

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

Rapport d'Enquête



**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	Generalites	3
1.1	Préambule	3
1.2	Présentation et finalités du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valdoie	3
1.3	Objet de l'enquête publique	4
1.4	Le cadre juridique de l'enquête	5
1.5	Le cadre de l'enquête	5
1.5.1	Diagnostic du Territoire	5
1.5.2	L'économie	6
1.5.3	Analyse de la consommation d'espaces	6
1.5.4	Capacité de densification	6
1.5.5	État initial de l'environnement	7
1.5.6	Évaluation environnementale	7
1.6	Le Plan Local d'Urbanisme de Valdoie	7
1.6.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	7
1.6.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	8
1.6.3	Le règlement, les zones et emplacements réservés	8
1.6.4	Les servitudes d'utilité publique	8
1.6.5	La compatibilité du PLU de Valdoie	9
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	9
2.2	Arrêté d'ouverture de l'enquête	10
2.3	Composition du dossier d'enquête	10
2.4	Reconnaissance des lieux et contacts préalables	11
2.5	Modalités de l'enquête publique	11
2.6	Mesures de publicité	12
2.7	Permanences	12
2.8	Déroulement de l'enquête	12
2.9	Formalités de clôture	13
2.10	Conclusion partielle	13
3	Recueil et analyse des observations	13
3.1	Notification du procès-verbal de synthèse	13
3.2	Réception du Mémoire en Réponse	14
3.3	Synthèse des avis émis	14
3.3.1	Contribution de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	14
3.3.2	Contribution des Personnes Publiques Associées	14
3.4	Synthèse et analyse des observations du public	17
3.4.1	Synthèse des observations recueillies	17
3.5	Questions au Maître d'Ouvrage	44

1 GENERALITES

1.1 Préambule

Avec une population de 5 236 habitants (données 2021), la commune de Valdoie se positionne comme le deuxième pôle démographique de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (CAGB), structure intercommunale qu'elle a intégrée le 1er janvier 2017.

Située immédiatement au nord de Belfort, la commune occupe une position stratégique de "porte d'entrée" septentrionale de l'agglomération. Le site s'est développé à la confluence de la Rosemontoise et de la Savoureuse, au sein d'un vallon encadré par les massifs du Salbert et de l'Arsot.

L'occupation de l'espace communal est marquée par une dualité Est-Ouest :

- La partie Ouest concentre l'urbanisation, structurée selon un corridor naturel Nord-Sud en fond de vallée,
- La partie Est est majoritairement préservée, occupée par l'important massif forestier du Bois de Valdoie.

1.2 Présentation et finalités du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valdoie

La révision du document d'urbanisme a été engagée par délibération municipale le 13 avril 2015. Ce processus s'inscrit dans une volonté de modernisation profonde, visant à mettre le droit du sol communal en conformité avec les grandes évolutions législatives :

- Mise aux normes : Intégration des lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), Grenelle II (engagement environnemental) et ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové),
- Hiérarchie des normes : Mise en compatibilité impérative avec le SCoT du Territoire de Belfort,
- Modernisation anticipée : La commune a choisi d'appliquer par anticipation la réforme du code de l'urbanisme (décret du 28 décembre 2015), permettant de bénéficier des avancées réglementaires les plus récentes (articles R.151-1 à R.151-55).

Le PADD, pierre angulaire du PLU débattue le 27 juin 2022, définit une stratégie autour de trois piliers majeurs :

-Urbanisation maîtrisée et Mixité,

- Priorité au renouvellement urbain pour limiter l'étalement et préserver les terres agricoles,
- Développement d'une offre d'habitat diversifiée pour favoriser la mixité sociale,

- Revalorisation du cœur de ville, des entrées de ville et du patrimoine bâti existant.

-Environnement et Risques :

- Gestion économe du foncier et préservation de la biodiversité via la Trame Verte et Bleue,
- Intégration stricte du risque inondation lié aux crues de la Savoureuse et de la Rosemontoise, particulièrement pour le centre-ville.

-Mobilités et Accessibilité :

- Encadrement du stationnement et optimisation des déplacements,
- Promotion active des modes de déplacements doux (vélos, piétons).

Conformément au code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre pour associer les habitants à chaque étape :

- Outils d'information : Affichage en mairie, publications régulières dans la presse locale et le bulletin municipal, et mise à disposition des études sur un portail internet dédié (autb.fr),
- Rencontres publiques : Deux réunions majeures se sont tenues (juin 2018 et février 2025),
- Dialogue ciblé mobilités : Un travail spécifique avec l'association Véloxygène a abouti à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Mobilités douces", affinant le maillage cyclable de la commune,
- Patrimoine : Une démarche de consultation directe a été menée auprès des propriétaires concernés par les fiches patrimoniales de protection, ne rencontrant aucune opposition.

Malgré l'ouverture d'un registre de concertation et la mise en place d'une adresse email dédiée, le registre n'a recueilli aucune remarque formelle, les échanges ayant principalement eu lieu lors des rencontres physiques avec les élus (Maire et Adjoint à l'Urbanisme).

Au terme de cette procédure, la municipalité constate le respect total des modalités de concertation initialement définies. Le Conseil municipal délibère pour prononcer l'arrêt du dossier PLU, actant ainsi la fin de la phase d'élaboration avant les étapes administratives finales (enquête publique, avis des services de l'État).

1.3 Objet de l'enquête publique

La commune était dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) depuis le 28 février 2001. Devenu caduc le 27 mars 2017 conformément à l'article L.174-3 du code de l'urbanisme, la commune était depuis cette date régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

Par arrêté n° 159/2025 du 18 novembre 2025, Madame Cefis, Maire de Valdoie, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, du 9 décembre 2025 au 10 janvier 2026 inclus.

1.4 Le cadre juridique de l'enquête

L'enquête est diligentée en application :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-19 et R.153-8,
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
- La délibération n°08/19 en date du 13 avril 2015 prescrivant l'élaboration du PLU et qui définit les modalités de concertation,
- Le procès-verbal du conseil municipal en date du 27 juin 2022 portant sur le débat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- La délibération en date du 16 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU et appliquant par anticipation la nouvelle nomenclature du règlement (articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme).

Le dossier de la présente enquête a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132 – 9 du code de l'urbanisme et, transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale au titre d'un examen au cas par cas.

1.5 Le cadre de l'enquête

1.5.1 Diagnostic du Territoire

1.5.1.1 Dynamique Démographique

- Valdoie comptait 5 236 habitants en 2021. Après une croissance de 25 % entre 1990 et 2015, la commune enregistre une baisse de 146 habitants (-0,46 % par an) entre 2015 et 2021,
- Pour la première fois depuis 1975, les deux indicateurs sont négatifs. Le solde naturel est déficitaire (-132 personnes), en partie lié au vieillissement et à la présence de l'EHPAD sur le territoire. Le solde migratoire est également négatif (-14 personnes),
- La taille moyenne des foyers diminue (2,06 personnes en 2021 contre 2,12 en 2015). Les personnes seules représentent désormais 40 % des ménages. Le nombre de familles monoparentales est en forte hausse (+118 % depuis 1999),
- Le revenu médian est de 1 753 € (inférieur à la moyenne de la première couronne). Le taux de pauvreté atteint 18 %, et la part des cadres (12 %) est plus faible que dans les communes voisines (18 %).

1.5.1.2 État de l'Habitat et du Logement

- Le parc de logements comprend 2 804 unités, dont 63 % de collectifs. La croissance du parc ralentit nettement (+2 % depuis 2015 contre +10 % entre 2010 et 2015),
- La vacance s'élève à 12 % (330 logements), un taux supérieur à la moyenne locale (9 %). Elle concerne surtout des logements anciens (avant 1971), de petite taille, situés en centre-ville ou dans des secteurs subissant des nuisances sonores,
- Logement social : La commune dépasse le seuil légal avec 24,1 % (676 logements). Le parc est équilibré entre les bailleurs (Territoire Habitat et Néolia) et présente peu de vacance,
- Seuls 19 logements neufs ont été construits depuis 2015. Pour maintenir la population actuelle, un besoin de 118 logements est identifié sur 6 ans,

1.5.1.3 Morphologie Urbaine et Paysage

- La ville est située à la confluence de la Savoureuse et de la Rosemontoise, encadrée par le Salbert (ouest) et l'Arsot/Bois de Valdoie (est),
- Le tissu urbain se décline en trois zones : un centre-ville dense de type faubourg, des quartiers pavillonnaires (années 60-70) et des sites industriels. 14 entrées de ville ont été identifiées, variant entre continuité urbaine avec Belfort et coupure par des espaces naturels.

