



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
DOUBS-TERRITOIRE DE BELFORT

**Siège Social**

130 bis rue de Belfort – CS 40939  
25021 BESANCON Cedex  
Tél : 03 81 65 52 52

**Antenne Belfortaine**

JONXION 1  
La Tour  
1 Avenue de la Gare TGV  
90400 MEROUX-MOVAL  
Tél : 03 84 46 61 50

**N. réf :** LM-LL/2023-116

**Affaire suivie par**  
**Lysiane MOINAT**

**Monsieur le Président**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**VOSGES DU SUD**  
26 Bis Grande Rue  
90170 ETUEFFONT

**A l'attention de Jérémy CREMEL**

**Meroux-Moval, le 16 novembre 2023**

Monsieur le Président,

Nous avons reçu pour avis le projet de modification du PLU de Giromagny.

Votre dossier n'appelle pas de remarque de notre part.

Nous y sommes favorables.

Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Pour le Président de la**  
**Chambre Interdépartementale d'Agriculture,**  
**Le 1er Vice-Président Délégué**

**Georges FLOTAT**

Belfort, le 16/11/2023

Monsieur le maire,

Par courrier datant du 9 octobre 2023, vous m'avez informé de l'ouverture prochaine de l'enquête publique relative à la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Vous m'avez transmis, joint à ce même courrier, le dossier correspondant pour avis des personnes publiques associées (PPA), conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Je vous prie de trouver ci-après les observations de mes services.

Cette procédure de modification vise à faire évoluer le règlement de la zone UB, de la manière suivante :

- modification du principe d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- adaptation des règles de hauteur,
- évolution des règles relatives à l'emprise au sol,
- modification des règles relatives aux espaces libres et espaces verts,
- clarification des règles relatives à l'aspect extérieur entre les différents secteurs UB,
- adaptation des normes de stationnement,

Elle procède par ailleurs à une mise à jour du PLU tenant compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation.

Les changements envisagés dans le cadre de cette modification sont compatibles avec le PADD du PLU approuvé en 2011.

Cette procédure entraîne des changements concernant le règlement de la zone UB sans impact sur la consommation d'espace.

Au titre de l'urbanisme, cette modification n'entraîne pas de remarque particulière de ma part.

S'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, cette procédure n'a pas d'impact.

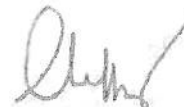
Enfin les risques ont été identifiés sur la commune, et aucun risque majeur ne concerne la zone modifiée.

**Monsieur Christian Coddet, maire de Giromagny**  
**Mairie de Giromagny**  
**28 Grande rue**  
**90200 Giromagny**

Compte-tenu des éléments qui précèdent, j'émet un avis favorable à cette procédure de modification.  
Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet, et par délégation  
le directeur départemental des territoires



Olivier CHAPPAZ



Le Président

Monsieur Jacques ALEXANDRE  
Président  
CCVS  
26 bis Grande Rue  
90170 ETUEFFONT

Belfort, le 26 octobre 2023

N/Réf : AA/MH/588

Objet : Modification du PLU de Giromagny

Affaire suivie par Marlène Hoyet  
03 84 54 54 69  
mhoyet@belfort.cci.fr

Monsieur,

Vous avez fait parvenir à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Territoire de Belfort, personne publique associée, le projet de modification du PLU de la commune de Giromagny et nous vous en remercions.

Après lecture par mes services des documents transmis, ce dernier n'appelle à aucune remarque particulière.

C'est avec plaisir que je constate votre volonté de favoriser le développement du tissu économique de la commune de Giromagny en permettant l'évolution des nécessités des moyens de production industrielle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain ALBIZATI



Communauté de Communes des  
Vosges du Sud  
À l'attention de M. ANDERHUEBER  
Président

26bis, Grande Rue  
90170 ETUEFFONT

Belfort, le 14 novembre 2023

Affaire suivie par :  
Anne-Sophie PEUREUX

Ligne directe :  
03 84 46 51 66

Email :  
[aspeureux@autb.fr](mailto:aspeureux@autb.fr)

Références :  
1403/VB

Objet :  
Avis sur le dossier de modification du  
PLU de Giromagny

Monsieur le Président,

Vous avez saisi le syndicat mixte en charge du SCoT pour avis sur le dossier de modification du PLU de Giromagny.

