

Commune de VALDOIE  
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

# DOSSIER D'ARRÊT

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal : 16 Juillet 2025



<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1- La notion de développement durable .....	3
2- Un renforcement de l'autorité du PADD .....	3
3- La valeur juridique du PADD .....	3

## **AXE N°1 MAINTENIR VALDOIE EN TANT QUE POLE SECONDAIRE DE L'AGGLOMERATION DU GRAND BELFORT .....**

<b>1. Affirmer le rôle résidentiel de Valdoie, « porte d'entrée de l'agglomération » .....</b>	<b>4</b>
1.1. Construire des logements, en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle de l'agglomération belfortaine .....	4
1.2. Le développement d'une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels .....	4
1.3. Organiser le rythme de la production de logements, en cohérence avec les programmes de l'agglomération .....	5
<b>2. Maintenir la vocation économique de la ville et pérenniser l'offre de services à la population .....</b>	<b>5</b>
2.1. Conforter la diversité des activités présentes dans la ville .....	5
2.2. Répondre aux attentes en termes de services et de commerces de proximité .....	6
2.3. Promouvoir la qualité des politiques culturelles, éducatives et sportives .....	6
<b>3. Développer la ville sur elle-même .....</b>	<b>6</b>
3.1. Poursuivre le développement du centre-ville et de ses équipements proches .....	6
3.1.1. La définition d'une centralité .....	6
3.1.2. Valoriser l'habitat existant .....	7
3.1.3. Réinvestir les espaces bâtis disponibles pour l'habitat ou les activités commerciales ou de services .....	7
3.2. Accompagner le projet de renouvellement urbain de la friche BBI .....	7

## **AXE N°2 APAISER LA VILLE ET VALORISER L'INTERFACE 'VILLE-NATURE' .....**

<b>1. Poursuivre le renforcement des alternatives aux déplacements automobiles .....</b>	<b>8</b>
1.1. Améliorer la fonction d'échange de mobilité .....	8
1.2. Articuler l'offre de transports en commun aux déplacements doux .....	8
1.3. Développer les articulations cyclables au sein de l'espace urbain pour sécuriser les déplacements et apaiser le centre-ville .....	9
<b>2. Valoriser la qualité urbaine et paysagère de la ville .....</b>	<b>9</b>
2.1. Assurer le maintien des grandes connexions écologiques à l'échelle du territoire communal, en lien avec les territoires voisins .....	9
2.1.1. Préserver les continuités aquatiques (Rosemontoise et Savoureuse) et forestières (Nord-Ouest) .....	9
2.1.2. Préserver la nature et la biodiversité en milieu urbain .....	10
2.1.3. Améliorer l'articulation des espaces naturels aux milieux urbanisés (lisières forestières) .....	10
2.2. Veiller à la qualité architecturale du bâti ancien et des paysages .....	10
2.2.1. Le patrimoine architectural .....	10
2.2.2. La valorisation de sites emblématiques .....	10
2.2.3. Améliorer la qualité des entrées de ville (en particulier D5/D23) .....	10
2.3. Soutenir une gestion durable des ressources et préserver la santé publique .....	10

## **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN .....**

**13**

## PRÉAMBULE

### 1- La notion de développement durable

Le développement durable vise à « satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

Cet objectif de développement durable répond, de façon concomitante et cohérente à cinq engagements :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire<sup>1</sup>.

### 2- Un renforcement de l'autorité du PADD

Les thématiques du Projet d'aménagement et de développement Durables (PADD) ont été élargies par la loi « Grenelle II » de 2010, et par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

« Le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
- [définit] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCL ou de la commune.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».

<sup>1</sup> La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets [...] Article L.110-1-1 du code de l'environnement.

### 3- La valeur juridique du PADD

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le PADD du PLU n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Le PADD demeure la « clef de voûte » du PLU : les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui ; Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

À l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra changer son P.L.U. par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision.

Deux mois minimums avant l'examen du projet<sup>2</sup> de PLU, le PADD doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal. Ce débat a eu lieu le 27 juin 2022

<sup>2</sup> L'examen du projet de PLU correspond à la phase 'arrêt' du PLU, qui marque une étape dans la procédure ; la préparation du document est achevée et le projet est mis en forme de PLU, c'est-à-dire sous la forme d'un dossier comportant les différents documents requis (rapport de présentation, PADD, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, etc.). Il est alors arrêté par délibération du Conseil municipal. C'est ce document qui sera ensuite envoyé pour avis aux services et qui sera soumis à enquête publique.

## AXE N°1. MAINTENIR VALDOIE EN TANT QUE POLE SECONDAIRE DE L'AGGLOMERATION DU GRAND BELFORT

Le SCoT du Territoire de Belfort a défini un ensemble de polarités sur lequel doit s'appuyer le développement de l'agglomération belfortaine et du département. Valdoie est l'un des six pôles secondaires autour de Belfort qui constituent son agglomération avec une fonction de centralité. Dotée d'équipements, de commerces, et de services, la commune joue un rôle majeur en termes d'accueil résidentiel et d'activités économiques.

Depuis les années 90, Valdoie a bénéficié d'une dynamique démographique importante, même si elle tend à s'affaiblir aujourd'hui. Sa position, en entrée du cœur d'agglomération, lui confère un atout certain et une attractivité résidentielle affirmée. Les nouvelles opérations immobilières ont permis d'accueillir des jeunes familles à la recherche d'un logement à proximité des pôles d'emplois majeurs, mais également des commerces et des services de proximité.

Ce dynamisme ne doit pas effacer les évolutions générales de la typologie des ménages plus âgés, de plus petite taille et aux revenus parfois modestes (personnes seules, familles monoparentales). Répondre à ces besoins nécessite de diversifier l'offre en logement, afin de faciliter les mouvements résidentiels et de permettre un accès à l'habitat pour tous.

