

Tribunal administratif de Besançon

Commune de Valdoie

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Consultation Publique

Du 6 décembre 2025 au 10 janvier 2026

Conclusions motivées et avis



**Etabli par Madame Séverine GRISOT, Commissaire Enquêteur désigné par décision
N° E25000100 / 25, en date du 28 octobre 2025 de
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon.**

SOMMAIRE

1	CONCLUSIONS MOTIVEES	3
1.1	La régularité de la procédure	3
1.2	La complétude et la clarté du dossier	3
1.3	L'adéquation entre le projet et les objectifs ou les prescriptions de la Loi	4
1.4	Le Plan Local d'Urbanisme et les perspectives de développement de la commune	4
1.4.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	4
1.4.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP	5
1.4.3	Le règlement, les zones, les servitudes	5
1.4.4	La compatibilité avec les documents supra communaux	6
1.4.5	Les observations	6
1.5	Conclusion générale	7
2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8

1 CONCLUSIONS MOTIVEES

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur le terrain, des observations formulées, des objections et propositions développées par Madame le Maire de Valdoie et autres responsables en charge du projet, et de la réflexion personnelle du Commissaire Enquêteur. Les différentes phases de l'enquête sont relatées dans le rapport.

Il expose ses conclusions et établit son avis en examinant successivement la régularité de la procédure, l'adéquation entre le projet et les objectifs ou les prescriptions de la Loi ainsi que l'opportunité du document d'urbanisme envisagé.

1.1 La régularité de la procédure

Le déroulement de l'enquête est détaillé dans le rapport. Il en ressort que la procédure a été menée dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- Le Commissaire Enquêteur a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon n° E25000108/25 en date du 28 octobre 2025,
- L'enquête publique unique s'est déroulée sur une durée de 32 jours, conformément aux modalités fixées par l'arrêté n° 159 / 2025 du 18 novembre 2025 de Madame la Maire de la commune de Valdoie, Marie-France CEFIS,
- La phase préalable de concertation a également été jugée régulière, la commune ayant organisé deux réunions publiques (en 2018 et 2025), maintenu un accès continu aux documents d'étude via son site internet, et des possibilités de rencontre avec les élus durant cette période,
- Les obligations relatives aux mesures de publicité (avis dans la presse, affichage en mairie) et aux délais ont été respectées, assurant une information en amont et pendant toute la durée de la consultation,
- Le public a eu pleinement la possibilité de consulter le dossier sous format papier au siège de la mairie de Valdoie, ainsi que sous forme numérique sur le registre dématérialisé, qui a enregistré 2014 visiteurs,
- 4 permanences ont été tenues en mairie de Valdoie sur des créneaux de 3h00, offrant ainsi de nombreuses occasions d'échanges directs,
- La collaboration avec le Maître d'ouvrage a été constante et efficace, répondant sans délai à toutes les sollicitations du Commissaire Enquêteur,
- Les registres d'enquête ont été clos au terme de la consultation, conformément à la procédure.

A l'appui de l'ensemble des éléments précités, il apparaît que le public a eu la possibilité de s'informer largement sur les différents projets et de faire part de ses observations sans difficulté particulière.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur estime que la procédure a été régulière en amont et pendant la phase de consultation du public.

1.2 La complétude et la clarté du dossier

Le dossier d'enquête, soumis à l'examen du public, s'est avéré particulièrement complet, intégrant l'ensemble des pièces requises telles que le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement, ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées et l'évaluation environnementale. Au-delà de sa complétude, le dossier a été jugé très clair et accessible, permettant une lecture aisée des enjeux complexes du territoire, notamment grâce à des documents graphiques précis et des

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) bien définies. Cette clarté a favorisé une participation constructive du public, qui a pu s'informer via le registre dématérialisé, le site internet dédié ou lors des permanences, garantissant ainsi le respect des objectifs d'information et de transparence de la procédure.

