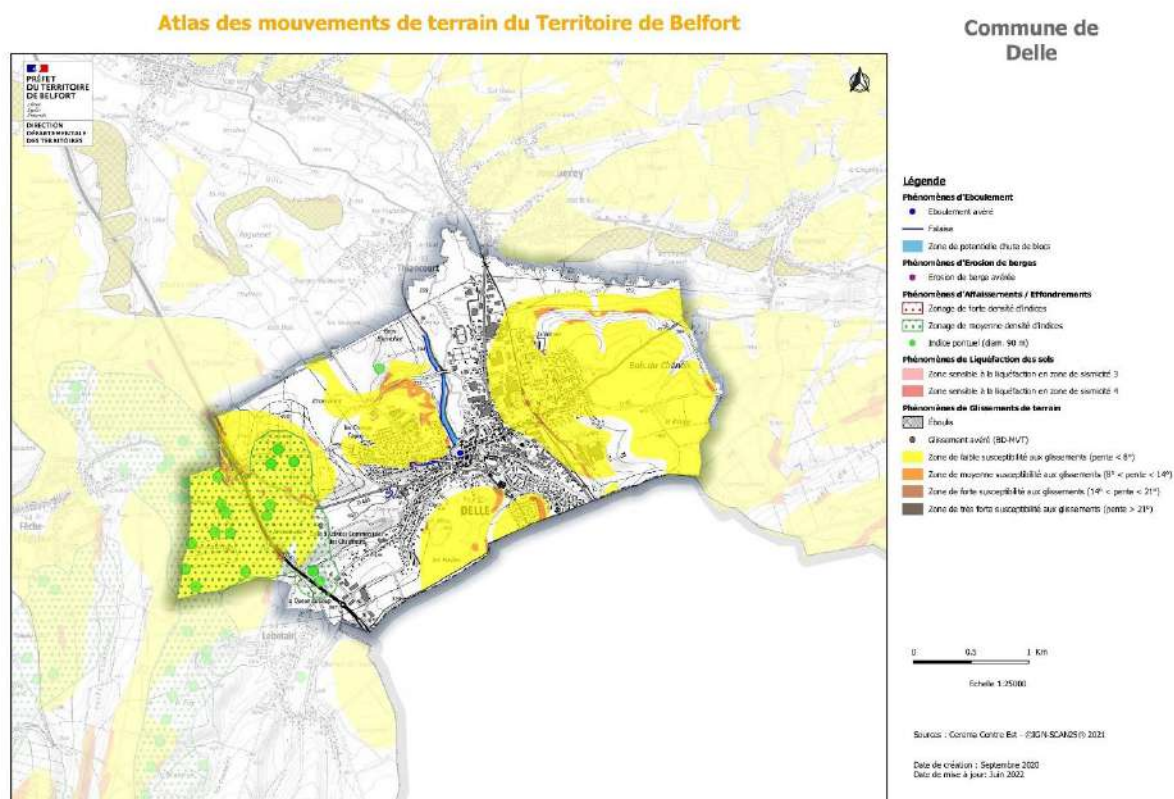
d) Risques miniers

Aucune zone soumise aux aléas miniers ne se trouve sur le périmètre du PLU de Delle.

La zone de projet n'est donc soumise à aucun risque minier.

e) Aléa glissement de terrain

La commune de Delle est concernée par les aléas mouvements de terrain mais ce n'est pas le cas pour la zone de projet. Dans les secteurs concernés par la modification, seule la parcelle n°3 se trouve en zone d'aléa faible.



Les changements proposés ne sont pas plus impactant qu'auparavant puisque l'artificialisation était et reste possible.

Le projet n'est pas inquiété par les aléas mouvements de terrains.

f) **Radon**

Delle est placée en zone 1 (risque faible) vis-à-vis du radon par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Les modifications apportées au PLU ne devraient pas contribuer à l'apport de radon sur la commune.

La procédure de modification du PLU n'a aucun effet notable sur le risque radon.

Conclusion

La procédure envisagée ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement, les milieux naturels et d'une manière générale sur l'ensemble des thématiques abordées précédemment. De par son objet, elle s'inscrit dans la poursuite des projets prévus par la commune dans le PLU en 2018, modifié en 2021. Il est cependant à noter que le projet devra être particulièrement attentif au risque inondation.

Le dossier d'auto-saisine réalisée à destination de l'autorité environnementale, dans le cadre de l'examen au cas par cas, reprend ces éléments.

Commune de Delle

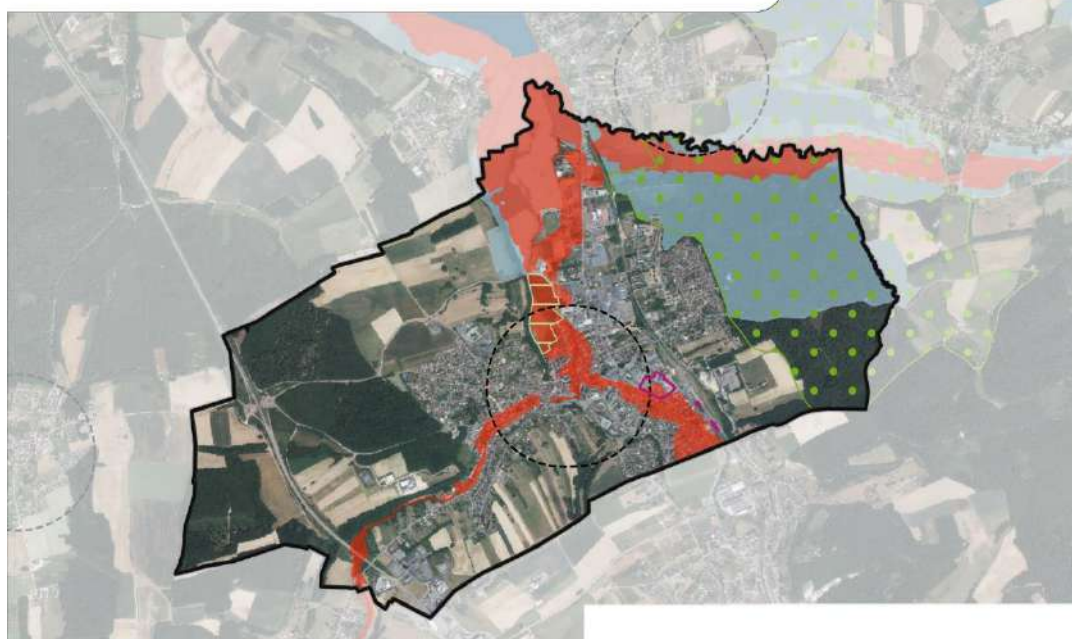
> Localisation des secteurs, sensibilité environnementale et paysagère

	Natura 2000 [ZSC et ZPS]		Monuments historiques (rayon de 500m)
	Znieff 2		PPRI de l'Allaine
	Espaces naturels sensibles		
	Zones de projet, objet de la mise en compatibilité		

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2025.

Sources : SIG AUTB 2025, Dép 90 2012/2018/2023, Dreal 2012.

0 2 km



V- DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, et L.153-40 du code de l'urbanisme.

À ce titre, la modification est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative de Madame le maire de Delle, compétente en la matière.

Avant d'être mis à disposition, le dossier sera notifié à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un examen au cas par cas, comme l'exige les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

L'avis tacite du 14 juin 2025 de l'Autorité environnementale est réputé favorable suite à l'examen du dossier (002448/KK AC PLU).

À l'issue de la mise à disposition, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public sera approuvé par délibération du conseil municipal.