Après examen de votre dossier, je vous signale que celui-ci n'appelle pas de remarque particulière, au regard des enjeux portés par le SCoT à l'échelle du Territoire de Belfort.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,  
Jean-Marie HERZOG.



## Comité Syndical du 9 novembre 2023

### DÉLIBÉRATION N° 2023-6-4

## Avis sur le projet de modification du PLU de Giromagny

L'an deux mille vingt-trois, le 9 novembre à 17h30, le syndicat mixte en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort, s'est réuni en assemblée ordinaire légalement convoquée au siège du Syndicat mixte.

Membres actifs :	23	Suppléant(s) présent (s) :	6
Titulaires présents :	08	Pouvoir(s) :	0
Date de convocation :	30/10/2023	Date d'affichage :	15/11/2023

#### ÉTAIENT PRÉSENTS

##### Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean-Marie **HERZOG** - M. Thierry **BESANÇON** - M. Bernard **GUERRE-GENTON** - M. Roger **LAUQUIN** - M. Thierry **PATTE**

CCST : M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Rémy **BEGUE** - M. Christian **CANAL**

##### Membres suppléants :

GBCA : M. Jacques **BONIN** - Mme Marie-France **BONNANS-WEBER** - M. Éric **KOEBERLÉ** - M. Sylvain **RONZANI** - M. Jean-François **ROUSSEAU** - M. Dominique **JEANNIN**

#### ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

GBCA : Mme Marie-Josée **BAILLIF** - Mme Christine **BAINIER** - Mme Annie **BAULAY** - M. Jean-Pierre **CNUDDE** - M. Bastien **FAUDOT** - M. Jean-Claude **MOUGIN** - Mme Françoise **RAVEY** - M. Alain **SALOMON**

CCST : M. Patrice **DUMORTIER** - Mme Sophie **GUYON** - M. Jean-Louis **HOTTLET** - Mme Sandrine **LARCHER** - M. Fabrice **PETITJEAN**

CCVS : M. Éric **HOTZ** - M. Arnaud **ZIEGLER**

#### ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

DDT : Mme Patricia **DEROUSSEAUX-LEBERT**

AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE**



## I- Préambule

La commune de Giromagny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 11 mars 2011. Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 29 mars 2017 qui portait sur la suppression d'un espace boisé classé (EBC).

Dans le cadre de ce projet de modification, la communauté de communes des Vosges du sud (CCVS – compétente en urbanisme) souhaite faire évoluer le règlement d'un seul secteur, UBc, pour permettre l'évolution des activités existantes. En effet, le secteur des casernes, UBc, est un site très restreint qui correspond à une typologie de bâtiments bien particuliers, enserrés entre deux rues : la rue des Casernes et la rue Saint-Pierre. À l'origine, ces bâtiments ont abrité un régiment d'infanterie, aussi, les constructions étaient des ensembles longilignes, positionnées parallèlement entre eux et perpendiculaires par rapport aux voies ; un espace vide était présent entre chaque bâtiment. Aujourd'hui, le site a évolué, et certaines constructions ont déjà été réhabilitées, modifiées.