Par ailleurs, cette situation de porte d'entrée d'agglomération a ses revers, en particulier la circulation automobile qu'elle engendre. La réalisation du contournement de Valdoie (D5) a permis de répartir une partie des flux en provenance du Nord du département. Le trafic automobile au cœur de Valdoie reste toutefois important (près de 16 000 véhicules/jour sur la RD 465).

Par cette position d'entrée d'agglomération, le rôle acquis d'articulation des lignes de transport en commun urbaines et suburbaines est ainsi essentiel dans l'évolution des modes de déplacement.

### 1. Affirmer le rôle résidentiel de Valdoie, « porte d'entrée de l'agglomération »

Accueillir une population variée est une orientation importante du PADD, qui vise à maintenir Valdoie comme un pôle secondaire de l'agglomération belfortaine et à poursuivre la dynamique engagée depuis plusieurs années.

Il s'agit pour la commune :

- de maintenir une population diversifiée (actifs, personnes âgées, jeunes ménages), désireuse de se rapprocher des services, des équipements de loisirs ou de santé, des écoles et des commerces ou pouvant rechercher une bonne accessibilité au cœur d'agglomération et à ses pôles d'activité ;
- d'organiser le rythme de la production de logements, en cohérence avec les programmes de l'agglomération.

#### 1.1. Construire des logements, en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle de l'agglomération belfortaine

La Ville de Valdoie se fixe l'objectif d'atteindre 5 500 habitants à l'horizon du PLU.

L'hypothèse retenue, calculée en cohérence avec le SCoT du Territoire de Belfort et le PLH du Grand Belfort, est basée sur un taux de croissance de 0.30 % par an sur une période de 10 à 15 ans.

Le scénario choisi correspond au rôle que doit jouer la commune au sein de l'armature territoriale établie par le SCoT, dans le cadre de la planification supra-communale.

Il représente une vision à long terme qu'il est malgré tout difficile à prévoir de façon certaine en raison des évolutions sociétales.

Néanmoins, les objectifs fixés en termes de nombre de logements s'appuient sur un scénario concret, qui influe directement sur le foncier mobilisable ou disponible dans la commune.

Valdoie souhaite ainsi poursuivre sa politique de diversification démographique en ayant un rythme de constructions et de réhabilitations à concurrence d'environ 10 à 15 logements par an en moyenne.

La production globale de logements escomptée à échéance 2038 serait ainsi d'environ 187 logements, dont 131 neufs.

Le diagnostic territorial rappelle que la population de Valdoie est en léger recul. La 1ère couronne du Grand Belfort reste attractive pour les familles ou les personnes plus âgées désireuses de se rapprocher des services, des commerces et du cœur de l'agglomération, tout en conservant un peu d'espace autour des constructions.

#### 1.2. Le développement d'une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels

Un des atouts de la commune de Valdoie tient dans la grande variété de son parc de logements. Celui-ci s'est fortement renouvelé au cours des années 2000-2010, en particulier grâce à des opérations immobilières significatives, constituées principalement de logements collectifs. Équilibrer l'offre est un objectif permettant de répondre à des besoins variés, tant pour les primo-accédants que pour des catégories plus aisées.

Valdoie participe aussi fortement à la production de logements sociaux au sein du Grand Belfort, avec un taux de 24 %, qui la place devant la ville d'Offemont et au-dessus du seuil de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

À l'échelle de la ville, ce rééquilibrage sera favorisé par la mise en place des conditions d'accueil de programmes de logements très différenciés et qualitatifs.

Le diagnostic a révélé une évolution du profil des ménages, ne correspondant plus toujours à la structure du parc de logements.

L'évolution des ménages de type famille monoparentale, personnes seules et personnes âgées, alliée à la diminution globale du nombre de personnes par ménage induit une évolution nécessaire du poids des logements de taille petite à moyenne (T1 à T3) dans l'ensemble du parc de logements.

Ainsi, le PLU doit encourager fortement la diversité des formes et typologies de logements.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que les dispositions du règlement orienteront la production de logements vers l'intégration d'une portion significative de logements de petite taille dans les programmes, notamment à travers les logements intermédiaires et collectifs ou encore en variant les statuts d'occupation (location, accession).

### 1.3. Organiser le rythme de la production de logements, en cohérence avec les programmes de l'agglomération

Le marché de l'habitat dans l'agglomération est peu tendu. La commercialisation de programmes de logements de même catégorie, de manière simultanée, est susceptible de mettre en difficulté les opérations.

L'observatoire de l'habitat développé à l'échelle de l'agglomération belfortaine permet de rendre visible les opérations livrées, en cours de réalisation et en projet.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Belfort souhaite faire émerger une culture intercommunale de l'habitat, notamment autour du partage des projets des communes et de la programmation annuelle et prévisionnelle des opérations aidées.

Positionner les projets sur la commune de Valdoie dans le temps et en termes de produits développés, en cohérence avec ceux de Belfort et du cœur de l'agglomération, permettra d'éviter les concurrences inutiles.

En collaboration avec le Grand-Belfort, le PLU doit favoriser l'amélioration du confort des logements et la réhabilitation du parc dégradé.

## 2. Maintenir la vocation économique de la ville et pérenniser l'offre de services à la population

### 2.1. Conforter la diversité des activités présentes dans la ville

Par sa position d'entrée Nord de l'agglomération, Valdoie porte de nombreuses activités au rayonnement varié, assurant une réponse à des besoins locaux ou d'agglomération.

Cette diversité d'activités, répartie dans le centre-ville et, en partie sur d'anciens sites industriels aujourd'hui intégrés au tissu urbain, participe à l'armature urbaine de la ville.

Cette variété d'activités économiques, facteur d'attractivité pour la ville mérite d'être maintenue, en adéquation avec l'environnement proche constitué d'habitat.

Les neuf sites d'activité actuels ont des degrés d'occupation divers ; la pertinence et le rôle de certains d'entre eux dans la ville doivent être réétudiés quant à leur vocation, à travers les nouvelles destinations du règlement du PLU.