1.5.1.4 Mobilités et Nuisances

- La RD 465 supporte un flux majeur (16 000 véhicules/jour). Le réseau Optymo (lignes 1 et 3) assure une desserte cadencée toutes les 7 à 10 minutes,
- Modes doux : La FrancoVéloSuisse traverse la commune. Des points d'amélioration sont notés sur les liaisons inter-quartiers et la sécurité des axes nord-sud,
- Nuisances sonores : Les axes routiers principaux imposent des contraintes d'isolement acoustique pour les constructions nouvelles.

1.5.2 L'économie

- Le taux d'activité de la population est de 75 %, mais le nombre d'actifs occupés a baissé de 7,5 % depuis 2010. Le chômage atteint 12,3 %,
- 85 % des actifs travaillent hors de la commune. L'économie locale est dominée par le secteur tertiaire (administration, santé, enseignement). Les friches industrielles (BBI, Zvereff) représentent un potentiel de reconversion foncière, les zones d'activités actuelles (16 ha) étant saturées.

1.5.3 Analyse de la consommation d'espaces

- L'urbanisation s'est stabilisée autour de 159 hectares (34 % du territoire),
- Le SCoT impose une réduction de 50 % de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente. Le PLU s'inscrit dans cette démarche de limitation de l'étalement urbain.

1.5.4 Capacité de densification

- Le projet retient un scénario intermédiaire visant 5 500 habitants à l'horizon 2038, nécessitant la création de 187 logements (soit environ 13 par an),
- La stratégie de densification repose sur la réhabilitation de la vacance (81 logements inoccupés de longue durée), la mobilisation des "dents creuses" et la reconversion des friches (Zvereff, site BBI).

1.5.5 État initial de l'environnement

1.5.5.1 Milieu physique et ressources

- Territoire situé dans le bassin sédimentaire du fossé rhénan, avec des risques de tassements de sols dans les zones alluvionnaires,
- Présence de deux cours d'eau majeurs. La qualité des eaux est un enjeu central pour la préservation de la nappe phréatique d'accompagnement.

1.5.5.2 Milieu naturel (Biodiversité)

- Les massifs forestiers (Salbert et Arsot) couvrent 40 % du territoire. Des espèces protégées sont recensées (Milan noir, chauves-souris, Lézard des murailles),
- Les rivières servent de corridors de déplacement (Trame Verte et Bleue) qu'il convient de ne pas obstruer.

1.5.5.3 Paysage, Patrimoine et Santé

- Bien qu'il n'y ait pas de monuments historiques classés, le bâti lié à l'histoire industrielle (tissage, métallurgie) et agricole est identifié comme ayant une valeur patrimoniale locale,
- L'air est impacté par les transports routiers (41 % des émissions de CO₂). Les sols de certaines friches présentent des suspicions de pollution ancienne.

1.5.5.4 Risques naturels et technologiques

- Inondations : C'est le risque majeur. Une large part du centre est couverte par le PPRI de la Savoureuse,
- Sismicité : La commune est en zone 3 (aléa modéré).

1.5.6 Évaluation environnementale

- Le projet analyse les incidences des futures zones urbanisables. Il conclut à la nécessité d'intégrer des mesures d'évitement et de réduction (limitation de l'imperméabilisation, préservation des zones humides) pour garantir la compatibilité du développement urbain avec la protection des milieux.

1.6 Le Plan Local d'Urbanisme de Valdoie

1.6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable conduisent à une part d'aménagement dont les principales mesures sont de plusieurs ordres et s'articulent autour de plusieurs axes majeurs :

- Volonté de renforcer l'attractivité du centre par la mixité (commerces/services) et le renouvellement urbain,
- Valorisation des espaces verts et apaisement des circulations,
- Le projet prévoit l'ouverture de seulement 1,2 ha à l'urbanisation (secteur Ehret), contre 17 ha potentiels dans l'ancien document d'urbanisme (POS).

1.6.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (continuités écologiques) et sectorielles pour encadrer précisément l'aménagement des sites clés :

- Secteur Rosemontoise : Valorisation de la rivière,
- Rue Ehret : Urbanisation maîtrisée (habitat),
- Bois d'Arsot et Sablière : Préservation naturelle et loisirs,
- Site BBI : Mixité urbaine et économique.

1.6.3 Le règlement, les zones et emplacements réservés

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Valdoie s'appuie sur les orientations générales que la commune s'est fixée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, orientations qui ont fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal.

Le règlement comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation qui s'y appliquent.

Sur le règlement écrit sont répertoriées les dispositions générales et les dispositions applicables à chaque zone (urbaine, agricole et naturelle).

Le futur règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal divisé en 3 zones :

- Zones U (Urbaines) : Divisées en UA (centre historique dense), UB (extensions d'après-guerre), UC (pavillonnaire), UE (activités économiques) et UI (activités industrielles),
- Zones AU (à Urbaniser) : 1AU (urbanisation immédiate sous condition d'aménagement global) et 2AU (urbanisation différée),
- Zones A et N : Préservées pour l'agriculture (A) ou pour leurs qualités naturelles et paysagères (N).

Le projet PLU liste 10 emplacements réservés au profit de la commune ou du Conseil Départemental pour des projets précis, tels que la lutte contre les inondations (secteur des étangs d'Aumont), la création de voies ou de liaisons piétonnes et cyclables.

1.6.4 Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de Valdoie est soumis à un ensemble de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), mises à jour en décembre 2024, qui encadrent l'utilisation des sols et s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. La gestion des risques et des ressources en eau constitue un axe majeur, avec l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise, complété par des servitudes de passage pour l'entretien des berges et des périmètres de protection des eaux potables liés au champ captant de Sermamagny. Le document répertorie également des contraintes techniques liées aux infrastructures de

transport (alignement des routes départementales, servitudes ferroviaires de la ligne Paris-Est-Mulhouse et zones de dégagement aéronautique de Belfort-Chaux) ainsi qu'aux réseaux d'énergie (lignes électriques haute et basse tension). L'ensemble de ces prescriptions, détaillées dans le tableau réglementaire et reportées sur les documents graphiques au 1/5 000ème, vise à garantir la sécurité publique, la pérennité des Ouvrages d'intérêt général et la protection de l'environnement.

1.6.5 La compatibilité du PLU de Valdoie

Le Plan Local d'Urbanisme de Valdoie ne constitue pas un document isolé ; il s'inscrit dans une architecture juridique complexe, régie par les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Sa validité repose sur sa capacité à traduire un projet communal tout en garantissant sa parfaite conformité avec les principes législatifs nationaux et sa compatibilité avec les documents de planification régionaux et départementaux suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort,
- Le Document d'Orientation de d'Objectifs (DOO),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE),
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI),
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE),
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Grand Belfort,
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH),
- Le contrat de mobilité.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Saisine du Tribunal administratif et ordonnance du Président du Tribunal administratif

Par lettre, enregistrée le 28/10/2025 au Tribunal Administratif de Besançon, Madame la Maire de la commune de Valdoie a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- **L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valdoie.**

Par ordonnance n° E 25000100 / 25 du 28 octobre 2025, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Besançon a désigné, Madame Séverine GRISOT, comme Commissaire Enquêteur pour conduire la présente enquête publique et Madame Sylviane FOURÉ comme Commissaire Enquêteur suppléant.

Conformément au troisième alinéa de la Loi n° 83 630 du 12 juillet 1983, le Commissaire Enquêteur, déclare n'être aucunement intéressé à l'opération en cause à quelque titre que ce soit et avoir accepté cette mission pour la remplir en toute loyauté, impartialité et indépendance.

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

Par arrêté n° 159/2025 du 18 novembre 2025, Madame la Maire de la commune de Valdoie a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a précisé les modalités d'organisation notamment la durée de l'enquête, les conditions de mise à disposition du public du dossier d'enquête, les dates et lieux de permanences ainsi que les modalités d'expression de l'avis du public pendant l'enquête.

2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était ainsi constitué :

1. Rapport de présentation,
2. Projet d'aménagement de développement durables (PADD),
3. Règlement
 - Règlement écrit,
 - Plan de zonage échelle 2500ème,
 - Plan de zonage échelle 5000ème,
4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
5. Annexes réglementaires
 - Servitudes d'Utilité Publique,
 - Bois et forêts soumis au régime forestier,
 - Annexe sanitaire,
 - Infrastructures sonores,
 - Taxe d'Aménagement (TA),
 - Périmètres travaux (façade, clôture),
 - Secteurs d'information des sols (SIS).
6. Annexes Informatives (radon, risque sismique, mouvements de terrain, risque inondation, carte des cours d'eau, carte des périmètres et contraintes)
7. Autres pièces et avis
 - Note de présentation,
 - Mention des textes qui régissent l'enquête publique,
 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),
 - Avis des services,
 - Bilan de la concertation,
8. Annexes expertise zone humide.