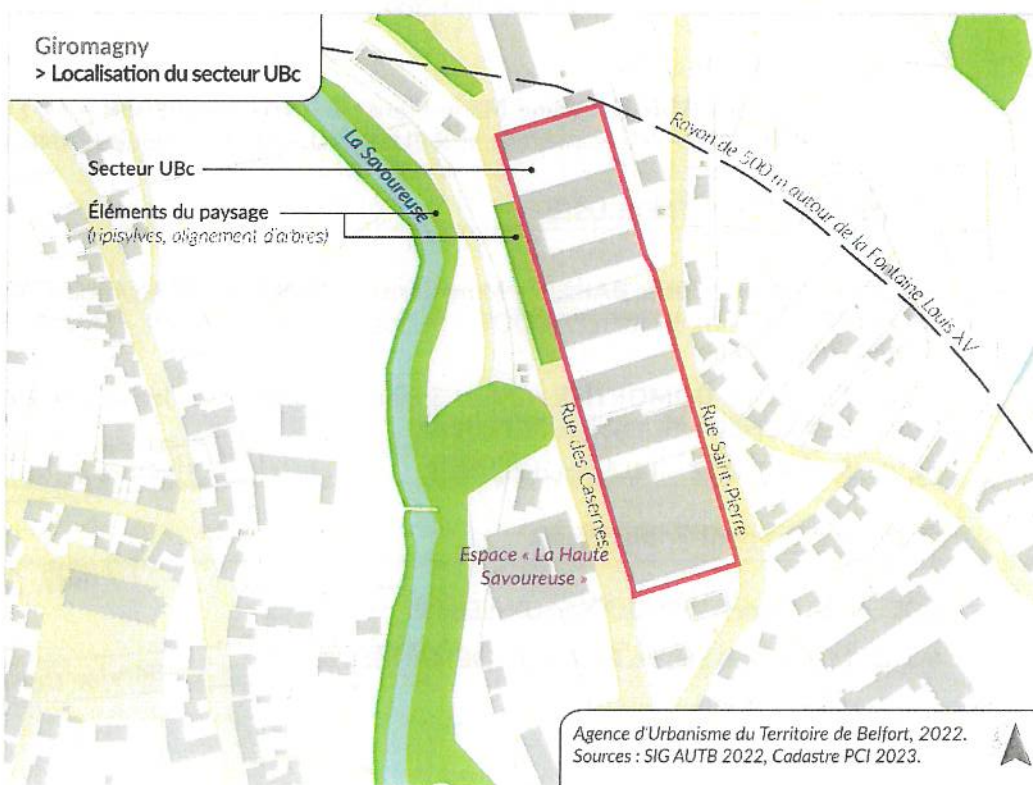
Le site est actuellement occupé par des activités et des équipements dont une partie du foncier appartient à la commune de Giromagny. A l'entrée du site, côté sud, est présente une activité industrielle qui est notamment contrainte dans son activité par la hauteur actuelle des bâtiments. En effet, avec l'évolution des process industriels, les hauteurs des façades actuelles ne permettent pas d'implanter un pont roulant nécessaire au développement de l'entreprise.

Soucieuses de pérenniser l'activité au sein de leur territoire, la CCVS et la commune de Giromagny souhaitent faire évoluer les règles du document d'urbanisme communal, sans attendre l'approbation du PLUi, pour conserver cette activité et les emplois qu'elle génère.

L'évolution des règles proposée par le projet de modification assouplit les contraintes, notamment de recul et de hauteur, tout en conservant la possibilité de refuser un projet qui ne serait pas cohérent en matière d'architecture et d'insertion dans le site.

L'ensemble des modifications veille à respecter les principes posés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé en 2011, qui, pour le secteur des Casernes a pour ambition de préserver le patrimoine tout en permettant l'émergence d'architecture nouvelle, ainsi que l'amélioration de l'image de ce site.

Ainsi, le présent dossier de modification ne porte que sur le règlement de la zone UB.



## II- Contenu des principales modifications

### 1- Adaptation de l'implantation des constructions par rapport aux voies (art. 6)

L'article 6 du secteur UBc du règlement actuel ne permet que l'implantation des pignons en limite des voies. La modification ouvre les possibilités d'implantation en autorisant l'implantation jusqu'en limite, sans distinguer le type de faitage.

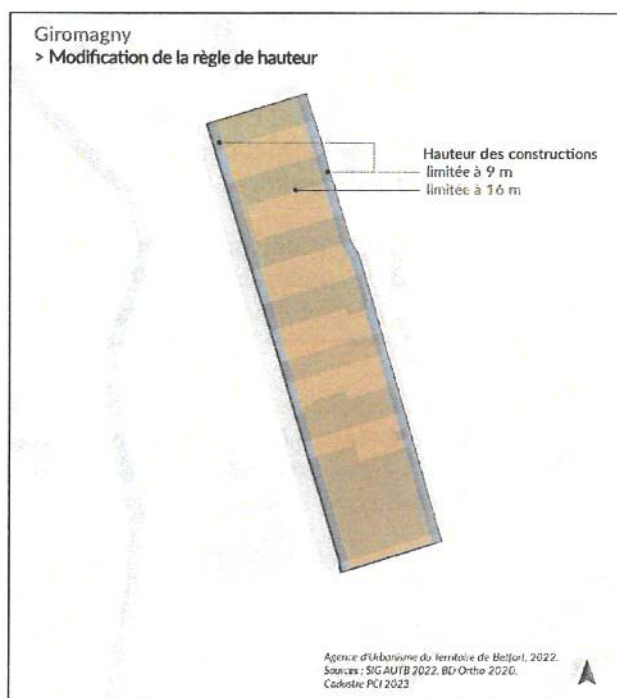
### 2- Adaptation des règles de hauteur (art. 10)

Les hauteurs dans le secteur UBc sont actuellement conditionnées à la hauteur des faitages existants (soit environ 8 mètres). Comme expliqué précédemment, la modification vient adapter cette règle, en introduisant toutefois une contrainte de hauteur dans une bande de 5 mètres par rapport à la voie.