1.3 L'adéquation entre le projet et les objectifs ou les prescriptions de la Loi

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valdoie, dans son ensemble, n'altère nullement la conquête des objectifs déterminés par la Loi à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

En effet, le projet élaboré :

- Ne produit aucun effet notable sur le développement ou le renouvellement urbain ou rural, la préservation des surfaces naturelles ou forestières,
- Ne compromet pas la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- Prend en compte l'environnement en :
 - Maintenant une utilisation économe et équilibrée des divers espaces,
 - Maîtrisant les besoins de déplacement,
 - Préservant la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol,
 - Sauvegardant le patrimoine,
 - Prévenant des risques naturels,
 - Considérant les risques et nuisances.

1.4 Le Plan Local d'Urbanisme et les perspectives de développement de la commune

1.4.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Valdoie porte une ambition louable de "Ville-Nature", traduisant une volonté politique claire de concilier dynamisme urbain et haute qualité environnementale. En sanctuarisant 66 % du territoire en espaces naturels et en privilégiant la requalification de sites déjà bâtis comme la Rosemontoise, le PADD s'inscrit résolument dans les objectifs de transition écologique et de lutte contre l'étalement urbain. Cette stratégie, cohérente avec les documents supra-communaux (SCoT et PLH), offre un cadre de développement équilibré pour le renouvellement démographique de la commune.

Toutefois, l'expression citoyenne a mis en lumière des points de vigilance qui méritent d'être considérés comme des axes de progrès pour la phase opérationnelle. Si les objectifs de croissance sont ambitieux, ils appellent une attention particulière sur la capacité d'accueil des infrastructures existantes afin de garantir un confort de vie optimal. De même, l'urbanisation de la zone Ehret gagne à être appréhendée avec une grande exigence paysagère pour répondre aux attentes de préservation de la biodiversité locale.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur valide le PADD et son projet « Ville-Nature », qui préserve 66 % des espaces

naturels de Valdoie tout en assurant son dynamisme. Il souligne toutefois la nécessité d'adapter les infrastructures et d'assurer une haute qualité paysagère pour le secteur Ehret.

1.4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une traduction opérationnelle pertinente et structurée de l'ambition "Ville-Nature". Elles témoignent d'une volonté réelle de requalifier les friches urbaines et de valoriser les atouts paysagers de la commune, à l'instar du projet de la Sablière qui offre une réponse concrète aux enjeux de rafraîchissement urbain. Le soin apporté à la définition de secteurs de mixité et de liaisons douces renforce la cohérence du projet global.

Toutefois, l'enquête publique a permis d'identifier des opportunités d'optimisation pour la phase de mise en œuvre. La question de l'urbanisation du secteur Ehret, bien que justifiée par des besoins de diversification résidentielle, gagnerait à faire l'objet d'une vigilance accrue en termes de phasage et de densité. S'agissant des secteurs du Bois d'Arso et de Zvereff/Rosemontoise, l'inscription de ces projets au PLU doit s'accompagner d'une exigence de sécurité sanitaire et technique : la réalisation d'études de sols approfondies en amont de tout aménagement sera indispensable pour caractériser d'éventuelles pollutions historiques et adapter les projets aux contraintes du sous-sol.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sous réserve de la réalisation d'études de sols préalables pour les secteurs Zvereff et Bois d'Arso afin de garantir la sécurité sanitaire des projets. Il recommande également d'ajuster la densité du secteur Ehret pour assurer une meilleure insertion paysagère.

1.4.3 Le règlement, les zones, les servitudes

Le règlement écrit et le plan de zonage traduisent une transcription rigoureuse des ambitions du PADD, visant une densification maîtrisée tout en garantissant une protection accrue de l'environnement. L'introduction d'outils innovants, tels que le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les règles sur la perméabilité des sols, marque une avancée majeure pour la résilience de la commune face au changement climatique. Le zonage, en préservant l'équilibre entre les espaces urbanisés et les zones naturelles ou forestières, sécurise durablement le cadre de vie des Valdoyens.

Toutefois, l'enquête publique a mis en exergue des points de vigilance technique qui constituent des leviers d'optimisation pour la version finale du document. S'agissant des servitudes, une attention particulière doit être portée à la servitude ferroviaire T1. En premier lieu, la SNCF demande que l'intégralité du texte réglementaire du décret du 30 octobre 1943 soit annexée au document, jugeant les résumés actuels insuffisants pour informer correctement les propriétaires des obligations et interdictions en vigueur. Sur le plan graphique, elle relève un manque de précision dans le tracé de la servitude sur les documents de zonage, ce qui nécessite une correction pour assurer la sécurité des infrastructures lors de futurs projets de construction ou de plantation. Enfin, SNCF Réseau insiste sur l'ajout de prescriptions techniques claires concernant les travaux de terrassement et d'excavation à proximité des voies, ainsi que sur l'obligation de respecter les normes d'isolement acoustique liées au classement sonore des voies ferrées.

