Plan Local d'Urbanisme

Commune de Sainte-Suzanne
Modification n°3 du PLU approuvée le 02 février 2018

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr

LISTE DES PIECES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES RAPPORTS DU DOCUMENT D'URBANISME

Additif au rapport de présentation	02 février 2018
Additif au rapport de présentation	17 février 2014
Additif au rapport de présentation	22 décembre 2009
Rapport de présentation	31 juillet 2009

Agence de Développement et d'Urbanisme Pays de Montbéliard

Commune de Sainte-Suzanne

Plan Local d'Urbanisme

- ✓ *PLU approuvé le 07 septembre 2004*
- ✓ *Révision simplifiée approuvée le 31 juillet 2009*
- ✓ *1ère modification approuvée le 22 décembre 2009*
- ✓ *2ème modification approuvée le 17 février 2014*

Modification n°3 approuvée le 02 février 2018

Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération du 02 février 2018
Le Maire,

Visa Sous-Préfecture

SOUS-PREFECTURE
27 FEV. 2018
MONTBELIARD

SOMMAIRE

Préambule **3**

1. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone AU « Les Chailles » **4**

1.1. Le contexte et la justification 4

1.2. Les principes d'aménagement de la zone AU « Les Chailles » 5

1.3. Les incidences du projet de modification du document d'urbanisme sur le/les site(s) de Natura 2000 6

2. L'évolution du règlement de la zone AU « Les Chailles » **6**

2.1. Le contexte et la justification 6

2.2. Les modifications apportées au règlement en vigueur des zones à urbaniser – Zones AU 7

3. Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification n°3 ..... **13**

Préambule

La commune de Sainte-Suzanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 septembre 2004.

Une révision simplifiée intervenue le 31 juillet 2009 par approbation du conseil municipal a permis à la commune d'intégrer au PLU la possibilité de réaliser un projet d'intérêt général de centre équestre sur le secteur dit du « terrain de manœuvres » classé en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2004.

Le PLU a ensuite été modifié à deux reprises :

- Une modification n°1 a été approuvée par le Conseil municipal du 31 juillet 2009 pour un ensemble d'ajustements et d'assouplissements règlementaires portant sur les seules zones à vocation d'habitat U et AU des Terrasses.
- Une modification n°2 a été approuvée par le Conseil municipal du 17 février 2014 concernant un seul point du règlement, à savoir la modification de l'article 10 de la zone UY relatif à la hauteur maximale des constructions. La hauteur a ainsi évolué de 10 à 22 mètres pour répondre au projet de restructuration (démolition reconstruction) de la société AFE qui occupe la zone UY sur le site de la fonderie.

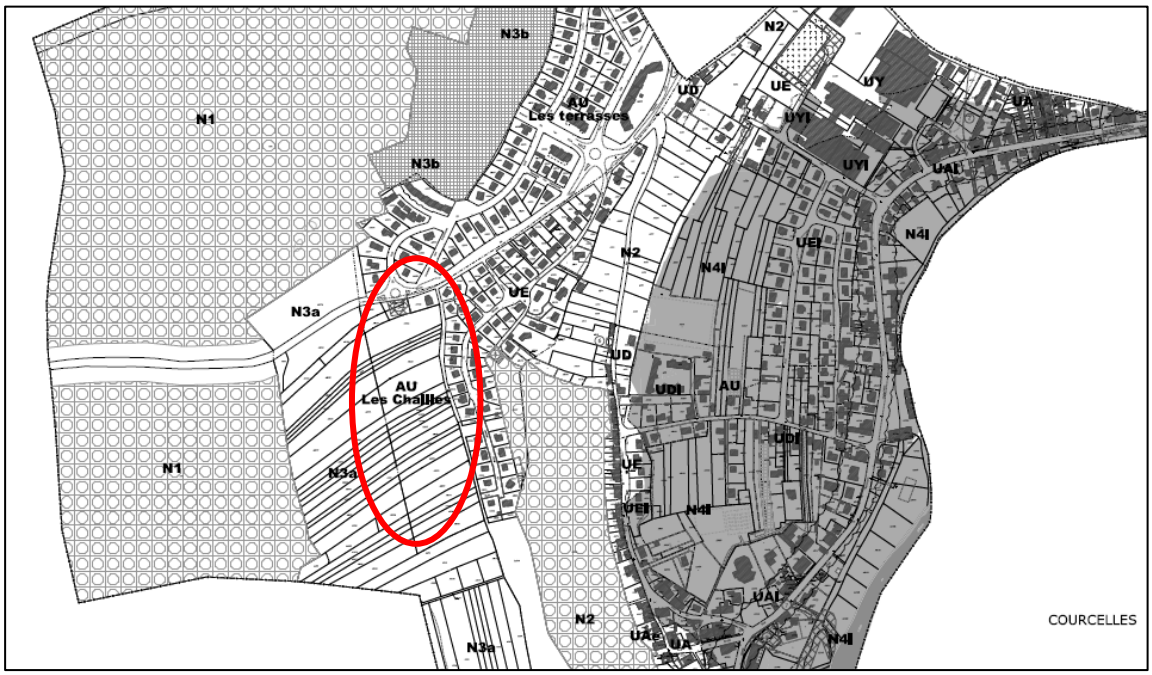
La présente modification n°3 porte sur l'ouverture à l'urbanisation la zone AU « Les Chailles ». Elle concerne donc deux points d'ajustements du dossier de PLU :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone AU « Les Chailles ».
- La création d'un règlement pour la zone AU « Les Chailles ».

Contexte : Localisation du site AU « Les Chailles » dans la commune.

Extrait du plan du zonage du PLU en vigueur.

Pour mémoire : Les secteurs figurant en grisé ci-dessous correspondent aux secteurs touchés par le plan de prévention des risques d'inondation du Doubs et de l'Allan (PPRi).



1. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone AU « Les Chailles »

1.1. Le contexte et la justification

Dans le PLU approuvé en 2004, la zone AU « Les Chailles » est identifiée comme une réserve pour une extension future de la commune lorsque la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Terrasses sera terminée.

L'aménagement et la commercialisation de celle-ci étant achevée, les élus décident de faire évoluer le PLU pour que la zone AU « Les chailles » puisse être urbanisée à son tour alors que les demandes de terrains constructibles exprimées en mairie sont récurrentes et que les acquisitions foncières en vue de conduire une opération d'ensemble sont globalement réalisées.

Si le PLU en vigueur prévoit la possibilité d'urbaniser le site à moyen terme, il ne contient pas l'expression des principes qui doivent guider la conception des aménagements futurs à l'instar de ce qui figure pour le site des terrasses.

Les élus s'accordent donc pour que la modification du PLU porte sur l'intégration dans le PLU d'un document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ce document « comprend, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (L151-6 du code de l'urbanisme) ».

Ces dispositions doivent être établies dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2006 et « confirmé » en 2016 (parallèlement à l'élaboration du SCoT Nord Doubs, engagée en 2014 pour réviser ce schéma dans une configuration élargie à la nouvelle agglomération du pays de Montbéliard.

Ainsi, il s'agit de développer sur ce site de 4,08 ha un programme d'environ 60 logements pour respecter la fourchette basse des densités retenues par le SCoT en vigueur soit de 20 à 40 logements par hectare (hors emprise des voiries estimées à 20% de la surface totale). Ainsi, 3,2 hectares sont urbanisables avec un minimum de 20 logements hectares.

Le programme prévoit des densités et typologies variées qui pourront être mise en œuvre par tranches successives.

L'accès principal se situe sur le rondpoint existant route de Dung à la sortie du quartier des Terrasses et prévu pour comporter un accès sur le site des Chailles.

Un accès possible est réservé au sud de la zone pour une éventuelle connexion avec la rue Saint-Michel. Cette option n'est toutefois pas souhaitée pour le projet. Cependant, les élus privilégient un aménagement réversible pour des ajustements qui s'avéraient préférables dans le futur. Dans les faits, seul un cheminement piéton est envisagé mais la largeur du terrain réservé permettra si besoin le passage des véhicules. Cette réserve ne sera pas praticable tant que le projet n'aura pas été étudié et revu en ce sens.

Plusieurs cheminements piétons sont identifiés sur des parcours actuellement pratiqués ou à créer pour concevoir une ou plusieurs boucles. Ils correspondent au chemin de desserte des parcelles agricoles situées à l'ouest du lotissement de la rue Saint-Michel, au chemin qui assure la connexion de ce chemin rural à la forêt au travers de la zone des Chailles, à la connexion avec l'impasse de la Haie et à l'espace inconstructible situé sous la ligne électrique dans le futur aménagement.

La zone des Chailles couvre des espaces actuellement exploités en cultures céréalières ou en prairie par des agriculteurs extérieurs à la commune de Sainte-Suzanne. Il s'agit de sols superficiels à valeur agronomique moyenne.

1.2. Les principes d'aménagement de la zone AU « Les Chailles »

(se reporter à la pièce n°3 du PLU : Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives à des secteurs particuliers).

1.3. Les incidences du projet de modification du document d'urbanisme sur le/les site(s) de Natura 2000

A une échelle large, la commune se situe dans un réseau de sites Natura 2000.

Le projet de modification du PLU n'a aucune incidence directe sur le site Natura 2000 des étangs et vallées du territoire de Belfort étant donné qu'il n'engendre aucun aménagement ou urbanisation direct à l'intérieur du site.

Le site de la moyenne vallée du Doubs se situe en aval hydraulique de la commune à une cinquantaine de kilomètres. Les différentes évolutions du PLU envisagées ne remettent pas en cause la gestion des eaux sur le territoire communal : les secteurs de développement de la commune destinés à l'habitat et les préconisations pour leur raccordement aux réseaux existants ne changent pas.

Ainsi, les différentes propositions d'évolution du PLU n'auront pas d'incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches.

De plus, de par sa situation en aval et vus les objectifs de préservation inscrits, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte, même indirectement, aux habitats et espèces d'intérêt européen.

Pour mémoire : le site de la côte de Champvermol est situé à environ 15 kilomètres au sud du territoire communal et n'est pas affecté par la gestion des eaux sur la commune.

Aucune zone humide n'est répertoriée dans les inventaires mis à disposition par l'EPTB et la DREAL.

2. L'évolution du règlement de la zone AU « Les Chailles »

2.1. Le contexte et la justification

Dans le PLU approuvé en 2004, considérant que la zone AU « Les Chailles » est une réserve pour une extension future de la commune, le règlement prévoit qu'une modification du PLU sera nécessaire pour doter la zone d'un règlement lorsque celle-ci fera l'objet d'un projet opérationnel (page 42 du règlement en vigueur).

Dans le tableau ci-dessous, figure,

- dans la colonne de gauche, le règlement tel qu'approuvé en 2004 et toujours en vigueur au moment de la dernière évolution du PLU le 17 février 2014 ;
- dans la colonne de droite, en rouge, les évolutions du règlement ; elles consistent essentiellement à préciser que les règles de la zone AU concernent non seulement la zone AU « Les Terrasses » mais aussi la zone AU « Les Chailles » dont les dispositions peuvent être identiques. En effet, le nouveau quartier de la commune comprendra les mêmes typologies de logements : individuels isolés, individuels jumelés, accolés ou groupés, collectifs. La notion de surface hors œuvre nette étant abandonnée au profit de la notion de surface de plancher, la modification prend en compte cette évolution. Pour l'article AU11, des dispositions en faveur des énergies renouvelables sont intégrées. Enfin, la loi ALUR de 2014 a abrogé le coefficient d'occupation des sols qui figure à l'article 14.

Les justifications des dispositions règlementaires paraissent au rapport de présentation pages 52 à 55 et sont inchangées.

2.2. Les modifications apportées au règlement en vigueur des zones à urbaniser – Zones AU

Règlement en vigueur (page 42 à 53) :	***Extrait du règlement du PLU après modification :***
Titre 6 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	Titre 6 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
Il est proposé d'appliquer le règlement en vigueur de la zone AU « Les Terrasses » à la zone AU « Les Chailles ».	***Il est proposé d'appliquer le règlement en vigueur de la zone AU « Les Terrasses » à la zone AU « Les Chailles ».***
➔ ***Le règlement de la zone AU « Les Chailles » pages 42 et 43 du règlement en vigueur est supprimé.***	***Le règlement de la zone AU « Les Terrasses » pages 44 à 53 concerne également la zone « Les Chailles » dont le règlement pages 42 et 43 est supprimé.***
Zone AU Les Terrasses	**Zones AU Les Terrasses et Les Chailles**
• **La zone AU « Les Terrasses »** constitue le principal potentiel de développement urbain de la commune.	• **La~~es~~ zones AU « Les Terrasses » et « Les Chailles »** constituent le principal potentiel de développement urbain de la commune.
Ce secteur doit accueillir une opération à dominante d'habitat mais peut aussi accueillir ponctuellement des activités commerciales et/ou de services, des équipements collectifs publics ou privés.	Ces secteurs doivent accueillir une opération à dominante d'habitat mais peuvent aussi accueillir ponctuellement des activités commerciales et/ou de services, des équipements collectifs publics ou privés.
La zone a pour principale vocation d'accueillir : - de l'habitat individuel sous ses différentes formes (isolé, jumelé ou accolé et groupé), - de l'habitat collectif.	Les zones ont pour principale vocation d'accueillir : - de l'habitat individuel sous ses différentes formes (isolé, jumelé ou accolé et groupé), - de l'habitat collectif.
L'urbanisation de ces secteurs ne pourra s'effectuer que par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.	~~L'urbanisation de ces secteurs ne pourra s'effectuer que par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.~~ **Les zones AU** peuvent être réalisées par une ou plusieurs opérations d'ensemble successives dans le respect des principes généraux énoncés dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Les dispositions des articles AU1 à AU11 (référencés ci-dessous) restent inchangées :	***Les dispositions des articles AU1 à AU11 (référencés ci-dessous) restent inchangées :***
• **ARTICLE AU1 :** Occupations et utilisations du sol interdites. • **ARTICLE AU2 :** Occupations et utilisations du sol admises sous conditions. • **ARTICLE AU3 :** Accès et Voirie. • **ARTICLE AU4 :** Desserte par les réseaux. • **ARTICLE AU5 :** Caractéristiques des terrains. • **ARTICLE AU6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. • **ARTICLE AU7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. • **ARTICLE AU8 :** Implantations des constructions	• **ARTICLE AU1 :** Occupations et utilisations du sol interdites. • **ARTICLE AU2 :** Occupations et utilisations du sol admises sous conditions. • **ARTICLE AU3 :** Accès et Voirie. • **ARTICLE AU4 :** Desserte par les réseaux. • **ARTICLE AU5 :** Caractéristiques des terrains. • **ARTICLE AU6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. • **ARTICLE AU7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. • **ARTICLE AU8 :** Implantations des constructions

les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- **ARTICLE AU9 :** Emprise au sol des constructions.
- **ARTICLE AU10 :** Hauteur maximale des constructions.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard (villa d'Ile de France, mas provençal, chalet du haut Doubs….) est interdit.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Est interdite l'utilisation d'imitations de matériaux tels que fausse brique, fausses pierres apparentes ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les teintes vives et criardes sont interdites ainsi que l'emploi du blanc pur. Les façades principales et latérales doivent avoir le même aspect.

Les toitures

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30°et 45°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions

les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- **ARTICLE AU9 :** Emprise au sol des constructions.
- **ARTICLE AU10 :** Hauteur maximale des constructions.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard (villa d'Ile de France, mas provençal, chalet du haut Doubs….) est interdit.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Est interdite l'utilisation d'imitations de matériaux tels que fausse brique, fausses pierres apparentes ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les teintes vives et criardes sont interdites ainsi que l'emploi du blanc pur. Les façades principales et latérales doivent avoir le même aspect.

Les toitures

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30°et 45°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions

annexes qui prolongent la toiture existante. Dans ce cas les toitures peuvent développer un pan et/ou une pente inférieure de 5° à la pente de la toiture principale.

Enfin, pour les constructions préfabriquées de type abri de jardin une pente de toiture moindre peut être acceptée sans toutefois pouvoir être inférieure à 20°.

Toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses sont admises. Toutefois, pour l'habitat collectif, les toitures terrasses ne sont admises que si le dernier niveau est en attique.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Matériau de couverture

Les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement dans la commune. Les toitures en tôle sont interdites. De même les matériaux réfléchissants sont proscrits, seuls les matériaux mats sont autorisés. Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir.

Les clôtures

Règle générale

Sont interdits les éléments de béton moulé et leurs imitations plastiques, les murs en claustre, les imitations plastiques de clôtures en bois naturel. Le niveau de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures est celui du terrain naturel ou du trottoir. Par ailleurs, les murs bahuts d'une hauteur de plus de 40 cm sont interdits.

Les clôtures implantées en bordure de voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (sauf ceux réalisés par l'aménageur).
- soit d'un grillage en retrait par rapport à la limite séparative accompagné ou non d'une composition paysagère composée d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,2 m par rapport au sol naturel avant travaux. Les portails et portillons doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Ils

annexes qui prolongent la toiture existante. Dans ce cas les toitures peuvent développer un pan et/ou une pente inférieure de 5° à la pente de la toiture principale.

Enfin, pour les constructions préfabriquées de type abri de jardin une pente de toiture moindre peut être acceptée sans toutefois pouvoir être inférieure à 20°.

Toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses sont admises. Toutefois, pour l'habitat collectif, les toitures terrasses ne sont admises que si le dernier niveau est en attique.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Matériau de couverture

Les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement dans la commune. Les toitures en tôle sont interdites. De même les matériaux réfléchissants sont proscrits, seuls les matériaux mats sont autorisés. Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir. Toutefois, les matériaux permettant la mise en œuvre des principes de conception bioclimatique sont autorisés en particulier les capteurs solaires.

Les clôtures

Règle générale

Sont interdits les éléments de béton moulé et leurs imitations plastiques, les murs en claustre, les imitations plastiques de clôtures en bois naturel. Le niveau de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures est celui du terrain naturel ou du trottoir. Par ailleurs, les murs bahuts d'une hauteur de plus de 40 cm sont interdits.

Les clôtures implantées en bordure de voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (sauf ceux réalisés par l'aménageur).
- soit d'un grillage en retrait par rapport à la limite séparative accompagné ou non d'une composition paysagère composée d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,2 m par rapport au sol naturel avant travaux. Les portails et portillons doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Ils

ne doivent pas dépasser en hauteur la clôture. Aucun élément d'architecture n'est autorisé à l'exception des piliers qui devront être de forme simple.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les clôtures, murs construits par l'aménageur de la ZAC ne sont pas soumis au dispositif réglementaire des clôtures.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées, notamment pour les infrastructures réalisées par l'aménageur.

Les murs de soutènement sont autorisés sous condition d'être implantés en recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite avec les voies et emprises publiques.

Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE AU12 : Stationnement

12.1 - Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

12.1.1 - nombre de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires. Il est exigé :

- deux places par logement dont une couverte pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé et

ne doivent pas dépasser en hauteur la clôture. Aucun élément d'architecture n'est autorisé à l'exception des piliers qui devront être de forme simple.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les clôtures, murs construits par l'aménageur de la ZAC ne sont pas soumis au dispositif réglementaire des clôtures.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées, notamment pour les infrastructures réalisées par l'aménageur.

Les murs de soutènement sont autorisés sous condition d'être implantés en recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite avec les voies et emprises publiques.

Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE AU12 : Stationnement

12.1 - Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

12.1.1 - nombre de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires. Il est exigé :

- deux places par logement dont une couverte pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé et

groupé. Ces places devront être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ;

- une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans dépasser une place par logement pour les logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat ;
- une place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins ;
- une place par logement collectif d'une et deux pièces et une place et demie par logements collectifs de trois pièces et plus ;
- pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée ;

pour les changements de destination, cette règle s'applique à la totalité de la surface hors œuvre nette.

Il est exigé pour les constructions à usage d'activités :

- commerciales, de services et tertiaires une place par tranche de 30 m² de surface de vente ;
- artisanales une place par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

12.1.2 - modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Pour les stationnements, l'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 20 places pour les véhicules légers et 10 places pour les poids-lourds.

12.2 - Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement

groupé. Ces places devront être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ;

- une place par tranche de 100 m² de la surface de plancher, sans dépasser une place par logement pour les logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat ;
- une place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins ;
- une place par logement collectif d'une et deux pièces et une place et demie par logements collectifs de trois pièces et plus ;
- pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée ;

pour les changements de destination, cette règle s'applique à la totalité de la surface de plancher.

Il est exigé pour les constructions à usage d'activités :

- commerciales, de services et tertiaires une place par tranche de 30 m² de surface de vente ;
- artisanales une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

12.1.2 - modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Pour les stationnements, l'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 20 places pour les véhicules légers et 10 places pour les poids-lourds.

12.2 - Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement

accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est fonction de la destination des constructions : - habitat collectif : 1.5 m² par logement ; - bureaux : 2 m² pour 100 m² de shon ; - commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale ; - activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 3 emplois. ***12.3 Impossibilité de réalisation des aires de stationnement*** En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : - en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. ***Les dispositions de l'article AU13 (référencé ci-dessous) restent inchangées :*** • **ARTICLE AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.** **ARTICLE AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols** Le coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à : - 35% pour l'habitat individuel isolé ; - 45% pour l'habitat individuel jumelé ou accolé et groupé ; 70% pour l'habitat collectif.	accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est fonction de la destination des constructions : - habitat collectif : 1.5 m² par logement ; - bureaux : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher ; - commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale ; - activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 3 emplois. ***12.3 Impossibilité de réalisation des aires de stationnement*** En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : - en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. ***Les dispositions de l'article AU13 (référencé ci-dessous) restent inchangées :*** • **ARTICLE AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.** **ARTICLE AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols** Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

3. Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification n°3

Pièce n°1 : Le rapport de présentation :

Il est complété avec le présent additif au rapport de présentation.

Pièce n°3 : Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives à des secteurs particuliers :

Elles sont complétées suivant les principes d'aménagement de la zone AU « Les Chailles » comme présentés en point 1.2 du présent document (page 5).

Pièce n°4 : Le règlement :

- **le règlement littéral :**

  Il est complété selon le chapitre 2 du présent document.

- **le règlement graphique :**

  Les plans de zonage sont modifiés selon le chapitre 1 du présent document :

  - 1 planche au 1/2000°,
  - 1 planche de l'ensemble de la commune au 1/2500°.

Agence de Développement et d'Urbanisme Pays de Montbéliard

Commune de Sainte-Suzanne

Plan Local d'Urbanisme

- ✓ *PLU approuvé le 07 septembre 2004*
- ✓ *Révision simplifiée approuvée le 31 juillet 2009*
- ✓ *1ère modification approuvée le 22 décembre 2009*

Modification n°2 approuvée le 17 février 2014

Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé

à la délibération du 17 février 2014

Le Maire,

MAIRIE DE SAINTE-SUZANNE (25630)

Visa Sous-Préfecture

SOUS - PREFECTURE

19 FEV. 2014

MONTBELIARD

Préambule

La commune de Sainte-Suzanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 septembre 2004.

Une révision simplifiée intervenue le 31 juillet 2009 par approbation du conseil municipal a permis à la commune d'intégrer au PLU la possibilité de réaliser un projet d'intérêt général de centre équestre sur le secteur dit du « terrain de manœuvres » classé en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2004.

Une modification n°1 a été approuvée par le Conseil municipal du 31 juillet 2009 pour un ensemble d'ajustements et d'assouplissements règlementaires portant sur les seules zones à vocation d'habitat U et AU des Terrasses.

La modification du PLU concerne un seul point de règlement : la modification de l'article 10 de la zone UY : hauteur maximale des constructions.

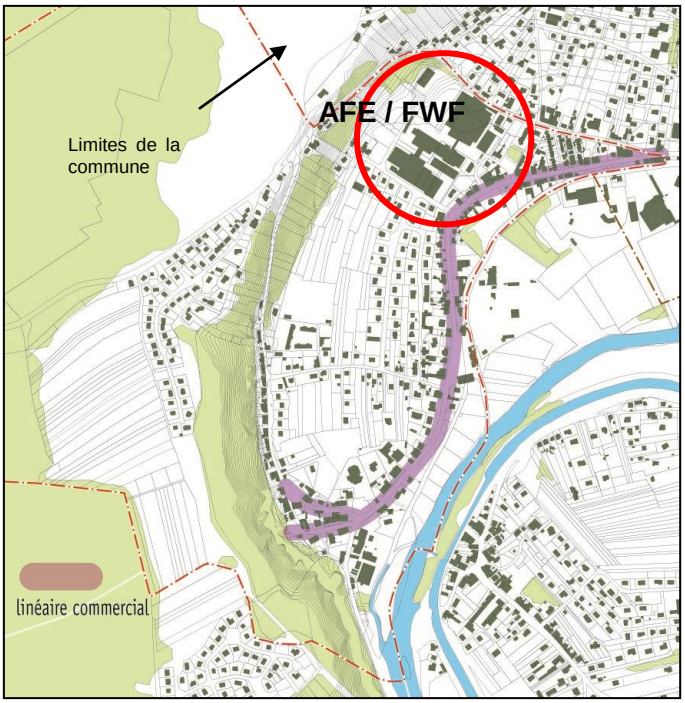
Contexte

Dans le projet d'aménagement et de développement durable (Padd) approuvé en 2004, un des 4 axes retenus pas la commune est exprimé ainsi (page 9) :

« 2.2. Pérenniser et développer les emplois :

La commune de Sainte-Suzanne est un pôle d'emploi important (493 en 1999) ce qui place la commune au 8ème rang des 29 communes de la CAPM avec 365 emplois pour 1000 habitants. Le site de La Fonderie constitue le principal pôle d'activités (200 emplois). La commune souhaite le pérenniser dans sa fonction actuelle. L'emprise au sol maximale autorisée ne permet pas d'envisager une extension importante du site mais laisse des capacités d'évolution pour l'entreprise FWF (6000 m² de potentiel constructible) (…) ».