Les pièces administratives :

- Arrêté du maire n° 159/2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, du 18 novembre 2025,
- Avis d'Enquête Publique,

- Décision de désignation du Commissaire Enquêteur n° E 25000100 / 25 de la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon du 28 octobre 2025,
- Avis d'enquête publique : Le Trois du 24 novembre 2025,
- Avis d'enquête publique : l'Est Républicain du 25 novembre 2025,
- Avis d'enquête publique : Le Trois du 10 décembre 2025,
- Avis d'enquête publique : l'Est Républicain du 10 décembre 2025,
- Délibération du Conseil Municipal concernant l'élaboration du PLU du 26 juillet 2025.

En outre, le dossier comportait :

- Le registre d'enquête publique, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, destiné à recevoir les observations ou propositions du public.

Le contenu du dossier soumis à enquête était conforme aux articles R. 123 – 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.4 Reconnaissance des lieux et contacts préalables

Dès réception du dossier d'enquête, le Commissaire Enquêteur a contacté Monsieur COUTHERUT, Directeur Général des Services de la commune de Valdoie, en charge du dossier afin de prendre un rendez-vous.

Le 13 novembre 2025, le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de Valdoie, Madame la Maire, Marie-France CEFIS, Monsieur le Directeur Général des Services, Guillaume COUTHERUT, Monsieur l'adjoint en charge de l'Urbanisme, Patrick DREYER, Madame la directrice Général des Services de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Anne Sophie PEREUX-DEMANGELLE, Monsieur le directeur d'étude de l'AUTB, Dominique BRIGAND.

Ils ont fixé les modalités relatives à la mise en œuvre et déroulement de l'enquête publique (affichage, publication, permanences, composition du dossier, registres, ...). Ils ont fourni les éléments de réponse aux questions et demandes d'éclaircissements formulées.

Le 19 novembre, le Commissaire Enquêteur a été reçu dans les locaux de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB). Cet entretien avec M. BRIGAND, directeur d'études, a permis d'aborder les points structurants du dossier d'enquête.

Le 9 décembre, le Commissaire Enquêteur a procédé à une visite de terrain sur le territoire de la commune de Valdoie avec l'adjoint à l'urbanisme. Ce déplacement a permis d'appréhender les sites stratégiques du dossier, notamment les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les emplacements réservés.

2.5 Modalités de l'enquête publique

La présente enquête s'est déroulée du 9 décembre 2025 au 10 janvier 2026 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Les pièces du dossier d'enquête et le registre ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Valdoie : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 (17h00 le vendredi).

De plus, le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivant : https://www.mairievaldoie.com/page/plu_valdoie, ainsi que sur le site dédié à l'enquête : <https://www.registre-dematerialise.fr/6920/> et, sur un poste informatique accessible au public disponible en mairie de Valdoie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations et propositions pouvaient être :

- Formulées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté, paraphé et signé par le Commissaire Enquêteur, tenu à la disposition du public à la mairie de Valdoie aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux,
- Par voie postale au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Madame Séverine GRISOT - Commissaire Enquêteur - Mairie de Valdoie – 1 place André LARGER – 90300 VALDOIE, pour être annexées au registre,
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6920@registre-dematerialise.fr,
- Formulées sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6920/>.

Les contributions transmises par courriel ont été publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6920/> et donc visibles par tous à cette adresse.

2.6 Mesures de publicité

Les mesures de publicité suivantes ont été réalisées :

- Parution dans l'Est Républicain les 25 novembre et 10 décembre 2025,
- Parution dans Le Trois les 24 novembre et 10 décembre 2025,
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau dédié de la mairie de Valdoie ainsi que sur les portes vitrées de la mairie.

2.7 Permanences

Le Commissaire Enquêteur a tenu 4 permanences conformément aux dispositions de l'arrêté municipal. Les permanences ont eu lieu aux dates et heures indiquées dans le tableau ci-après, en mairie de Valdoie.

Dates	Horaires
Mardi 9 décembre 2025	9h00 à 12h00
Mercredi 17 décembre 2025	9h00 à 12h00
Mercredi 7 janvier 2026	14h00 à 17h00
Samedi 10 janvier 2026	9h00 à 12h00

2.8 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein, une bonne collaboration s'est créée avec Madame la Maire de Valdoie, le Directeur Général des Services et l'adjoint à l'Urbanisme.

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le cadre de cette enquête.

Le public ayant eu suffisamment la possibilité de s'exprimer pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé utile de demander une prolongation de celle-ci.

2.9 Formalités de clôture

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation d'enquête, l'enquête a été close le 10 janvier 2026 à 12h00. Les registres d'enquête papier et dématérialisé ont été clos au même moment.

2.10 Conclusion partielle

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux indications publiées avec la mise à disposition d'un dossier réglementaire en mairie de Valdoie.

Le public a incontestablement bénéficié de facilités pour se renseigner, s'exprimer lors des horaires d'ouverture de la mairie de Valdoie ainsi que, durant les permanences du Commissaire Enquêteur.

La population avait la possibilité de consigner librement ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie de Valdoie ou de les déposer sur le registre dématérialisé ou à l'adresse mail dédiée. Elle pouvait également les adresser au Commissaire Enquêteur par voie postale, à la mairie de Valdoie.

3 RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Notification du procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a adressé le procès-verbal (PV) de synthèse à Madame le Maire de la commune de Valdoie, le 16 janvier 2026.

Nota : le Maître d'Ouvrage a eu accès, tout au long de l'enquête, à la totalité des observations électroniques et écrites et de leurs éventuelles pièces jointes.

Ce procès-verbal informait Madame le Maire qu'au total 40 observations ont été déposés sur les registres.

L'ensemble des observations recueillies concerne les thématiques suivantes :

- 12 observations concernent l'urbanisme et la stratégie de la commune,
- 11 observations concernent les mobilités (mobilités douces, parking de covoiturage),
- 9 observations portent sur l'environnement (perte de zones naturelles et besoin de végétalisation),
- 7 observations concernent le quartier des Prés d'Aumont (nappes phréatiques) et les craintes de pollution (amiante + autres) au Bois d'Arsot.
- 6 observations dénoncent un manque de dialogue direct avec les propriétaires et les copropriétés

concernées par les futurs projets.

Il est à noter que plusieurs contributions revêtent un caractère transversal et abordent simultanément plusieurs thématiques du projet de PLU.

L'analyse des contributions a permis d'identifier 7 doublons ainsi que 12 compléments apportés à des observations initiales. Ce constat souligne une implication soutenue de certains administrés ayant déposé plusieurs contributions distinctes au fil de l'enquête.

Le présent procès-verbal de synthèse comporte une série de questions adressées au Maître d'Ouvrage. Ces interrogations, formulées par le Commissaire Enquêteur, visent à obtenir des éclaircissements sur différents points soulevés durant l'enquête.

3.2 Réception du Mémoire en Réponse

Par retour, le Commissaire Enquêteur a réceptionné le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, le 30 janvier 2026.

Le procès-verbal de clôture de l'enquête et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage sont annexés au présent rapport.

3.3 Synthèse des avis émis

3.3.1 Contribution de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a été saisie le 29/07/2025 pour émettre un avis sur le projet d'élaboration du PLU de Valdoie.

La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

3.3.2 Contribution des Personnes Publiques Associées

3.3.2.1 Avis du Maire de la Commune de Sermamagny

Monsieur le Maire de Sermamagny a indiqué avoir pris connaissance du dossier d'élaboration du PLU et précise que le projet n'appelle aucune observation de la part de sa municipalité.

3.3.2.2 Avis de la Chambre d'Agriculture Doubs – Territoire de Belfort

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de plusieurs modifications :

- Elle émet des réserves concernant l'urbanisation de la parcelle 87 (rue Ehret), soulignant que ce projet impacterait un îlot représentant 15 % de la surface agricole communale et 10 % de la surface exploitée par l'éleveuse locale. Elle préconise d'optimiser la densité urbaine sur d'autres secteurs afin de préserver cet espace ouvert pour sa valeur environnementale, paysagère et son potentiel de développement agricole. Par ailleurs, elle demande le maintien des accès aux parcelles situées à l'arrière de la parcelle 87 pour garantir la continuité de leur exploitation et de leur entretien,
- Elle demande de faire évoluer le diagnostic agricole du rapport de présentation qui occulte la présence du siège d'exploitation de la ferme du lycée agricole de Valdoie et son activité de formation et de vente directe. Une clarification sur les projets futurs concernant les bâtiments administratifs du lycée agricole apparaît nécessaire, afin de justifier leur classement en zone Ub, un secteur où l'usage lié à l'exploitation

agricole est pourtant proscrit,

- Elle exige la suppression de l'autorisation des cabanes de jardin en zone agricole, disposition jugée contraire au code de l'urbanisme,
- Elle relève que l'emplacement réservé n°8, dont la fonction n'a pas été trouvée au dossier, empiète sur les accès aux parcelles agricoles situées dans le prolongement des rues Marie Thérèse et Simone Signoret. Elle souligne l'importance de préserver ces accès afin d'éviter l'enfrichement de la zone et de garantir la continuité de la production agricole sur ces terres.