Ainsi, la hauteur des constructions pourra aller jusqu'à 9 mètres dans une bande de 5 mètres par rapport à la voie, et au-delà de cette bande, les constructions ne devront pas excéder 16 mètres de hauteur.

### 3- Évolution des règles relatives à l'emprise au sol (art. 9)

La modification du règlement propose de ne plus réglementer l'emprise au sol dans le secteur des Casernes. En effet, les règles relatives à l'emprise au sol sont actuellement conditionnées à la taille de l'unité foncière, ce qui contraint le développement du site. Sur les trois unités foncières qui composent le secteur UBc, l'emprise au sol des bâtiments est proche ou dépasse déjà la limite fixée à 60% d'emprise au sol.



### 4- Modification des règles relatives aux espaces libres et espaces verts (art. 13)

L'obligation actuelle en secteur UBc est de conserver 20 % du terrain d'assiette de la construction en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cet article est inapplicable car actuellement, moins de 6 % du secteur UBc est composé d'espaces verts.

Aussi, afin de ne pas entraver le développement des projets, la modification propose une règle laissant une part à l'interprétation en fonction du projet présenté en demandant à ce que les projets limitent la minéralisation. Par ailleurs, il est proposé de privilégier les espaces verts et les espaces perméables même si le terme « privilégier » n'a pas de caractère obligatoire.

### 5- Adaptation des normes de stationnement (art. 12)

Les normes de stationnement du secteur UB ne font pas de distinction entre les activités artisanales et les activités industrielles : 1 place de stationnement est exigée par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les activités industrielles, qui ont un ratio plus élevé entre surface de plancher et nombre d'employés/visiteurs, cette règle représente un frein et est également consommatrice d'espace.



En outre, en secteur UBc, cette norme est inapplicable au vu des contraintes et du manque d'espace libre.

Aussi, la catégorie « activités artisanales et industrielles » est scindée en deux :

- la norme est conservée pour les activités artisanales (1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- une nouvelle norme est créée pour les activités industrielles : 1 place de stationnement est exigée pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 6- Modification du règlement suite aux évolutions juridiques et législatives intervenues depuis l'approbation du PLU de Giromagny

- Les articles 5 « Caractéristiques des terrains » et 14 « Possibilités maximales d'occupation du sol » sont supprimés car leur disposition sont actuellement illégales suite aux évolutions législatives (loi ALUR de 2014).
- La notion de surface hors œuvre nette et brute n'existe plus (issue de la loi Grenelle 2 de 2010, applicable depuis 2012). Elle a été remplacée par la surface de plancher. Dans l'article 12 de la zone UB, le tableau des normes de stationnement est adapté : le terme « surface hors œuvre nette » est remplacé par « surface de plancher ».
- Au sein de l'article 12 concernant le stationnement, est également supprimée la phrase relative à la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement. Cette participation n'est plus exigée depuis 2015.

## Conclusion

Le PLU de Giromagny, approuvé en 2011, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale car ce volet n'était pas exigé par le code de l'urbanisme. Lors de la révision allégée approuvée en 2017 pour la suppression d'un espace boisé classé, une évaluation environnementale, proportionnée aux enjeux de la révision, avait été réalisée.

La présente modification ne porte que sur un seul secteur du PLU, le secteur UBc, qui représente moins de 0,3 % du territoire communal.