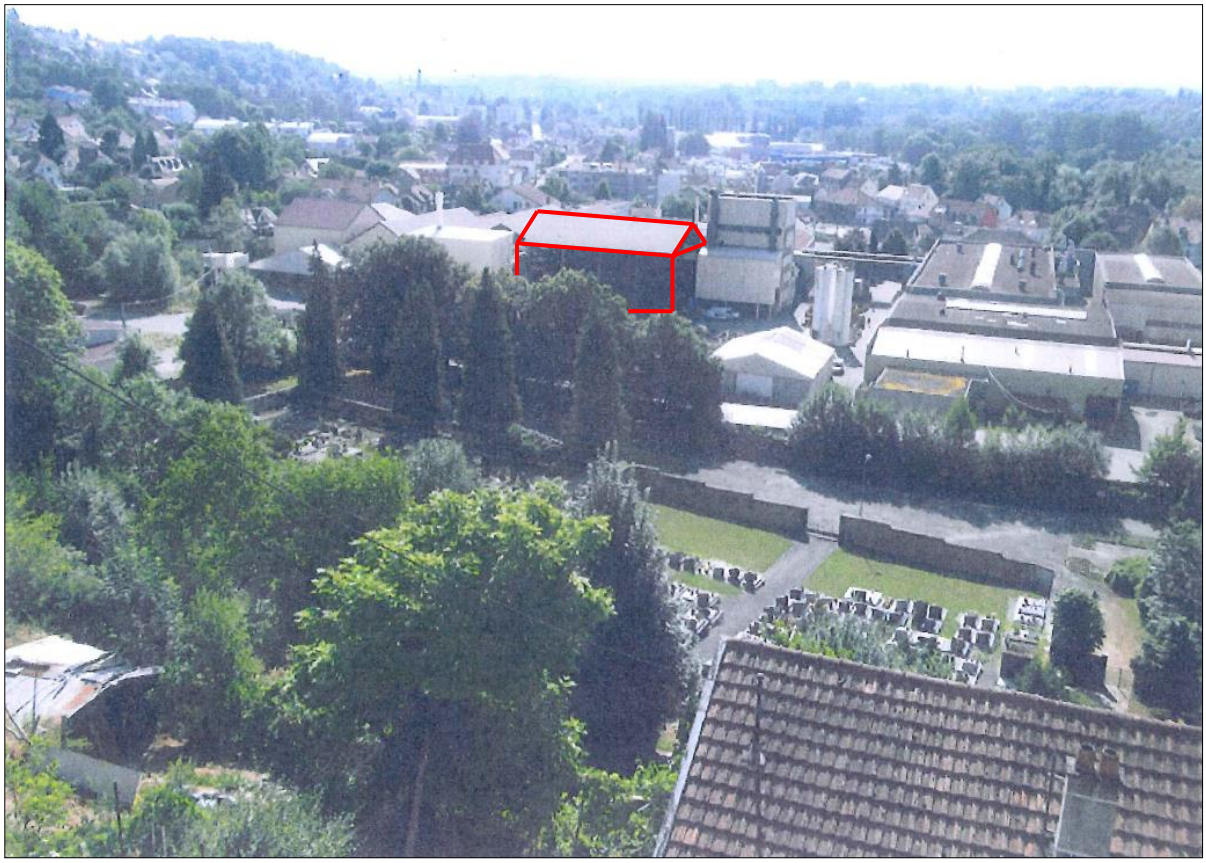
La société AFE est un établissement classé pour l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation. AFE stocke et récupère des déchets, fonderie de métaux et alliages, application de vernis et peintures.



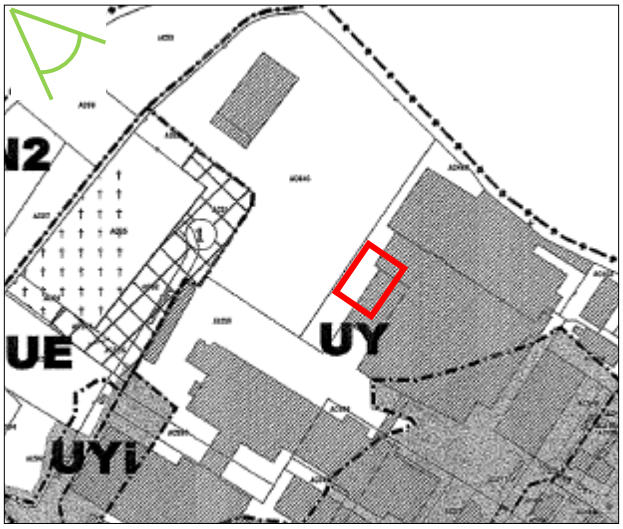
Page 51 du rapport de présentation le chapitre consacré aux principes mis en œuvre au travers du règlement, dans l'exposé des motifs des limitations administratives au droit des sols (chapitre 4), ne précise pas les choix d'une limitation des hauteurs à 10 mètres dans la zone UY.

Le projet de FWF à Sainte-Suzanne

Aujourd'hui, la société AFE qui occupe le site de la Fonderie entend conduire un projet de restructuration (démolition reconstruction) du parc à ferrailles et d'extension du bâtiment recevant les fours. Une vue du site dans son environnement depuis les hauteurs de Sainte-Suzanne : au premier plan le cimetière, au second plan le bâtiment à démolir.



Le Plan Local d'Urbanisme avant modification parcellaire, bâti et repérage du projet dans le zonage du PLU



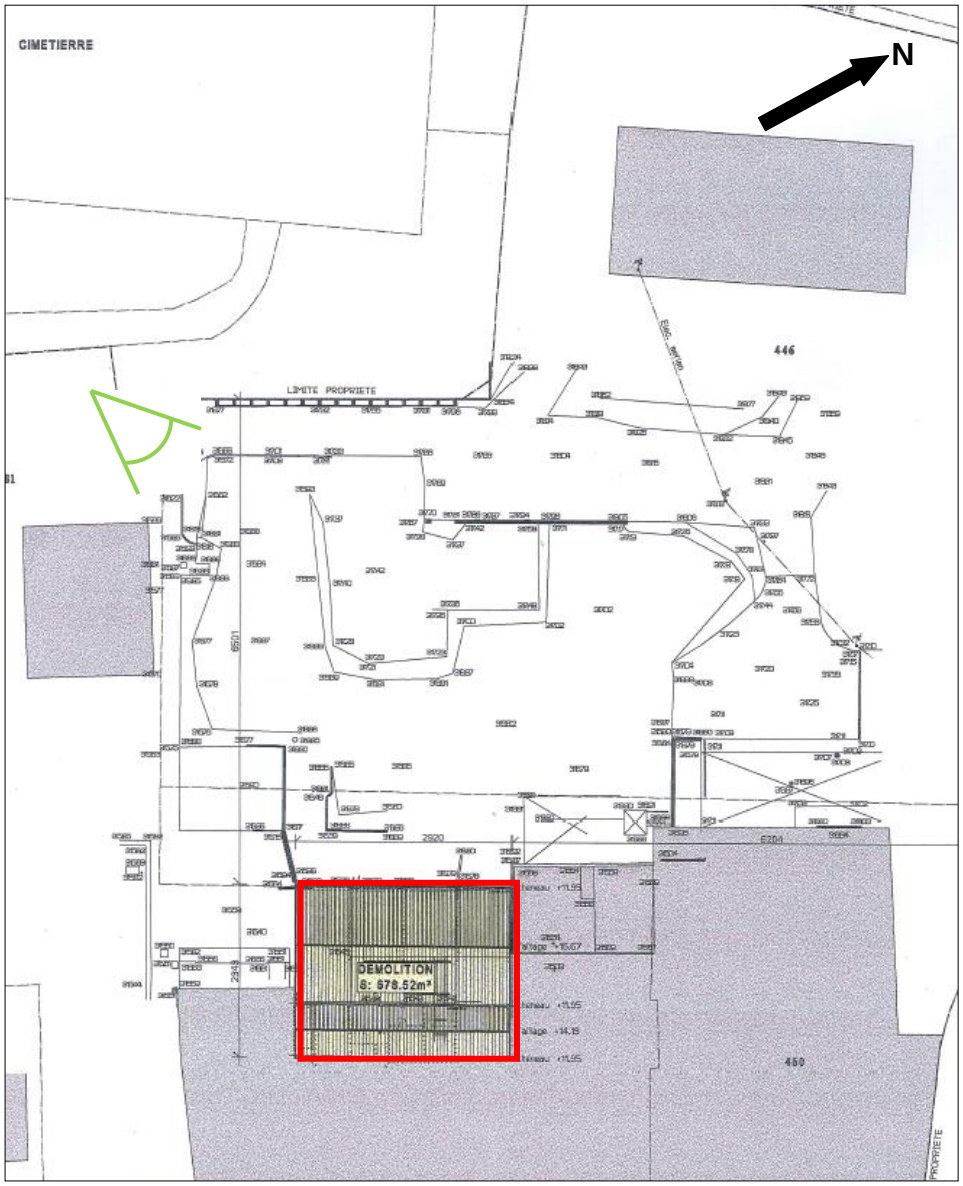
Repérage du projet dans le zonage PLU

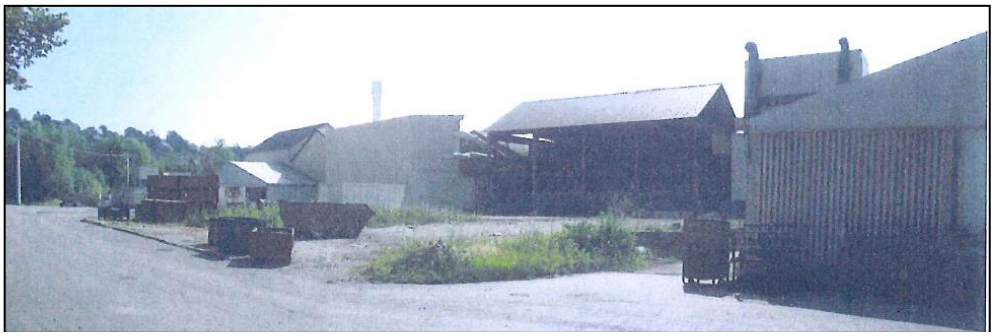
Cône de la prise de vue
de la photo ci-dessus

- **Existant :** localisation du bâtiment de stockage de ferrailles en partie non clos.

Dans l'installation existante, la manipulation des ferrailles et l'insuffisance du système de captage des fumées issues des fours sont sources de nuisances sonores et olfactives pour les riverains.

Les surfaces qui seront démolies représentent 578 m².



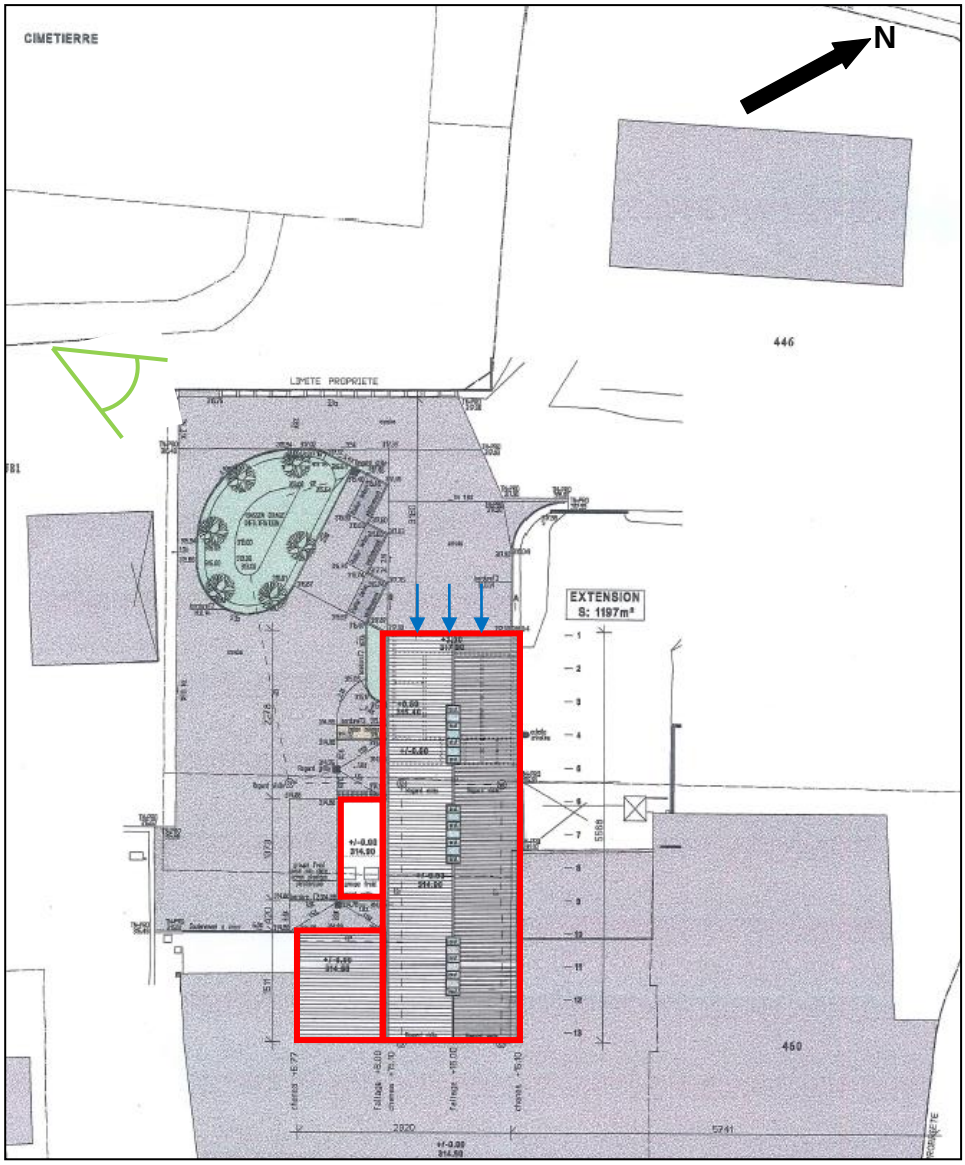


- **Le projet** de l'entreprise vise à restructurer le parc à ferrailles et à étendre le bâtiment recevant les fours et un système de captage des fumées.

Le nouvel édifice s'alignera sur le bâtiment des fours existants. Réalisé au même niveau que l'existant, il comportera toutefois une partie à + 3 mètres suivant la dénivellation du terrain. En façade sud-ouest, le bâtiment est flanqué d'un bureau et d'une salle des machines et la façade nord-ouest sera équipée de 3 portes sectionnelles (couleur bleue).

L'ensemble occupera une surface totale de 1197m²

Un bassin d'orages et d'infiltration, traité en espace vert récupèrera les eaux pluviales.



Les pièces impactées par la modification du PLU :

- **Le règlement :**

Avant modification - ARTICLE UY10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Après modification - ARTICLE UY10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **22** mètres.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire et autres superstructures, qui sont exclus de la mesure de hauteur.

- **Le rapport de présentation**

  Page 54

« La hauteur des constructions à usage d'activité dans la zone UY est limitée à 22 mètres.

Cette hauteur correspond à la hauteur des bâtiments existants. Elle rend possible les projets de construction nouvelle ou de réhabilitation permettant de pérenniser le site UY dans sa fonction actuelle d'accueil d'activités industrielles.

De plus, le site concerné par le P.P.R.i., doit pouvoir optimiser l'occupation du sol dans les parties encore constructibles ».

Justification de la modification

Lors de l'approbation du PLU en 2004, le règlement de la seule zone UY de la commune a retenu une hauteur maximale des constructions à 10 mètres alors même que les bâtiments existants s'élèvent à 21 mètres, voire 22,7 mètres pour des sorties de cheminées.

Cette option s'est avérée contradictoire avec l'orientation poursuivie dans le projet de PLU et exprimée dans le PADD de pérenniser le site dans sa fonction actuelle notamment en prenant en compte les capacités d'évolution de l'entreprise sur le foncier encore disponible hors zone inondable.

Ainsi, avec la modification du règlement du PLU, les élus veulent garantir que l'ensemble des règles proposées dans le PLU concourent au confortement du site de l'entreprise FWF.

Une hauteur maximale des constructions basée sur celle des bâtiments existants a été retenue, pour permettre non seulement la restructuration de l'existant mais aussi les constructions potentielles à venir.

De plus, si le projet présenté par l'entreprise vise une évolution de l'entreprise pour la poursuite de ses activités, il vise aussi à limiter l'impact des nuisances causées aux résidants des quartiers environnants. Le projet est, en effet, le moyen de réaliser un parc à ferrailles fermé et un système d'aspiration des fumées des fours plus performant. La situation de l'entreprise dans le tissu urbain résidentiel de Sainte-Suzanne instaure de fait une « cohabitation » où chaque partie tente de faire valoir ses impératifs.

Les élus sont donc soucieux que l'évolution du règlement permette la réalisation d'un projet qui apporte des réponses aux habitants réclamant un traitement des nuisances qu'ils subissent dans leur quotidien.

Enfin, il est à noter que le projet est envisagé dans la partie de la zone UY qui n'est pas concernée par le risque d'inondation (faisant l'objet d'un zonage spécifique UYi) et qu'il peut donc être conduit sans difficulté à l'égard de la servitude d'utilité publique du Plan de prévention des risques d'inondation.

décembre 2009

Plan Local d'Urbanisme de **Sainte Suzanne**
approuvé par le Conseil Municipal le 7 septembre 2004

1ère modification
approuvée par le conseil municipal
le 22 décembre 2009

Annexe
au rapport de présentation
exposant les motifs de changements apportés

Assisté par :

Agence de Développement et d'Urbanisme Pays de Montbéliard

Sommaire Annexe au rapport de présentation

Introduction

1 – Principes et méthodes de la modification

2 – Le contenu de la révision simplifiée

3 – L'exposé des motifs des changements apportés

3.1 Objet de la modification

3.2 Exposé des changements apportés au PLU

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Suzanne

Approuvé par délibération du conseil municipal le 7 septembre 2004

Révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal le 31 juillet 2009

Annexe au rapport de présentation
exposant les motifs de changements apportés

Introduction

La première modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée initialement pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU les Chailles, urbanisable sous condition de modification du PLU. Ce projet n'a toutefois pas été pris en compte, à l'issue de l'enquête publique, par la délibération d'approbation de la municipalité.

L'engagement de la démarche de modification a par ailleurs été pour la municipalité l'occasion de réaliser plusieurs ajustements règlementaires portant sur les zones à vocation d'habitat de la commune, dont la nécessité et l'utilité sont apparues au fil de la mise en œuvre du PLU approuvé le 7 septembre 2004.

La procédure s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme. La modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC),
- ne réduit pas une zone naturelle et forestière, ni une zone agricole non urbanisable,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU approuvé le 7 septembre 2004.

1. Principes et méthodes de la modification

Le respect des principes du PADD

La première modification du PLU ne porte en rien atteinte aux orientations du PADD de la commune, et s'inscrit dans leur mise en œuvre.

Le respect de la compatibilité avec les documents cadres

Le principe de compatibilité avec les documents cadres tels que le SCOT, le PLH et le PDU a été observé.

Rappel du déroulé de la procédure de la première modification du PLU.

Le projet de la première modification du PLU a été soumis à enquête publique par arrêté du Maire de Sainte-Suzanne. Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification a été notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président des trois chambres consulaires (chambre de l'agriculture, chambre des métiers, chambre du commerce et de l'industrie), aux maires des communes limitrophes de Sainte-Suzanne et à la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard. Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après réception des conclusions de la commission d'enquête, que le dossier a été présenté au Conseil Municipal pour approbation.

2. Le contenu de la 1ère modification

Le contenu de la première modification s'inscrit dans les conditions fixées par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier de PLU concernées par la 1ère modification sont les suivantes :

Le rapport de présentation

- ✓ le rapport de présentation du PLU est complété avec le rapport de présentation de la 1ère modification qui expose les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- ✓ Le préambule est complété p.5.
- ✓ La présentation des principes mis en œuvre au travers du règlement est modifiée :
  - *implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (p.34),*
  - *implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives (p.34),*
  - *aspect extérieur des constructions (p.35-35a).*

Le règlement – document écrit

- ✓ Les articles suivants du Titre 5 « Dispositions applicables aux zones urbaines » sont modifiés afin d'assouplir ou d'ajuster certaines dispositions :
  - *Article U6 (p.18-19)*
  - *Article U7 (p.19)*
  - *Article U10 (p.20)*
  - *Article U11 (p.22)*
- ✓ Les articles suivants du chapitre « Zone AU les Terrasses » du Titre 6 sont modifiés afin d'assouplir ou d'ajuster certaines dispositions :
  - *Article AU6 (p.40)*
  - *Article AU7 (p.41-42)*
  - *Article AU10 (p. 42)*
  - *Article AU11 (p.44)*

3. L'exposé des motifs des changements apportés

3.1 Objet de la modification

Engagée initialement pour permettre l'urbanisation du secteur des Chailles, classé AU, urbanisable sous condition de modification du PLU, la municipalité a finalement approuvé la modification en reportant à une date ultérieure l'urbanisation de ce site au terme de l'enquête publique. La modification a consisté par conséquent dans l'adoption d'un ensemble d'ajustements et d'assouplissements règlementaires portant sur les seules zones à vocation d'habitat U et AU les Terrasses.

L'engagement de la procédure a été l'occasion de faire le point, avec un recul de plus de 4 ans depuis l'approbation de la révision du PLU en 2004, sur la gestion des autorisations de construire dans la commune. Plusieurs ajustements mineurs sont apparus utiles dans les zones urbaines existantes ainsi que dans la zone AU les Terrasses, portant pour l'essentiel sur les points suivants :

- ✓ Constructions à vocation principales ou constructions à vocation d'habitation :
  - *Assouplissement des règles de recul par rapport au domaine public en zone U*
  - *Simplification des limites de recul vis-à-vis des limites séparatives en zone U*
- ✓ Constructions annexes :
  - *Assouplissement des limites de recul vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives en zone U et en zone AU les Terrasses.*
  - *Assouplissement des règles de limite de hauteur en zone U et en zone AU les Terrasses.*
- ✓ Aspect des constructions :
  - *Assouplissement des règles applicables aux clôtures.*
  - *Introduction d'une nouvelle disposition destinée à interdire la construction en zone AU les Terrasses de murs de soutènement en limite avec le domaine public.*

3.2 Exposé des changements apportés au PLU

Les évolutions du PLU afin d'ajuster certaines dispositions applicables aux zones à vocation d'habitat sont les suivantes :

Actualisation du rapport de présentation

- ✓ Le rapport de présentation de la modification est rajouté ;
- ✓ Le préambule p.5 est complété retraçant l'historique des procédures engagées depuis la révision approuvée le 7 septembre 2004;
- ✓ La présentation des principes mis en œuvre au travers du règlement est modifiée en fonction des ajustements apportés dans le règlement des zones existantes (p.34 à 36) :
  - *implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques,*
  - *implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives,*
  - *aspect extérieur des constructions.*

Modification du règlement – document écrit

- ✓ Les articles suivants du Titre 5 « Dispositions applicables aux zones urbaines » sont modifiés afin d'assouplir ou d'ajuster certaines dispositions :
  - *Article U6 (p.18-19) : les règles de recul par rapport aux limites avec les voies et emprises publiques sont assouplies, tant pour les constructions à usage d'habitation que pour les constructions annexes.*
  - *Article U7 (p.19) : les règles de recul par rapport aux limites séparatives sont assouplies pour les constructions annexes et simplifiées pour les constructions principales.*
  - *Article U10 (p.20) : les règles de hauteur maximales sont assouplies pour les constructions annexes.*
  - *Article U11 (p.22) : les règles relatives aux clôtures sont assouplies et ajustées.*
- ✓ Les articles suivants du chapitre « Zone AU les Terrasses » du Titre 6 sont modifiés afin d'assouplir ou d'ajuster certaines dispositions :
  - *Article AU6 (p.40) : les règles de recul vis-à-vis du domaine public sont assouplies pour les constructions annexes.*
  - *Article AU7 (p.41-42) : les règles de recul vis-à-vis des limites séparatives sont assouplies pour les constructions annexes.*
  - *Article AU10 (p. 42) : les règles de hauteur de constructions sont assouplies pour les constructions annexes.*
  - *Article AU11 (p.44) : une règle de recul est introduite afin d'éviter l'implantation sur limite avec les voies et emprises publiques des murs de soutènement et préserver ainsi la physionomie des aménagements réalisés sur l'espace public.*

Décembre 2009 | **Plan Local d'Urbanisme de Sainte Suzanne**

Rapport de présentation

1ère modification

approuvée par le conseil municipal
le 22 décembre 2009

Vu pour être annexé
à la délibération du 22 décembre 2009

Le maire,

MAIRIE DE SAINTE-SUZANNE (Doubs)

SOUS-PRÉFECTURE
25 FEV. 2010
MONTBÉLIARD

Assisté par : Agence de Développement et d'Urbanisme Pays de Montbéliard

et par B. et L. Couderchet
Pour le diagnostic paysager, l'analyse la synthèse et les propositions
P. Guinchard (flore), M. Guinchard (faune) *pour les études environnement*

SOMMAIRE

Avertissement **5**

Préambule **7**

Chapitre 1 : Diagnostic territorial **9**

1.1. - Données générales 9

1.1.1. Historique de la commune 9
1.1.2. Situation administrative 9
1.1.3. L'organisation territoriale 9

1.2. **-** Données statistiques 11

1.2.1. La population 11
1.2.2. Les ménages 11
1.2.3. Logements 12
1.2.4. Les équipements 16
1.2.5. L'Economie 18
1.2.6. Les déplacements 20

1.3. **-** Perspectives démographiques et de Développement 22

1.3.1. Le potentiel de développement 22

Chapitre 2 : Etat initial du site et de l'environnement **25**

2.1. - Les éléments naturels 25

2.1.1. Les ensembles géographiques 25
2.1.2. La géologie 25
2.1.3. L'hydrographie 27
2.1.4. La végétation 27
2.1.5. La faune (par grands types de milieux) 30
2.1.6. Hiérarchisation du territoire communal : la carte des qualités écologiques 31

2.2. **-** Le paysage 33

2.2.1. Les spécificités paysagères 33
2.2.2. La structure paysagère 33

2.3. **-** Les risques naturels et technologiques 45

2.3.1. Les risques géologiques 45
2.3.1. Les risques d'inondations 45
2.3.1. Les risques industriels 45

Chapitre 3 : Principes fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au regard des articles L.121-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme 47

3.1. **-** L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels 47

3.2. **-** La diversité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat..... 47

3.3. **-** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile 48

3.4. **-** La réduction des nuisances sonores 48

3.5. **-** La sauvegarde du paysage et du patrimoine bâti..... 48

3.6. **-** La prévention des risques naturels et technologiques 48

Chapitre 4 : Exposé des motifs des limitations administratives au droit des sols.....49

4.1 - Les principes d'élaboration du zonage 49

4.2 - Les principes mis en œuvre au travers du règlement 50

4.3 - Les emplacements réservés (ER) au titre de l'article L.123-1-8°..... 54

4.4. - Les annexes sanitaires 54

4.5 - Les servitudes d'utilité publique..... 55

4.6 - Les autres protections du territoire communal :..... 56

Chapitre 5 : Incidences des orientations du plan sur l'environnement 57

5.1 - Étude d'environnement et du paysage du document d'urbanisme..... 57

5-1.1 – Les connaissances préalables.....57
5.1.2 – Les orientations proposées.....57
5.1.3 - Le cadre réglementaire.....58

5.2 - Rappel des enjeux 59

5.2.1 – Le milieu physique 59
5.2.2– Les milieux naturels 59
5.2.3 - Le paysage 60

5.3 - Milieu physique et contraintes sanitaires 61

5-4 - Milieux naturels..... 63

5.5 - Paysage 65

5.5.1 - Les différentes unités de paysage 65
5.5.2 - Règles applicables sur toute la commune 69

Tableau du bilan des surfaces pour les différentes zones du PLU 70

Avertissement

Le rapport de présentation est régi par l'Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

2. Analyse l'état initial du site, de l'environnement.

3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'alinéa a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Sauf mention spéciale, les chiffres présentés dans le rapport de présentation sont issus du recensement général de la population effectué par l'INSEE en 1999.