Par ailleurs, la question des cabanes de jardin en zone agricole, soulevée par les services de l'État, offre l'opportunité d'ajuster le règlement pour garantir une parfaite conformité avec le code de l'urbanisme. Enfin, la modification de l'emplacement réservé n°5, pour tenir compte des réalités de terrain et des observations formulées, contribuera à la cohérence d'ensemble du zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le règlement est une transcription cohérente du PADD, intégrant des outils vertueux comme le Coefficient de Biotope pour la résilience climatique. Son approbation est toutefois liée à la mise en conformité du zonage agricole (cabanes de jardin), à l'ajustement de l'emplacement réservé n°5 et à l'intégration exhaustive des prescriptions de la SNCF pour la servitude T1. Ces précisions techniques et réglementaires sont indispensables pour sécuriser juridiquement le document et garantir la protection des riverains.

1.4.4 La compatibilité avec les documents supra communaux

Le projet de PLU de Valdoie s'insère avec une grande fluidité dans l'architecture des normes supérieures, témoignant d'une vision territoriale partagée et cohérente. La municipalité assume pleinement sa vocation de "commune pôle" au sein du SCoT du Nord Franche-Comté, en proposant un développement qui soutient l'attractivité de l'agglomération. L'ambition portée en faveur du renouvellement urbain et de la diversité de l'habitat répond avec justesse aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Belfort, confirmant l'engagement de la commune pour un accueil résidentiel de qualité et une gestion économe de l'espace.

Cette excellente base de compatibilité constitue un socle solide pour les ajustements de mise en œuvre. L'adhésion aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU) pourra être valorisée par la poursuite des réflexions sur le confort des liaisons cyclables, afin de faciliter les mobilités quotidiennes. De même, la coordination naturelle avec les services de l'État sur la révision du PPRi permet d'intégrer les données les plus récentes, garantissant ainsi une sécurité optimale et une parfaite robustesse du document. Ces alignements réglementaires, loin d'être des contraintes, sont ici saisis comme de véritables opportunités pour bâtir un projet de territoire durable, sécurisé et harmonieux.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable concernant la compatibilité avec les documents supra-communaux, le projet s'insérant en pleine cohérence avec les normes supérieures dans l'architecture du SCoT et du PLH. Cette cohérence garantit un développement équilibré et une gestion économe de l'espace, tout en offrant des opportunités d'ajustements bénéfiques pour les mobilités et la prévention des risques (PPRi). L'alignement sur ces orientations stratégiques constitue un socle solide pour bâtir un projet de territoire durable, robuste et harmonieux.

1.4.5 Les observations

L'enquête publique a permis de recueillir un nombre significatif de contributions, reflétant les préoccupations d'une partie des administrés quant à l'évolution de leur cadre de vie. Ces observations, aux thématiques variées, ont mis en lumière des attentes précises, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces naturels, la sécurisation des déplacements doux et les impacts des nouveaux projets de construction. Ce temps d'échange a ainsi souligné la nécessité d'une mise en cohérence entre les orientations globales du PLU et les réalités vécues à l'échelle des quartiers.

Les contributions ont ainsi permis d'identifier des points d'ajustement précis qui pourront utilement nourrir la version finale du projet. L'attention portée à la protection de sujets arborés remarquables (comme le Thuya Plicata au Moulin sous-bois), la demande de sécurisation des liaisons cyclables ou encore les questionnements sur le devenir des friches industrielles sont autant d'apports précieux. L'engagement du maître d'ouvrage à intégrer des études de sols préalables sur les secteurs à enjeux (Bois d'Arsot, Zvereff) et à affiner certains tracés

réglementaires (Emplacement réservé n°5) démontre que les observations du public ont été reçues comme de véritables leviers d'optimisation. Cette dynamique participative renforce la pertinence locale du PLU et assure une meilleure appropriation du projet par les habitants pour les années à venir.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sur la prise en compte des observations, soulignant que la participation citoyenne a permis d'affiner la pertinence locale du projet à travers des ajustements concrets. L'engagement de la commune à intégrer des études de sols sur les secteurs Zvereff et Bois d'Arsot, ainsi qu'à protéger les sujets arborés remarquables, témoigne d'une réelle écoute des préoccupations des administrés.