Le site BBI, ancien site d'activité industrielle, inoccupé depuis plusieurs années, est en cours de réintégration dans le tissu urbain. La requalification de cet espace est un des enjeux du PLU. La réouverture du site sur la ville, sa valorisation et ses nouvelles vocations (déplacement de l'EHPAD de la Rosemontoise, installation commerciale) vont marquer la ville et renforcer sa polarité.

Le déplacement de l'EHPAD de la Rosemontoise sur le site BBI dégagera une emprise, pour partie bâtie, dont la valorisation, pour une vocation d'habitat et de services, est envisagée.

D'autres sites, parfois plus en marge de la ville, présentent une faible activité ; la Ville souhaite néanmoins maintenir leur rôle, puisqu'ils constituent des lieux privilégiés pour accueillir le développement économique, dans la perspective de promouvoir des spécificités locales (développement de commerces et de services, de technologies propres, etc.).

Conforter les entreprises artisanales en place et saisir les opportunités, en complémentarité au bassin économique belfortain, est un objectif essentiel pour maintenir le dynamisme de la ville et de ses habitants.

Au-delà de quelques employeurs importants, la commune dispose essentiellement d'un tissu de petites entreprises commerciales ou de services qui participent à l'organisation de la vie quotidienne des valdoyens. Maintenir cette économie locale, bien présente en centre-ville, est primordiale et son attractivité doit être confortée.

Celle-ci dépend de plusieurs facteurs, tels que l'accessibilité, les qualités urbaines et paysagères, l'embellissement des espaces publics, le dynamisme des activités en place.

## 2.2. Répondre aux attentes en termes de services et de commerces de proximité

La commune est bien dotée en services et équipements de proximité. Ces services répondent à la fois aux besoins de la commune et d'une partie du Nord de l'agglomération.

Ils participent à la composition et à l'animation du centre-ville. L'organisation urbaine du centre-ville et le règlement du PLU doivent favoriser le maintien et le développement de cette offre, afin de préserver une vie urbaine, faite de courtes distances et d'aménités. Permettre l'installation de services et de commerces locaux renforcera cette animation de centre-ville.

En parallèle, le PLU encourage le développement des communications électroniques à très haut débit (THD).

Le niveau d'équipement d'un territoire en matière de communications électroniques efficaces constitue aujourd'hui un critère de choix d'implantation pour les entreprises et les habitants. En apportant le confort de communications rapides, il contribue à la qualité de vie d'une ville.

## 2.3. Promouvoir la qualité des politiques culturelles, éducatives et sportives

La ville permet l'accès de tous aux activités et aux équipements culturels, éducatifs et sportifs, répondant ainsi aux besoins de l'ensemble des habitants et s'inscrivant par ailleurs dans une politique de promotion de ces pratiques ludiques et pédagogiques.

Valdoie propose notamment de renforcer les lieux de pratiques sportives notamment en optimisant le complexe sportif du Monceau afin d'y intégrer de nouvelles disciplines.

Par ailleurs, les aménagements cyclables, en lien avec la coulée verte du Malsaucy, et la valorisation de la trame verte et bleue permettront le développement de nouveaux usages : déplacements actifs, lieux de convivialité, de sport, de détente et de loisirs.

## 3. Développer la ville sur elle-même

La commune de Valdoie s'est développée ces dernières années en grande partie en extension de son enveloppe urbaine. Compte tenu de ses contraintes physiques et environnementales, elle atteint aujourd'hui les limites de ce mode de développement ; seuls quelques espaces libres subsistent. La question de son renouvellement interne se pose aujourd'hui avec plus d'acuité que par le passé. Dès lors, renouveler le tissu urbain de la ville est un objectif majeur pour l'adapter aux évolutions de l'habitat, des activités et des modes de vie.

### 3.1. Poursuivre le développement du centre-ville et de ses équipements proches

Permettre à la ville d'évoluer, c'est notamment accueillir de nouveaux habitants et satisfaire les besoins de tous sans discrimination.

Il est donc important de veiller au maintien d'une proximité entre habitat et équipements, services, commerces et loisirs, pour favoriser les courtes distances.

Vecteur de qualité de vie, cette proximité contribue à favoriser les modes de déplacements doux, favorables en termes de santé et de salubrité publique.

Le choix d'un développement urbain intense constitue ainsi le premier élément de préservation de cette proximité des fonctions urbaines.

#### 3.1.1. La définition d'une centralité

La délimitation physique du centre-ville de Valdoie n'est pas évidente. Si l'on identifie des densités bâties plus importantes autour de la Mairie et du carrefour des rues Carnot et Zola, on remarque que les fonctions de centralité s'étendent dans un périmètre plus large.

Le développement des commerces et équipements sur le secteur du Bois d'Arsoit à l'Est du ban communal, la dynamique créée par le Super U au Nord et le renouvellement des équipements à l'Ouest encouragent l'animation de ces lieux et des espaces intermédiaires. Il s'agit de composer un ensemble urbain apaisé, cohérent et complémentaire entre ces trois pôles très proches qui constituent l'armature du centre-ville de Valdoie.

Le renouvellement des commerces, la transformation des anciennes écoles, l'amélioration des arrêts de transport en commun et des articulations piétonnes et cyclables sont autant d'actions de renforcement de ce centre urbain.

À Valdoie, la problématique des déplacements est un véritable enjeu parce qu'il est important d'apaiser les circulations automobiles tout en conservant un accès aux commerces.

Parallèlement, le PLU prévoit d'encourager les modes doux, notamment par la réalisation de nouveaux axes de déplacement à travers la ville (cf : axe 2).

### 3.1.2. Valoriser l'habitat existant

À la fois contraint dans sa disposition mais bénéficiant également d'espaces de respiration et de reconquête urbaine, le centre-ville est à même d'accueillir de nouveaux habitants soucieux de proximité d'usages. Une grande partie du tissu de faubourg de Valdoie constitue la partie la plus ancienne ; son potentiel d'amélioration est important. Même si la part de la vacance y est globalement similaire qu'en cœur d'agglomération (9%), elle se révèle plus importante dans le parc ancien (15 % de vacance dans le parc d'avant 1915).