Il est mentionné que la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard a lancé la procédure d'élaboration d'un Schéma Directeur (délibération en date du 22 février 1999) qui se poursuit sous la forme d'un Schéma de Cohérence Territoriale depuis le 1er avril 2001, date d'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Les réflexions du Scot sont en cours et il n'y a donc pas lieu de vérifier à ce jour la compatibilité du PLU avec ce document.

En revanche, la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard a adopté le 22 octobre 2000 un Plan de Déplacements Urbains (PDU) et un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 3 juillet 2000. Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Sainte Suzanne doit être compatible avec ces deux documents.

Article L.111-1 du code de l'urbanisme

« …Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants… »

Article L.123-1 du code de l'urbanisme

« …Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans ».

Enfin, le PLU de Sainte Suzanne doit respecter les principes d'aménagement énoncés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3 Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directi ves territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1»

Préambule

Le présent PLU est le fruit d'une révision du POS de la commune de Sainte-Suzanne, approuvée le 7 septembre 2004.
Depuis cette révision, il a fait l'objet :

- d'une révision simplifiée, destinée à permettre la réalisation du projet de centre sportif équestre sur le site du terrain de manœuvre.
- d'une mise en compatibilité avec le programme de protection contre les inondations des lieux habités en basse vallée de l'Allan.
- d'une modification qui eu pour effet d'ajuster le règlement des zones U et AU les Terrasses.

La 1ère révision simplifiée (Terrain de Manœuvre) approuvée le 31/07/09

La commune de Sainte Suzanne a été saisie fin 2008 d'un projet de centre sportif équestre d'initiative privée sur le site de l'ancien terrain de manœuvre.

Le site retenu pour l'implantation du projet est la partie du terrain de manœuvre classée en zone naturelle N3 dans le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Suzanne. D'une contenance de 13,7 ha, le site est intégralement concerné par le projet, qui s'étend également sur environ 10 ha sur les terrains limitrophes situés sur le ban communal de Montbéliard.

Concernant Sainte-Suzanne, le projet de Centre Equestre Sportif consiste :

- Dans l'implantation d'équipements bâtis, regroupés dans un espace de 3,4 ha.
- Dans l'utilisation des espaces naturels du terrain de manœuvre subsistants (soit 10,3 ha) en prairies de pâturage pour les chevaux du centre équestre.

Afin de pouvoir autoriser la réalisation du projet, le PLU nécessitait adaptations. L'engagement de la procédure de révision simplifiée était dans ce cas justifiée par le caractère d'intérêt général du projet, sa réalisation n'étant pas, par ailleurs, de nature à modifier l'économie générale du PLU.

Prescrite le 6 février 2009 par délibération du Conseil Municipal, la procédure de révision simplifiée a notamment compris une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, le projet étant ensuite soumis à enquête publique. La révision simplifiée a été approuvée le 31 juillet 2009.

La mise en compatibilité avec le programme de protection contre les inondations des lieux habités en basse vallée de l'Allan

A la suite de la crue de l'Allan de 1990, diverses initiatives ont été prises par la Communauté d'Agglomération et le Syndicat Mixte Saône-Doubs. Dans un souci de cohérence, la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard a décidé, au vu des résultats des études de faisabilité, d'assurer la protection de l'ensemble des sites habités exposés au risque de crue décennale. Cette décision s'est traduite, pour sainte-Suzanne, par les projets de réalisation suivants :

- Dissociation du rejet de la source de la Grotte de celui du réseau des eaux pluviales par la réalisation d'une conduite forcée permettant de canaliser le débit et de le restituer directement à l'Allan par l'intermédiaire et d'un bassin de dissipation et d'un petit chenal.
- Reprise, amélioration et rehaussement de la guide et installation d'une canalisation d'assainissement de la zone protégée par la digue.
- Construction d'une station de relevage du débit du bassin versant du réseau d'eaux pluviales en cas de crue décennale de l'Allan.
- Protection de la berge érodée de la rive droite de l'Allan, afin de préserver à terme la digue.

Tout en autorisant les ouvrages de protection vis-à-vis des risques d'inondation en zone indicée i, le PLU de Sainte-Suzanne ne comprenait aucun emplacement réservé propre à cette destination. Afin de permettre la réalisation des ouvrages sur des terrains privés localisés en zone indicée i, la Déclaration d'Utilité Publique du projet a emporté la mise en compatibilité du PLU, ce qui se traduit en particulier par l'inscription au bénéfice de la CAPM d'un emplacement réservé supplémentaire n°10 dans le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés du PLU.

La 1ère modification du PLU

La première modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée initialement pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU les Chailles, urbanisable sous condition de modification du PLU. Ce projet n'a toutefois pas été pris en compte, à l'issue de l'enquête publique, par la délibération d'approbation de la municipalité.

L'engagement de la démarche de modification a par ailleurs été l'occasion pour la municipalité de réaliser plusieurs ajustements règlementaires portant sur les zones à vocation d'habitat de la commune, dont la nécessité et l'utilité sont apparues au fil de la mise en oeuvre du PLU approuvé le 7 septembre 2004.

La modification a consisté par conséquent dans l'adoption d'un ensemble d'ajustements et d'assouplissements règlementaires portant sur les seules zones à vocation d'habitat U et Au les Terrasses.

Chapitre 1 : Diagnostic territorial

1.1. Données générales

1.1.1.Historique de la commune

Les données anciennes révèlent l'existence d'un village modeste avant l'ère industrielle : quelques dizaines d'habitants se partagent l'exploitation du finage jusqu'au XVIIIème siècle. La civilisation rurale qui prévaut à cette époque a laissé des témoignages dans l'organisation des constructions et l'architecture, au pied de la paroi rocheuse.

La première grosse poussée démographique date du XIXème siècle. En 1800, c'est d'abord l'industrie textile qui s'implanta, cette activité se poursuivit une trentaine d'années avant de laisser la place à la firme L'Epée, spécialisée dans les boîtes à musique. Dans les 30 premières années du XIXème siècle, la population avait déjà plus que doublé et les constructions s'implantaient sur les terrains les plus bas du finage. Les ateliers de construction de boîte à musique étaient installés sur l'actuelle friche industrielle en 1860.

Les établissements qui employèrent plus de 300 personnes au plus haut de leur activité connurent de nombreux soubresauts et des reconversions, que l'on peut suivre dans la courbe de la population, les périodes de crise de l'activité se traduisant par un essoufflement démographique. C'est ainsi que l'arrêt de la fabrication des boîtes à musique, avant la mutation horlogère, coïncide avec une baisse de la population de la ville qui passe entre les recensements de 1886 et de 1911 de 1085 à 844 habitants.

Dans les années 1900, l'installation d'une fonderie crée un second pôle industriel à Sainte-Suzanne, en limite de la commune de Montbéliard. Cette activité emploiera rapidement plus de personnel que les établissements L'Epée et marquera le paysage à son tour par des installations importantes.

Le pôle métallurgique existe encore, mais l'activité horlogère qui avait succédé à la fabrique de boîtes à musiques a disparu[1]. Sa trace demeure pourtant dans le paysage, sur les berges de l'Allan : bâtiments en ruine qui témoignent de la trajectoire socio-économique de la commune.

C'est en 1962, suite au spectaculaire mouvement de l'après-guerre, que Sainte-Suzanne connaîtra son niveau démographique le plus élevé avec 1448 habitants. Ensuite, contrairement à ce que l'on peut observer dans nombre de communes proches de grands centres urbains, la population va diminuer régulièrement jusqu'en 1990. Le dernier recensement montre une légère inversion de la tendance.

Pendant la décennie 1970, le développement de l'habitat pavillonnaire, pour des actifs extérieurs à la commune, ne permet pas de compenser la baisse de l'activité locale.

1.1.2.Situation administrative

La commune de Sainte-Suzanne se situe dans le département du Doubs en bordure Ouest de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard à laquelle elle appartient. Sainte-Suzanne se trouve donc au Sud-Ouest d'une vaste aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle qui regroupe près de 300 000 habitants.

Les communes limitrophes de Sainte Suzanne sont : Bart, Courcelles-lès-Montbéliard, Montbéliard, Allondans et Dung ; ces 2 dernières communes n'appartiennent pas à la communauté d'agglomération et constituent le lien avec la vallée du Rupt.

1.1.3.L'organisation territoriale

Située en limite Ouest de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (limitrophe de la ville-centre), la commune de Sainte-Suzanne fait partie intégrante du tissu urbain continu de l'agglomération montbéliardaise.

Le ban communal a une superficie de 159 hectares (dont 65 ha d'espaces boisés, soit 41 % de la superficie communale) pour une population de 1 349 habitants (1999). La densité est de 848 habitants au km².

[1] En 1996, 64 emplois

Espaces boisés	65 ha	Dont : Bois des Chailles (32,5 ha) Bois de la Haie (13,5 ha) Falaise (14 ha)	41 % du territoire communal
Espaces urbains	49 ha	Dont : 1,15 ha de bâti	31 %
Espaces naturels	44 ha		27,4 %
Hydrographie	1 ha		0,6 %

Source : S.I.G. A.D.U.

Jusque dans les années 1950, le coteau était peu boisé. Il avait longtemps été occupé par la vigne. Dans la vallée de l'Allan, le tissu urbain est encore relativement lâche. Le village était jadis cantonné au pied de la paroi rocheuse. Il est caractéristique de par la densité de ses constructions et son architecture.

Le long de la route principale, les constructions qui relient les deux pôles industriels sont assez compactes, l'axe était déjà établi à la fin du XIXème siècle. Cette densité se desserre rapidement à l'arrière de ce premier rideau. Au-delà de la rue des Voironnes, l'espace n'est pas bâti.

Les extensions récentes se sont traduites par de nouvelles conquêtes d'espaces vierges le long de la rue du stade, d'abord, puis sur le plateau depuis les années 1970. Deux poches non urbanisées occupent le bas de Sainte-Suzanne, elles correspondent aux terrains les plus inondables : les Fontenis et les Prés Charmotte.

La densité urbaine

La commune compte environ 350 parcelles dévolues à l'habitat sur une superficie d'environ 23 hectares. Cela signifie que la densité moyenne de la commune de Sainte-Suzanne est de **15 logements à l'hectare**. Cette moyenne masque de fortes disparités, l'étude du coefficient d'emprise au sol –C.E.S.- (rapport entre la surface projetée au sol des bâtiments et la surface de la parcelle) montre que l'on peut répartir l'habitat en cinq types :

- la très faible densité, C.E.S. compris entre 0,1 et 9 % ;
- la faible densité, C.E.S. compris entre 10 et 24 % ;
- la densité moyenne, C.E.S. compris entre 25 et 49 % ;
- la forte densité, C.E.S. compris entre 50 % et 74 %.
- la très forte densité, C.E.S. supérieur à 75 % ;

A partir des densités observées et compte-tenu du fait que le parc de logement de Sainte-Suzanne est majoritairement composé de maisons individuelles, il est possible d'extrapoler un nombre de logements par hectare.

Nombre de parcelles	Coefficient d'emprise au sol	Foncier consommé	En logements par hectare
16	Inférieur à 9 %	1,74 ha	9 logts/ha
177	Entre 10 et 24 %	13,86 ha	13 logts/ha
114	Entre 25 et 49 %	6,07 ha	19 logts/ha
18	Entre 50 et 74 %	0,52 ha	35 logts/ha
18	Supérieur à 75 %	0,36 ha	50 logts/ha
355 (100 %)		**22,95 ha**	**15 logts/ha**

Source : S.I.G. A.D.U.

L'objectif de réduction de l'étalement urbain, affiché dans la récente loi Renouvellement et Solidarités Urbains du 13 décembre 2000 et affirmé dans l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, doit être respecté dans le P.L.U. de Sainte-Suzanne. Cela signifie que les opérations d'urbanisme de très faible densité doivent être proscrites et que le P.L.U. doit favoriser le développement d'opérations de faible, moyenne et dans une moindre mesure forte densité selon la localisation et le contexte de l'opération envisagée.

1.2. Données statistiques

1.2.1 La population

La commune de Sainte-Suzanne comptait, au recensement général de la population de 1999, 1 349 habitants ce qui place le village au 20ème rang des 29 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard.
La croissance démographique de Sainte-Suzanne s'est principalement déroulée dans la période d'après-guerre (+14% entre 1954 et 1962), où elle a atteint son maximum de population : 1 508 habitants en 1962. La population a ensuite diminué jusqu'en 1990 pour atteindre 1 246 habitants.

La période 1962-1990 a donc vu la population de Sainte-Suzanne régresser de 17,4 %. Mais la dernière décennie a été marquée par une reprise de la croissance : **+8,3% d'habitants entre 1990 et 1999 (+103 personnes)**. Sainte-Suzanne reste l'une des rares communes du Pays de Montbéliard avec une évolution démographique positive durant cette période : elle possède même la seconde plus forte progression. Cette évolution de la population se base notamment sur solde naturel positif **: +75 personnes entre 1990 et 1999.**

Evolution de la population entre 1901 et 1999

Année	**1901**	**1911**	**1936**	**1946**	**1954**	**1962**	**1968**	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**
Population	940	844	1271	1153	1319	1508	1429	1448	1296	1246	1349

Source RGP (population sans double compte)

Malgré ce solde naturel positif, la population de Sainte-Suzanne a tendance à vieillir. La part des moins de 40 ans, mais surtout celle des moins de 20 ans diminue (-4%). Au contraire, celle des 40-59 (+2%) et des plus de 60 ans augmente (+3%).

	1990	1999
Population des 0-19 ans	344 (28%)	317 (24%)
Population des 20-39 ans	348 (28%)	370 (27%)
Population des 40-59 ans	341 (27%)	397 (29%)
Population des 60-74 ans	149 (12%)	175 (13%)
Population des 75 ans et plus	64 (5%)	92 (7%)

Source : INSEE RGP

1.2.2. Les ménages

Parallèlement à l'accroissement de la population, le nombre de ménages a augmenté de **+ 18 % entre 1990 et 1999**. Cette hausse, plus intense que la hausse de population (+8,3%), révèle une baisse de la taille moyenne des ménages. Celle-ci est passée de 2,76 personnes par ménage en 1990 à **2,53 personnes en 1999** (61% des ménages sont composés d'une ou deux personnes seulement contre 52% neuf ans plus tôt). Le village de Sainte-Suzanne se situe dans la moyenne de l'agglomération (2,52 personnes par ménages en 1999).

Cette baisse de la taille des ménages est la conséquence d'un facteur principal, le vieillissement de la population (départ des enfants, veuvage…). Elle devrait se poursuivre dans les dix années à venir.

Evolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999

	1990	1999
Ménages de 1 personne	102 (23%)	150 (28%)
Ménages de 2 personnes	132 (29%)	176 (33%)
Ménages de 3 personnes	103 (23%)	89 (17%)
Ménages de 4 personnes	64 (14%)	76 (14%)
Ménages de 5 personnes	38 (8%)	30 (6%)
Ménages de 6 personnes et plus	12 (3%)	12 (2%)
Total	*451(100%)*	*533 (100%)*

Source : INSEE RGP

Le vieillissement de la population est également visible au travers de la structure des ménages de Sainte-Suzanne. La part des grands ménages (5 personnes et plus) diminue (-3% depuis 1990) et celle des ménages de 1 à 2 personnes est en hausse (+9%).

1.2.3. Logements

La commune de Sainte Suzanne est un faubourg de Montbéliard, commune centre de l'agglomération. Cette proximité géographique a des conséquences sur la structure du parc de logement de la commune (proportion d'habitat collectif, de logement social).

La commune compte **549 logements** en 1999 dont seulement 16 logements vacants. Depuis 1990, 60 nouveaux logements ont été construits et/ou aménagés, et la vacance a diminué de moitié (34 logements vacants en 1990 à 16 en 1999).

Après avoir considérablement chuté entre 1975 et 1982, et avoir ainsi accompagné la baisse de la population, le nombre de logements a à nouveau grandi dans la deuxième moitié des années 1980 puis au cours de la dernière décennie.

Evolution du nombre de logements

	Logements	Evolution
1975	541	
1982	478	- 12 %
1990	489	+ 2 %
1999	549	+ 12 %

Source : INSEE RGP

Ces 549 logements sont, pour 97 %, des résidences principales, c'est à dire occupés par un ménage.

Composition du parc de logements

	1990	1999
Nombre de logements	489	549
Résidences principales	451	533
Résidences secondaires	4	0
Vacants	34	16

Source : INSEE RGP

Le taux de vacance de 3% est un taux de vacance bas d'autant que celle-ci concerne exclusivement ou presque les logements du parc privé (1 logement social vacant en janvier 2000). Le taux de vacance normal nécessaire à une bonne rotation du parc est plutôt de l'ordre de 6% (mises en vente, location…). Cela signifie que le marché de l'immobilier est tendu sur la commune.

Evolution du taux de vacance depuis 1975

1975	1982	1990	1999
10,0%	5,4%	7,2%	2,9%

source : INSEE RGP

Typologie des résidences principales

	RGP 1999	%
Résidences principales en individuel ou fermes	326	61,2
Résidences principales en collectif	194	36,4
Autres types de résidences principales	13	2,4
Nombre total de résidences principales	533	100

source : INSEE RGP 1999

L'habitat individuel est prépondérant, mais la proportion de logements en collectif est élevée pour une commune de la taille de Sainte Suzanne (< 1500 hab). La position géographique de la commune par rapport à Montbéliard explique cet équilibre entre ces deux grands types d'habitat. La réhabilitation et la division en appartements de corps de fermes ou de grandes maisons renforcent le nombre de logements collectifs.

Statut d'occupation des résidences principales

	RGP 1999	%
Résidences principales propriétaires	287	54
Résidences principales locataires HLM	79	15
Résidences principales locataires	140	26
Résidences principales logés gratuitement	27	5
Nombre total de résidences principales	533	100

Source : INSEE RGP

La proportion de propriétaire est conforme à celle de la CAPM (53,8%). Mais l'importance du secteur locatif (40%) s'explique toujours par le caractère de faubourg de la commune. Le secteur HLM représente plus d'un tiers du secteur locatif.

L'âge du parc traduit le caractère de faubourg de la commune : les parcs anciens (avant 1948) et de la période 1949-1981 sont plus représentés que la moyenne de la C.A.P.M. : 81 % du parc est antérieur à 1982.

Source : INSEE RGP

La construction neuve

Permis de construire déposés de 1990 à 1998 (inclus) :

	Nombre de logements	SHON par logement	Surface totale de terrain	Surface de terrain moyenne	Nombre moyen de pièces
Individuel pur	18	156	23 487	1 305	4,6
Individuel groupé	0				
Collectif	48	86	13 034	272	3,2
Total	66	105	36 521	553	3,6

Au cours de la dernière décennie, des demandes de permis de construire ont été déposées pour 7 logements par an en moyenne.

Les demandes de permis de construire de 1990 à 1998 concernent principalement les logements en collectif (73% des demandes). La SHON totale construite pour ce type de logement est d'environ 4 100 m² pour une consommation foncière de 1,3 ha. La consommation foncière par logement est de 272 m²/logement ce qui est très légèrement inférieur à l'objectif du PLH pour ce type de logement (300 m²/logement).

Pour autant le COS moyen de ces opérations n'est pas très élevé, il atteint 0,32.

Le demandes de permis de construire pour des logements individuels concerne exclusivement l'individuel pur (pavillons) Le COS moyen de ces opérations est de 0,12

Répartition des résidences principales par nombre de pièces

	Commune	CAPM
1 pièce	22 (4 %)	3 %
2 pièces	59 (11 %)	9 %
3 pièces	112 (21 %)	23 %
4 pièces	151 (28 %)	31 %
5 pièces	110 (21 %)	21 %
6 pièces et plus	79 (15 %)	13 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Répartition des résidences principales par superficie

	Commune	CAPM
Moins de 40 m²	22 (4 %)	5 %
40 m² à moins de 70 m²	162 (30 %)	31 %
70 m² à moins de 100 m²	219 (41 %)	43 %
De 100 m² à moins de 150	107 (20 %)	17 %
Plus de 150 m²	23 (4 %)	4 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Rotation des résidences principales

		Commune	CAPM
Date d'emménagement avant 1990	278	53 %	54 %
Date d'emménagement entre 1990 et 1997	168	32 %	33 %
Date d'emménagement en 1998 et 1999	87	16 %	13 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Un parc de grandes maisons individuelles

Le parc de logements est dominé par la maison individuelle en accession, mais également par une part non négligeable de collectif locatif. La situation de la commune comme ancien faubourg de Montbéliard explique cette typologie. On retrouve donc des petits logements (1 et 2 pièces) et des grands logements (6 pièces et plus, plus de 100 m²) légèrement plus nombreux que la moyenne communautaire :

- 24 % des logements ont plus de 100 m² contre 21% dans l'agglomération.
- 36% des logements ont plus de 5 pièces contre 34% dans l'agglomération.

Sur de petites parcelles

Les 549 logements de la commune ont consommé **23 ha de foncier** (superficie des 355 parcelles bâties destinées à l'habitat) soit une superficie moyenne par parcelle de **418 m²** (moyenne de 1000 m² dans l'agglomération [2]) La typologie du parc de logement de Sainte-Suzanne (61% individuel, 36% collectif) assure une rotation du parc. **En effet, 53% des habitants de Sainte-Suzanne habitaient déjà la commune en 1990 (taux de 54% au niveau de l'agglomération).**

Un parc relativement ancien de logements « confortables »

Le parc de logements de Sainte-Suzanne dispose d'un taux d'habitations reliées au tout à l'égout (86% des résidences principales) légèrement supérieur à la moyenne de l'agglomération (83%), et ce malgré l'ancienneté des logements. Les autres habitations utilisent principalement des systèmes de fosses septiques (13 %).

Les logements sans confort sanitaire sont relativement peu nombreux (4,5% des résidences principales) et le chauffage central prédomine (85%).

67% des logements disposent d'un emplacement de parking ou d'un garage.

Confort des résidences principales

Sans baignoire ou douche et sans W-C intérieur	8
Sans baignoire ou douche avec W-C intérieur	5
Avec baignoire ou douche et sans W-C intérieur	11
Avec baignoire ou douche et W-C intérieur sans chauffage central	57
Avec baignoire ou douche et W-C intérieur et chauffage central	452
Avec garage, box ou parking	355

Source : INSEE, RGP 1999.

Les logements sociaux

La commune de Sainte Suzanne compte 71 logements sociaux répartis dans 6 bâtiments :

- 3 bâtiments collectifs gérés par l'UFC, rue du Stade ;
- 1 bâtiment collectif géré par Habitat 25, place de l'Europe ;
- 1 bâtiment collectif géré par la SAFC, rue du 17 novembre ;
- 1 bâtiment en individuel géré par Habitat 25.

Les trois bailleurs sociaux du Pays de Montbéliard sont donc présents sur la commune. Le parc social représente **13% du parc de logements en 1999**. Mais l'UFC avec 56 logements est le bailleur le plus important. Le parc est exclusivement composé de logements en collectifs (70 logements).

	Nombre de logements	Population	Nombre moyen de personnes par logement
UFC	56	132	2,35
Habitat 25	12	38	3,16
SAFC	3	10	3,33
Total	**71**	**180**	**2,53**

Données ARHLM – janvier 2000

	T1	T2	T3	T4	T5	T6

[2] Programme Local de l'Habitat du Pays de Montbéliard

UFC		8	24	16	8	
Habitat 25		2	2	7	1	
SAFC		2				1
Total		**12**	**26**	**23**	**9**	**1**

Données ARHLM – janvier 2000

Les logements sociaux sont principalement des T3-T4.