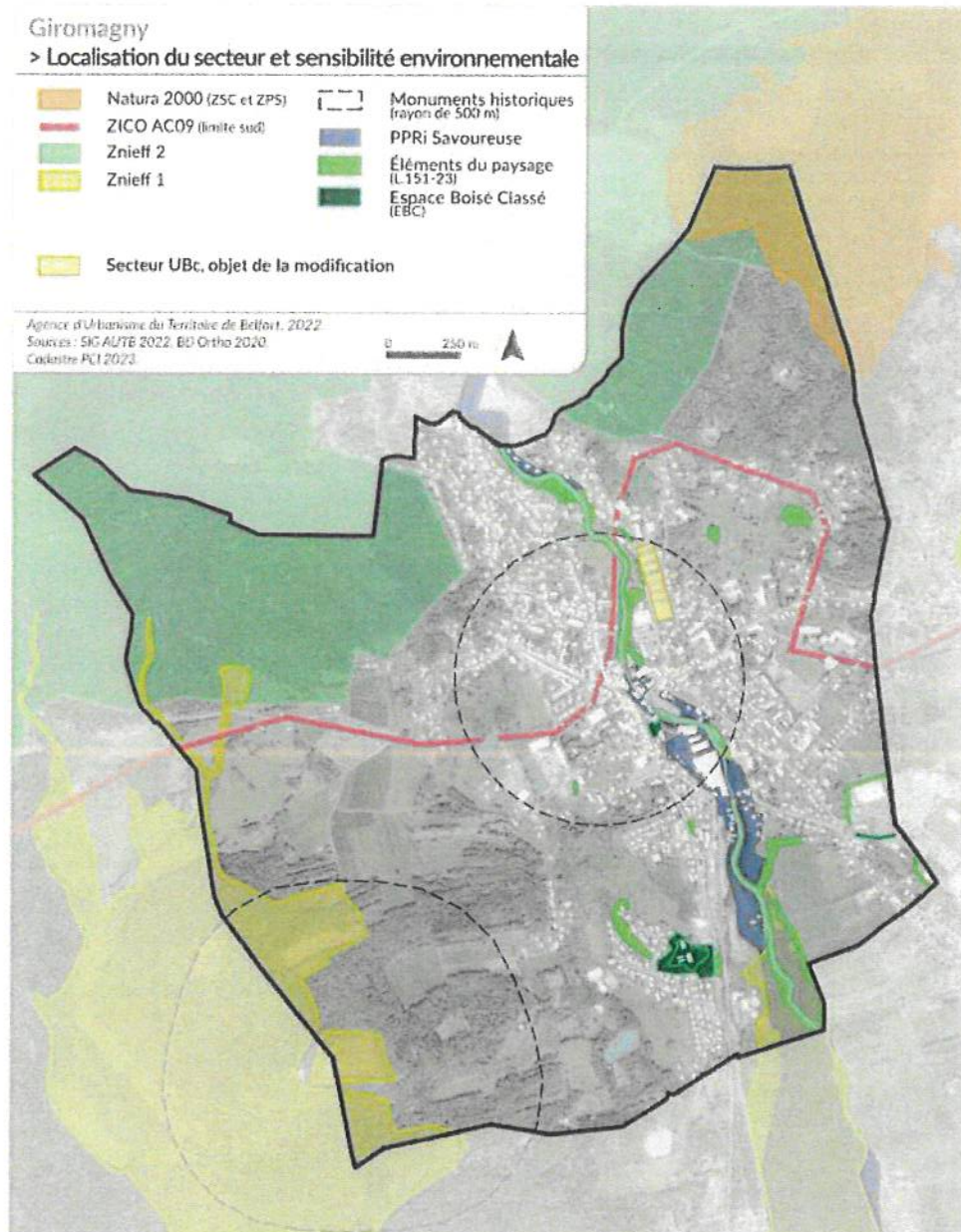
La modification du PLU porte sur un secteur relativement faible et ne concerne que des évolutions réglementaires (sous-secteur UBc), qui permettent de densifier l'espace tant en emprise au sol qu'en volume. Cette densification intervient dans l'espace urbain et n'impacte pas les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de modification ouvre des possibilités avec :

- pour l'implantation des constructions, un recul moins important par rapport à la voie,
- et un bonus de hauteur important au-delà d'une bande de 5 mètres par rapport aux voies.

L'héritage du site des casernes va être maintenu (préservation majoritaire des pignons en front bâti), avec toutefois l'ajout des constructions plus modernes.

L'utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est un bon levier pour interdire des projets qui nieraient l'héritage architectural de ce site. En outre, les constructions du secteur UBc sont intégrées dans le périmètre de 500 m lié aux monuments historiques ce qui assure une sécurité supplémentaire en matière d'intégration paysagère et de préservation du patrimoine.



Après délibération, le comité syndical donne un avis favorable au projet de modification du PLU de Giromagny.

**ACTE RENDU EXÉCUTOIRE** après dépôt en Préfecture  
 Pour extrait certifié conforme

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Syndicat mixte du SCoT durant un mois.

Belfort, le 15 novembre 2023

Le Président,  
 Jean-Marie HERZOG.