Cette partie de l'habitat doit être confortée dans son rôle d'accueil de la population.

Les projets de réhabilitation et de construction régulièrement à l'œuvre dans le centre prouvent son attractivité.

La valorisation du parc existant passe par l'adaptation du parc ancien aux exigences actuelles de confort et par la production de logements adaptés au fonctionnement d'un centre-ville.

Cette orientation implique également la lutte contre la précarité énergétique, qui passe par l'amélioration de la performance énergétique des logements, que le PLU favorise par la promotion de formes bâties compactes et privilégiant les expositions à la lumière naturelle.

La valorisation de l'habitat ancien, en particulier dans le centre et pour quelques bâtiments isolés identifiés dans le diagnostic, devra être soucieuse des éléments patrimoniaux qui lui confèrent une qualité architecturale certaine. Cette orientation sera traduite règlementairement pour apporter une plus-value à l'attractivité du centre-ville. (cf axe II).

### 3.1.3. Réinvestir les espaces bâtis disponibles pour l'habitat ou les activités commerciales ou de services

La situation géographique de Valdoie, l'évolution urbaine des 50 dernières années et les contraintes environnementales imposent aujourd'hui à Valdoie de rechercher des disponibilités foncières au sein de l'emprise urbaine.

Plusieurs bâtiments sont aujourd'hui propices au développement de l'habitat au cœur de Valdoie. Il s'agit de permettre la valorisation de ces opportunités pour recréer des logements dans les volumes disponibles. L'ancien site BBI sera valorisé par le déplacement de l'EHPAD de la Rosemontoise et la construction d'un équipement commercial.

D'autres lieux sont susceptibles d'être valorisés et réintégrés dans une fonction d'habitat, selon leur disponibilité : une partie de l'ancien site Zvereff pourrait être destinée au développement d'un programme mixte (habitat / activités). Une partie du site de la Rosemontoise pourra également être valorisé sous la forme d'habitat neuf et dans l'existant.

La reprise de ces anciens espaces permettra de les réintégrer dans le tissu urbain existant.

La situation urbaine de la commune impose de valoriser les espaces bâtis pour développer et renouveler les activités commerciales ou de services. Le tissu urbain du centre de Valdoie est souvent partagé entre l'habitat et les activités commerciales ou de service. Permettre la transformation des anciens bâtiments accueillant des activités ou des commerces est aujourd'hui nécessaire ; un des objectifs du PLU étant d'offrir une seconde vie aux anciens sites d'activités en voie de mutation.

Au-delà des sites à requalifier, la reconquête des espaces disponibles, bâtis ou non, impose un exercice de « couture » urbaine pour les réintégrer dans le fonctionnement global de la ville. Chaque espace reconstruit (anciens espaces industriels, bâtiments importants) devra faire l'objet d'un questionnement sur les choix de mise en œuvre des continuités urbaines et bâties permettant de reconstruire la ville harmonieusement et d'intégrer ces nouveaux espaces dans le tissu urbain qui les entoure.

## 3.2. Accompagner le projet de renouvellement urbain de la friche BBI

Depuis 1957, l'emplacement de cette friche accueillait un établissement spécialisé dans la fabrication de peintures à base de solvants, soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Il a été exploité successivement par les sociétés Industrie des Peintures Associées (IPA), Sigma Coatings puis BBI Peintures.

La société BBI Peintures a été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Belfort en date du 18 septembre 2012.

Depuis, le site était inoccupé ; il se situe en milieu urbanisé dense, à la limite entre les communes de Belfort et de Valdoie et à proximité de la Savoureuse.

La Commune souhaite réintégrer ce lieu de 2,2 ha dans la ville grâce à la réinstallation de l'EHPAD de la Rosemontoise. En outre, l'accueil de commerces et services complémentaires à ceux existants dans le centre-ville et compatibles avec l'installation de la résidence pour personnes âgées renforcera le dynamisme du quartier.

## AXE N°2. APAISER LA VILLE ET VALORISER L'INTERFACE 'VILLE-NATURE'

Comme toute ville, Valdoie est le produit d'une histoire dont la forme urbaine en est aujourd'hui la traduction. L'évolution de la ville et de son rôle, en particulier face à sa désindustrialisation, oriente aujourd'hui les besoins de transformation de l'espace public plutôt en direction des vocations résidentielles et de proximité.

La fonction d'interface entre le secteur Nord du département et l'agglomération belfortaine engendre des circulations importantes qu'il s'agit d'apaiser au mieux pour améliorer la qualité de vie au cœur de Valdoie.

À la fin du XIXe et au début du XXe siècle, Valdoie s'est développée dans la continuité des faubourgs de Belfort et autour de nombreuses industries, dont une partie installée sur des dérivations de la Savoureuse. Ces établissements, dont certains aujourd'hui disparus, ont en partie structuré la ville et son fonctionnement. L'activité industrielle a fortement décliné et nombre d'établissements se sont transformés en lieux artisanaux, commerciaux ou de services, dont le fonctionnement appelle d'autres besoins en termes d'espaces publics et d'articulation au centre-ville. Ce patrimoine, qui forme une partie de l'identité de la ville doit être réintégré dans l'espace urbain, au travers de ses nouvelles fonctions.

L'eau, qui a été pendant longtemps source d'énergie pour une partie de ces industries, peut apporter aujourd'hui, au travers de ses parcours dans la ville, outre son rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, une source d'agrément et de valorisation de la qualité des espaces publics.

D'une manière plus générale, Valdoie bénéficie d'une variété d'espaces naturels qui se côtoient et qui contribuent à la qualité du cadre de vie. La valorisation de ce capital est essentielle pour accompagner la mutation de l'espace urbain.