Afin de respecter les objectifs du PLH et maintenir le parc social à son niveau actuel, **l'objectif de construction de logements sociaux pourra être fixé à 13% de la construction neuve**. Et, afin de diversifier l'offre de logements sociaux, ces logements pourraient être des logements en individuel groupé. Le PLU devra donc localiser les sites préférentiels où pourraient s'implanter ces logements :

- ZAC du Champ de Manœuvre ;
- opérations de renouvellement urbain ;
- opérations de densification.

1.2.4. Les équipements

Les commerces et services

Catégorie		***Détail***
Agroalimentaire	7	2 boulangeries 1 alimentation générale *(Super U à Montbéliard ?)* 1 vendeur de fruits et légumes 1 boucher 2 magasins de produits surgelés *(1 seul magasin à Courcelles les M.)*
Commerces	8	1 fleuriste *(n'existe plus)* 1 librairie-papeterie 1 magasin d'informatique-bureautique 1 magasin d'électroménager 1 magasin de minerais 2 garages automobiles et motocycles 1 magasin de boissons
Construction	5	Couverture, Maçonnerie, Equipement thermique, Menuiserie, Revêtements
Industrie	5	Métallurgie (fonderie, chaudronnerie) Fabrication d'équipements automobiles Fabrication d'équipements électroniques Entrepôts frigorifiques *(n'existent pas)*
Hôtels, restaurants	5	3 restaurants *(en réalité 2 restaurants)* 1 restauration rapide *(1 pizzéria)* 1 débit de boissons *(en réalité 2 débits)* 1 hébergement collectif
Services aux particuliers	6	4 salons de coiffure 1 Agence de presse 1 Autre établissement de service
Services aux entreprises	3	Bureau d'ingénierie Entreprise de nettoyage Secrétariat et traduction
Santé – action sociale	7	2 médecins 3 auxiliaires médicaux 1 pharmacie C.C.A.S.
Transport-communication	1	La Poste
Total : 47 établissements		

Source : SIRENE 2002 et *actualisation Ville en mars 2003*

Enfin, Sainte Suzanne peut se reposer sur les commerces et les services du centre-agglomération (centre-ville de Montbéliard, zones commerciales et d'activités). La commune de Sainte Suzanne est donc relativement bien pourvue en commerces et services vu sa taille.

L'accueil des enfants

En 1999, Sainte-Suzanne compte 317 jeunes de moins de 19 ans. **23,5% de la population de Sainte-Suzanne est en âge scolaire**, ce qui est inférieur à la moyenne communautaire (25,6 %).

Effectifs scolarisés

Age	Nombre
3-6 ans	45
7-15 ans	129
16-18	73
19 ans et +	54

Source : INSEE, RGP 1999.

En 1999, le village de Sainte-Suzanne comptait une quarantaine d'enfants de 0-3 ans. Sur les 41 couples concernés, 51% ont les deux parents actifs.

Compte-tenu de la taille de la commune, il n'y a pas de crèche à Sainte-Suzanne. Dans l'Agglomération, il existe 7 crèches collectives (dont 3 à Montbéliard) pour un total de 156 places, mais aucune crèche parentale. La seule solution pour assurer la garde des enfants reste l'assistante maternelle. En ce qui concerne les haltes-garderies, il en existe 14 dans l'agglomération pour 200 places environ.

Par ailleurs, Sainte-Suzanne compte 17 Assistantes Maternelles Agrées pour 51 places. Il s'agit d'un potentiel car ces personnes ne sont pas forcément toutes en activité.

Dans les communes voisines, l'offre est de :

- 94 places en crèches collectives, 90 places en crèches familiales, 50 places en halte-garderie, 217 assistantes pour 660 places à Montbéliard,
- 21 assistantes pour 61 places à Bart.

L'équipement scolaire

La commune de Sainte-Suzanne compte :
- 2 classes de maternelle,
- 4 classes de primaire.

Il n'y a pas de restauration scolaire, ni d'accueil périscolaire.

Effectifs des classes maternelles

	92/93	93/94	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02
Nb classes	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Effectifs	48	55	47	45	48	45	46	54	51	43

source : Inspection Académique du Doubs

Effectifs des classes élémentaires

	92/93	93/94	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02
Nb écoles	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nb classes	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Effectifs	110	78	85	80	82	83	88	82	74	86

source : Inspection Académique du Doubs

La population scolaire de Sainte-Suzanne (écoles maternelle et primaire) tourne donc autour de 130 élèves. Pour ce qui concerne le collège, la commune de Sainte-Suzanne est rattachée à celui de Bart (André Boulloche) pour 42 élèves.

Les équipements sportifs et culturels

En matière d'équipement sportif la commune dispose de 1 terrain de foot…

Du point de vue culturel, la commune possède 1 salle polyvalente.

1.2.5. L'Economie

La commune de Sainte-Suzanne compte **493 emplois** basés sur son territoire pour une population active totale de 639 personnes dont **576 actifs occupés**. Sainte-Suzanne ne possède plus d'agriculteur exploitant en activité.

Emplois basés à Sainte-Suzanne

Total emplois	**493**	**100 %**
Salariés	458	93 %
Non-salariés	35	7 %
Indépendants	19	4 %
Employeurs	13	2,5 %
Aides familiaux	3	0,5 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Population active habitant Sainte-Suzanne

Population active totale	**639**	**100 %**
Population active occupée	576	90,1 %
Salariés	*531*	*83,1 %*
Non-salariés	*45*	*7,0 %*
Chômeurs	60	9,4 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Population active par
Catégories Socioprofessionnelles

	Total	
Agriculteurs exploitants	0	0 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	32	5 %
Cadre/professions supérieures	24	4 %
Professions intermédiaires	132	21 %
Employés	208	33 %
Ouvriers	248	39 %
Population active Totale	**639**	**100 %**

Source : INSEE, RGP 1999.

Le taux d'activité[3] atteint **56%** de la population. L'étude de la population active, montre que l'essentiel des actifs de Sainte-Suzanne sont des salariés (83,1%).

Les ouvriers, avec près de 40% de la population active, est la catégorie socioprofessionnelle prédominante, devançant les employés. Les cadres, artisans, commerçants, chefs d'entreprises représentent moins d'un actif sur 10 dans la commune.

Répartition des emplois par domaine d'activités

		Total des emplois	%	
Agriculture	Agriculture, sylviculture. pêche	0	0	**0**
Industrie	Industries agricoles et alimentaires	9	1,6	**37,0**
	Industrie des biens de consommation	4	0,7	
	Industrie automobile	0	0	
	Industrie des biens d'équipement	90	16,4	
	Industrie des biens intermédiaires	100	18,2	
	Energie	0	0	
Construction	Construction	45	8,2	**8,2**
Tertiaire	Commerce	98	17,9	**54,7**
	Transports	20	3,6	
	Activités financières	0	0	
	Activités immobilières	0	0	
	Services aux entreprises	94	17,2	
	Services aux particuliers	28	5,1	
	Education, santé et action sociale	32	5,8	
	Administration	28	5,1	

Au total, la commune compte **47 entreprises** sur son territoire. Sainte-Suzanne possède une structure commerciale importante au regard de sa population. La proximité de la ville-centre de l'agglomération et sa situation le long d'un axe important de circulation (RN 463) expliquent en partie l'importance de cette offre commerciale.

Taille des entreprises et administrations de Sainte-Suzanne

Taille (nombre de salariés)	Nombre d'entreprises ou d'administrations
Aucun	17
1 ou 2	17
3 à 5	5
6 à 9	6
10 à 19	3
20 à 49	0
50 à 99	2
100 à 199	2
Inconnue	*4*

Source : SIRENE 2002

[3] population ayant un emploi ou en recherche d'emploi rapporté à la population des plus de 15 ans

1.2.6. Les déplacements

Les ménages ne possédant pas de voiture ont tendance à diminuer. Le taux de non-motorisation de Sainte-Suzanne est conforme à la moyenne communautaire. A l'opposé, la commune a connu une forte augmentation de la bi-motorisation (+10%).

L'étude des fichiers des migrations domicile-travail confirme la prédominance de la voiture comme mode de transport (71,2% des déplacements domicile-travail), loin devant la marche à pied et les deux-roues. Les transports en commun n'arrivent qu'en quatrième position des moyens de transport utilisé pour les migrations domicile-travail. La proximité des zones d'emploi explique sans doute cette répartition modale.

Motorisation des ménages

	1990		1999		*CAPM 1999*	
Ménages sans voiture	93	21 %	91	17 %	*8 254*	*17 %*
Ménages avec 1 voiture	264	59 %	278	52 %	*25 628*	*54 %*
Ménages avec 2 voitures ou plus	94	21 %	164	31 %	*13 441*	*28 %*

Source : INSEE, RGP.

Moyen de transport utilisé pour les migrations domicile – travail.

	Dans la commune	Hors de la commune	***Total***
Sans transport	3,5 %	0,2 %	*3,6 %*
Marche à pied	7,1 %	1,9%	*9,0 %*
2 roues	1,2 %	5,9%	*7,1 %*
Transport en commun	0,7 %	4,7 %	*5,4 %*
Voiture	4,7 %	66,5 %	***71,2** %*
Plusieurs modes	0,2 %	3,5 %	*3,6 %*
			100 %

Source : INSEE, RGP.

Desserte Transport en commun

Le transport en commun est utilisé par à peine plus de **5 % des actifs**, principalement pour sortir de la commune. Cette faible part de marché de ce mode de transport s'explique par l'importance de la marche à pied et du deux-roues (grâce à la proximité des zones d'emplois) et peut-être aussi par la fréquence des bus.

La commune de Sainte-Suzanne est desservie par une ligne de la CTPM : la ligne 9 (Bavans, Bel Air – Montbéliard, Grands Jardins).

Elle relie Sainte-Suzanne à l'Acropole en 6 minutes et au terminus de Bavans en 13 minutes :
- 30 départs de Bavans à Montbéliard de 5h59 (6h12 à Sainte-Suzanne) à 19h37 (19h50).
- 32 départs de Montbéliard à Bavans de 6h33 (6h49 à Sainte-Suzanne) à 19h41 (19h58).

La fréquence des bus qui desservent Sainte-Suzanne est d'1 toutes les 25 à 30 minutes dans chaque sens, du lundi au samedi. 5 arrêts desservent la commune. Mais ils sont concentrés le long de la RN 463. Plusieurs secteurs sont donc délaissés, notamment la partie haute de la commune.
Il n'y a pas de service Buxi sur la ligne 9.

Les pôles d'emploi

Les déplacements domicile-travail s'effectuent quasi-exclusivement en direction de communes de l'Aire Urbaine (94%). La majorité des actifs de Sainte-Suzanne travaille dans la C.A.P.M. (89%) et plus particulièrement à Montbéliard, Sochaux et Sainte-Suzanne (67% des actifs). La part d'actifs se rendant dans le reste du Doubs ou en Haute-Saône est relativement faible, malgré la proximité. A l'opposé, Sainte-Suzanne attire des actifs habitant dans ces deux départements : 14 % des actifs de la commune viennent du reste du Doubs, 5 % de la Haute-Saône, soit presque autant que du Territoire de Belfort (6%). Le village est effectivement situé sur l'un des axes d'entrée du Pays de Montbéliard depuis l'Ouest : la RN 463.

Destination des trajets domicile-travail des 576 actifs habitant Sainte-Suzanne

Actifs habitant à Sainte-Suzanne	**576**	**100 %**
Destination :		
Communes de la C.A.P.M.	513	89,1 %
Dont : Sainte-Suzanne	*100*	*17,4 %*
Montbéliard	*175*	*30,4 %*
Sochaux	*110*	*19,1 %*
Autres communes du Doubs	22	3,8 %
Territoire de Belfort	23	4,0 %
Haute-Saône	4	0,7 %
Autres départements	11	1,9 %
Suisse	3	0,5 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Provenance des 493 actifs travaillant à Sainte-Suzanne :

Actifs travaillant à Sainte-Suzanne	**493**	**100 %**
Provenance :		
Habitants de la CAPM	365	74,0 %
Dont habitants de Sainte-Suzanne	*100*	*20,3 %*
Autres communes du Doubs	67	13,6 %
Haute-Saône	26	5,3 %
Territoire de Belfort	29	5,9 %
Alsace	6	1,2 %

Source : INSEE, RGP 1999.

Les liaisons cyclables

Plusieurs hypothèses d'itinéraires sont évoquées pour le passage du projet de Véloroute Nantes Budapest entre le Pont de la RD 43 de Courcelles et Montbéliard (porté par le Conseil Général du Doubs). Si le tracé emprunte la bordure du Canal du Rhône au Rhin (sur la commune de Courcelles), le cheminement piéton en bordure de l'Allan existant sur le territoire de Sainte Suzanne apparaîtrait au réseau primaire d'agglomération des pistes cyclables (porté par la CAPM).

1.3. Perspectives démographiques et de Développement

Le potentiel de développement

L'évolution démographique d'une commune est un phénomène complexe qui lie différents facteurs comme la taille moyenne des ménages, le nombre de logements, l'âge de la population. L'agglomération s'est donné comme objectif de stabiliser la population à 120 000 habitants d'ici 2010. Cet objectif passe par une hausse de la construction du nombre de logement de 330 logements/an à 570 logements/an.

Tout exercice de prospective démographique est difficile car la réalité de l'évolution urbaine est complexe. Toutefois, certaines tendances sont identifiables et permettent de pouvoir esquisser des scénarios de potentiel de développement.

Ainsi, la baisse de la taille des ménages est un fait acquis tant sur le plan national que local. L'incertitude demeure uniquement sur l'intensité de cette baisse. L'application de l'hypothèse de baisse de la taille moyenne des ménages retenue dans le Programme Local de l'Habitat du Pays de Montbéliard (-8%) donne une estimation de **2,33 personnes par ménage en 2010** pour Sainte-Suzanne.

Cela signifie qu'à nombre de résidences principales constant la population va diminuer :

533 résidences principales x 2,33 personnes ménages = 1242 habitants

Selon les hypothèses retenues, pour maintenir la population à son niveau actuel (1349 habitants), il faut accueillir environ 100 habitants nouveaux. On peut donc en déduire le nombre de logements à construire :
100 habitants : 2,33 personnes par ménages =43 logements à construire.

Pour maintenir la population à son niveau actuel, la commune doit construire au minimum une quarantaine de logements : la commune devra compter en 2010 environ **579 résidences principales** contre 533 aujourd'hui, soit une hausse de **46 logements**.

Au-delà de son objectif strictement communal de maintien de la population, Sainte Suzanne, a pour ambition de participer activement aux objectifs généraux de l'agglomération en matière de construction neuve et maintien de la population. En effet, elle bénéficie d'une bonne attractivité au regard de la proximité du centre de l'agglomération, de son cadre de vie, de ses quelques équipements, commerces et services.

Perspectives d'évolution du nombre de logements et de population d'ici 2010

Nombre de logements en 1999	549
ZAC du Champ de Manœuvre/Terrasses	150
Opération en diffus	20
Total logements en 2010	**719**
population estimée hypothèse haute	*1645 habitants*
population estimée hypothèse basse	*1540 habitants*

La construction de 170 logements sur la commune d'ici 2010 (soit dans 8 ans), devrait permettre une **hausse de la population d'au moins 11% (1500 habitants) contre 8% de hausse entre 1990 et 1999.** Cet objectif implique de tenir un rythme de construction soutenu (20 logements/an).

On peut envisager la construction d'environ **150 logements** sur la ZAC du Champ de Manœuvre (des Terrasses). Ce qui représente la création d'un quartier d'environ **400 habitants à terme**. Ajoutés aux 200 habitants des lotissements environnants, le quartier des hauts de Sainte Suzanne représenteraient environ 600 habitants.

Ces perspectives respectent les préconisations du Programme Local de l'habitat :

Objectifs PLH		**Zac du champ de Manœuvre 150 logements**
Individuel pur	32%	36.6%, soit 55 lots
Individuel groupé	16%	12.0%, soit 18 lots
Collectif	52%	51.3%, soit 77 lots
Statut		
HLM, en global HLM Ste Suzanne	29% 10%	14 logements soit 9.3% *rappel taux 1999 Ste Suzanne : 13%*
Privé	71%	

Chapitre 2 : Etat initial du site et de l'environnement

Chapitre reprenant l'essentiel de l'Etude d'environnement et du paysage – Sainte Suzanne – ESPACE environnement/développement – Juillet 2002 – 64 p.
NB : Pour les analyses écologiques : flore, P. GUINCHARD ; faune, M. GUINCHARD

2.1. Les éléments naturels

2.1.1. Les ensembles géographiques

Sainte-Suzanne occupe une superficie de 159 hectares, dont 65 d'espaces boisés (41%) et 49 urbanisés (31%). Elle est installée dans la concavité d'un grand méandre de l'Allan, à 300 mètres d'altitude, mais le finage inclut également un élément de plateau situé à ne centaine de mètres au-dessus de la vallée.

Entre ces deux compartiments paysagers, un abrupt boisé crée une coupure fonctionnelle très importante.

A l'Ouest, le plateau calcaire est boisé et défriché. Il est accidenté par deux vallées sèches tributaires du Rupt à Dung (Combe aux Loups, Combe du Chemin de Dung).

Au centre, la côte de Sainte-Suzanne domine de près de 100m la plaine de l'Allan. Elle dessine un large arc de cercle de Montbéliard jusqu'à la limite de Bart. La côte (colline Saint Michel, 407m) y est limitrophe de la « Combe Vallon » et des hauts de Bart.

A l'Est, s'étend la plaine alluviale, où coule l'Allan (313m), coupée par deux bras de la rivière qui forment une grande île.

2.1.2. La géologie

Le contexte

La région pré jurassienne marque la transition entre les collines sous-vosgiennes et les plateaux de Haute-Saône, au nord, et le Jura plissé, au sud. Sainte-Suzanne y est établie sur un ensemble géologique sub-tabulaire où s'amortissent des bombements anticlinaux : le mont Bart. Cette structure offre un paysage de plateaux entaillés vigoureusement à l'est par l'érosion. La vallée de l'Allan a ainsi généré un décrochement topographique d'une centaine de mètres qui distingue deux compartiments sur le territoire communal : les altitudes sont légèrement supérieures à 300 mètres sur les berges de l'Allan, elles atteignent les 400 mètres aux Chenailles.

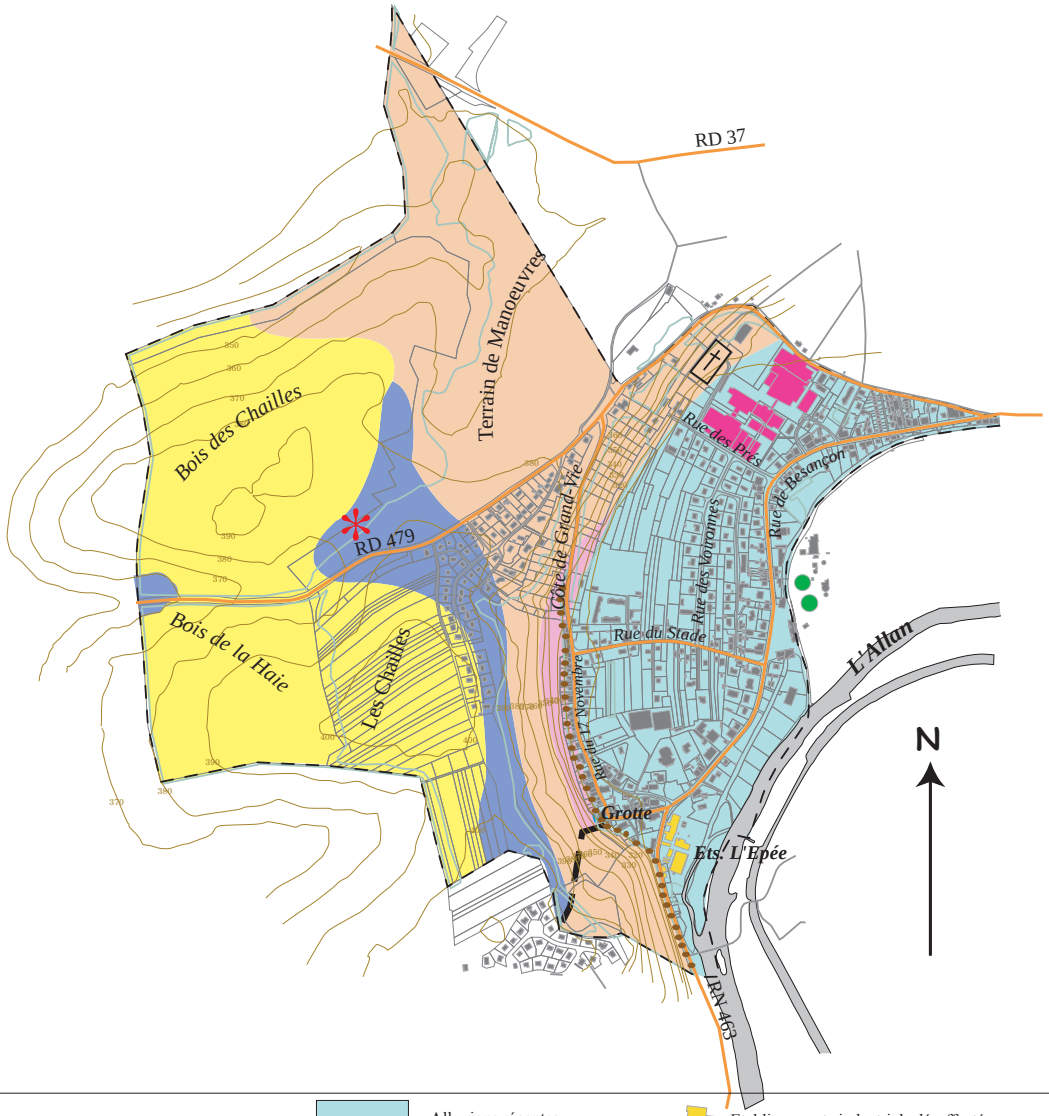
Les roches en présence

Classiquement, cet ensemble sub-tabulaire est constitué de couches principalement calcaires avec des passées marneuses de faible épaisseur. Le sud du décrochement topographique laisse apparaître une paroi calcaire compacte, au pied de laquelle jaillit une émergence.

La partie basse de la commune est recouverte d'alluvions modernes déposées par la rivière, et le plateau armé par des terrains sédimentaires est tapissé de dépôts superficiels anciens. **Ces derniers terrains sont** considérés **instables** dans l'atlas des zones à risque du département du Doubs.

Commune de SAINTE-SUZANNE
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Etude d'environnement

Milieu physique et incidences des activités humaines



Légende

- Contours des forêts
- Emergence et ruisseau souterrain
- Risque potentiel de chutes de pierres et de rochers
- Alluvions récentes
- Dépôts superficiels anciens *Terrains considérés à aléa avéré dans l'atlas des secteurs à risque "mouvements de terrains"*
- Marnes
- Calcaires et marnes
- Calcaires
- Faille
- Etablissements industriels désaffectés, site pollué
- Activités industrielles, source de nuisances: circulation, bruit
- Hors commune, station d'épuration
- Cimetière
- Décharge

ESPACE environnement/développement
juillet 2002
Fond cartographique
Origine Cadastre © Droits de l'état réservés
Origine SIG-CAPM © Droits réservés
Données d'après BRGM et Atlas des secteurs à risque "mouvements de terrains"

0 500 m 1000 m

2.1.3. L'hydrographie

Les écoulements souterrains

Les calcaires, dissous par les eaux de pluies chargées de gaz carbonique, sont responsables du modelé karstique. Ce type de formation est le siège d'écoulements souterrains alimentés par des infiltrations au niveau des diaclases ou des pertes. L'eau pénètre dans le sous-sol pour réapparaître sous la forme d'une source ou d'une résurgence, au bout de la rue de la Grotte.

Les terrains calcaires étant recouverts de dépôts superficiels sur le plateau ne laissent pas apparaître de manifestations spectaculaires de la morphologie karstique. Cette dernière est toutefois mise en évidence par la présence de têtes de vallons non drainés.

Les terrains sont transmissifs, l'eau s'y infiltre donc rapidement pour alimenter les circulations karstiques. Ces cours d'eau souterrains sont arrêtés en profondeur par les passées marneuses et forment une belle source, à l'origine d'un ruisseau recouvert par l'agglomération.

Les écoulements superficiels

L'Allan est le seul cours d'eau apparent. Il forme la limite avec Courcelles au sud-est du territoire.

2.1.4. La végétation

Les forêts :

Elles occupent une surface importante au regard de la taille de la commune. Le groupement caractéristique de cet étage collinéen correspond à une forêt mixte de chênes, charme et hêtre.

En fonction de la richesse du sol en carbonates, de la pente et de l'exposition, il est possible d'en différencier plusieurs variantes :

- une hêtraie-chênaie-charmaie calcicole dans la côte abrupte qui surplombe l'agglomération, abritant une belle population de **lis martagon**, **espèce peu commune**. Cette forêt assure efficacement le maintien du sol dans cette côte abrupte. Elle possède une **bonne qualité écologique** ;
- une chênaie-hêtraie-charmaie mésoneutrophile sur les plateaux, les replats sommitaux et les pentes faibles à moyennes des versants peu marqués (à l'ouest du territoire communal). Cette formation, très répandue, possède une **qualité écologique moyenne**, surtout du fait de sa structure complexe, de ses capacités biogènes et du temps nécessaire à son installation.