3.3.2.3 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable sur le projet de PLU. Elle s'est notamment prononcée sur la capacité du document à limiter la consommation foncière et sur la pertinence des mesures visant à protéger les zones naturelles, agricoles et forestières.

3.3.2.4 Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Territoire de Belfort

Le Syndicat Mixte du SCoT du Territoire de Belfort a rendu un avis favorable sur le projet. Il souligne toutefois que la commune doit rester vigilante quant à l'optimisation de son potentiel foncier. Cela implique de privilégier la densification des espaces disponibles, la résorption des friches (bâties ou non) et la réhabilitation du bâti existant, notamment en centre-ville, afin de lutter contre la vacance et de renforcer l'attractivité communale.

3.3.2.5 Avis de Territoire Habitat

Territoire Habitat ne formule pas d'avis global mais sollicite des adaptations réglementaires pour permettre la construction de 32 logements sociaux sur l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage. Le bailleur demande notamment :

- Réduction de l'emprise : ramener la largeur de la future piste cyclable de 6 m à 4 m et la repositionner en limite ouest pour préserver le foncier constructible,
- Ajustement des règles de prospect : modifier les règles de distance entre bâtiments sur cette parcelle afin de rendre le projet réalisable.

3.3.2.6 Avis du Préfet du Territoire de Belfort

Le Préfet émet un avis favorable sur le projet de PLU, tout en formulant les réserves et remarques techniques suivantes :

- Sobriété foncière : l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis doit impérativement intégrer la période réglementaire définie par la loi Climat et Résilience,
- Par ailleurs, dans un souci de cohérence avec les objectifs de modération inscrits au PADD, le Préfet souligne que l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Ehret » doit être justifiée par une analyse précise du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, conformément à la loi Climat et Résilience. À cet égard, il demande de porter la densité minimale de ce secteur à 25 logements par hectare afin de garantir une gestion économe du foncier,

- Protection de l'eau et de la biodiversité : il est demandé de maintenir l'Espace Boisé à Conserver (EBC) sur le champ captant de Sermamagny et d'instaurer un zonage "Ne" (Naturel écologique) sur le périmètre rapproché incluant le fort du Monceau,
- Conformité du règlement : la possibilité de construire des cabanes de jardin en zone A doit être supprimée car elle contrevient au code de l'urbanisme,
- Sécurité juridique et numérique : les différentes pièces du dossier doivent être mises en cohérence selon l'avis technique de l'État et le document final devra être versé sur le Géoportail de l'urbanisme pour être exécutoire.

L'intégralité de l'avis technique des services de l'État a été jointe au dossier d'enquête publique.

3.3.2.7 Avis de la SNCF Immobilier / Direction Immobilière Sud-Est

La SNCF ne formule pas d'avis global explicite mais demande l'intégration de plusieurs modifications techniques pour garantir la sécurité et le développement du domaine ferroviaire.

Les points d'ajustement demandés sont les suivants :

- La SNCF demande d'autoriser, dans les zones naturelles, les constructions liées aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques » afin de permettre la maintenance et l'exploitation ferroviaire,
- Il semble que l'emprise de la servitude de protection ferroviaire (SUP T1) est actuellement mal reportée sur les plans. Elle doit impérativement être représentée par une bande de recul de 50 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée,
- Obligation de consultation : le service instructeur de la SNCF Immobilier (basé à Lyon) doit être systématiquement consulté pour tout projet d'urbanisme situé dans le périmètre de cette servitude.

L'intégralité de l'avis de la Direction Immobilière Sud-Est de la SNCF a été jointe au dossier d'enquête publique.

3.3.2.8 Avis du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires / Servitudes de type 1 (protection du domaine public ferroviaire)

Le dossier d'enquête comprend une fiche technique du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires relative aux servitudes de type T1. Cette note précise les contraintes pesant sur les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire afin d'assurer la sécurité des circulations et l'intégrité des infrastructures.

1. Définition et périmètre d'application

La servitude T1 s'applique sur une zone de recul de 50 mètres calculée à partir de l'emprise de la voie ferrée. Cette emprise est délimitée selon la configuration du terrain, notamment par l'arête des talus (déblai ou remblai), le bord des fossés ou le nu des murs de soutènement.

2. Contraintes techniques et interdictions

Le document définit des règles strictes visant à prévenir tout risque d'affaissement ou de déstabilisation des infrastructures ferroviaires.

- Travaux de terrassement : Les excavations, fouilles et fondations réalisées sans blindage sont soumises à des limites de profondeur et de distance très précises, illustrées par des abaques techniques en fonction de la nature du sol et de la hauteur des remblais,
- Végétation et plantations : Afin d'éviter tout danger de chute d'arbres sur les voies ou sur les

installations électriques (caténaires), des distances de plantation minimales doivent être respectées par les propriétaires riverains,

- Installations et dépôts : L'implantation de clôtures, de publicités ou le dépôt de matériaux sont réglementés pour ne pas entraver la visibilité des conducteurs de trains ou l'accès des services de maintenance.

3. Obligations réglementaires pour le PLU

En sa qualité de Servitude d'Utilité Publique (SUP), la fiche ministérielle rappelle deux obligations majeures pour la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU :

- Annexation et report : La servitude T1 doit obligatoirement être annexée au dossier de PLU et faire l'objet d'un report graphique précis sur les documents de zonage pour être opposable,
- Consultation obligatoire : Toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) située dans la bande des 50 mètres impose la consultation préalable de la SNCF par le service instructeur.

3.3.2.9 Avis du Grand Belfort

L'avis du Grand Belfort, reçu hors délai est réglementairement réputé favorable. Il n'a pas été intégré au dossier d'enquête. Néanmoins, une réunion sollicitée par la direction de l'aménagement du Grand Belfort et accepté par le Maître d'Ouvrage, en présence du Commissaire Enquêteur a été réalisée. À cette occasion, le Maître d'Ouvrage a pris connaissance des remarques émises et en a pris acte.

3.4 Synthèse et analyse des observations du public

3.4.1 Synthèse des observations recueillies

Afin d'avoir à la fois une vision globale de l'observation, de la réponse du Maître d'Ouvrage et, du Commissaire Enquêteur, un tableau est proposé.

32 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 2 observations ont été reçues par courrier électronique et 6 observations manuscrites ont été rédigées sur le registre d'enquête papier.

Chacune des observations ainsi que certaines réponses du Maître d'Ouvrage ont été synthétisées (réponses du Maître d'Ouvrage présentes en intégralité dans le Mémoire en Réponse placé en annexe du présent rapport).

<u>REGISTRE D'ENQUETE DÉMATÉRIALISÉ</u>	
N° OBS ET INTERVENANT	SYNTHESE DE L'OBSERVATION
OBS N°1 M. BOULERE Noël-François (doublon obs n°1 registre papier)	Monsieur BOULERE, faisant suite à l'observation n°1 consignée sur le registre papier, exprime son questionnement concernant la procédure d'élaboration du PLU sans en parler à la population. Il indique par ailleurs que le contenu de ce PLU semble être en contradiction avec les informations communiquées antérieurement par les services d'urbanisme municipaux.
<i>OBS N°1</i> <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Le maître d'ouvrage souligne que l'élaboration d'un PLU relève de l'intérêt général et qu'il est matériellement impossible de contacter chaque propriétaire individuellement. Il rappelle toutefois qu'une phase de concertation réglementaire a été rigoureusement suivie à Valdoie, incluant des réunions publiques, des parutions dans la presse et la mise à disposition permanente des documents sur internet. Si la collectivité a le devoir d'informer, il appartient également aux administrés de s'informer sur les évolutions d'urbanisme de leur commune. Le bilan de la concertation, joint au dossier d'enquête, atteste de la publicité donnée à la procédure tout au long de son avancement.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Commissaire Enquêteur prend acte du ressenti de l'administré, tout en constatant que la municipalité a respecté les obligations légales de publicité et de concertation (réunions publiques, presse, site internet). Si un contact individuel avec chaque propriétaire est matériellement impossible dans le cadre d'un PLU, les dispositifs mis en œuvre ont permis d'assurer l'information collective requise. Des échanges spécifiques avec les riverains et propriétaires concernés pourront avoir lieu en amont de toute phase opérationnelle de projet, garantissant ainsi la poursuite du dialogue.</i>
OBS N°2 M. BOULERE Noël-François (doublon obs n°1 registre papier + obs n°1 registre dématérialisé)	En complément de ses précédentes observations, Monsieur BOULERE conteste les méthodes de concertation de la municipalité concernant la ZAC du Bois d'Arsot. Il s'étonne qu'un projet modifiant la nature des propriétés puisse être instruit sans information préalable des propriétaires. Il souligne par ailleurs un manque de cohérence : la commune, bien que copropriétaire d'un lot au sein de la ZAC, aurait engagé des réflexions sur l'évolution du site sans solliciter le syndic de copropriété, dont elle s'acquitte pourtant des charges.