### 1. Poursuivre le renforcement des alternatives aux déplacements automobiles

#### 1.1. Améliorer la fonction d'échange de mobilité

Afin d'atténuer l'afflux automobile dans le centre-ville de Valdoie et de l'agglomération, et de pouvoir développer le nœud d'échanges entre les différents modes de déplacements à l'échelle du Nord du département, la Ville de Valdoie souhaite renforcer son rôle d'échanges multimodal. Ce rôle consiste à développer les lieux de transfert de mobilité et à organiser le report substantiel des déplacements automobiles dans la ville sur les lignes de bus urbaines et les autres pratiques de mobilité (vélo, auto partage, covoiturage).

Cet objectif vise à répondre à de grands enjeux tels que :

- l'interconnexion des circulations pour les différents modes de déplacements, visant à favoriser les reports modaux vers les transports en commun et les modes doux, et faciliter les échanges,
- l'apaisement de la traversée du centre de Valdoie,
- l'amélioration des circulations nord-sud en général,
- l'adaptation aux besoins futurs en matière de stationnement.

#### 1.2. Articuler l'offre de transports en commun aux déplacements doux.

Valdoie doit faire face à un trafic automobile encore soutenu malgré la création de la déviation (D5). Elle porte également l'articulation des réseaux urbains et suburbains de transport en commun sur un espace très restreint, en cœur de ville. Elle joue ainsi un rôle important dans cette interface et dans la régulation des déplacements de l'agglomération.

Valdoie souhaite développer ce rôle en facilitant le transfert des modes de déplacements automobiles vers les déplacements doux et l'usage des transports en commun, afin d'apaiser l'espace du centre-ville qui rassemble la majeure partie des activités quotidiennes de Valdoie. Des améliorations ont déjà été réalisées afin de faciliter le fonctionnement du réseau de bus (arrêt Mairie notamment).

Poursuivre cette valorisation des espaces publics est essentiel afin de faciliter les relations entre piétons et réseau de transport en commun.

Il s'agit notamment de faciliter l'usage de ces réseaux alternatifs à l'automobile en améliorant les continuités piétonnes et cyclables. Les interruptions de cheminements piétons et liaisons douces altèrent en effet le fonctionnement global des déplacements doux. Faciliter ces déplacements en renforçant la cohérence et les continuités des tracés permettra d'en accroître leurs usages.

C'est notamment le cas de l'axe Est-Ouest qui relie la zone d'activités du Bois d'Arsot, le nouveau Pôle Enfance et le plan d'eau de la Sablière situé le long de la voie ferrée.

De même, sur un axe Nord-Sud, les déplacements doux entre certains équipements et les pôles d'articulation des réseaux de bus méritent d'être confortés afin de les encourager, en particulier sur trois secteurs :

- entre le collège et les quartiers situés au Nord du centre-ville,
- entre le centre, le complexe sportif et le Lycée Quelet,
- et entre le futur quartier du site BBI et les équipements commerciaux du Bois d'Arsot ou du Super U.

Enfin, cette orientation concourt à une diminution des nuisances sonores et à l'amélioration de la qualité de l'air.

La complétude du réseau communal cyclable, par la réservation d'espaces dédiés à la poursuite des aménagements engagés jusqu'à présent pourra être envisagée au niveau du zonage du PLU.

### 1.3. Développer les articulations cyclables au sein de l'espace urbain pour sécuriser les déplacements et apaiser le centre-ville

Valdoie est traversée par une piste cyclable majeure du département, qui relie Belfort et la base de loisirs du Malsaucy (et qui rejoint Giromagny).

Cette armature cyclable permet une traversée de la commune sur un parcours sécurisé. Poursuivre le développement des voies cyclables en relation avec cette armature est essentiel pour renforcer non seulement son usage d'agrément, mais également son utilisation pour les déplacements quotidiens (scolaires, actifs, consommateurs).

La liaison cyclable entre le secteur du collège et les quartiers Nord en direction d'Éloie fait encore défaut. Développer cette articulation permettrait d'assurer des déplacements sécurisés en direction des équipements et des commerces depuis la rue Ehret.

L'urbanisation nouvelle du site BBI est l'occasion de relier la piste cyclable du Malsaucy à ce futur quartier, aux commerces du secteur du Bois d'Arso et à l'étang de la Sablière, près du pôle Enfance.

Une liaison, via le centre-ville et la Mairie, permettrait également de renforcer cet axe. Les contraintes de circulations sont déjà importantes ; elles nécessitent d'étudier finement l'ensemble des éléments pour trouver les solutions les mieux adaptées au contexte de Valdoie.

Afin d'encourager l'usage des cycles, le règlement du PLU pourra prévoir que les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif et d'activité devront disposer de locaux dédiés aux vélos.

En parallèle de ces actions, le PLU intègre les principes des nouveaux aménagements de circulation en centre-ville, qui ont pour objectifs l'apaisement des circulations et la requalification des espaces publics que permet le détournement des flux de transit. La création d'une voie de liaison entre les rues Carnot et la rue du 1er Mai est d'ores et déjà envisagée afin de reporter une partie du trafic.

## 2. Valoriser la qualité urbaine et paysagère de la ville

Commune très urbaine, Valdoie occupe une plaine où se concentre l'urbanisation, les franges de la ville venant buter contre les deux importants massifs naturels et boisés que sont le Salbert et l'Arso.

Les dernières prairies de fauche à vocation strictement agricole ont quasi disparu. Quelques-unes subsistent mais sont intégrées à la zone de protection des captages d'eau ou au périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). L'agriculture est donc très peu présente à Valdoie.

La Ville est toutefois très attentive à la qualité de son environnement.

### 2.1. Assurer le maintien des grandes connexions écologiques à l'échelle du territoire communal, en lien avec les territoires voisins.

#### 2.1.1. Préserver les continuités aquatiques (Rosemontoise et Savoureuse) et forestières (Nord-Ouest)

La préservation des espaces naturels constitués par les milieux aquatiques (cours d'eau et ripisylves) et les massifs forestiers est essentielle pour la biodiversité animale ou végétale et la circulation des espèces.