Les haies, bandes boisées et bosquets

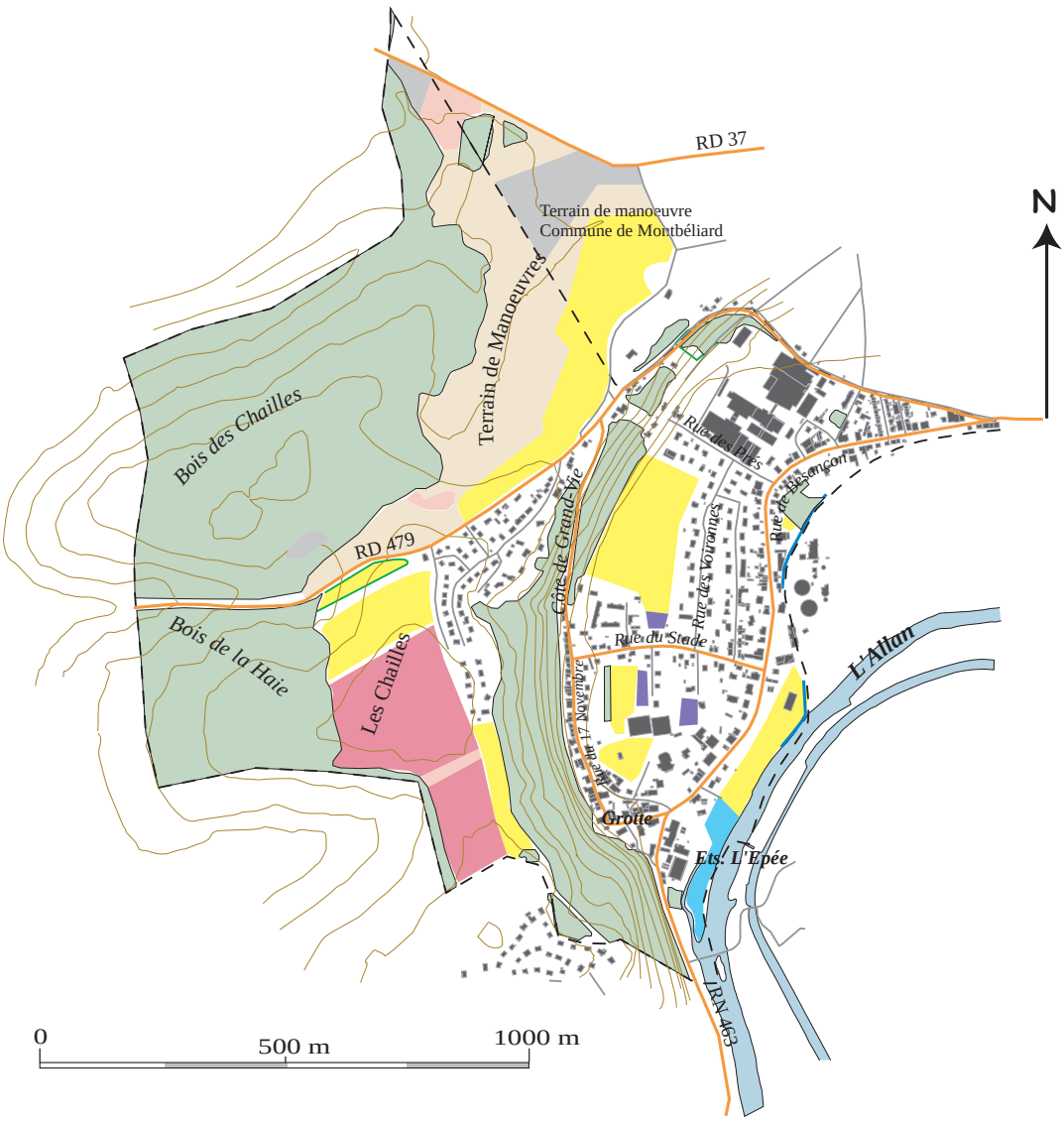
Les haies et bandes boisées sont peu développées à Ste-Suzanne, du fait notamment de la faible portion de terrains agricoles. On observe quelques haies aux lieux-dits "les chenailles" et dans l'agglomération.
Le terrain de manœuvre comporte en revanche un certain nombre de petits bosquets, surtout en limite de forêt. Ce sont des milieux de **qualité écologique moyenne**.

La diversité végétale des zones ouvertes et par voie de conséquence leur diversité animale se trouvent considérablement augmentées s'il existe plus de haies naturelles au sein des secteurs urbanisés (l'annexe n°5 de l'étude paysagère [4] propose une liste d'espèces spontanées à utiliser en cas d'installation de haies naturelles).

[4] Ce document est reporté en annexe dans le règlement du PLU.

Commune de SAINTE-SUZANNE
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Etude d'environnement

Végétation et occupation du sol



Légende

- Secteur urbanisé
- Haie mésophile
- Ripisylve
- Aire de stationnement
  Remblais, dépotoirs
- Cultures annuelles
  et prairies artificielles
- Prairies mésophiles
- Prairies mésophiles
  avec arbustes épars
- Fruticées
- Vergers
- Saulaie
- Forêts feuillues

ESPACE environnement/développement
juillet 2002
Fond cartographique
Origine Cadastre © Droits de l'état réservés
Origine SIG-CAPM © Droits réservés
Complément thématique P et M. GUINCHARD

La ripisylve

Elles jouent un rôle important dans l'épuration latérale de l'eau, ce sont des milieux de **bonne qualité écologique.**

Bien qu'une portion de l'Allan longe le territoire communal, il n'y a pas de ripisylve bien individualisée sur la commune, tout au plus rencontre-t-on quelques aulnes glutineux ou saules blancs isolés et le long du petit bras nord de l'Allan, dans sa partie sud.

Une colonie d'**hirondelles de rivage** a élu domicile dans les berges abruptes érodées de l'Allan, au nord du pont mobile. Ces oiseaux sont à sauvegarder, aussi **importe-t-il de laisser nues les berges de cette portion de l'Allan.**

Par contre, il serait intéressant de maintenir la frange arborescente et arbustive située au bord du petit bras de l'Allan (il doit cependant subsister des zones de berge sans arbres, assez régulièrement réparties, afin que la lumière parvienne jusqu'à l'eau et que puissent se développer des herbiers aquatiques).

À proximité du pont mobile, une portion de la prairie, abandonnée, a été recolonisée par des saules.

Les fruticées

Les prairies sur lesquelles la pression de pâturage est faible et ne suffit pas à enrayer la progression des ligneux (broussailles, fruticées) retournent petit à petit à la forêt. C'est le cas notamment du terrain de manœuvres.

Notons la présence de nombreux pieds d'aubépine, âgés et taillées en forme de petit arbre par le bétail. De tels arbustes sont très attractifs pour les oiseaux et possèdent une esthétique indéniable.

Tous les stades de recolonisation sont présents sur le terrain de manœuvres, ce qui donne à l'ensemble une structure verticale (strates) et horizontale (répartition spatiale) très intéressante. L'effet de lisière (ou écotone) est important.

Cette fruticée est un groupement labile diversifié possédant une structure complexe, très favorable à la nidification des oiseaux et au maintien d'un peuplement d'insectes diversifié. Ce milieu possède par conséquent une **qualité écologique moyenne**.

Les vergers

Quelques petits vergers sont à signaler au sein de l'agglomération. Les variétés fruitières locales parfaitement adaptées à leur milieu, terrain et climat constituent un patrimoine génétique culturel et historique qu'il convient de préserver. Ce sont par conséquent des milieux de **qualité écologique moyenne**.

Les prairies semi-naturelles

Elles sont assez bien représentées, si on rapporte leur surface à celle de la totalité des milieux ouverts. Ces prairies améliorées renferment une majorité d'espèces banales et possèdent une **qualité écologique faible**. Il n'existe pas de prairie humide sur le territoire communal.

Les cultures annuelles diverses

Ce sont des groupements artificialisés, leur **qualité écologique** est **très faible**.

2.1.5. La faune (par grands types de milieux)

Les forêts

Les forêts de la commune occupent une grande partie de la partie ouest du territoire, ainsi que la partie pentue qui surplombe la vallée de l'Allan. Leur peuplement ornithologique est typique des milieux boisés, avec une vingtaine d'espèce d'oiseaux nicheurs. Un rapace particulier niche également dans ces milieux, la bondrée apivore, qui se nourrit de nid de guêpes qu'elle déterre.
Les forêts sont peuplées par quelques mammifères : le renard roux, le chevreuil et le sanglier. L'écureuil roux fréquente la forêt de pente.

Ces milieux possèdent une **qualité écologique moyenne.**

Les prairies

Il s'agit essentiellement de prairies grasses dépourvues de buissons. On y trouve peu d'espèces reproductrices.
Cependant **les prairies qui bordent l'Allan** sont périodiquement érodées par la rivière. Elles présentent des petites falaises de terre en bordure du cours d'eau qui **abritent une colonie d'hirondelle de rivage**. Cette petite hirondelle peu commune est en déclin en France ; elle figure dans l'annexe II de la Convention de Berne. De plus, un de ses principaux sites d'hivernage, au Sénégal, a subi en janvier 2002 un événement météorologique exceptionnel, causant la mort de nombreux oiseaux et il est possible que cela ait une répercussion importante sur les effectifs des populations. Aussi importe-t-il d'autant plus d'assurer la sauvegarde des sites de nidification de cette espèce.

Ces milieux sont de **qualité écologique faible** à l'exception de **la portion de prairie bordant l'Allan**, qui héberge une colonie d'hirondelle de rivage et dont la **qualité écologique** est **bonne**.

Le terrain de manœuvres

Cette prairie pâturée comporte des bosquets et des buissons qui présentent un intérêt pour la nidification des oiseaux. De nombreuses espèces ont besoin de l'abri des buissons et des bosquets pour y cacher leur nid, ainsi que de milieux ouverts à proximité pour y chercher leur nourriture. La **richesse ornithologique** est **moyenne** avec **dix-huit espèces**. Ce sont des oiseaux de milieux semi-ouverts et de milieux buissonnants.

La pie-grièche écorcheur niche à la faveur de la présence des aubépines. Deux couples de cet oiseau se reproduisent dans ce milieu. La pie-grièche écorcheur figure dans l'**annexe I de la Directive Oiseau** et l'**annexe II de la Convention de Berne**. Les effectifs de cet oiseau ont probablement diminué de 20 à 50 % depuis les années 70.

Il faut noter également que le **pic cendré** à été observé hors de période de reproduction. Il figure également dans l'**annexe I de la Directive Oiseau** et l'**annexe II de la Convention de Berne**.

Ces milieux possèdent une **qualité écologique moyenne**.

Les cultures

Ce sont des milieux périodiquement bouleversés par les pratiques culturales (labours, semis, épandages de produits phytosanitaires, récoltes, ...). De ce fait les oiseaux qui peuvent se reproduire dans les cultures sont peu nombreux. On y trouve une seule espèce reproductrice. Ces milieux sont de **qualité écologique faible**.

L'agglomération

Sainte Suzanne héberge la faune classique des milieux urbains et périurbains. Il faut cependant noter la présence du **Rouge-queue à front blanc** dans le secteur du terrain de football. Cet **oiseau** est **protégé en France** et en Europe par la convention de Berne. L'agglomération est hors-classe du point de vue de la qualité écologique.

2.1.6. Hiérarchisation du territoire communal : la carte des qualités écologiques

La réalisation d'une carte des qualités écologiques à partir de l'ensemble des observations effectuées sur le terrain permet de mettre en évidence de façon plus directe et synthétique l'intérêt relatif présenté par les différentes unités rencontrées.

A cet effet, une échelle comprenant 5 classes de qualité écologique est utilisée, ainsi qu'une rubrique "hors classe" excluant les zones urbanisées, non évaluables selon les mêmes critères.

hors classe
niveau 1 : qualité écologique très faible
niveau 2 : qualité écologique faible
niveau 3 : qualité écologique moyenne
niveau 4 : bonne qualité écologique
niveau 4 : qualité écologique très bonne à exceptionnelle

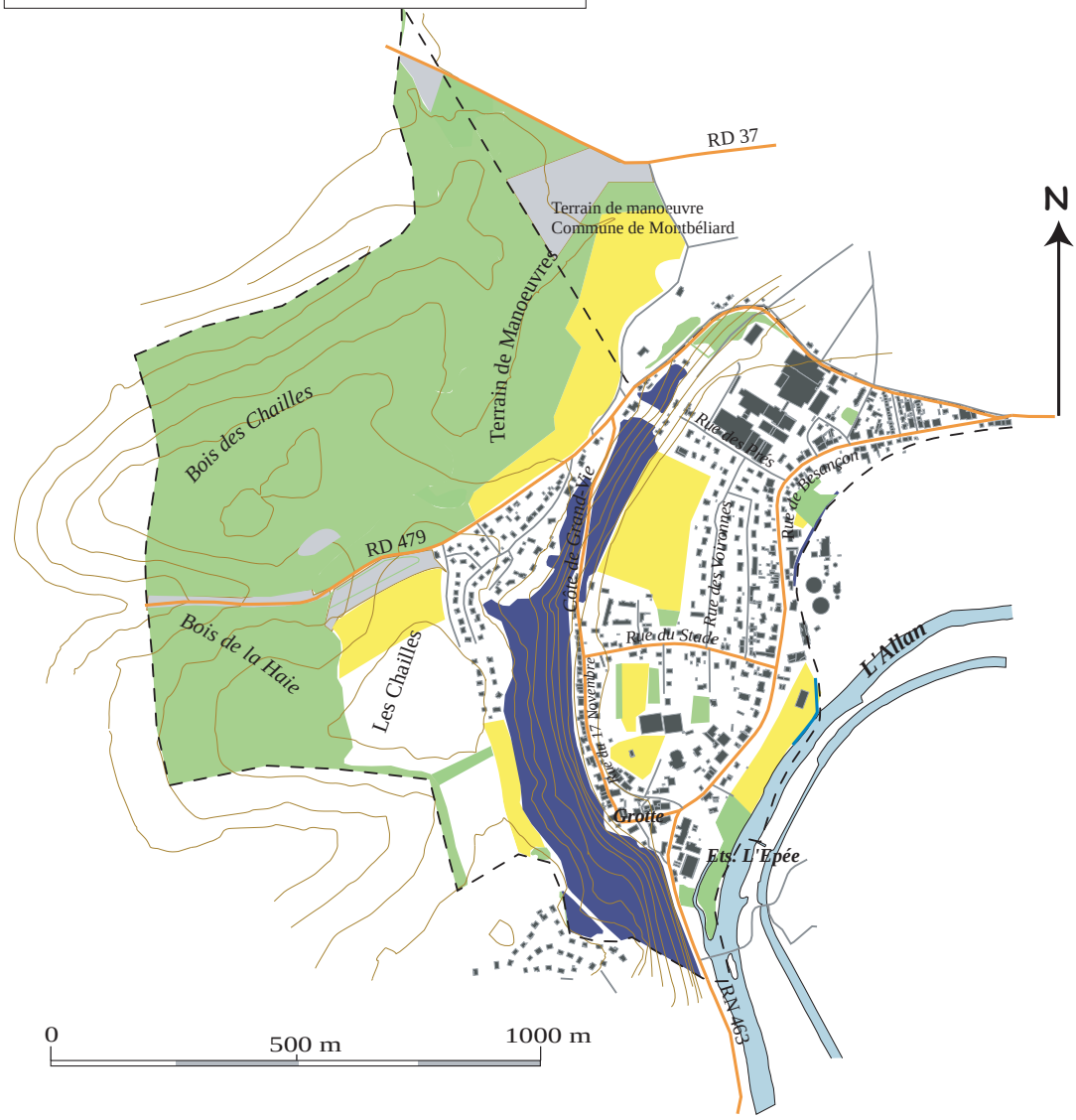
La qualité écologique d'un milieu peut s'apprécier en intégrant un certain nombre de critères tels que :

- diversité spécifique (nombre et mode de répartition des espèces) ;
- diversité écologique
  - verticale (nombre de strates),
  - horizontale (nombre et mode de répartition des peuplements, complexité de mosaïque, effet de lisière, …) ;
- qualité biologique d'espèces ou de peuplements (notion de rareté) ;
- degré d'artificialisation ;
- rôle écologique exercé sur le milieu (épuration latérale des sols, retenue des sols, diversification des strates, …) ;
- rôle dans le fonctionnement des écosystèmes ou des écocomplexes.

Cette carte permet de mettre en évidence les zones de plus grand intérêt et de hiérarchiser les différents milieux entre eux.

Commune de SAINTE-SUZANNE
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Etude d'environnement

Qualités écologiques intrinsèques des milieux



Légende

- Hors-classe
- Niveau 1 : valeur écologique très faible
- Niveau 2 : valeur écologique faible
- Niveau 3 : valeur écologique moyenne
- Niveau 4 : bonne valeur écologique
- Niveau 5 : valeur écologique très bonne à exceptionnelle

ESPACE environnement/développement
juillet 2002
Fond cartographique
Origine Cadastre © Droits de l'état réservés
Origine SIG-CAPM © Droits réservés
Complément thématique P et M. GUINCHARD

2.2. Le paysage

2.2.1. Les spécificités paysagères

Elles sont présentées à travers dix fiches thématiques pages suivantes :

- Le cadre naturel et la paroi calcaire
- Les entrées d'agglomération
- La vieille ville
- La tradition industrielle
- Le quartier industriel actif
- La traversée d'agglomération : route nationale ou boulevard urbain
- La place centrale
- Les quartiers résidentiels de la ville basse
- Les conquêtes récentes d'espaces vierges
- Les espaces libres de constructions

2.2.2. La structure paysagère

Le territoire communal est organisé en auréoles successives, depuis l'Allan et ses formations riveraines jusqu'au bois des Chailles. La vallée de l'Allan, la côte de Grand-Vie et la coulée ouverte constituée par l'ancien terrain de manœuvre et les Chenailles guident l'organisation des grands compartiments paysagers. Ces trois grandes bandes portent les signes d'un déséquilibre paysager : le versant était principalement ouvert, il y a quelques dizaines d'années encore, il est aujourd'hui uniformément boisé ; quelques éléments naturels de bonne valeur écologique se sont maintenus dans le milieu alluvial, mais on ne perçoit pas, dans les usages de l'espace, d'éléments susceptibles de garantir la pérennité de cet ensemble ; enfin, le terrain de manœuvre ayant perdu ses fonctions dans le système socio-spatial local se retrouve déstabilisé et menacé de fermeture.

<u>Les traces du village d'origine</u>

Les traces du finage villageois d'origine ont quasiment disparu du paysage. Tout juste peut-on mettre en relation aujourd'hui les maisons de la Rue du 17 novembre avec les prairies et vergers qui leur font face. Les pentes étaient jadis exploitées, elles ont été abandonnées à la forêt.

<u>La ville</u>

Dès le XIXème siècle, Sainte-Suzanne s'est tourné vers l'industrie et le petit village d'origine s'est alors étalé dans sa plaine, en dépit des menaces d'inondations. Les constructions se sont établies de façon prioritaire sur l'axe longitudinal de la rue de Besançon, puis de la rue des Voironnes, avec un second axe radial rue du Stade et rue des Prés.

L'enveloppe bâtie est grossièrement délimitée par l'Allan et ses prairies les plus basses, d'une part, et le versant d'autre part. A l'intérieur de cet espace urbain, d'importantes poches très inondables ont toutefois été épargnées par les constructions.

<u>Le plateau</u>

Sur le plan paysager, le plateau fonctionne indépendamment des terres basses. On y observe une organisation assez classique avec un noyau urbain ceinturé par un espace ouvert de prairies et de champs, puis par la forêt qui ferme le paysage. Ce schéma concentrique doit beaucoup plus au hasard qu'à une organisation fonctionnelle du finage ; il n'existe en effet pas de lien de dépendance entre ces différents espaces, ce qui crée la fragilité de l'ensemble.

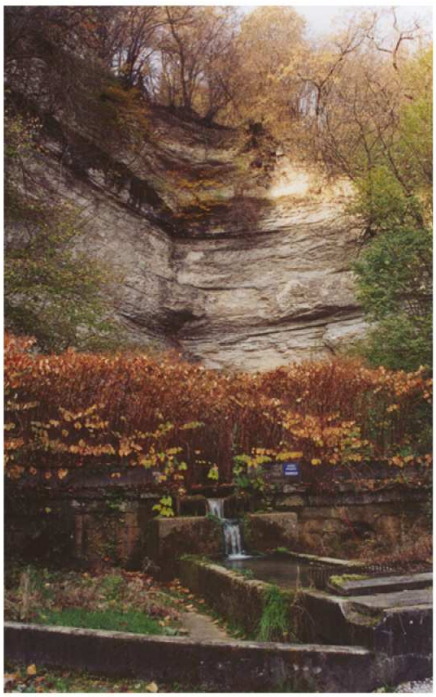
<u>La forêt des Chailles</u>

La forêt constitue l'ensemble le plus stable. Comme la ville, elle tend à s'étaler autour de son noyau ancien des Chailles et de la Haie. Ainsi, comme se dilate la lisière de la ville, la forêt déborde progressivement de l'espace au sein duquel elle était circonscrite jusqu'à ces dernières années et toutes ses bordures échappent au régime forestier.

Le cadre naturel
Entre l'eau et la paroi calcaire

Les rives de l'Allan : une unité de paysage naturelle remarquable. Les berges de la rivière sont bien végétalisées, même si la ripisylve y est quasiment absente.

Le site industriel l'Epée jouxte la zone humide. Il est protégé de la rivière par une digue qui ne se prolonge pas vers l'aval. A l'amont, sa vocation est résidentielle, exposé au soleil du matin, abrité des flux océaniques, son potentiel est réel, mais la zone est inondable.



La grotte : la résurgence est aménagée. Ce petit affluent de l'Allan aux eaux claires va immédiatement s'engager sous la rue de la Grotte.

Dans de nombreuses communes de la CAPM, des projets de mise en valeur des paysages urbains par l'eau se heurtent à la qualité de la ressource. A Sainte Suzanne, cette dernière est réelle. Le ruisseau retrouvera-t-il un jour un cours aérien ?

En avant des friches humides, la prairie borde l'Allan : quel avenir pour cet élément de paysage ? L'espace enclavé n'est plus vraiment agricole, il n'est pas urbain non plus ; sa pérennité n'est pas garantie. Inondable, quels usages la collectivité peut-elle bien en avoir ?

Rempart naturel, l'abrupt qui sépare la vallée du plateau marque vigoureusement la limite du site de la ville. Dans sa partie nord, il était jadis occupé par de la vigne. Il est trop vigoureux pour être urbanisé et seuls quelques jardins occupent sa partie inférieure.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

Les entrées en agglomération

Les entrées sont systématiquement étudiées dans les études d'urbanisme. Ces points particuliers sont souvent affectés par l'extension des agglomérations. A Sainte-Suzanne, les enjeux se manifestent très différemment.
L'espace urbanisé est constitué de deux entités bien individualisées : la ville basse, qui occupe déjà tout son site, et le quartier résidentiel du plateau.

A l'entrée depuis Bart, la route emprunte un paysage étroit entre les reliefs et la zone humide. Le versant, abrupt, est boisé. Les premières constructions sont anciennes, la place manque en effet pour des extensions sur ce front. L'effet de la route nationale est amplifié par l'exiguïté du passage, la circulation est importante. Cette entrée de ville est marquée, à droite, par les ruines d'installations industrielles.
Dans cet environnement encore très naturel, la publicité s'affiche à 2 vitesses : les grandes enseignes de Castorama et Mac Donald d'une part, un garage local d'autre part.

La route de Dung marque la limite entre Sainte-Suzanne et Montbéliard. Côté Montbéliard des trottoirs sommaires autorisent les déplacements piétons, côté Sainte-Suzanne, les accotements sont utilisés pour le stationnement des véhicules, cette voie de transit est aussi résidentielle, elle n'est pas aménagée. Cet entre-deux semble négligé par les deux communes.

Ouverture depuis les hauteurs de la route de Dung offrant une vue dominante sur Sainte-Suzanne.

La ville occupe toute la partie basse de la vallée dans la concavité d'une très ancienne courbe de l'Allan.

Entrée depuis Montbéliard : le carrefour de la RD 479. L'entrée de la commune est marquée par un aménagement de la chaussée.
L'accès à Sainte-Suzanne depuis Dung est difficile, une bande de terrain non construite pourrait donc être utilisée pour doubler cet accès. Ce projet isolerait dans un îlot central les maisons situées à l'intérieur du virage, il devrait être accompagné d'un traitement très soigné de la chaussé.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

La vieille ville

Sainte-Suzanne a existé avant l'aventure industrielle du XIXème siècle. Les rue de la Grotte, du 17 Novembre 44 et de la République délimitent un îlot très cohérents en partie réhabilité. Le traitement global de cette entité pourrait être annoncé dans le PADD.

Rue de la République, au-delà de la place du 5° RTM 17 Nov. 44 : la réhabilitation des maisons adossées au versant est colorée, la rue a fait l'objet d'un traitement paysager, mais le réseau EDF reste aérien. Le problème de sécurité est traité au moyen d'une chicane en sens unique.

Dans le prolongement de la rue de la Grotte, la rue du 17 Novembre est très étroite lorsqu'elle devient parallèle au versant : paysage immuable de maisons mitoyennes adossées à la colline. Le réseau EDF aérien est très prégnant dans le paysage.

Rue de la République plus à l'amont, le double alignement de maisons, la fontaine, les candélabres caractérise cet élément du paysage. A l'arrière du premier alignement la forêt occupe le versant, à l'arrière du second, les jardins s'étendent dans la zone inondable.

La place du 5° RTM 17 Novembre 44 est uniformément goudronnée. Cette unité de paysage âpre s'inscrit au sein d'un ensemble remarquable, avec ses constructions traditionnelles, ses entrées de granges et sa fontaine. C'est un élément de paysage au potentiel important et mal valorisé. Ce parking est en outre uniformément imperméabilisé.

La rue de la République est elle aussi un peu délabrée, à l'image d'une ville en crise, les commerces et locaux d'activités sont fermés

A proximité du temple, la rue de la Source est étroite.
Un restaurant témoigne de l'époque où la rue servait d'axe de transit. La chaussée est défoncée, sans aménagements spécifiques.

source: Etat initial du site - Sainte Suzanne - ESPACE environnement/développement - juillet 2002

La tradition industrielle

En 1860, début de la construction des ateliers l'Epée entre la route et la rivière.

Les berges de l'Allan depuis Courcelles
La friche allie des bâtiments en ruine à l'architecture typique des constructions industrielles du XIX° siècle de Montbéliard et des constructions légères plus récentes et plus basses. La zone est très inondable. En avant des bâtiments, la végétation est fournie : fourrés, zones à hautes herbes, bouquets d'arbres.