OBS N°2 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse identique à l'observation précédente, n°1 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le commentaire est identique au précédent.</i>
OBS N°3 M. AIROUD Abdelhak Alain	Monsieur AIROUD, propriétaire des parcelles n°123 et n°130 exprime une opposition ferme au tracé de la future piste cyclable. Si l'aménagement de logements sociaux sur l'ancien terrain des gens du voyage n'est pas contesté dans son principe, l'intervenant souligne que le tracé de la liaison douce prévoit un enclavement total de ses parcelles, les rendant inaccessibles. Cette situation compromet un projet de maraîchage biologique familial établi de longue date. L'administré rappelle que la municipalité a renoncé à son droit de préemption à trois reprises lors des mandatures précédentes. Dénonçant une atteinte au droit de jouissance de sa propriété, il sollicite une modification du tracé pour préserver l'accès à ses terres, faute de quoi une action en justice sera engagée.
OBS N°3 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le maître d'ouvrage justifie le maintien de l'emplacement réservé n°8 par la nécessité d'organiser un maillage de mobilités douces d'intérêt général, dont la suppression fragiliserait juridiquement le PLU. Ce tracé a été privilégié car il assure une connexion rapide vers le centre-ville tout en évitant les risques d'inondation et d'érosion liés à la proximité immédiate de la rivière. Concernant les craintes d'enclavement, le maître d'ouvrage assure que la piste cyclable ne sera pas infranchissable et que des points de passage pourront être aménagés pour garantir l'accès aux parcelles. Enfin, il précise que le droit de préemption n'a pu être exercé par le passé en raison de la caducité du précédent document d'urbanisme depuis 2017.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Commissaire Enquêteur retient que le tracé de la liaison douce répond à un objectif d'intérêt général de mobilité sécurisée, justifiant le maintien de l'emplacement réservé n°8. Toutefois, l'inquiétude de l'administré concernant l'accès à ses terres et son projet de maraîchage est légitime. Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à garantir le désenclavement des parcelles par des aménagements techniques spécifiques lors de la réalisation de la piste. Un dialogue direct avec le propriétaire en amont des travaux devra impérativement permettre de définir ces points de passage pour concilier le projet de mobilité et le droit de jouissance de la propriété privée.</i>

OBS N°4 M. AIROUD Abdelhak Alain (doublon obs n°3 registre dématérialisé)	Observation identique à la contribution n°3 du registre dématérialisé.
OBS N°4 <i>Réponse du maitre</i> <i>d'Ouvrage</i>	<i>Réponse identique à l'observation précédente, n°3 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du</i> <i>Commissaire</i> <i>Enquêteur</i>	<i>Le commentaire est identique au précédent.</i>
OBS N°5 Mme PETIT Evelyne	Madame PETIT, Présidente de l'association Véloxygène 90 rappelle qu'en vertu de la loi LOM, tout projet de travaux de voirie doit systématiquement intégrer des aménagements cyclables. Les remarques et demandes concernent le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Création d'un accès cyclable dédié à l'EHPAD (personnel et visiteurs) depuis la piste Mitterrand, • Création d'un axe structurant entre le rond-point de la D5 (Renault) et la mairie. Cet aménagement vise à délester le trafic local vers la desserte sous-vosgienne. Il serait complémentaire à l'axe prévu à l'arrière rue Signoret et Marie Thérèse jusqu'au Collège, • Mise en place d'un aménagement cyclable séparé (et non une simple bande au sol) pour sécuriser la liaison avec Eloie sur cet axe de transit, • Réalisation d'une connexion vers le conservatoire et prolongement de l'aménagement de la rue Vipalogo vers la rue Boulloche et la passerelle, • Poursuite de la traversée Est-Ouest sur l'avenue Michel Page, • L'association conteste le tracé actuel de l'OAP (p. 35) en raison d'un dénivelé trop important. Elle préconise de favoriser le passage par la rue de Turenne (pente plus douce) tout en incitant le flux automobile à emprunter la desserte sous-vosgienne pour apaiser le futur site résidentiel.

	L'association demande l'intégration au PLU des axes suivants : • Desserte sécurisée de la nouvelle école et du centre Jean Moulin (double sens), • Envisager un aménagement cyclable afin de desservir le centre-bourg. Le projet de liaison Est-Ouest inscrit au PLU doit être complété par un axe Sud-Ouest / Nord-Est ainsi que par un raccordement à la passerelle Alexandre actuelle, • Finaliser la voie cyclable desservant le Techn'hom en direction de l'établissement scolaire et du centre. • Création d'un "barreau" Est-Ouest reliant la rue Paul Hubert et la zone Georges Brassens à la ZA du Bois d'Arsot.
OBS N°5 Réponse du maître d'Ouvrage	<i>Le maître d'ouvrage confirme que le PLU intègre déjà plusieurs priorités de l'association, comme l'accès cyclable à l'EHPAD et la desserte des écoles. Cependant, il juge l'aménagement de la rue de Turenne trop complexe techniquement, privilégiant une alternative par l'Est pour garantir la sécurité des usagers. Bien que le PLU inscrive les principes de liaisons douces, le choix des aménagements définitifs (pistes séparées ou bandes) relèvera de la maîtrise d'ouvrage de la Commune ou du Département lors des travaux de voirie. Enfin, le projet se concentre sur un maillage stratégique structurant : les dessertes très locales ou les ajustements de voirie existante pourront être traités par la commune hors cadre réglementaire du PLU, tout en restant ouverts à des études de tracé complémentaires pour optimiser les pentes et les flux.</i>
Commentaire du Commissaire Enquêteur	<i>Le Commissaire Enquêteur note une convergence réelle entre l'ambition « Ville-Nature » du projet et les propositions de l'association Véloxygène 90, dont plusieurs priorités (accès EHPAD, desserte des écoles, passerelle Michel Page) sont déjà intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</i> <i>Concernant les points de divergence, notamment sur le tracé de la rue de Turenne et le dénivelé du secteur de la Rosemontoise, le Commissaire Enquêteur retient que le PLU fixe des principes de connexion et non des tracés définitifs. L'engagement du maître d'ouvrage à mener des études techniques complémentaires pour optimiser les itinéraires est de nature à répondre aux inquiétudes sur l'ergonomie des pentes.</i> <i>S'agissant de la nature des aménagements (pistes séparées vs bandes cyclables), il est rappelé que si le PLU sanctuarise l'opportunité des liaisons, la maîtrise d'œuvre opérationnelle relèvera de la compétence de la Commune et du Département, dans le respect des obligations de la loi LOM lors des futurs travaux de voirie. Le Commissaire Enquêteur encourage la municipalité à maintenir un dialogue technique soutenu avec l'association pour affiner les dessertes locales et le plan de jalonnement vers la D5, garantissant ainsi un réseau cyclable cohérent et sécurisé.</i>

OBS N°6 Mme DUNAND Marie-Laure	Madame DUNAND appelle à l'intégration de mesures concrètes dans le PLU pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et adapter la commune au changement climatique. Elle suggère d'imposer un pourcentage minimal de pleine terre végétalisée pour les constructions neuves et l'usage de matériaux perméables pour toutes les rénovations de surfaces extérieures. Illustrant son propos par l'exemple du nouvel EHPAD, elle s'inquiète de la minéralité excessive des abords qui pourrait nuire au confort et à la santé des résidents à mobilité réduite lors des fortes chaleurs. Enfin, elle préconise que l'ambition « Ville-Nature » du projet s'applique rigoureusement à l'ensemble du territoire communal.
<i>OBS N°6</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le maître d'ouvrage précise que le nouveau PLU intègre déjà des mesures contre la chaleur urbaine, notamment par l'imposition d'un coefficient de biotope (CBS) et l'obligation de planter un arbre tous les 300 m². Le règlement exige désormais l'usage de revêtements perméables pour les parkings et le choix d'essences végétales adaptées aux canicules. Concernant l'EHPAD, bien que construit sous l'ancienne réglementation, il dispose d'un confort thermique assuré par géothermie et d'un parc arboré dont les bénéfices s'accroîtront avec la croissance des arbres.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Les préoccupations de Madame DUNAND, très pertinentes face aux enjeux climatiques, sont d'ores et déjà prises en compte de manière opérationnelle dans le règlement du futur PLU.</i> <i>L'introduction du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), l'obligation de plantation d'arbres de haute tige et l'imposition de revêtements perméables pour les aires de stationnement constituent des outils concrets pour lutter contre l'imperméabilisation et les îlots de chaleur. Ces règles traduisent l'ambition "Ville-Nature" du projet en obligations juridiques s'imposant à toute nouvelle construction ou rénovation.</i> <i>L'exemple de l'EHPAD, bien que régi par un cadre réglementaire antérieur (RNU), ne saurait remettre en cause la qualité du futur document, qui interdit désormais une telle minéralité pour les projets à venir. La réponse du Maître d'Ouvrage, dans son mémoire en réponse, confirme que le PLU répond favorablement et techniquement aux attentes de l'intervenante.</i>
OBS N°7 Mme DUNAND Marie-Laure (doublon obs n°6)	Observation identique à la contribution n°6 du registre dématérialisé.