L'eau et la forêt constituent les éléments de la trame verte et bleue de Valdoie.

Près de la moitié de la commune est d'ailleurs couvert par des milieux forestiers, en partie composés du Bois de Valdoie et de la Forêt de l'Arso. Cet ensemble est considéré comme un réservoir d'importance locale. Ces boisements participent à une continuité majeure de la région entre les massifs montagneux des Vosges et du Jura.

Les deux cours d'eau qui traversent Valdoie participent à la fois aux continuités écologiques et au fonctionnement des réservoirs de biodiversité. La zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Cours moyen et inférieur de la Rosemontoise » constitue un réservoir de biodiversité d'importance régionale.

Maintenir le rôle de ces espaces permettra de concourir à la préservation des milieux naturels dans l'espace Nord de l'agglomération.

Le PLU prévoit de les protéger par un classement en zone naturelle et forestière (N) et par des prescriptions visant à préserver les continuités écologiques.

Les haies, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les boisements urbains et les boisements de berge présentant un intérêt écologique pourront bénéficier d'une protection au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'Urbanisme.

### 2.1.2. Préserver la nature et la biodiversité en milieu urbain

Valdoie est traversée, dans ses milieux naturels et plus urbains, par deux rivières, la Savoureuse et la Rosemontoise.

Ces rivières sont parfois peu accessibles et méritent d'être mieux valorisées (accès pour l'entretien des berges et préservation des milieux naturels), afin d'en valoriser les paysages et la présence de l'eau dans la ville. L'objectif est d'améliorer l'accès à l'eau, tant en termes visuel que pour des activités de promenade ou de loisirs, tout en veillant à préserver les milieux naturels.

D'une manière générale, le PLU a pour objectif de renforcer la place du végétal en ville, ce qui implique la préservation et la mise en valeur des parcs, jardins, squares, espaces verts d'accompagnement des équipements publics et des résidences.

Cette préservation de l'environnement naturel doit être favorisée jusqu'au cœur des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, à travers les orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, le plan d'eau, aujourd'hui en friche et peu visible, situé entre la voie ferrée et la rue du 1er mai, sera mis en valeur grâce à des actions de débroussaillage et à la matérialisation d'un cheminement piéton/cycle.

À l'aide d'outils réglementaires spécifiques, le PLU assure notamment le caractère arboré des aires de stationnement et garantit des ratios de surfaces végétalisées (en pourcentage de l'unité foncière).

### 2.1.3. Améliorer l'articulation des espaces naturels aux milieux urbanisés (lisières forestières)

Les limites entre les espaces urbains et les espaces forestiers sont souvent très tranchées et présentent peu de diversité. La conservation et la réhabilitation de transitions progressives entre la forêt et les espaces urbanisés est un enjeu important dans le maintien de la biodiversité, en particulier à l'Ouest et l'Est du ban communal. Ces transitions permettent également d'assurer un espace de sécurité vis-à-vis des habitations, face aux éventuelles chutes d'arbres sur les habitations.

## 2.2. Veiller à la qualité architecturale du bâti ancien et des paysages

### 2.2.1. Le patrimoine architectural

Si Valdoie ne comprend aucun site ou bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques, la ville recèle plusieurs édifices qui présentent un intérêt architectural ou sont simplement témoins d'une histoire particulière (maisons de maître, cité ouvrière, bâtiments industriels).

Préserver ces éléments d'architecture participe à l'embellissement du cadre de vie et à la qualité des espaces urbains. Prêter une attention à ces bâtiments, identifiés dans le diagnostic, lors des réhabilitations ou transformations de ce patrimoine, est un objectif qui vise à conserver une cohérence architecturale des bâtiments, du tissu urbain et donne du sens à la ville.

Le règlement du PLU est en mesure d'identifier ces éléments au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de les protéger en instituant des prescriptions adaptées à leur conservation.

### 2.2.2. La valorisation de sites emblématiques

La plupart des anciens sites industriels n'ont aujourd'hui plus de vocation industrielle. Réintégrer ces ensembles dans la ville est un objectif important, tant du point de vue de l'optimisation foncière que de la mise en valeur de l'histoire locale. Il s'agit de veiller à mesurer pleinement les possibilités de réintégration de tout ou partie de ces édifices dans d'autres fonctions, afin de prendre appui sur cette histoire qui a marqué le développement urbain de Valdoie.

La préservation du fort du Monceau, ancien ouvrage militaire qui est aujourd'hui propriété de la commune de Valdoie, permettra sa mise en valeur et sa réintégration au sein de la ceinture des forts de Belfort en tant qu'espace de promenade pour Valdoie et l'agglomération.

La commune souhaite accompagner les projets liés à cet édifice mais pour l'heure elle ne prévoit pas d'investir dans des travaux significatifs.

Le règlement du PLU devra permettre la réalisation d'aménagements légers autour du fort et notamment la mise en valeur des sentiers de découverte, tout en préservant ce secteur naturel, proche de la zone de captage de la ressource en eau de l'agglomération belfortaine.

### 2.2.3. Améliorer la qualité des entrées de ville (en particulier D5/D23)

Plusieurs entrées de ville marquent le changement de paysage et l'approche d'un territoire plus urbain, en particulier sur les voies départementales. La qualité de ces entrées, et notamment celles des entrées Nord du cœur de l'agglomération les plus passantes (D5, D465), prend une importance spécifique dans les premières visions des espaces urbains plus denses.

Améliorer la qualité de ces espaces et leur fonctionnalité est un gage de clarté et de lisibilité, et participe à l'attractivité de la ville et de l'agglomération.

## 2.3. Soutenir une gestion durable des ressources et préserver la santé publique

La préservation des ressources locales et la protection de la population et des activités face aux risques et nuisances du territoire constituent une finalité primordiale qui s'inscrit dans les principes fondamentaux du développement durable.