La cour de l'usine offre un spectacle désolé. Le bâtiment incendié aux vitres brisées est précédé par un dépotoir qui prend des allures de décharge : cartons, polystyrènes, palettes, ordures.
Le site est paradoxalement remarquable, il présente un potentiel d'urbanisation à vocation d'activités ou même résidentielle… en zone inondable.
Les bâtiments sont intéressants sur le plan architectural. Le problème du statut inondable est certainement plus compliqué à résoudre que l'inondabilité elle-même.
Cet élément essentiel de la mémoire de Sainte-Suzanne survivra-t-il à ses contradictions ?

Le pignon de l'usine, avec ses escaliers et coursives extérieurs abritait la partie administrative. On observe que la construction s'est effectuée en 2 temps, le bâtiment était à l'origine plus étroit avec un toit plus pentu.
Les vitres sont aujourd'hui systématiquement brisées, offrant un spectacle sinistre, aux portes du centre et très largement visible pour les usagers de la route nationale reliant Montbéliard à Besançon.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

Le quartier industriel actif

Plus en retrait par rapport à la route principale, ce deuxième pôle industriel s'est établi au début du vingtième siècle et s'inscrit lui aussi dans la tradition locale. Il est situé immédiatement à l'extérieur de la zone inondable.
Cette industrie plus lourde que l'activité horlogère est à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage. Avec le temps, en effet, l'étalement des quartiers résidentiels a finit par atteindre le site.

Face aux locaux administratifs de l'ancienne fonderie, deux Colonnes marquent l'entrée des usines, témoignant du souci paysager des industriels de l'époque.

Aujourd'hui, la prime est plutôt à l'utilitaire.

La rue des Prés a été réaménagée récemment. A la fois axe résidentiel et accès vers un site industriel important, elle traduit le problème de compatibilité des usages : circulation, activité industrielle bruyantes, habitat.

Entrée dans les usines "FWF : leader mondial du plateau d'attelage en acier moulé"

Sur leur façade arrière, les établissements industriels présentent leur clôture brute, face au mur en pierres taillées du cimetière.
On observe à l'arrière du point de dépôt de la CPAM, en réponse à ce traitement paysager sommaire, une clôture de maison individuelle haute de plus de 3 mètres et non crépie : protection contre les nuisances sonores et visuelles de l'usine ?

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

La traversée d'agglomération : route nationale ou boulevard urbain ?

Dès la fin du dix-neuvième siècle, avec le développement des usines L'Epée, la route de Montbéliard fut bordée de constructions qui soudèrent les 2 agglomérations au début du vingtième siècle . L'inscription de Sainte-Suzanne dans l'entité urbaine de Montbéliard est donc ancienne.

De part et d'autre de la route de Besançon, le statut, les fonctions et vocations de l'espace urbain sont ambigus et traduisent la difficulté qu'il y a à qualifier Sainte-Suzanne : faubourg de Montbéliard, ou petite ville de la communauté d'agglomération ?

A proximité de Montbéliard, le traitement urbain est assez sommaire. Les modes d'utilisation de l'espace correspondent à des schémas révolus : commerces le long de la route, fréquentation essentiellement automobile de l'espace. L'animation de ce secteur est toutefois importante.

Vue de Sainte-Suzanne vers Montbéliard : le traitement urbain est peu soigné mais les commerces sont très présents.

Vieille publicité pour un distributeur de carburant sur un mur de la ville : Sainte-Suzanne est un faubourg de la grande ville.

La rue principale depuis la sortie de l'usine, le site prend de l'ampleur latéralement et une forme de respiration est introduite dans le paysage, notamment grâce aux récents aménagements de traversée d'agglomération : habitat collectif peu dense, au soleil du matin avec les commerces et le temple proches, contre le paroi rocheuse. Sainte-Suzanne existe bien, indépendamment de Montbéliard.

Nous nous situons dans le centre ancien et les réseaux électriques sont enterrés, les trottoirs offrent une bonne sécurité.

L'affichage publicitaire très présent (hors photographie) nous renvoie au statut de faubourg de la petite ville.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

La place centrale

Un effort important est réalisé dans le traitement paysager de la traversée d'agglomération sur toute la séquence sud. La place du monument est dominée par une fontaine, la route nationale est aménagée en boulevard urbain, un verger rappelle que nous sommes dans le pays de Montbéliard.
Mais les panneaux de publicité nous ramènent dans la périphérie de Montbéliard alors que nous sommes au centre de Sainte-Suzanne : problème paysager important. Toute l'ambiguïté du statut et des fonctions de Sainte-Suzanne se manifestent ici.

Les panneaux publicitaires annoncent des commerces et services à Montbéliard : centre urbain ou faubourg ?

Au droit de la mairie, la route nationale a été efficacement transformée en boulevard urbain : traitement de la chaussée avec un îlot central, plantations d'érables en alignement, soulignant un cheminement piéton.

La place de la mairie : dominant une esplanade polie, une galerie marchande moderne fait face à une boutique fermée dont l'enseigne annonce "au Grand Chausseur : chaussures sur mesures". Deux époques se font face.

Comme au carrefour de la rue de la Grotte, l'aménagement urbain des abords de la route nationale donne une certaine épaisseur au site, en opposition très franche avec sa linéarité qui prévaut à proximité de Montbéliard.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

Les quartiers résidentiels de la ville basse

Image de la mixité urbaine, une petite barre HLM est implantée dans un quartier de pavillons anciens du côté des Voironnes. Cet immeuble d'une cinquantaine d'années a été réhabilité récemment. Ici, l'équilibre entre habitat collectif et individuel est réalisé.

La rue des Voironnes a un profil opposé à celle de la République ou du 17 Novembre 1944. Elle est rectiligne, très large, uniformément bitumée avec un haut trottoir de chaque côté. Elle ne ressemble toutefois pas à une rue de lotissement typique des années 60 car les limites entre espaces collectif et privatif sont variés, très souvent ajourés.
Largeur et linéarité de la voie sont à l'origine d'insécurité routière.

Les édifices dédiés aux cultes sont assez discrets à Sainte-Suzanne. Classiquement comme dans la plus grande partie des autres villes du pays de Montbéliard, la chapelle est moins importante que le temple.

Dans la rue des Voironnes, l'automobile était privilégiée jusqu'au jour où des aménagements ont été réalisés pour casser la vitesse, témoignant de ce qui fut une erreur d'urbanisme.

La rue Jean Jaurès est conviviale dans sa section urbaine, c'est un espace public qui supporte aussi une certaine circulation automobile.

La même, après l'école maternelle : lotissement des années 60-70 typique. L'espace public adopte une configuration routière.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

Les conquêtes récentes d'espaces vierges

Totalement déconnecté de la ville basse, un quartier exclusivement pavillonnaire s'est établi sur le plateau. Sur le plan du paysage, il est beaucoup plus relié à Montbéliard qu'à Sainte-Suzanne.

Les lotissements les plus anciens datent des années 1970, avec quelques maisons isolées plus anciennes. Cela se perçoit à travers l'architecture mais aussi l'organisation urbaine : rue en cul-de-sac par exemple, maisons tournant le dos à l'espace public.

Dans les années 80 le traitement urbain présente une certaine avance sur ce que l'on peut reconnaître au niveau régional : le réseau EDF est déjà enterré et la chaussée n'est plus aussi large. Elle demeure toujours très spécialisée, dans ses usages.

La limite entre les maisons des années 80 et les maisons actuelles se lit dans le paysage. On perçoit ainsi la progression des constructions vers le sud, la géométrie de la rue a changé mais elle demeure rectiligne et spécialisée.

L'extension de quartier semble se poursuivre vers le sud, au détriment des dernières terres agricoles du finage.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*

Les espaces libres de constructions

Vaste espace vert au cœur de la ville : une prairie est plantée d'arbres fruitiers et d'un alignement de saules blancs le long d'un ruisseau. Une surprise comme on en rencontre régulièrement dans le pays de Montbéliard.

Aux portes de la grande ville, à l'arrière des maisons de la rue du 17 Novembre se développe cet espace vert, partiellement occupé par un plateau sportif.

Un second espace est plus ouvert dans l'agglomération. Il s'agit de la vaste prairie située à l'arrière du stade. cet ensemble est moins riche que le précédent sur le plan paysager.

Nous sommes là dans les espaces les plus inondables de la commune, donc non urbanisés et non urbanisables.

Enclavés dans le tissu bâti, ces vastes étendues sont toujours régulièrement entretenues, mais leur pérennité, liée aux usages qu'ils suscitent, n'est pas garantie.

Faute de terrain disponible dans la continuité de la ville traditionnelle, les constructions ont gagné le plateau dès les années 1970.

Sur le finage, quelques espaces agricoles demeurent, ils ont été grignotés par les constructions, entre la corniche et la route de Dung.

Par tranche régulièrement étalées dans le temps, un nouveau quartier exclusivement résidentiel et parfaitement isolé s'est développé pour occuper aujourd'hui une vaste superficie conquise aux dépends de l'agriculture.

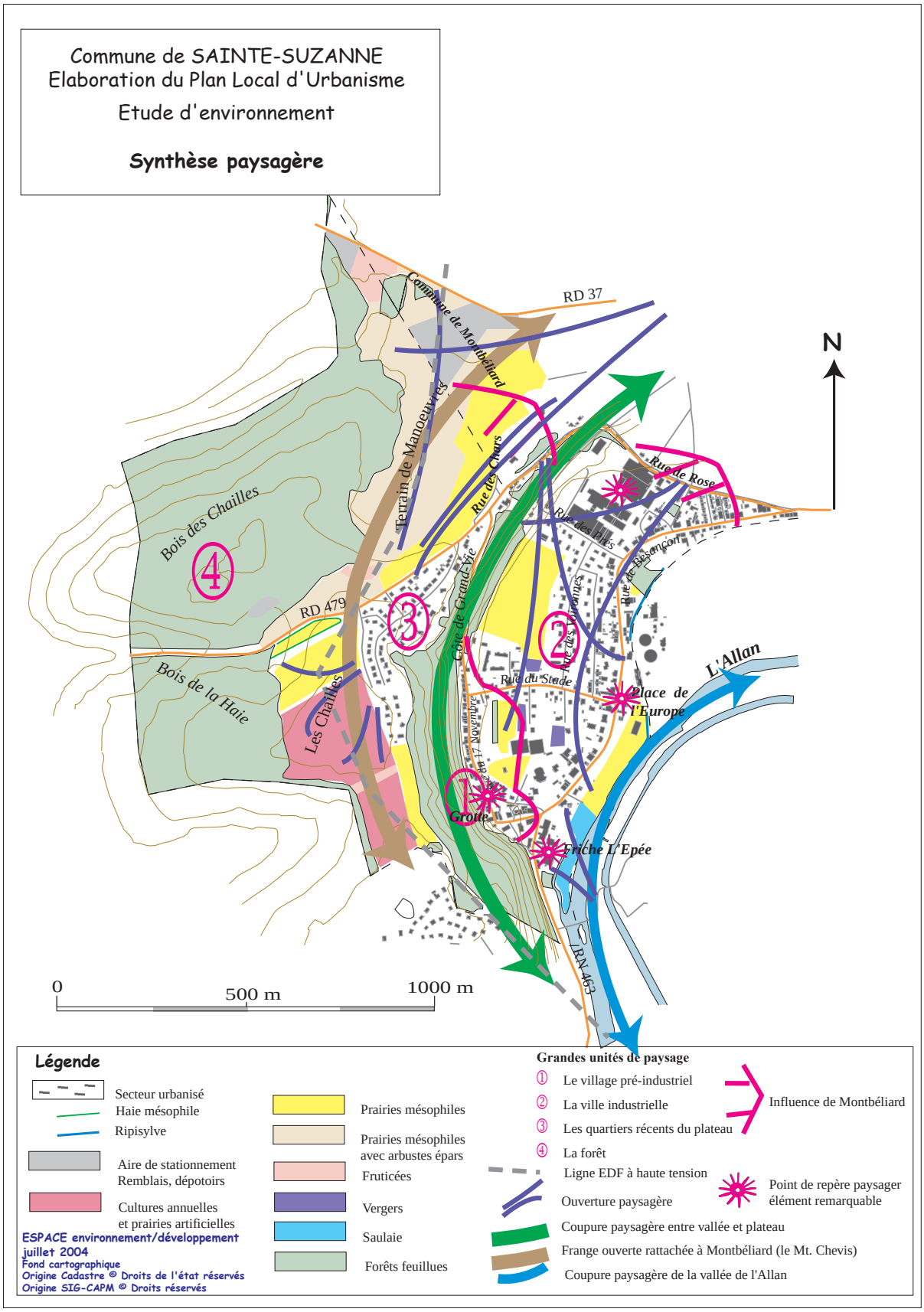
Les dernières extensions urbaines sur ce front sont très récentes, comme en témoigne l'architecture. Sainte-Suzanne rejoindra-t-elle Bart sur le plateau, la ligne haute tension constituera-t-elle une limite…ou l'extension est-elle achevée ?

En face, la pression d'exploitation est faible sur les derniers espaces ouverts : anciens terrains de manœuvres militaires acquis par la commune

Une procédure de ZAC à vocation résidentielle est en cours sur cette prairie pâturée par quelques chevaux et moutons. Le site s'inscrit dans le prolongement d'une zone urbaine décousue de Montbéliard.

La vocation urbaine de l'ancien terrain de manoeuvre est à rechercher dans des objectifs globaux de développement, à l'échelle de la CAPM. Sur les plans paysager et urbanistique, une telle orientation est plus difficile à justifier à l'échelle de la commune.

source: *Etat initial du site - Sainte Suzanne -* **ESPACE environnement/développement** *- juillet 2002*


Commune de SAINTE-SUZANNE
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Etude d'environnement
Synthèse paysagère
N
RD 37
Commune de Montbéliard
Terrain de Manoeuvres
Rue des Chars
Rue de Rose
Rue des Piles
Rue de Besançon
Côte de Grand-Vie
Rue des Vignes
Rue du Stade
Place de l'Europe
L'Allan
Bois des Chailles
Bois de la Haie
Les Chailles
RD 479
Grotte
Friche L'Epée
RN 463
0
500 m
1000 m
Légende
Secteur urbanisé
Haie mésophile
Ripisylve
Aire de stationnement
Remblais, dépotoirs
Cultures annuelles
et prairies artificielles
Prairies mésophiles
Prairies mésophiles
avec arbustes épars
Fruticées
Vergers
Saulaie
Forêts feuillues
Grandes unités de paysage
① Le village pré-industriel
② La ville industrielle
③ Les quartiers récents du plateau
④ La forêt
Influence de Montbéliard
Ligne EDF à haute tension
Ouverture paysagère
Point de repère paysager
élément remarquable
Coupure paysagère entre vallée et plateau
Frange ouverte rattachée à Montbéliard (le Mt. Chevis)
Coupure paysagère de la vallée de l'Allan
ESPACE environnement/développement
juillet 2004
Fond cartographique
Origine Cadastre © Droits de l'état réservés
Origine SIG-CAPM © Droits réservés

2.3. Les risques naturels et technologiques

2.3.1. Les risques géologiques

L'atlas des risques naturels du département du Doubs recoupe la commune en deux endroits.

Le pied de la paroi rocheuse est répertorié en « zone potentielle de chute de pierres et de blocs » sur une partie de la Côte de Grand-Vie et toute la rue du 17 Novembre, derrière le temple et à l'entrée dans l'agglomération, route de Bart. Cet aléa est certainement le plus probable, il menace toute une partie urbaine, le long de l'ancienne route de Montbéliard. Sur le plateau, les Champs-sur-la-haie sont identifiés comme zone d'instabilité potentielle. Ce classement suit les formations superficielles identifiées par le BRGM, qui se prolongent au bois des Chailles.

Sur l'ancien terrain de manœuvre ne sont pas répertoriés de risques géologiques majeurs. Cependant, il convient de prendre en compte d'éventuelles instabilités du terrain dans les zones de pentes importantes. Les phénomènes karstiques sont peu apparents. L'étude d'impact du projet de ZAC précise que les terrains ne sont pas sujets aux manifestations karstiques mais qu'ils favorisent le ruissellement.

2.3.1. Les risques d'inondations

Le réseau superficiel est en relation avec la nappe phréatique. Ces eaux sont sensibles à la pollution. Les effluents doivent être traités de façon satisfaisante avant rejet, aussi bien dans la nappe que dans les cours d'eau.

La majorité des surfaces urbanisées de Sainte-Suzanne est épisodiquement soumise à inondations. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Allan et du Doubs dans la traversée de Montbéliard propose un périmètre officiel de submersibilité, qui enveloppe la quasi-totalité de l'agglomération. Au pied de la paroi rocheuse, les plus anciennes constructions sont soumises au risque de chute de pierres, mais se situent à l'extérieur de la zone vulnérable. La rue de Besançon emprunte un léger bombement et n'est inscrite qu'en zone d'aléa moyen. De part et d'autre, l'aléa est fort. A la moindre montée d'eau d'automne ou de printemps, les terrains situés à l'arrière de la rue des Voironnes, dans le prolongement du stade, sont inondés.

2.3.1. Les risques industriels

<u>Les installations classées et autres sources de nuisances</u>

D'après le « Porter à connaissance » des services de l'Etat, 6 établissements sont classés pour la protection de l'environnement : deux sous le régime de « l'Autorisation » et quatre sous le régime de la « Déclaration ».

Autorisation	**Activité**
FWF	Stockage et activité de récupération des déchets, fonderie de métaux et alliages, application de vernis et peintures
GRANDJEAN	Travail des métaux et alliages
Déclaration	
DUBAIL	Fabrication de composés organohalogénés
CAPM	Transformateur au PCB
FERRAND	Application de vernis et peintures
THEVENIN DUCROT	Liquides inflammables

Une ligne aérienne de transport d'électricité à moyenne tension (63 000 V) franchit la frange ouest du finage, sur les reliefs. Elle traverse les anciens terrains de manœuvre, puis les Champs-sur-la-Haie, à proximité des quartiers récents de la Route de Dung.

Outre les installations classées, Sainte-Suzanne compte un site industriel désaffecté pollué : les anciens établissements L'Epée.

Qualité de l'air

La RN 463 voit transiter tous les jours 12 000 véhicules. Cette circulation est source de pollution de l'air et des façades des bâtiments de la rue de Besançon, elle est aussi source de bruit et d'insécurité sur les sections non aménagées.

La qualité de l'air doit être considérée dans les études d'urbanisme depuis la Loi sur l'air, de 1996. Les bases fines de diagnostic manquent toutefois pour relier un état de ce phénomène à une forme d'organisation urbaine dans des communes telles que Sainte-Suzanne. La circulation, le chauffage urbain en hiver et l'activité industrielle sont les principales sources de pollution. L'effet de l'agglomération de Montbéliard dans son ensemble est certainement plus important à Sainte-Suzanne que l'activité locale.

Le Plan Régional de la Qualité de l'Air fixe des ratios de production d'oxyde d'azote et d'ozone, en fonction du trafic routier. De la même façon, il fixe des indices rapportés à la surface urbanisée et à l'utilisation de chauffage. L'étalement de la commune hors de ses limites traditionnelles, sur le plateau de Dung est donc, à cet égard, une source potentielle de pollution diffuse. Cette dernière qui s'additionne aux autres pollutions liées à l'étalement urbain dans la périphérie de Montbéliard est difficile à quantifier pour un quartier pris isolément.

Les localisations agricoles

Sainte-Suzanne ne compte plus d'exploitation agricole. L'ancien terrain de manœuvre n'a pas été réutilisé en agriculture. L'essentiel des surfaces non urbanisées est occupé par la forêt.

Les quelques parcelles agricoles du plateau sont exploitées par le GAEC du Mont-Chevis, dont le siège est situé à Montbéliard.

Chapitre 3 : Principes fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au regard des articles L.121-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme stipule dans son dernier alinéa que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale lorsqu'il existe, ou avec les orientations des Directives Territoriales d'Aménagement ou à défaut avec les dispositions particulières des zones de montagnes ou littoral.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard, les lois Montagne et Littoral ne s'appliquent pas et il n'existe aucune Directive Territoriale d'Aménagement. En revanche, la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard élabore un Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) ce qui signifie que dans un délai de trois ans à compter de son approbation, le PLU de sainte Suzanne devra être mis en compatibilité avec les orientations du Scot conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

3.1. L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels

Le principe d'aménagement retenu dans le PLU de Sainte Suzanne répond à la nécessité de prendre en compte les risques naturels auxquels la commune est fortement exposée. Cela conduit à limiter au maximum le développement de la commune dans la partie basse et à utiliser les possibilités de développement en partie haute. Ainsi, 14 hectares encore non urbanisés situés en bordure de l'Allan sont non constructibles pour préserver le champ d'expansion des crues (prairies mésophiles) et, sur le plateau, dans le prolongement de lotissements existants, 17 hectares de zones naturelles sont identifiés pour le développement de l'urbanisation future.

Limitrophe de la commune-centre de l'agglomération, Sainte Suzanne peut en effet pleinement prétendre à participer aux objectifs de construction de l'agglomération inscrits dans le PLH. Mais, tenant compte du rôle paysager et environnemental important des espaces concernés les surfaces à urbaniser sont limitées et l'effet de lisière est préservé entre l'urbanisation et la forêt (préservation et entretien de 25 hectares – zonage N3). Pour limiter l'étalement urbain, la part du logement collectif est de 51% dans le programme prévisionnel de 150 logements de la Zac des Terrasses prévue sur le plateau (9 hectares sur 17 ha à urbaniser).

En parallèle la protection des espaces naturels forestiers du plateau ou boisés de la falaise sont classés en zone naturelle.

3.2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat

Le PLU de Sainte Suzanne en autorisant l'installation des activités commerciales, artisanales et de bureaux sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune offre les conditions nécessaires pour permettre la réalisation de cet objectif.

En outre, la commune de Sainte Suzanne qui dispose déjà de 13% logements sociaux dans son parc de logement se donne pour objectif de maintenir cette proportion dans le futur. Aussi, le programme prévisionnel de la principale zone de développement de la commune (Zac des terrasses) établit à 12% le nombre de logements sociaux, soit 14 les 150 logements prévus.

3.3. la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile

Sainte Suzanne, située à proximité du centre de l'agglomération bénéficie d'un accès privilégié aux commerces et services d'agglomération. La commune est bien desservie par le réseau de transport en commun. Le nouveau quartier situé sur le plateau sera desservi par les bus (en prolongement des quartiers de Montbéliard).

En termes de déplacements « doux », Sainte Suzanne possède 2 cheminements piétons aménagés :

- un cheminement balisé du nord au sud de la commune dans les quartiers résidentiels entre la falaise et la RN 463 évite d'emprunter les abords directs de la RN 463 et permet des déplacements en site sécurisé.
- Un cheminement en bordure de l'Allan.

Deux liaisons sont prévues, au nord et au sud de la commune pour connecter ces 2 cheminements existants de part et d'autre de la RN 463.

A l'échelle intercommunale, Sainte Suzanne pourra se connecter au réseau des pistes cyclables d'agglomération qui devrait emprunter les berges de l'Allan déjà partiellement aménagées et utilisées. Ce réseau sera par ailleurs relié à la Véloroute Nantes-Budapest au sud de la commune au niveau du Pont de la RD 43 de Courcelles et Montbéliard (projet porté par le Conseil Général du Doubs).

3.4. La réduction des nuisances sonores

Les nuisances sonores générées par la présence de la RN 463 sont difficilement maîtrisables compte tenu du statut de la voie. L'aménagement des espaces publics de la traversée contribuent cependant à diminuer la vitesse et à dissuader les véhicules lourds, en transit, d'emprunter cette voie au profit de l'A36 (mise en service du diffuseur de Voujeaucourt).

3.5. La sauvegarde du paysage et du patrimoine bâti

Le projet identifie le traitement végétal des espaces libres de lisières entre la forêt du Plateau et la Zac au titre du L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

3.6. La prévention des risques naturels et technologiques

La présence du risque a conduit la commune à retenir des zones et des prescriptions spécifiques pour les constructions situées en zone inondables ou en zone d'éboulis. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose précisément la prise en compte des risques.

Chapitre 4 : Exposé des motifs des limitations administratives au droit des sols

4.1 - Les principes d'élaboration du zonage

La prise en compte des risques naturels : éboulis et inondations

Toutes les **zones**, qu'elles soient urbaines ou naturelles exposées aux risques ont un classement spécifique auquel est assorti des prescriptions particulières : les zones **concernées par le risque d'inondations** sont **indicées « i »** (ville basse de Saint Suzanne exposée aux inondations de l'Allan en cohérence avec les documents provisoires de Ppri) ; toutes les zones **exposées aux éboulis** de la falaise sont **indicées « e »** (rue du 17 novembre).

Les zones Urbaines (article R 123-5 du code de l'urbanisme)

Les zones **U**rbaines (**U**) correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune ou à des secteurs équipés (électricité, eau potable, assainissement). Les bâtiments n'étant pas identiques, l'espace urbanisé (la zone U) est divisée en fonction :

- du caractère prédominant constaté dans un quartier
- de leur implantation par rapport au domaine public (en limite, en retrait) ;
- de leur implantation par rapport aux parcelles voisines (en limite, en retrait) ;
- de la hauteur des bâtiments qui oscille entre 8 et 16 mètres au faîtage dans la commune ;
- du nombre de niveau (de 1 à 5 niveaux) ;
- de la densité d'occupation du sol ;
- de l'occupation et l'utilisation du sol.

La zone UA correspond à la morphologie urbaine dense et agglomérée caractéristique des tissus ordonnés du centre village et des quartiers anciens de type faubourg. Ces quartiers présentent un front urbain continu ou semi-continu le long des voies.

La zone UD regroupe les secteurs à dominante d'habitat assurant une transition entre les quartiers centraux (UA) et les secteurs de plus faible densité (UE). Il s'agit d'une zone de moyenne densité où doivent s'exprimer deux objectifs : la diversité de l'habitat et la gestion économe de l'espace. La morphologie du bâti de ces quartiers est variée et permet le développement de l'habitat isolé, groupé et intermédiaire (maisons de ville…), l'habitat individuel y est toutefois prédominant.