<i>OBS N°7</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse identique à l'observation précédente, n°6 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le commentaire est identique au précédent.</i>
OBS N°8 Mme DUNAND Marie-Laure (complément obs n°6)	Madame DUNAND signale l'obsolescence du parc immobilier pavillonnaire face à l'évolution des besoins de mobilité, notant que l'étroitesse des garages anciens conduit à un stationnement sauvage sur les trottoirs. Elle souligne que cette occupation de l'espace public met en danger les usagers vulnérables, comme les piétons, les familles et les personnes à mobilité réduite, contraints de circuler sur la chaussée. Pour y remédier, elle propose d'imposer des normes de stationnement minimales plus ambitieuses lors de toute construction ou rénovation significative, telles que la modification d'un portail ou d'une cour. Elle suggère enfin de s'inspirer des retours d'expérience d'autres communes du Grand Belfort ayant déjà mis en œuvre des requis de capacité de stationnement par foyer.
<i>OBS N°8</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) impose déjà des normes de stationnement obligatoires hors voirie pour toute construction. À titre d'exemple, dans le secteur UA, la règle générale prévoit une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Des adaptations existent pour les logements sociaux (1 place par logement) ou les réhabilitations complexes, avec une possibilité de déporter le stationnement sur un terrain privé à moins de 300 mètres. Le règlement impose également des stationnements vélos pour favoriser les mobilités douces.</i> <i>Le maître d'ouvrage souligne toutefois la complexité de durcir davantage ces normes. Dans un contexte de nécessaire densification urbaine, il faut équilibrer les besoins de mobilité et la faisabilité des projets. Des exigences trop strictes pourraient consommer trop de foncier et compromettre la création de nouveaux logements ou d'activités économiques en rendant les opérations matériellement ou financièrement impossibles.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le constat de Madame DUNAND sur l'encombrement des trottoirs par les véhicules est une réalité partagée dans de nombreux centres urbains anciens. Pour y répondre, le projet de PLU instaure un cadre réglementaire précis et contraignant, imposant que le stationnement lié aux nouvelles constructions ou réhabilitations soit impérativement</i>

	<i>assuré hors des voies publiques. L'ajout d'obligations pour les vélos complète cette stratégie de désencombrement.</i>
OBS N°9 Mme DUNAND Marie-Laure (complément obs n°8)	Madame DUNAND préconise la création prioritaire d'un axe cyclable entre Eloie et le centre-ville, en soulignant que le projet de liaison le long de la rivière, bien que pertinent, présente un coût trop élevé pour être réalisable à court ou moyen terme. Elle insiste sur l'urgence de sécuriser les déplacements vers le collège et le conservatoire, en ciblant particulièrement le haut de la rue de Turenne, entre le rond-point Demeusy et le garage automobile de la desserte sous-vosgienne. À cet effet, elle propose une solution technique simple et immédiate consistant à remplacer les galets d'ornement sur les trottoirs de cette portion par un aménagement cyclable fonctionnel.
OBS N°9 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Cette remarque rejoint celle émanant de Mme PETIT. La réponse sera quelque peu identique dans la mesure où le secteur du rond-point de la rue de Turenne est problématique pour les cyclistes car 'très voiture' et peu sécuritaire pour les cycles. Un aménagement différent n'est pas forcément aisé à envisager. C'est pour cette raison que le PLU propose un passage plus paisible à l'est.</i> <i>Les galets sur les trottoirs ne sont présents que sur une petite portion de la rue de Turenne et ne peuvent être considérés comme une solution à un aménagement cyclable sur cet axe.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Bien que la solution technique proposée par l'intervenante soit pragmatique, elle ne permet pas de résoudre l'insécurité structurelle de cet axe à forte densité automobile. Le choix de la municipalité de privilégier un itinéraire alternatif par l'Est apparaît plus cohérent pour garantir la sécurité réelle des cyclistes. Le PLU remplit ici son rôle en planifiant des parcours plus apaisés plutôt qu'en tentant des aménagements de voirie précaires sur des secteurs saturés.</i>
OBS N°10 Mme DUNAND Marie-Laure (complément obs n°9)	Madame DUNAND souligne l'absence d'un itinéraire cyclable structurant sur l'axe Sud-Ouest/Nord-Est, indispensable pour relier le nord de Valdoie au pôle d'activités du Techn'hom. Elle insiste sur la nécessité de proposer un aménagement sécurisé et efficace adapté aux trajets pendulaires quotidiens plutôt qu'au simple loisir, afin de favoriser un réel report modal de la voiture vers le vélo. Un tel aménagement permettrait non seulement de réduire les nuisances sonores et atmosphériques, mais aussi d'apaiser les abords des deux groupes scolaires situés sur cet axe en diminuant les problèmes de stationnement et les incivilités constatés aux heures de pointe.
<i>OBS N°10</i>	

<i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Cette demande rejoint une des observations de Mme PETIT. La carte de l'OAP proposant un principe de connexion via le site de la Sablière et un autre passant au nord du site de Rubin Lacaque. Les liaisons possibles peuvent servir plusieurs usages.</i> <i>Concernant les problématiques liées aux écoles, il n'est pas évident qu'un tracé cyclable puisse apporter des solutions. Les entrées/sorties des écoles demeurent des sujets récurrents. Pour les atténuer, il faudrait que les parents renoncent à utiliser leurs véhicules ou envisagent de se garer « plus loin ». Le PLU ne peut une fois de plus apporter toutes les réponses.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>L'intérêt d'un axe Sud-Ouest/Nord-Est pour les déplacements domicile-travail est partagé, mais l'examen du dossier montre que le PLU prévoit déjà des principes de connexion stratégiques via les secteurs de la Sablière et de Rubin Lacaque.</i> <i>La réponse du Maître d'Ouvrage est cohérente : si le développement des axes cyclables est nécessaire, il ne peut constituer à lui seul une solution aux difficultés rencontrées aux abords des écoles. Ces problématiques sont avant tout liées aux habitudes d'organisation des familles qui privilégient une dépose au plus proche des établissements. Le PLU remplit sa mission en planifiant un maillage de mobilité durable, mais la résolution des points de congestion aux heures de pointe relève davantage d'une évolution des modes de vie et de mesures de gestion de la voirie.</i>
OBS N°11 M. FAVARD Armand	Monsieur FAVARD alerte sur la dangerosité extrême du secteur Bois d'Arsot / école de musique, et demande l'évacuation urgente des stocks de ferraille ainsi que la démolition des structures incendiées. Il signale que les dispositifs de sécurité sont vandalisés, laissant un accès libre aux collégiens et élèves de l'école de musique qui fréquentent quotidiennement le sentier piétonnier attenant. Face aux risques d'effondrement des murs fissurés et d'accidents mortels pour les jeunes s'aventurant sur le site, il appelle à une intervention immédiate avant la survenue d'un drame.
<i>OBS N°11</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Cette observation ne relève pas du PLU.</i> <i>A ce jour, la Commune et les copropriétaires sont toujours en attente des indemnisations liées au sinistre de juin 2022.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>L'alerte de Monsieur FAVARD sur la dangerosité du site et la sécurité des jeunes doit être prise en compte par la commune, mais ces griefs relèvent de la sécurité publique et de la gestion de sinistre, et non de la planification de l'urbanisme. Le PLU a pour objet unique de définir l'usage futur des sols.</i>