1.5 Conclusion générale

Au terme de l'analyse des pièces du dossier et de l'examen des contributions recueillies, il apparaît que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valdoie repose sur une stratégie territoriale cohérente, cherchant à concilier le renouvellement démographique avec la préservation de son identité "Ville-Nature".

Le projet s'insère dans la hiérarchie des normes (SCoT, PLH) et propose des outils réglementaires tels que le Coefficient de Biotope par Surface pour répondre aux enjeux climatiques. La priorité donnée à la requalification des friches urbaines et à la densification maîtrisée témoigne d'une volonté de limiter l'étalement urbain.

Toutefois, la pertinence finale de ce document reste conditionnée à la prise en compte de plusieurs points de vigilance identifiés lors de l'enquête :

- ***Sur le plan sanitaire et technique : L'inscription au règlement de réaliser des études de sols préalables sur les secteurs ayant un passé industriel (Zvereff, Bois d'Arsot) est indispensable avant tout aménagement. De même, la prise en compte des demandes de la SNCF concernant la servitude ferroviaire T1 est nécessaire pour sécuriser les abords des voies,***
- ***Sur le plan réglementaire et foncier : La municipalité devra procéder à la modification de l'emplacement réservé n°5 afin de l'adapter aux réalités du terrain et aux observations formulées. Par ailleurs, concernant les cabanes de jardin en zone agricole, le règlement devra être strictement ajusté pour se conformer au code de l'urbanisme, garantissant ainsi la sécurité juridique du document,***
- ***Sur le plan de l'insertion locale et du patrimoine naturel : Conformément à l'avis du Préfet, la commune devra ajuster l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour viser une densité minimale de 25 logements par hectare. Cette augmentation de densité devra impérativement s'accompagner de prescriptions réglementaires strictes dans le règlement écrit et l'OAP afin de garantir : une insertion paysagère soignée préservant les vues et les lisières forestières, le maintien de corridors écologiques fonctionnels pour la faune locale (notamment pour les espèces signalées par le public), une gestion exemplaire des eaux de ruissellement pour prévenir tout risque d'inondation en aval du secteur.***

De plus, la protection du Thuya Plicata (secteur du Moulin sous-bois) doit être inscrite dans le règlement du PLU afin de garantir la préservation de ce patrimoine arboré remarquable.

Sous réserve de la prise en compte de ces recommandations et des ajustements demandés, le projet de PLU constitue un document de planification équilibré, en mesure d'encadrer les évolutions de la commune tout en

veillant à la qualité du cadre de vie des Valdoyens.

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

VU, l'étude du dossier soumis à enquête publique, les observations formulées par le public, les entretiens avec les personnes concernées ou averties, une connaissance des lieux et les explications développées par les porteurs du projet,

VU, la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

VU, les conclusions exposées supra,

Le Commissaire Enquêteur a l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

Au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valdoie.

L'avis favorable au projet de PLU est assorti de la prise en compte des recommandations suivantes :

- **Ajouter au règlement la réalisation d'études de sols préalables sur les secteurs ayant un passé industriel (Zvereff, Bois d'Arso),**
- **Prise en compte des demandes de la SNCF concernant la servitude ferroviaire T1,**
- **Modification de l'emplacement réservé n°5,**
- **Ajuster l'OAP Ehret en portant la densité à 25 logements par hectare, tout en garantissant par des prescriptions réglementaires une insertion paysagère soignée et le maintien des corridors écologiques,**
- **Modifier le règlement concernant la construction de cabanes de jardins en zone agricole,**
- **Inscrire au règlement la protection du Thuya Plicata (secteur du Moulin sous-bois).**

A Valdoie, le 6 février 2026

Séverine Grisot

Commissaire Enquêteur Désigné