La maîtrise des ressources suppose également une optimisation des consommations énergétiques.

Face aux aléas naturels (inondation notamment), la Ville manifeste son intention de gérer de manière optimisée la vulnérabilité du territoire pour ses habitants et ses activités. Afin de maîtriser le risque d'inondation et préserver les ressources en eau, Valdoie optimise la gestion des eaux pluviales, notamment en privilégiant leur infiltration.

La volonté de la commune est également de favoriser la perméabilité des sols, en promouvant l'emploi de matériaux de revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement, sur domaine privé comme dans les espaces publics (ex : stationnement engazonné, noues plantées, etc.). Le règlement comportera des dispositions relatives à ces exigences.

L'urbanisation en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise est soumise au règlement de ce PPRi.

Actuellement, des habitations sont situées dans ce périmètre. Le nouveau zonage doit prendre en compte ce risque et éviter la mise en danger des populations.

Enfin, à travers ses projets de renouvellement urbain, la Ville souhaite adopter une démarche vertueuse sur le plan du développement durable.

Le projet communal de Valdoie, à travers l'ensemble de ses orientations, relève le défi de la sobriété foncière.

La stratégie de développement portée par les élus privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même.

Grâce à la reconquête de friches urbaines et aux mutations de certains ensembles urbains, la Ville devrait renforcer son dynamisme résidentiel et améliorer son cadre de vie.

En assurant un parcours résidentiel continu pour tous, en confortant les liaisons douces et une offre en équipements et services à la population, Valdoie se positionne comme une commune attractive.

Ce projet de territoire à horizon 2038 constitue une référence pour la mise en cohérence les différentes politiques publiques conduites par la Ville. Il est le fruit d'un processus d'échanges et de concertation.

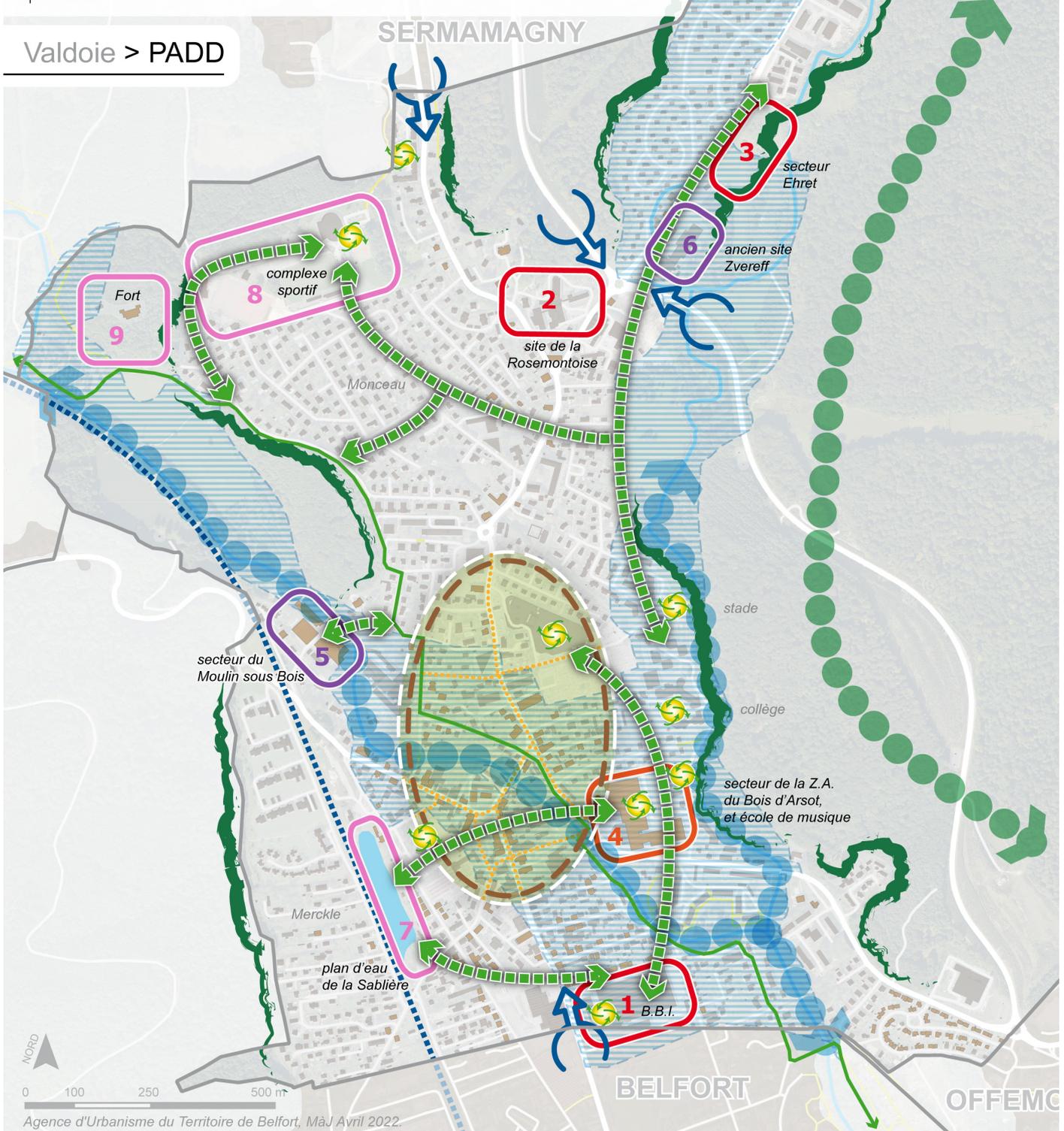
La portée stratégique du PADD trouve sa déclinaison dans les pièces réglementaires du PLU.

L'ensemble devant permettre à Valdoie de rayonner à l'échelle intercommunale, voire métropolitaine.