OBS N°12 M. FAVARD Armand (complément obs n°11)	Riverain du site depuis 1982, Monsieur FAVARD alertent sur la présence massive de déchets industriels (amiante et résidus de fabrication) utilisés historiquement pour combler les anciens étangs du secteur Dollfus-Noack. Il estime que cette pollution du sous-sol est incompatible avec la création d'habitats collectifs et recommandent, en lieu et place, d'élargir la zone d'aménagement paysager vers l'ouest, jusqu'aux limites du bâtiment incendié. Cette proposition vise à sécuriser le secteur tout en pérennisant l'usage actuel de cet espace de verdure, devenu un lieu de promenade et de rencontre très fréquenté à proximité de l'école de musique.
<i>OBS N°12</i> <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>L'OAP de ce secteur a été longuement réfléchi. L'aménagement proposé permet de répondre aux attentes de la collectivité, tout en tenant compte des besoins des équipements déjà présents. Ainsi, le secteur, qui demande aujourd'hui d'être davantage structuré, pourrait comporter des espaces de stationnement et une légère densification à destination de l'habitat avec la présence de petits collectifs. L'ensemble serait agrémenté par des espaces verts et des liaisons douces. Une transition paysagère est assurée avec les habitations existantes rue Dollfus.</i> <i>La voirie principale serait mieux identifiée, pour davantage de sécurité.</i> <i>A proximité du collège, en plein cœur de Valdoie, il y a du sens à requalifier ce secteur de la ville. Pour l'heure, aucune contrainte réglementaire liée à des pollutions n'a été signalée.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'alerte sérieuse formulée par Monsieur FAVARD concernant la présence de déchets industriels et d'amiante issus de l'ancien comblement des étangs du secteur Dollfus-Noack. Si la volonté du maître d'ouvrage de requalifier ce cœur de ville par une mixité d'habitats et d'espaces verts est cohérente avec les objectifs de renouvellement urbain, elle ne peut s'affranchir d'une expertise sanitaire rigoureuse.</i> <i>Le maître d'ouvrage indique qu'aucune contrainte n'est signalée à ce jour, ce qui n'exclut pas une pollution réelle du sous-sol liée à l'historique industriel du site. En conséquence, la réalisation d'études de sols approfondies et de diagnostics de pollution devra être un préalable absolu à toute opération de construction ou de terrassement. Cette mesure est indispensable pour garantir la sécurité sanitaire des futurs résidents et des usagers des espaces publics, tout en permettant d'ajuster, si nécessaire, l'équilibre entre zones bâties et zones paysagères en fonction des contraintes techniques révélées.</i>
OBS N°13 M. FAVARD Armand (doublon obs n°12)	Observation identique à la contribution n°12 du registre dématérialisé.

<i>OBS N°13</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse identique à l'observation précédente, n°12 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Réponse identique à la précédente.</i>
OBS N°14 M. FAVARD Armand (suite obs n°11)	Monsieur FAVARD rappelle la nature industrielle et la forte pollution du site du Bois d'Arsot, appelant à une vigilance extrême concernant les zones destinées à l'habitat. Bien que les orientations d'urbanisme permettent la création de petits collectifs, il préconise de limiter le projet à deux immeubles d'une hauteur maximale de 6 à 7 mètres, comprenant chacun 5 logements. Il insiste sur le fait que ces constructions doivent être stratégiquement implantées à distance des secteurs les plus lourdement pollués afin de garantir la sécurité sanitaire des futurs résidents.
<i>OBS N°14</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Dans la suite de sa remarque précédente, Monsieur FAVARD revient sur la pollution du site et la forme urbaine attendue.</i> <i>Bien que le règlement du secteur UB admette des constructions d'une certaine hauteur, l'OAP « Bois d'Arsot » met en avant la réalisation de 10 à 15 logements, sous forme de petits immeubles collectifs. Le site pourra d'ailleurs accueillir d'autres usages, des activités ou d'autres équipements, compatibles avec l'esprit des lieux. L'OAP invite à la création d'un secteur apaisé, M. Favard ne doit pas être inquiet.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Il apparaît que les préoccupations de l'intervenant rejoignent les intentions du Maître d'Ouvrage exprimées dans l'OAP "Bois d'Arsot".</i> <i>En limitant le projet à une dizaine ou quinzaine de logements sous forme de petits collectifs, la municipalité privilégie une insertion harmonieuse et apaisée, loin de toute urbanisation massive. Cette approche prudente, couplée à la mixité d'usages envisagée, permet de requalifier le secteur tout en respectant son identité. La réponse du Maître d'Ouvrage est de nature à lever les inquiétudes : le cadre fixé par l'OAP garantit une programmation à taille humaine, compatible avec les contraintes du terrain.</i>
OBS N°15	Observation identique à la contribution n°14 du registre dématérialisé.

M. FAVARD Armand (doublon obs n°14)	
OBS N°15 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse identique à l'observation précédente, n°14 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Réponse identique à la précédente.</i>
OBS N°16 MME MINARRO	Madame MINARRO conteste le classement en zone naturelle d'une partie de sa parcelle située en bordure de forêt, arguant de la pauvreté du sol (faible couche d'humus) et de l'inefficacité agricole du terrain. Elle précise que la mare présente sur le terrain est une création totalement artificielle datant de 1991, initialement conçue pour résoudre des problèmes d'écoulement d'eau du voisinage, et qu'elle ne subsiste aujourd'hui que grâce à une bâche étanche. Faute de moyens pour en assurer le curage, elle estime que cette biodiversité artificielle est vouée à disparaître. Elle juge donc absurde de protéger ce secteur au titre de la nature alors que d'autres parcelles plus fertiles restent constructibles. En conséquence, elle demande le rétablissement du caractère constructible de cette zone, particulièrement sur sa partie nord déjà partiellement bétonnée, tout en rappelant qu'en cas de comblement de la mare, l'eau reprendra son cours naturel vers les fonds inférieurs conformément à la législation.
OBS N°16 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Les propos de Mme MINARRO sont un peu confus.</i> <i>Nous pensons qu'elle n'a pas correctement appréhendé le zonage du nouveau PLU car comme indiqué sur l'extrait du plan de zonage ci-contre, sa propriété et l'ensemble du secteur à l'est de l'étang de la Sablière, sont inclus en secteur UC constructible.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Les craintes de Madame MINARRO reposent manifestement sur une lecture erronée du document. Comme le précise le Maître d'Ouvrage, l'intégralité de sa propriété est classée en zone UC (urbaine constructible) et non en zone naturelle. Ses droits à bâtir sont donc</i>

	<i>pleinement préservés dans le projet de PLU. La réponse de la collectivité lève toute ambiguïté et répond favorablement aux attentes de l'intervenante.</i>
OBS N°17 Mme MADARAC Laure	Concernant les secteurs de la Rosemontoise et de la D5, Madame MADARAC relève des contradictions entre les objectifs de protection de la nature et les projets de construction, tout en proposant des solutions pour améliorer l'intermodalité. • Elle interroge la pertinence de construire des logements sur la lisière forestière de la villa des sapins, au regard des engagements de préservation des continuités boisées inscrits au PADD, • Elle préconise la création d'un parking de covoiturage sur le site Zvereff pour capter le flux automobile important de la RD5, • Elle suggère de prolonger les lignes de bus 1 et 3 pour desservir ce nouveau pôle d'échanges et les futurs quartiers résidentiels. S'agissant du site du Bois d'Arso, l'observation s'interroge sur les nouveaux choix de voirie et appelle à une meilleure prise en compte des besoins de détente du quartier. • Madame MADARAC s'oppose à la création d'une nouvelle route traversant les anciens entrepôts, jugeant la liaison actuelle vers le conservatoire suffisante. • Elle demande la garantie du maintien des accès aux propriétés privées des parcelles 130 à 137. • Elle propose d'aménager un parc arboré avec des jeux pour enfants sur la parcelle 631 afin de valoriser les abords du conservatoire et de la micro-crèche. Pour le secteur du Moulin sous-bois. • Elle demande que les zones habitables soient strictement exclues des parties de bâtiments situées en zone inondable, au profit de locaux techniques, caves ou parkings, • Elle conteste l'utilité d'une nouvelle passerelle sur la Savoureuse, car des franchissements existent déjà à proximité immédiate, • Elle alerte sur la nécessité de protéger un Thuya Plicata de 120 ans que le tracé actuel de la passerelle menace. Enfin, sur le plan de zonage, elle propose une modification technique pour l'emplacement réservé n°5. • Elle suggère de faire passer la nouvelle liaison routière par les terrains de l'entreprise Rubin Lacaque plutôt que d'impacter quatre parcelles résidentielles privées.