La zone UE regroupe les quartiers résidentiels. Ces quartiers à dominante d'habitat, assurent par leur morphologie, caractérisée par une faible densité, une transition des espaces centraux et péricentraux vers les espaces à dominante naturelle.

La règle d'urbanisme de la zone UE est conçue pour :

- préserver les caractéristiques morphologiques de ces quartiers tout en prenant en compte leurs contraintes de fonctionnement ;
- maintenir leur faible densité tout en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

La zone UY accueille, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, commerciales. Elle se justifie par la présence sur la commune de 6 établissements classés pour la protection de l'environnement.

Les zones à Urbaniser (article R 123-6 du code de l'urbanisme)

Les zones **à U**rbaniser (**AU**) sont des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme ce sont des terrains non ou insuffisamment équipés.

Les Zones Agricoles **(A)** (article R 123-7 du code de l'urbanisme)

La commune de Sainte-Suzanne ne possède plus d'agriculteur exploitant, les terres agricoles de la commune (Chailles) et les prairies (Fontenis, prés Charmotte, prés Ribons) sont exploitées par des agriculteurs des communes voisines (Montbéliard, Dung). Il n'existe donc pas de terrains dont le potentiel agronomique et/ou économique des terres justifie un classement en zone agricole. Ces terrains pourront donc être classés en zone naturelle.

Les Zones Naturelles et Forestières (article R 123-8 du code de l'urbanisme)

Les zones **N**aturelles (**N**) correspondent aux secteurs à caractère naturel, aux espaces forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt écologique et/ou paysagers. Elles représentent un potentiel de 107 hectares soit 67% de la superficie communale répartis entre :

Les Espaces forestiers gérés par l'Office Nationale des Forêts :	45 hectares
La falaise, espace naturel partiellement boisé :	16 hectares
L'espace agricole des Chailles :	13 hectares
L'ancien terrain de manœuvre :	24 hectares
Les prairies du bord de l'Allan :	3,6 hectares
Les prairies des Prés Charmotte et du Fontenis :	5,5 hectares

Sur ce potentiel d'espace naturels, seuls quelques espaces pourraient être réservés à une extension de l'urbanisation (espaces classés AU) :
- le terrain de manœuvre (12 hectares)
- le secteur des Chailles (7 hectares)

Le classement en zone N de ces terrains dans le PLU permettra de pérenniser leur statut d'espaces naturels et de conserver ainsi **55% du territoire de la commune** (88 hectares) en espaces naturels. Toutefois, si certains comme les espaces forestiers ont une fonction claire et durable, d'autres semblent plus fragiles et pourraient, sans entretien, devenir des friches et donc se boiser peu à peu comme la falaise. Il est donc nécessaire, dans le cadre des réflexions du Projet d'Aménagement de définir une fonction à ces espaces.

4.2 Les principes mis en œuvre au travers du règlement

Article 1 Les occupations du sol interdites et admises sous conditions

L'une des motivations principales du règlement est la **préservation du caractère résidentiel de Sainte Suzanne, à la fois de village, faubourg et quartier pavillonnaire de l'agglomération**. Ainsi, un certain nombre d'occupations ou utilisation du sol ont été interdites ou conditionnées dans le respect des objectifs de mixité de l'habitat et diversité des fonctions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, sont interdites les constructions ou utilisation du sol pouvant porter atteinte à la sécurité et salubrité publique ainsi que les dépôts et stockages de toute nature.

Pour le commerce de détail et services et les activités artisanales, l'objectif est de favoriser leur implantation sur l'ensemble du tissu urbain de la commune mais en privilégiant une localisation de long de la RN 463 ou le long de l'axe majeur de desserte de la future ZAC.

Un seuil maximal de surface de vente a été instauré à 300 m² en zone UA, il correspond au seuil à partir duquel un dossier doit être déposé en Commission Départementale d'Equipement Commercial. Ce seuil est porté à 150m² en zone UE. L'objectif est de favoriser l'implantation des activités sur l'ensemble du tissu urbain de la commune mais en limitant leur impact dans les parties les plus résidentielles de la commune.
Sous réserves que les activités exercées ne génèrent pas de nuisances excessives (bruits, odeurs, circulation) aux habitations voisines, les activités artisanales peuvent aussi s'implanter selon les mêmes conditions sur tout le territoire de la commune. Le seuil maximal d'implantation diminue en fonction de la vocation principale de la zone.

Récapitulatif :

	UA	**UD**	**UE**	**AU les Terrasses**
Commerces/services	300 m²	150 m²	150 m²	150 m²
Tertiaire				100 m²
Artisanat	100 m²	100 m²	75 m²	50 m²

- pour les bureaux

Il n'existe pas de seuil d'implantation en zone urbaine car des activités professionnelles « à domicile » ne présentent pas d'incompatibilité majeure à s'installer dans le tissu urbain résidentiel du village.

Article 3 - Accès et Voirie

Le règlement reprend les dispositions de l'article R.111-4.

Article 4 - Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard voté par le Conseil d'Agglomération en 2001.

Article 6 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale l'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies publiques n'est pas autorisée (recul de 5 ou 6 mètres en cas de garage) pour dégager suffisamment d'espace devant la construction, assurer le stationnement sécurisé et libérer l'espace public. Cependant, compte tenu que des ordonnancements différents peuvent exister le recul peut être adapté selon des cas particuliers

Article 7 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UA, UD et UE, la règle générale impose une implantation des constructions à destination d'habitation en recul minimal de 4 mètres de la limite parcellaire mais des règles particulières permettent des implantations différentes, en particulier en limite, lorsqu'il s'agit de constructions en continuité de bâtiment existant.

De plus, les annexes qui sont distinctes de la construction principale (abri de jardin, garage) sont autorisées en limite parcellaire quel que soit la zone urbaine.

Article 9 - Coefficient d'emprise au sol (CES)

Cet article gère la densité de construction du bâti (occupation de la construction par rapport à la surface de la parcelle). Dans les zones UA et UD, le CES est limité à 40%. Ce chiffre tient compte du Coefficient d'emprise au sol observé. Ces secteurs étant largement situés en zone inondable, l'emprise au sol globale des constructions ne doit pas y être augmentée par des constructions nouvelles (excepté des annexes autorisées d'une surface maximum de 25m²). Aussi, la limitation du CES conduit à étendre les constructions en les surélevant. En zone UE (secteurs pavillonnaires plus récents et moins soumis au risque inondation), le CES n'est pas réglementé, c'est un COS limité qui est privilégié (nombre de mètres carrés constructibles maximum quelle que soit l'emprise au sol).

Le CES est réglementé pour les constructions à usage d'activités dans les zones urbaines : la construction ne doit pas utiliser plus de 60% de la surface de la parcelle, permettant ainsi d'organiser le stationnement sur la parcelle.

Article10 - Hauteur maximale des constructions

Le PLU institue des règles de hauteur distinctes en fonction du tissu urbain et des types de constructions (toiture). La référence à un nombre de niveau autorisés est également mentionnée. Ces règles tiennent compte des hauteurs maximum existantes et des hauteurs nécessaires à la surélévation des constructions existantes, seule alternative possible à l'extension de la surface au sol, interdite en zone inondable.

Récapitulatif des hauteurs autorisées selon les zones :

	UA	**UD**	**UE**
Toiture à pans	17m au faîtage	14 m au faîtage	11 m au faîtage
Toiture terrasse	13 mètres à l'acrotère	10 mètres à l'acrotère	7 mètres à l'acrotère
Nbre de niveaux autorisés	4 niveaux + combles	3 niveaux + combles	2 niveaux + combles

Pour la zone AU des Terrasses située sur le plateau, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit pour l'habitat individuel, à 9 mètres à l'égout du toit pour l'habitat collectif.

La hauteur des constructions à usage d'activité dans la zone UY est limitée à 10 mètres.

Article 11 - Aspects extérieurs des constructions

Cet article gère la physionomie des constructions autorisées dans la commune. Le principe retenu est l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant ce qui nécessite une prise en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain et géographique ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Au centre du village, en zone UA, l'objectif est d'assurer une perception visuelle continue du bâti et donc l'effet de compacité qui doit être respecté par l'implantation des constructions et des clôtures.

A la périphérie, en zone UE, le bâti isolé doit s'insérer au sein d'un tissu urbain lâche où le végétal doit être un élément de composition du paysage.

Dans toutes les zones du PLU, la volumétrie des constructions doit être simple et les gabarits adaptés aux constructions avoisinantes. Le PLU n'impose aucune prescription de matériaux hormis pour l'extension des constructions existantes qui doit s'effectuer avec une cohérence de nature et d'aspect. Ce qui n'empêche pas l'utilisation de matériaux différents.

D'une manière générale, les toitures à deux pans doivent être privilégiées car elles correspondent aux types architecturaux dominants dans le pays de Montbéliard.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles existent, elles doivent répondre aux exigences de transparence hydraulique permettre l'expansion des eaux en cas de crue ; Par ailleurs, elles ne doivent pas excéder 1,20m sur voie et 1,6m sur les autres limites afin de ne pas fermer la perception visuelle de l'espace bâti. La limitation en zone d'habitat d'un mur bahut 40 cm répond à un objectif de transparence de la limite évitant une fermeture de l'espace.

Les mouvements de terrains (déblais, remblais), lorsqu'ils sont autorisés, sont limités au strict besoin technique de la construction et ce pour éviter l'émergence d'une construction dans le paysage.

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques doivent s'intégrer à leur environnement afin de ne pas nuire à la qualité du paysage. Si les conditions de réception le permettent, l'implantation au sol de ce type d'antenne doit être privilégiée. Dans le cas contraire, une attention particulière doit être portée sur leur teinte.

Article 12 - Stationnement

Le règlement prévoit 2 places par logement individuel. Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place par petit logement (1 à 2 pièces) et 1,5 places pour les logements de 3 pièces et plus.

En zone Naturelle, la plantation des aires de stationnement est obligatoire afin d'intégrer au mieux ces espaces dans l'environnement naturel. Cette plantation s'effectue en fonction du contexte paysager (en termes de trame et d'essences). Le traitement du sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des éventuels stationnements publics situés à proximité.

Article 13 - Les espaces paysagers

Les espaces paysagers doivent participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum les surfaces imperméables). L'emploi d'essences végétales régionales doit être privilégié afin de respecter l'identité locale. De surcroît, la plantation de conifères et d'arbres de hautes tiges doit être limitée si elles peuvent priver d'ensoleillement les parcelles voisines.

Les espaces de retrait entre la construction et la voirie publique doivent faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

La forêt du plateau fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1) ce qui signifie que toute demande de défrichement est irrecevable. D'autres boisements isolés dans le paysage agricole peuvent aussi faire l'objet d'un tel classement. Ces boisements possèdent un intérêt écologique et ou paysager majeur (stabilisation des sols, d'abri pour la faune, d'écran paysager).

4.3 - Les emplacements réservés (ER) au titre de l'article L.123-1-8°

Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place au profit de la commune. Le détail des emplacements réservés (ER) apparaît dans le document d'annexes.

Hormis **l'ER 10** qui correspond aux emprises nécessaires à la réalisation de la digue, des équipements hydrauliques annexes, de la conduite forcée canalisant les eaux de la source de la grotte, les autres emplacements réservés, visent essentiellement à sécuriser et optimiser les circulations dans la commune :

- **Les ER 1, 6 et 8** désignent les espaces destinés à la création de stationnement pour le cimetière (ER 1), dans la rue étroite du 17 novembre (ER 6), pour la salle polyvalente (ER 8).
- **Les ER 5 et 3** visent à créer des aires de retournement dans les impasses et améliorer ainsi leur fonctionnement.
- **L'ER 2** vise la création d'une voie entre la rue des roses et la RN 463 dont l'actuel carrefour en angle très fermé impose des manœuvres dangereuses.
- **L'ER 4** est désigné pour un cheminement piéton à créer au nord de la commune pour assurer la continuité du cheminement existant dans le quartier de la Fonderie vers le cheminement (y compris pour les cycles) existant situé à l'arrière des parcelles bâties de la RN sur les berges de l'Allan.
- **L'ER 7** correspond à la même préoccupation que l'ER 4 : améliorer l'accès au sud de la commune de la RN 463 au cheminement existant le long de l'Allan. L'espace réservé permet également de créer du stationnement dans cette partie du village où se concentre les quelques commerces et services.
- **L'ER 9** correspond aux emprises nécessaires à la réalisation d'un giratoire sur la RD 479 (route de Dung) en lien avec la desserte des zones AU du plateau.

4.4. - Les annexes sanitaires

Des documents annexes présentent plus en détail, les principes énoncés ci-dessous.

Eau potable

La desserte en eau potable des zones urbaines ne pose pas de problème particulier. En revanche, compte-tenu de la ligne piezo métrique, l'urbanisation ne devra pas dépasser la côte 365 m NGF.

Eaux pluviales

Le principe en matière de traitement des eaux pluviales privées retenu dans le schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard est que les eaux pluviales collectées sur les parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales de toiture sont infiltrées directement dans le terrain sauf impossibilité technique démontrée. Les eaux de parking et voirie (20 places véhicules légers ou 10 poids lourds) sont débourbées et déshuilées sur la parcelle

En cas, d'impossibilité technique les eaux pluviales peuvent êtres rejetées dans le réseau d'assainissement avec un débit régulé maximum de 20 litres/seconde par hectare.

Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement.

Collecte et traitement des déchets ménagers

Des filières de collectes et de traitements adaptés à chaque cas ont été mises en place en vue de recycler ou valoriser un maximum de produits selon le schéma ci-dessous :

- les ordures ménagères sont collectées par la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard et dirigées sur l'usine d'incinération des ordures ménagères de la commune de Montbéliard pour élimination avec valorisation énergétique
- points de recyclage sont mis à disposition des habitants (situés impasse du Stade, aux abords du cimetière et près de la salle polyvalente) recevant les déchets d'emballages ménagers (verre, papiers, cartons, huiles, bouteilles plastiques, tétrabriques, boites métalliques). Les déchets ainsi collectés sont recyclés par des récupérateurs agréés ayant contracté avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard via Eco-Emballages.
- les déchets encombrants sont collectés et transportés par la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard sur le site de la communauté d'Emmaüs, située à Montévillars (25) où ils sont répartis en trois catégories :
    - les ferrailles recyclables récupérées par Emmaüs,
    - les incinérables qui sont alors broyés avant valorisation énergétique à l'UIOM,
    - les déchets ultimes envoyés en décharge de classe 2 à Cubry (25).

4.5 - Les servitudes d'utilité publique

(se reporter au plan 1/5000 dans le dossier d'annexes)

Le réseau d'électricité (I4)

Une ligne à haute tension traverse du Nord au Sud le territoire communal (2X63KW d'Etupes à Voujeaucourt et de Bethoncourt à Voujeaucourt empruntant le même couloir). Ces lignes concernent en partie la zone d'habitation future des Terrasses : leur présence est intégrée sous la forme d'un couloir inconstructible destiné à un cheminement piéton.

La forêt soumise au régime forestier (A1)

Le massif du Grand bois est géré par l'Office National des Forêts. Cette servitude assure une protection du massif boisé, le code forestier interdisant tout défrichement de forêt (en vue d'y implanter un autre usage). En revanche, les abatages, effectuées par l'ONF dans la cadre de la gestion forestière sont autorisés.

La protection du massif est renforcée par la mise en place d'une protection du type espace boisé classé.

Concernant les inondations de l'Allan, il convient de se reporter aussi au paragraphe traitant de la prise en compte des risques p. 43 :

Sainte Suzanne est concernée par les plans de surfaces submersibles de l'Allan (PSS) approuvés par décret du 16 mai 1972 qui constituent une servitude d'utilité publique.

L'élaboration du plan de prévention des risques naturels d'inondation de l'Allan et du Doubs (PPR) a été prescrite par arrêté préfectoral du 24 mai 2000. Les études techniques de définition de l'aléa sont achevées et un projet de règlement est en cours de rédaction. Une enquête publique a eu lieu au 1er semestre 2004. Après approbation du plan de prévention, le PPR sera intégré ensuite au PLU (par mise à jour de ce dernier) en tant que servitude d'utilité publique.

4.6 - Les autres protections du territoire communal :

La Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (Art. 52 de la Loi dite Loi Barnier) a introduit l'article **L.111-1-4** dans le Code de l'Urbanisme concernant le développement de l'urbanisation le long des voies les plus importantes, traitement des **entrées de ville**.

Le dispositif vise à interdire l'édification de toute construction aux abords des grands axes routiers à l'entrée des villes : «en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation».

A Sainte Suzanne la totalité du linéaire de la N463 est classé « route à grande circulation » (de la limite communale de Montbéliard à la limite communale de Bart). Sur ce tronçon de voie les espaces concernés se situent à l'entrée sud de la commune au niveau du pont de Courcelles les Montbéliard. « Là un espace vide à l'aspect de friche dévalorise le site qui présente un intérêt paysager certain avec une ouverture intéressante sur la vallée de l'Allan (extrait du porter à connaissance des services de l'Etat. Ce site inondable est classé inconstructible. Cependant, des aménagements d'espaces publics pourraient être engagés pour mettre en valeur l'entrée de ville et les vues existantes. C'est également dans cet espace que pourraient engagés des travaux d'amélioration du carrefour RN 463 et pont de Courcelles où la fluidité de la circulation est difficile voire dangereuse ponctuellement (remontées de voitures jusque dans le centre du village de Courcelles).

La RD 479 (hauts de Sainte Suzanne) n'est pas soumise à cette réglementation. Cependant le projet d'aménagement de la ZAC des Terrasses intègre complètement la mise en valeur de l'entrée d'agglomération et la sécurisation des accès pour tous les modes de transports (voir le document « les orientations d'aménagement relatives à la zone à urbaniser des Terrasses).

Chapitre 5 : Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Introduction

5.1 - Étude d'environnement et du paysage du document d'urbanisme

L'étude d'environnement et du paysage de la révision d'un document d'urbanisme comprend trois volets :

- le premier, "État Initial", doit servir à l'élaboration du projet (projet d'aménagement et de développement durable, zonage et règlement d'urbanisme) ;
- le second, "Impacts", évalue les effets du projet sur l'environnement ;
- le troisième, enfin, "Mesures", propose des actions à conduire pour réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement.

Les trois volets contribuent au rapport de présentation.

5-1.1 – Les connaissances préalables

Notre "État Initial", a été remis à la commune et au groupe chargé de la révision du document d'urbanisme en juillet 2002. Sainte-Suzanne n'avait pas connu d'étude d'urbanisme spécifique auparavant, comme cela est souvent le cas dans les autres communes de la communauté d'agglomération. L'étude GREDER, des paysages du DUPM, n'adopte pas une échelle compatible avec les objectifs d'élaboration du PLU. Nous avons donc engagé des investigations approfondies sur les paysages, la flore et la faune de manière à dresser l'état de référence indispensable au projet. Le travail s'inscrit bien sûr dans les limites de la commune, mais il tient compte des multiples influences extérieures qui agissent sur les paysages et les dynamiques urbaines à l'œuvre à Sainte-Suzanne.

Les premiers travaux de terrain se sont déroulés à cheval sur l'automne et l'hiver, pour une présentation de résultats au début de l'année 2001. Dans le même temps, une étude d'impact de projet de ZAC était conduite sur l'ancien terrain de manœuvre (étude Foncier Conseil). Le porter à connaissance des services de l'Etat ayant estimé que le volet environnemental de l'étude d'impact de la ZAC ne permettait pas de se prononcer sur les enjeux environnementaux du projet, la commune nous a confié un complément d'étude d'impact ("Etude écologique du terrain de manœuvre en complément de l'étude d'impact du projet de ZAC", juin 2002). Cette étude nous a permis de situer le projet dans le contexte environnemental de la commune et du Pays de Montbéliard et de proposer des orientations environnementales que l'on retrouve dans le projet d'aménagement et de développement durable du document d'urbanisme.

5.1.2 – Les orientations proposées

Sur cette base écologique et paysagère, l'état initial de l'environnement proposait un argumentaire et le déclinait en propositions de zonage, de règlement et d'aménagement.

Les propositions que nous faisions en 2002 reposaient exclusivement sur des éléments environnementaux :

- milieu physique, faune et flore ;
- cadre sanitaire ;
- paysage et cadre de vie.

L'argument environnemental est certes important dans les dossiers d'urbanisme, il n'est toutefois pas exclusif. L'article L121.10 du code prévoit en effet que : *"les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, **d'une part**, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, **d'autre part**, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction de besoins présents et futurs en matière d'habitat"*.

Ces deux grandes catégories d'objectifs peuvent parfois être contradictoires, la collectivité fait alors des choix. Des enjeux économiques non considérés dans l'étude d'environnement peuvent ainsi venir modifier le projet de développement proposé à l'issue de l'étude écologique et paysagère.

5.1.3 - Le cadre réglementaire

En application de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) entrée en vigueur le 1er avril 2001. Le dossier de Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Suzanne comporte une pièce maîtresse supplémentaire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a réduit le poids du PADD dans la procédure, le document d'urbanisme de Sainte-Suzanne accorde pourtant une importance significative à l'idée de projet de ville en détaillant dans le dossier d'enquête les grands objectifs d'aménagement qui justifient le zonage et le règlement d'urbanisme : orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, ZAC des Terrasses. Ces pièces sont accompagnées de réservation d'emplacements sur le zonage (annexe n°3 : liste des emplacements réservés au titre de l'article 123-1.8 du code de l'urbanisme).

Avant que n'interviennent les récentes implications de la loi "Urbanisme et habitat", nous avions proposé dans notre étude des orientations d'aménagement fondées sur des préoccupations environnementales et de développement durable en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche appliquée au cas de Sainte-Suzanne en 2001 nous permet de juger aujourd'hui du projet de PLU dans son ensemble :

- rapport de présentation ;
- projet d'aménagement et de développement durable ;
- zonage ;
- règlement.

Le PADD présente les grandes orientations du projet communal :

- développer une offre d'habitat ;
- pérenniser et développer les emplois ;
- valoriser le patrimoine naturel de la commune ;
- poursuivre la politique de requalification des espaces publics et de création d'équipements publics ;
- sécuriser et diversifier les conditions de circulation en favorisant les transports collectifs et les circulations douces ;

Ces grandes orientations sont une déclinaison des objectifs de développement définis à l'échelle de la communauté d'agglomération, elles sont fortement soumises aux risques naturels : instabilité du substrat et éboulements d'une part, inondations de l'autre.

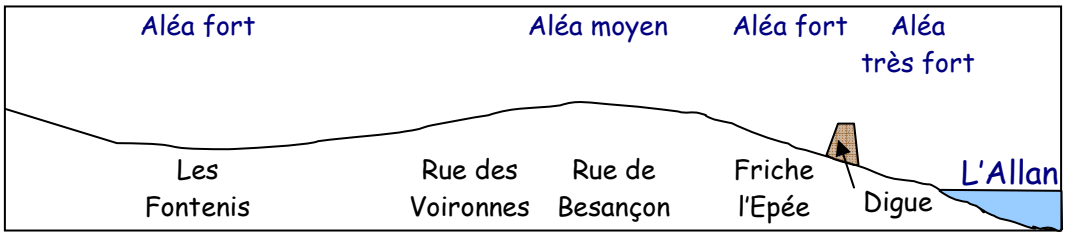
La position de Sainte-Suzanne à quelques centaines de mètres du centre de Montbéliard impose de considérer les orientations du projet à l'échelle de la commune, mais aussi à celle d'une agglomération de plus de 100 000 habitants. A ce titre, le projet respecte les grandes orientations du schéma de cohérence territoriale en cours de réalisation.

Dans ce dernier temps de l'étude d'environnement et du paysage (phases 2 et 3), les propositions énoncées en conclusion de la première phase sont reprises et confrontées au projet dont les effets environnementaux sont ainsi évalués. Nous rappelons en préalable les principaux enjeux environnementaux.

5.2 - Rappel des enjeux

5.2.1 – Le milieu physique

Le diagnostic environnemental concluait sur la nécessité de considérer l'instabilité des terrains et les risques d'inondation, les espaces soumis à ces contraintes étant pour la plupart les plus anciennement bâtis du territoire. Les éboulements menacent en effet principalement les constructions du vieux village, rue du 17 Novembre ; les inondations affectent quant à elles les premières extensions industrielles, dont la Friche L'Epée constitue l'emblème, et le quartier du centre, de part et d'autre de la rue de Besançon.



Classiquement, la forme topographique de l'extérieur du méandre de l'Allan est organisée en trois séquences depuis le chenal vers l'interfluve : le lit et ses berges, un bourrelet relativement épargné par les inondations puis une noue surbaissée. Cette organisation naturelle se combine aux effets des aménagements pour déterminer l'importance de l'aléa l'effet de la digue est ainsi très marqué, elle renvoie ainsi l'aléa très fort au niveau du lit mineur et de ses berges.

En ville, les aménagements ont occasionné des terrassements qui déterminent à un niveau inférieur des nuances dans l'organisation du lit d'inondation de la rivière.

Ces espaces sont fondamentalement urbains et le projet ne peut donc conclure en y interdisant tout projet. La zone d'aléa très fort est exclue des zones constructibles comme l'essentiel de la zone d'aléa fort.

5.2.2– Les milieux naturels

Le territoire est installé à cheval sur deux compartiments paysagers qui offrent des potentiels écologiques très contrastés. La vallée de l'Allan ne présente pas sur la commune de milieux humides exceptionnels comme elle en recèle à l'amont de Montbéliard, la mosaïque du plateau est relativement classique des milieux collinéens de la région. Entre ces deux grands compartiments, le versant dont le couvert boisé est assez récent est remarquable par les espèces végétales qu'il héberge.