- Axe II.**
- Améliorer et étendre le réseau piétonnier de l'hyper-centre.
  - Compléter le réseau cyclable local en lien avec le réseau de l'agglomération.
  - Piste cyclable existante et structurante sur laquelle s'appuyer.
  - Principaux équipements existants motivant leur desserte par les itinéraires doux à développer.
  - Entrées de ville à améliorer ou à valoriser, en lien avec les projets attenants.
  - Valoriser la traversée de la ville par les cours d'eau et respecter leur corridor écologique.
  - Respecter les zones inondables du PPRi de la Savoureuse.
  - Lisières forestières à préserver.
  - Préserver la Trame Verte que forment le Bois de Valdoie et la forêt de l'Arsort.
  - 7** Espace naturel de loisir à ouvrir sur la ville.

- Axe I.**
- 1-2** Îlot urbain à renouveler pour une occupation mixte économie / habitat.
  - 3** Secteur d'urbanisation pour compléter l'offre résidentielle.
  - 4** Pôles de proximité à revitaliser et à requalifier : habitat, commerces et services.
  - 5-6** Site d'activité en mutation : renouvellement urbain à potentiel mixte (activités et habitat).
  - Reconquérir les logements vacants du centre-ville.
  - Associer la valorisation du patrimoine bâti à l'attractivité de la ville.
  - 8-9** Renforcer les équipements de sports et de loisirs.
  - Renforcer l'attractivité du tissu commercial et des espaces publics du centre-ville par leur valorisation et leur préservation.

Valdoie > PADD



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, MâJ Avril 2022.

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans une logique de développement durable et conformément aux principes d'application du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, la ville de Valdoie s'est fixée des objectifs en matière de consommation foncière et de maîtrise de l'étalement urbain.

### 1. Réduire la consommation d'espace

Lors de la décennie passée (2008-2023), l'urbanisation de la commune de Valdoie a connu un développement important, avec une consommation de 8,31 hectares.

6,05 hectares ont été consommés pour l'habitat, avec une forte densification grâce à des opérations d'habitat collectif d'envergure.

Sur la période plus récente, 2013-2023, la consommation est restée très contenue avec 2,26 hectares, dont 1,39 hectare à destination de l'habitat, soit bien en deçà de la période précédente où 6,05 hectares avaient été consommés.

L'opération d'habitat des Prés du Page était à l'origine de cette forte consommation passée. Sur la décennie récente, l'absence d'opération de cette d'envergure explique la faible consommation, où seules des opérations d'habitat individuel ont vu le jour.

Au vu de ce constat et de la nécessité de limiter la consommation foncière, la Ville de Valdoie se fixe comme objectif de préserver au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers qui composent son territoire, en accueillant de nouvelles constructions à l'intérieur de son enveloppe urbaine.

Les objectifs fonciers prévoient de favoriser les opérations de réhabilitation en adoptant la répartition suivante :

- 30% des besoins en logements seront consacrés à des opérations dans le bâti existant,
- 70% des besoins en construction neuve.

Sur la période 2008-2023, la consommation annuelle a été de 0,55 hectare, contre 0,23 hectare sur la période 2013-2023.

Pour la période du PLU, à horizon 2038, la consommation annuelle est estimée à 0,20 hectare.

Si l'effort semble faible au regard des chiffres, il convient de poursuivre cette démonstration prévisionnelle en prenant en compte l'effort de densification souhaitée par la Ville de Valdoie, en ayant à l'esprit qu'il s'agit d'un pôle majeur de l'agglomération belfortaine.

### 2. Densifier le tissu urbain existant

Le renouvellement urbain et la requalification des friches sont privilégiés.

Le projet communal prévoit une densité de 35 logements à l'hectare, à partir d'un besoin foncier estimé à 3,7 ha (soit environ 130 nouveaux logements).

A titre de comparaison, entre 2008 et 2023, la densité créée était de l'ordre de 41 logements à l'hectare (6,5 hectares consommés pour 246 logements) et plus élevée que celle observée au cours des dix dernières années qui est de l'ordre de 29 logements à l'hectare (1,39 ha pour 41 logements).

Ce chiffre, évidemment variable selon les opérations, reflète la réalité d'une ville contrainte et des opérations d'habitat réalisées, principalement collectives ou sous la forme d'habitats groupés.

Le projet à venir définit le besoin en logements en se basant sur une répartition de 50 % de logements collectifs, 25 % de logements individuels groupés et 25 % individuels purs.

On rappellera que la proportion actuelle de logements collectifs dans le parc existant est de 63 % à Valdoie, deuxième part plus importante de l'agglomération après Belfort.

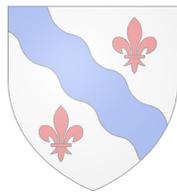
Enfin, le projet construit par les élus, traduit littéralement et graphiquement, envisage le développement d'une seule zone de 1,2 hectare, ayant aujourd'hui la qualification d'un espace naturel. C'est un lieu qui fait la jonction entre deux espaces urbanisés et qui se situe le long de la rue Ehret, bien desservie par les réseaux et les transports en commun.

A ces 1,2 hectare en extension, il conviendra d'ajouter les 1,6 hectare estimés disponibles en 'dents creuses', soit un total de 2,8 hectares, soit une consommation foncière potentielle qui reste très faible pour la commune de Valdoie.

En conséquence, le projet de PLU de Valdoie prévoit :

- de contenir l'urbanisation dans son enveloppe urbaine, sans étalement urbain et en construisant la ville sur elle-même ;
- d'augmenter la densité bâtie et d'accentuer l'effort d'urbanisation dans les espaces en mutation de la Ville (Moulin-sous-Bois, Bois d'Arsoit, Rosemontoise, etc...) qui font d'ailleurs l'objet de secteurs d'OAP pour garantir l'utilisation du foncier ;
- de ne pas développer de nouveaux espaces économiques en dehors de la reconquête des espaces déjà urbanisés.

Ce projet a donc pour ambition de modérer la consommation foncière au regard de la période précédente et des enjeux de positionnement de Valdoie dans l'agglomération.



2025