Le grand enjeu écologique de la commune a trait à l'homogénéisation des milieux avec la disparition insidieuse des espaces ouverts autant sur le plateau que dans la vallée, enjeu qui dépasse largement les limites communales pour couvrir l'ensemble de la communauté d'agglomération. Le projet d'aménagement et de développement durable tient compte de cette donnée ; il propose des solutions à l'échelle communale sur le plateau et fixe des intensions pour les berges de l'Allan. Dans la zone humide, des solutions ne sont envisageables qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération. Le positionnement politique de la commune marque à ce titre une étape importante dans la prise de conscience d'une nécessité de traiter ces espaces dans le projet intercommunal.

5.2.3 - Le paysage

Imbriquée entre la zone inondable et la paroi rocheuse, Sainte-Suzanne ne présente pas d'espaces évidents de développement urbain.

Les dernières extensions de l'espace bâti se sont donc faites sur le plateau. Cet espace très isolé de la ville n'offrait pas de quartier préexistant. Dans ce contexte les lotissements ouest de Sainte-Suzanne se sont retrouvés en vis-à-vis des ensembles résidentiels de Montbéliard alors qu'ils tournaient le dos au centre du bourg.

Le contexte physique de Sainte-Suzanne ainsi que sa position dans la communauté d'agglomération justifient des développements à deux échelles :

- à celle de la ville, la densification est nécessaire mais elle se heurte aux risques d'inondation. Elle est donc limitée ;
- à celle de l'agglomération, le plateau offre des disponibilités foncières plus amples dans le prolongement des quartiers résidentiels de Montbéliard.

C'est donc sur le plateau que sont situées les principales zones de développement, la ZAC des Terrasses occupe un espace à cheval sur Sainte-Suzanne et Montbéliard, elle établit la connexion entre ces espaces bâtis des deux communes.

La hiérarchisation des enjeux environnementaux place le risque naturel au premier plan. Les questions patrimoniales et relatives au fonctionnement urbain interdisent toutefois de figer complètement le développement du Bourg, la friche L'Epée offre le meilleur exemple de zone à requalifier et à aménager en dépit de son caractère inondable.

Le diagnostic avait ainsi proposé une série d'orientations pour un projet de PLU paysager et de compromis pour concilier objectifs de développement et risque. La barrière occasionnée par la Côte de Grand-Vie dans le schéma fonctionnel urbain impose bien sûr d'accompagner le développement du plateau d'aménagements spécifiques destinés à mettre en communication ce quartier et celui du Mont Chevis. Dans le projet d'aménagement et de développement durable, cette orientation prend la forme d'une interconnexion au réseau de transport en commun de la communauté d'agglomération et d'une mise en place de cheminements piétons et cyclables organisés en réseaux sur l'ensemble de la commune.

Dans la suite du rapport, nous présentons sous la forme de tableaux, les incidences du projet et les mesures de réduction, voire de compensation proposées. Un encart précise le fait que ces mesures ont été retenues dans le projet ou qu'elles restent à prendre. La mention de mesures restant à prendre peut accompagner l'application quotidienne du document réglementaire, elle peut aussi se traduire par quelques ajustements du projet.

Chacun des thèmes suivants est abordé indépendamment :

- Milieu physique et contraintes sanitaires ;
- Milieux naturels ;
- Paysage.

La présentation sous forme de tableau et la reprise point par point des propositions faites à l'issue du diagnostic sont destinées à faciliter la compréhension du document lors de l'enquête publique.

Effets du projet et mesures retenues

5.3 - Milieu physique et contraintes sanitaires

Incidences	Mesures
◊ Des risques importants de chute de pierres et de blocs affectent le pied de la paroi calcaire : rue du 17 Novembre, à l'arrière du temple et le long de la RN 463 au sud du territoire. Les terrains principalement soumis à ce risque sont déjà urbanisés ou aménagés : passage de la RN 463.	◊ En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, les 47 logements exposés à ce risque sont identifiés sur le zonage, les créations de nouveaux bâtiments sont interdites mais les reconstructions après sinistre sont autorisées. Les menacent pèsent en effet sur les constructions les plus anciennes de la commune. Des dispositifs ont été installés pour sécuriser la falaise (PADD).

Prise en considération

Ce risque est intégré dans la politique communale depuis une dizaine d'années, des dispositifs de protection du patrimoine bâti ont été mis en place à la suite d'incidents matériels lourds en 1994.

◊ Sur le plateau, tout l'ensemble agricole des Champs-sur-la-Haie est répertorié au titre des terrains instables dans l'atlas des secteurs à risques. Une partie de cet espace est réservée pour des extensions à moyen terme, lorsque le programme des Terrasses sera achevé. Cette ouverture à l'urbanisation passera par une consultation dans le cadre de la modification du document.	◊ Une partie de cet ensemble a déjà été urbanisée : rue du Saint-Michel. Le diagnostic environnemental proposait d'extraire les terrains restants du périmètre urbanisable. Si les développements sont confirmés en zone AU aux Chailles ils devront être précédés d'études de la stabilité des sols.

Prise en considération

La mesure devrait constituer la pièce maîtresse du dossier de modification du document d'urbanisme.

◊ L'inondabilité constitue la principale contrainte vis-à-vis du développement urbain. Aujourd'hui, près de 80 % des logements de la commune se situent en zone inondable. Le règlement autorise un renouvellement du tissu urbain à condition qu'il permette la mise en sécurité des biens et des personnes (PADD). Le PADD annonce une zone US en partie inondable, que l'on retrouve sur le zonage mais non dans le règlement. La zone US au Village ne mentionne pas l'inondabilité du terrain, elle est pourtant considérée comme zone d'aléa fort en annexe 2 du document : Plan de prévention des risques d'inondation du Doubs et de l'Allan, carte des aléas, document d'avancement d'octobre 2002 – DDE du Doubs.	◊ Toute la partie de zone inondable non bâtie devrait être extraite du périmètre urbanisable. Dans les secteurs déjà bâtis, les aménagements à venir devront intégrer l'emprise au sol des bâtiments et proposer des coefficients inférieurs ou égaux à l'état existant. Pour une meilleure lisibilité du document, la zone US au village devrait être assortie de l'indice "i". Si elle n'était pas considérée inondable, une correction devrait être apportée à l'annexe 2 du dossier qui sera présenté en enquête publique.

Prise en considération

La commune a marqué sa volonté de densifier légèrement le centre bourg en autorisant une emprise au sol légèrement supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui rue de Voironnes et route de Besançon. L'aménagement de la Friche L'Epée prévoit la démolition des bâtiments sans intérêt architectural pour un bilan négatif de l'emprise au sol qui compense les légères augmentations d'emprise au centre, les conditions de construction imposées par le règlement, renforcent de manière déterminante le caractère positif du bilan.

◊ La restauration du site l'Epée devrait permettre de gagner des capacités d'épandage des eaux d'inondations au droit des locaux ne présentant pas d'intérêt architectural et paysager, pour autoriser la réhabilitation des principaux bâtiments.	◊ Dans le cadre de la réhabilitation l'Epée, on devra situer le premier niveau des constructions au-dessus des plus hautes eaux connues.

Prise en considération

La restauration du site prévoit la suppression d'entraves aux écoulements, les entrepôts actuels étant évidés pour servir de parking devraient être transparents vis-à-vis des écoulements, l'emprise au sol sera donc moins élevée une fois le projet achevé et les capacités d'écoulement des eaux de crues améliorées.

◊ La gestion de l'aléa passe par des interventions en dehors des zones inondables destinées à ralentir le ruissellement notamment. Les propositions paysagères destinées à limiter l'imperméabilité ne sont pas reprises dans le document.	◊ Au centre de l'agglomération, les aménagements paysagers doivent laisser une place aux espaces végétalisés, de manière à réduire les surfaces imperméabilisées : place du 5ème RTM, rue des Voironnes. Ces thèmes sont développés dans l'étude paysagère.

Prise en considération

L'article 13 du règlement des zones inondables indicées "i" oriente le paysagement des zones d'aléa fort en limitant les arbres de haute tige au système d'enracinement peu robuste et suggère l'utilisation d'espèces adaptées à ces milieux à forte contrainte mais le projet en zone déjà urbanisée ne propose pas d'orientations spécifiques d'aménagement de manière à limiter l'imperméabilisation. La zone d'aménagement concertée intègre ces préoccupations.

◊ L'exploitation non contrôlée du site l'Epée peut actuellement poser des problèmes de salubrité. La réintégration de cet ensemble industriel dans l'espace résidentiel et commercial du bourg lui procure une nouvelle fonction qui réduira ce risque.	◊ Les activités présentant un risque pour le réseau hydrographique, telles que stockage de matières organiques ou d'autres produits polluants, doivent être munies de dispositifs de rétention susceptibles de réduire tout risque de pollution par ruissellement (réutilisation du site l'Epée).

Prise en considération

Le projet de reconversion de la friche l'Epée va dans le sens de la maîtrise des pollutions et de la préservation du patrimoine.

◊ Le projet fait une place importante au logement collectif, il prévoit de nouvelles lignes de transport en commun et la mise en réseaux sécurisés des pistes cyclables et cheminements piétons.	◊ Les choix urbains ont une incidence sur la qualité de l'air. Dans le projet d'aménagement, les orientations économes d'espace, faisant une place à l'habitat collectif, sont en ce sens préférables aux options exclusivement pavillonnaires. Les aménagements susceptibles de favoriser les circulations douces et les transports en commun doivent être favorisés.

Prise en considération

Cette orientation reprend les propositions issues du diagnostic environnemental et les grands axes du plan de déplacement urbain de la communauté d'agglomération de Montbéliard.

5-4 - Milieux naturels

Incidences	Mesures
◊ L'article 13 du règlement d'urbanisme oriente les plantations jusqu'au sein de l'espace bâti. Il insiste sur la composition en essences végétales principalement locales. Il prévoit que les plantations existantes soient maintenues dans la mesure du possible.	◊ Les plantations ornementales destinées à accompagner les constructions seront principalement d'essences locales.

Prise en considération

L'article 13 du règlement reprend les préoccupations de l'étude environnementale, l'annexe 5 du règlement reprend la liste d'espèces adaptées aux conditions de milieux proposée dans le diagnostic environnemental.

◊ Le document délimite des espaces boisés classés au droit des boisements soumis au régime forestier. Les accrues sont classées N2 et N3 autorisant les interventions sur les boisements.	◊ Classer N les massifs forestiers. Sur le plateau, on évitera de classer EBC les accrues récentes à l'extérieur des forêts communales, de manière à autoriser la restauration de la frange ouverte entre agglomération et forêt (écotone).

Prise en considération

La délimitation d'espaces boisés classés se superpose au statut spécifique des boisements soumis au régime forestier.
Les boisements classés ND devraient pouvoir être exploités de manière à limiter la forêt dans les emprises cadastrales forestières et la faire reculer sur les terres agricoles.

◊ La frange semi ouverte située entre la partie urbanisée de la ZAC, d'une part, les équipements bâtis du centre équestre et la forêt soumise au régime forestier d'autre part, est identifiée au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme comme espace végétal à préserver.	◊ Classer en N la portion du terrain de manœuvre non urbanisable, constituée d'une prairie maigre pâturée en partie recolonisée par les arbustes et les arbres (zone tampon).Cette zone tampon, pour conserver tout son intérêt écologique, devra être restaurée, puis entretenue, de façon à être maintenue ouverte (maintien d'un pâturage extensif ou débroussaillage sélectif périodique en dehors des périodes de nidification des oiseaux).

Prise en considération

Sur la zone à préserver au titre du L 123-1-7, une opération spécifique de restauration écologique devrait être conduite dans les règles de l'art, comme indiqué dans le chapitre des mesures compensatoires du complément d'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté. Le programme de restauration de la frange soumise au L 123-1-7 sera mis en œuvre dans le cadre du projet de centre équestre.

◊ Les vergers de la ville basse n'apparaissent pas sur le zonage.	◊ Préserver les vergers d'amateurs par l'application de l'article L 123.1.7.

Prise en considération

La proposition visant à considérer les vergers comme des éléments de paysage identifiés est en partie retenue par le document d'urbanisme sur quelques parcelles situées de par et d'autre de la rue du Stade

◊ Le programme écologique proposait une série de mesures à intégrer au projet d'aménagement et de développement durable avant la loi de juillet 2003 qui limite la portée et le contenu de cette pièce du document.	◊ Des propositions de gestion écologiques des berges de l'Allan et de la ripisylve, du patrimoine fruitier et des haies sont détaillées dans le diagnostic environnemental.

Prise en considération

Sur cette partie du territoire, le document d'urbanisme privilégie les enjeux de développement économique par rapport aux enjeux écologiques.

5.5 - Paysage

Incidences **Mesures**

5.5.1 - Les différentes unités de paysage

◊ Les programmes résidentiels futurs accordent une place aux immeubles locatifs/collectifs et contribuent à la mixité urbaine. Le règlement encourage la mixité fonctionnelle dans toutes les zones urbanisables.	◊ Les futures zones d'habitat réserveront une place significative aux immeubles collectifs et aux activités non génératrices de nuisances (nécessité de mixité urbaine portée à la connaissance de la commune par l'Etat).

Prise en considération

Plus de la moitié des logements de la future ZAC devraient être situés en immeubles collectifs, un peu moins de 10 % de logements sociaux participent au programme.

◊ Les opérations à venir épargnent l'essentiel des vides dans le tissu urbanisé, préservant ainsi la fonction de zone d'épandage des inondations qu'elles représentent. Ces développements préservent aussi les espaces de verdure et maintiennent le niveau de cadre de vie actuel aux habitants riverains. Dans le prolongement des équipements collectifs de l'entrée sud dans la ville, des équipements sportifs occuperont une petite partie des espaces ouverts inondables.	◊ La fonction d'épandage des prairies semble immuable, celle de production fourragère qu'elles jouent encore est beaucoup plus fragile. La protection de tous les espaces naturels dans le champ d'inondation de l'Allan devrait donc être accompagnée d'une assurance que ces milieux resteront ouverts.

Prise en considération

Il s'agit là d'un enjeu très important qui dépasse le cadre communal et devrait être considéré dans celui de la communauté d'agglomération :

- *inventaire des zones inondables non bâties et de leurs fonctions ;*
- *projet pour les zones dont les usages ne sont pas assurés, prairies de fauches menacées par la friche à Sainte-Suzanne, par exemple.*

◊ Au-delà de l'étalement de l'espace bâti sur le plateau, le projet d'urbanisme prend principalement la forme de restructuration urbaine à vocation résidentielle et de services.	◊ En l'absence de disponibilités foncières importantes, les développements devront prendre la forme de restructurations urbaines : - conversion de sites industriels en zone d'habitat ; - réorientation de certaines affectations. Ces opérations sont envisageables à moyen ou long terme, elles privilégieront l'habitat collectif ou d'autres formes urbaines économes d'espace.

Prise en considération

Les contraintes naturelles se traduisent sur le projet qui devrait conduire au renouvellement urbain. Le symbole de cette orientation est constitué par l'ancienne usine l'Epée dont les bâtiments les plus remarquables seront réhabilités et transformés en immeubles d'habitat collectif.

◊ Sur le plateau, les développements futurs préservent la coulée ouverte entre l'espace bâti et la forêt. Comme dans la zone inondable, ce maintien de milieux ouverts doit être accompagné de mesures qui garantiront leur pérennité. Le document prévoit à ce titre une collaboration avec les agriculteurs voisins, comme préconisé dans le complément d'étude d'impact de la ZAC.	◊ L'activité agricole devra être considérée avec la plus grande attention dans toutes les opérations urbaines. Au-delà de sa fonction première de production, elle assure dans l'environnement périurbain le rôle essentiel de maintien ouvert d'espaces non bâtis.

Prise en considération

L'activité agricole est évoquée dans le PADD comme moyen de gérer les franges ouvertes à l'ouest de la commune. Pourtant, le projet qui classe en zone naturelle (N) tous les espaces non bâti ne traduit pas un intérêt manifeste pour l'agriculture.

Aux Chailles, les caractéristiques intrinsèques de la zone N3 aurait pu justifier son classement en zone agricole. L'intérêt manifesté pour le statut agricole de la zone aurait ainsi pu justifier une reconquête des accrues boisées en lisière de la forêt soumise.

◊ Toute la Côte de Grand-Vie est préservée des constructions par une codification N, les espaces boisés sont classés EBC.	◊ On pourrait toutefois tolérer quelques constructions légères à vocation d'abris dans les quelques parcelles exploitées en jardins familiaux au nord du versant, à l'endroit où la pente s'affaiblit.

Prise en considération

Les propositions conservatoires de l'étude d'environnement sont accentuées dans le projet.

◊ Toute la prairie alluviale est classée en zone de protection de la nature. Cette orientation préserve la prairie mésophile, les quelques lambeaux de zones humide et intègre la contrainte d'inondation.	◊ Au-delà de cette codification, la collectivité devra s'assurer de la poursuite de l'exploitation de la prairie, de manière à maintenir ouverte cette frange du finage.

Prise en considération

Le projet reprend les propositions de l'étude paysagère. Le PADD affirme même l'intention de la collectivité de voir les espaces ouverts du lit d'inondation gérés de manière à préserver leur fonction de champ d'épandage des crues de l'Allan.

◊ le zonage préserve l'essentiel des prairies situées à l'arrière de la rue du 17 Novembre et du terrain de football.	◊ Ce site conservera à l'avenir sa vocation actuelle : codification N avec un indice autorisant les aménagements légers destinés aux pratiques sportives et de loisirs, à conditions qu'elles ne contrarient pas l'étalement des inondations.

Prise en considération

Le projet d'urbanisme reprend les propositions de l'étude paysagère et environnementale.

◊ Les éléments de végétation qui structurent en animent le paysage des herbages situés à l'arrière de la rue du 17 novembre ne sont pas identifiés sur le document d'urbanisme.	◊ Les quelques vergers et l'alignement boisé situés à l'arrière de la rue du 17 Novembre seront protégés de manière à maintenir l'ambiance paysagère actuelle : classement en éléments de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Prise en considération

Le document d'urbanisme suit partiellement l'étude d'environnement sur ce point : classement de certains vergers en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. La codification N de l'essentiel des espaces considérés permet toutefois de maintenir en l'état les éléments de paysage en place.

◊ Le site L'Epée est un élément essentiel de l'histoire de Sainte-Suzanne. Bien qu'inscrit en zone inondable, sa reconversion urbaine est un des axes importants du document d'urbanisme. La zone étant identifiée par le Plan de Protection des Risques comme particulièrement sensible, le projet adopte d'emblée le principe d'une réduction de l'emprise au sol. En effet, si les principaux bâtiments qui marquent l'entrée dans la ville méritent d'être préservés au titre de la conservation du patrimoine et de la mémoire de la collectivité, les extensions de bâtiments plus récentes et plus légères ne présentent pas d'intérêt particulier sont détruites ou converties en aménagement transparent vis-à-vis des crues. Ainsi, la restauration des usines L'Epée améliorera la situation générale de la vallée vis-à-vis des inondations (voir chapitre consacré au milieu physique).	◊ Le site de l'usine L'Epée est remarquable par son cadre paysager, sur les berges de l'Allan, et par sa position, à l'abri des flux humides d'ouest, très bien exposé au soleil du matin. Il offre donc un fort potentiel d'urbanisation à vocation d'activités ou même, et peut-être surtout, résidentiel. La position de Sainte-Suzanne par rapport aux grandes voies de communication n'est pas très propice au développement d'une industrie lourde et exigeante sur le plan des transports, puisque l'A36 et le chemin de fer sont assez loin de la ville. Ainsi, une reconversion à vocation d'activité pourrait prendre la forme d'un pôle multiservices, dans le tertiaire, par exemple, de manière à limiter les mouvements de poids lourds à travers Montbéliard, Bart, Voujeaucourt et bien sûr, Sainte-Suzanne. Mais l'orientation résidentielle pourrait aussi être étudiée, elle présenterait l'avantage de compenser la pénurie foncière et de ramener un afflux de population à proximité du centre de gravité de la ville. L'intérêt paysager du site et la géométrie des bâtiments peuvent être des atouts à valoriser pour une telle réorientation.

Prise en considération

Le projet d'urbanisme reprend les propositions de l'étude paysagère.

◊ ***Impact de l'urbanisation de l'ancien terrain de manœuvre*** *La Charte d'environnement du Pays de Montbéliard* a classé parmi ses objectifs le maintien d'une « coupure verte » entre la ville et la forêt. A une échelle assez générale, « cet écotone du plateau a été considéré d'un grand intérêt paysager et écologique » dans le *Porter à connaissance des services de l'Etat.* Le principal prélèvement d'espace pour la construction du nouveau *quartier des Terrasses* s'effectuera sur les espaces les plus ouverts du terrain de manœuvres, ce qui risque de déséquilibrer le fonctionnement actuel du système. Il se pourrait aussi que la bande de terrain semi-ouvert, héritée de l'aménagement, se trouve isolée des établissements (marginaux) qui l'exploitent aujourd'hui et que la pression d'exploitation diminue encore, ce qui conduirait inexorablement le paysage à se fermer entre le futur quartier d'habitat et l'actuelle lisière forestière. Pour compenser cette éventualité, le projet d'urbanisme est accompagné d'un engagement de la collectivité à la gestion de ces espaces.	◊ Un projet de restauration et de gestion du site a été présenté dans le complément d'étude d'impact de la ZAC, il permettrait de préserver les fonctions agricole, écologique et paysagère du plateau.

Prise en considération

Le document d'urbanisme et le dossier de ZAC reprennent les propositions de l'étude paysagère sans affirmer l'importance de la fonction agricole du plateau.

◊ Sur le plateau, le projet adopte le zonage suivant : - l'emprise de la future ZAC est classée AU (espace à urbaniser) ; - la partie du terrain de manœuvre non urbanisée est classée en zone de protection de la nature (N), avec une mention d'espace végétal à préserver ; - l'espace des Chailles (Champs-sur-la-Haie) est classé N.	◊ Sur le plateau, on pourrait adopter le zonage suivant : - l'emprise de la future ZAC sera classée en zone AU (espace à urbaniser) ; - la partie du terrain de manœuvre non urbanisée sera classée en zone de protection de la nature (N), avec une mention des aménagements écologiques spécifiques (mesure de compensation de la ZAC) ; - l'espace des Chailles (Champs-sur-la-Haie) sera classé en zone agricole, avec une mention interdisant les constructions volumineuses, à proximité du quartier Saint-Michel.

Prise en considération

Le document d'urbanisme présente a priori un zonage plus environnemental que l'étude paysagère. L'absence de zone dédiée spécifiquement à l'agriculture n'interdit pas à cette activité de s'exercer mais affirme moins son intérêt primordial dans le fonctionnement des paysages que l'étude paysagère ne le suggérait.

5.5.2 - Règles applicables sur toute la commune

◊ L'article 13 du règlement impose que la végétation existante soit maintenue, dans la mesure du possible, dans le cas d'opérations d'ensemble. Il suggère la limitation des plantations de conifères pour des raisons essentielles de sécurité, enfin il fait référence à la liste des espèces proposées dans l'étude d'environnement (annexe 5 du règlement).	◊ Dans les opérations d'aménagement, les espèces végétales implantées seront d'origine locale, on pourra ainsi s'inspirer de la liste proposée en annexe 5 du document : *Proposition d'espèces à implanter en cas d'installation de haies naturelles.* Les plantations de conifères à haut jet devraient être limitées dans les espaces privatifs pour éviter les conflits de voisinage occasionnés par l'ombre de ces arbres lorsqu'ils sont devenus adultes (article 13 du règlement : « Espaces libres et plantations », ou annexes).

Prise en considération

Le document reprend intégralement les propositions de l'étude paysagère.

◊ Le règlement du PLU rappelle, dans l'article 4 des dispositions générales, la prise en compte du patrimoine archéologique.	◊ Le règlement prendra en compte le patrimoine archéologique.

Prise en considération

La mesure correspond aux recommandations de l'étude d'environnement.

Conclusion

Le projet de PLU de Sainte-Suzanne se traduit par des orientations de développement très proches des propositions environnementales et paysagères. Dans la partie basse, le développement prendra la forme de renouvellement urbain ; la requalification de la friche l'Epée étant la manifestation la plus emblématique de cette orientation. Sur le plateau, il devrait permettre de ramener les lotissements actuels dans un ensemble urbain tourné vers Montbéliard et rattaché au réseau de transport en commun.

La vocation de Sainte-Suzanne s'inscrit bien dans le cadre de l'intercommunalité montbéliardaise. Sa fonction industrielle n'est en effet pas encouragée par le projet puisque la ville est mal positionnée par rapport aux grands axes de communication. Ses développements privilégient donc l'habitat et les services.

La gestion des espaces naturels qui ne seront pas urbanisés est évoquée dans le document, même si des solutions précises ne sont pas toujours apportées. Pour les milieux riverains de l'Allan le projet de gestion relève plus de la politique intercommunale que du plan local d'urbanisme, même si la commune doit veiller à limiter les impacts des crues par son projet territorial.

Les nouvelles fonctions et nouveaux usages nécessaires pour ces espaces ouverts passent dans le projet par un souci de pérennisation de leur caractère ouvert : mise en réseau des espaces naturels depuis un "Jardin du Temps" dans le prolongement de l'usine l'Epée, ouverture de belvédères depuis la côte de Grand-Vie. Ce réseau passe par l'ouverture de voies de circulations douces qui se combinent avec un renforcement du réseau de transport en commun, manifestant une autre des caractéristiques environnementales du projet.

Tableau du bilan des surfaces pour les différentes zones du PLU

en hectares	Surfaces des zones	Surfaces inondables	
UA	**17.14**	dont Uae	1.31
		dont Uai	14.31
UE	**12.54**	dont UEi	4.08
UD	**6.2**	dont UDi	5.17
UY	**4.78**	dont UYi	1.61
AU les Terrasses	**9.91**		
AU les Chailles	**4.09**		
AUe	**3.37**		
N1	**45.33**		
N2	**19.11**		
N3	**22.41**		
N4	**13.81**	dont N4i	13.81
	158.69		**40.29**

Source : SIG ADU