<i>OBS N°17</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le maître d’ouvrage réfute toute contradiction, précisant que le PLU concilie urbanisation et nature, notamment à la Rosemontoise où les constructions respecteront la lisière boisée. Il confirme que le parking de covoiturage est déjà prévu à l'OAP, tout en garantissant le maintien des accès privés et le caractère paysager au Bois d’Arsot. Concernant le Moulin sous-bois, il rappelle le respect strict des zones inondables et l'intérêt de la passerelle pour le désenclavement. Suite à l'alerte de l'administrée, le maître d'ouvrage s'engage à protéger officiellement le Thuya centenaire et à modifier le tracé de l'emplacement réservé n°5 pour épargner les propriétés privées.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d’Ouvrage a apporté une réponse précise et argumentée à chacune des interrogations de l’intervenante dans son mémoire en réponse. Les explications fournies permettent de lever les doutes sur la cohérence paysagère du projet, l'intermodalité et la gestion des risques. Par ailleurs, la prise en compte immédiate de deux ajustements techniques (protection d'un arbre remarquable et modification d'un emplacement réservé pour préserver des parcelles privées) démontre que les préoccupations soulevées ont été réellement intégrées. L'ensemble des réponses est jugé satisfaisant et cohérent avec les objectifs de la commune.</i>
OBS N°18 M. SESMAT Alexis	Monsieur SESMAT conteste l'objectif de 5 500 habitants inscrit au PLU, le jugeant irréaliste face au déclin démographique du Nord Franche-Comté lié aux restructurations industrielles (GE/Alstom). Il estime que cette baisse de population devrait conduire la commune à contenir l'extension urbaine plutôt qu'à la favoriser. Par conséquent, il demande l’exclusion de toute artificialisation des espaces boisés du secteur Rosemontoise afin de privilégier la préservation environnementale.
<i>OBS N°18</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le maître d’ouvrage justifie l’objectif démographique du PLU par le statut de « commune pôle » de Valdoie et la nécessité de produire des logements pour compenser le vieillissement de la population. Il précise que cet objectif reste cohérent avec les orientations du Programme Local de l’Habitat (PLH). Concernant l’urbanisme, il réfute toute volonté d’extension urbaine massive, le projet se concentrant sur la requalification de zones déjà bâties. Le secteur de la Rosemontoise, ancien site de l’EHPAD, est ainsi destiné à être réhabilité pour éviter qu'il ne devienne une friche, tout en préservant les espaces boisés et en limitant la densification autour de la Villa des Sapins.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d’Ouvrage justifie, dans son mémoire en réponse, de manière étayée ses choix de planification. Il précise que l’objectif démographique, bien qu’ambitieux, est cohérent avec le statut de "commune pôle" de Valdoie et les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les arguments apportés démontrent que le PLU ne cherche pas l’extension urbaine, mais privilégie la requalification de sites déjà bâtis, comme celui de la</i>

	<i>Rosemontoise, tout en respectant les impératifs nationaux de densification. La préservation des espaces boisés et le maintien de la zone naturelle autour de la Villa des Sapins confirment cet équilibre entre renouvellement urbain et protection environnementale.</i>
OBS N°19 M. SESMAT alexis (suite obs n°18)	Monsieur SESMAT préconise le maintien intégral des espaces verts et arborés de la zone Ehret afin de les préserver en tant qu'îlots de fraîcheur urbains. Il souligne que la conservation de ces zones naturelles intactes devient vitale pour la commune face au réchauffement climatique.
<i>OBS N°19</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le maître d'ouvrage justifie l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ehret par une volonté politique de diversifier l'offre résidentielle, notamment pour attirer de jeunes ménages. Il précise que la commune reste majoritairement naturelle (66 % du territoire) et que l'aménagement de cette zone est strictement encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette dernière garantit l'intégration des constructions par des zones vertes de transition. Enfin, le maître d'ouvrage souligne que ce choix relève d'un arbitrage nécessaire entre protection de l'environnement et intérêt général pour assurer le dynamisme de la commune.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Commissaire Enquêteur note que cette observation met en exergue la sensibilité environnementale de la zone Ehret, identifiée par l'administré comme un îlot de fraîcheur essentiel face au changement climatique. Il prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui justifie l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par une volonté politique de diversification résidentielle et de maintien de la dynamique démographique.</i> <i>Le Commissaire Enquêteur constate que l'arbitrage communal s'appuie sur la préservation de 66 % du territoire en espaces naturels pour compenser cette consommation foncière. Toutefois, il relève que la concrétisation de l'ambition « Ville-Nature » sur ce site spécifique dépendra de la stricte application des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une vigilance particulière devra être portée sur la densité réelle des constructions et la qualité des zones de transition paysagère, afin que ce nouveau secteur d'habitat ne dégrade pas les fonctions écologiques et thermiques soulignées par l'intervenant.</i>
OBS N°20 M. SESMAT Alexis (suite obs n°18)	Monsieur SESMAT interroge la pertinence d'aménager la zone de la Sablière pour les loisirs, soulignant que la base nautique du Malsaucy, accessible en dix minutes à vélo, sature déjà ce besoin. Il propose plutôt de sanctuariser ce site en zone de quiétude et de biodiversité afin de renforcer les îlots de fraîcheur du Grand Belfort. En revanche, il approuve le projet de piste cyclable le long de la voie ferrée, y voyant une liaison efficace entre la rue du Vieil Armand à Belfort et le Chemin Alexandre.

<i>OBS N°20</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le projet de la Sablière fait l'objet d'une OAP et la proposition d'aménager l'itinéraire cyclable fait partie de l'organisation générale du site.</i> <i>Ce projet consiste simplement à défricher les abords de l'étang de manière à le découvrir, à le rendre visible dans la ville. Cela rejoint la précédente remarque de M. Sesmat en termes de réchauffement climatique. C'est un lieu idéal pour apporter de la fraîcheur dans Valdoie.</i> <i>Le projet semble d'ailleurs déjà engagé par la mairie. Celui-ci n'aura, quoi qu'il en soit, pas du tout la même ampleur que le site du Malsaucy. Nous sommes ici sur la redécouverte d'un espace favorisant la « nature en ville ».</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage justifie l'aménagement de la Sablière non comme une infrastructure de loisirs de masse, mais comme un projet de proximité visant à favoriser la "nature en ville". En rendant l'étang accessible et visible, la commune souhaite créer un îlot de fraîcheur au cœur du tissu urbain, complétant ainsi les dispositifs de lutte contre le réchauffement climatique. Ce choix d'aménagement apparaît cohérent avec les objectifs de valorisation du cadre de vie.</i>
OBS N°21 M. SESMAT ALEXIS (SUITE OBS N°18)	Monsieur SESMAT s'inquiète de l'impact de la liaison cyclable entre le Moulin sous-Bois et le Chemin Alexandre sur un Thuya Plicata remarquable situé sur le tracé, demandant sa préservation. Par ailleurs, il suggère de maintenir la vocation d'activité économique du site plutôt que de le transformer en zone d'habitat, estimant là encore que l'objectif de croissance démographique de la commune ne semble pas atteignable.
<i>OBS N°21</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Comme indiqué dans la réponse à l'observation n°17, la protection de ce thuya a été omise réglementairement. Le PLU modifié après enquête pourra inscrire cette protection.</i> <i>La réalisation d'une passerelle devra prendre en compte cette protection.</i> <i>Le site du Moulins-sous-Bois est envisagé avec une mixité des fonctions. Sa transformation en zone d'habitat n'est pas à l'ordre du jour. « Les élus ayant souhaité ne pas fermer de porte » quant à l'évolution du site.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage apporte une réponse rassurante sur le patrimoine végétal en confirmant l'intégration réglementaire du Thuya Plicata au titre des arbres remarquables, garantissant sa préservation lors des futurs aménagements. Concernant la vocation du site du Moulin-sous-Bois, les explications fournies clarifient les intentions de la collectivité : il ne s'agit pas d'une transformation immédiate en zone résidentielle, mais de l'instauration d'une mixité de fonctions.</i>

OBS N°22 M. FAVARD Armand (suite obs n°11)	Monsieur FAVARD apporte des précisions sur le secteur du Bois d'Arso, en réponse à l'observation n°17 de Mme MADARAC, en affirmant que la création de la « tranchée » est une nécessité. Ce nouvel axe permettrait aux véhicules venant de l'avenue de Gaulle d'accéder directement aux commerces et services (musique, crèche) sans contourner tout le quartier. Selon l'administré, cette solution est indispensable pour limiter le passage quotidien de voitures qui circulent à des vitesses excessives. Ce témoignage, fondé sur des décennies de vie dans le quartier, souligne que cet aménagement est jugé vital pour garantir la sérénité et la sécurité des piétons, des enfants et des promeneurs.
<i>OBS N°22</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Ce témoignage conforte l'OAP Bois d'Arso et la vision d'avenir mis en avant par les élus.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le témoignage de Monsieur FAVARD, fondé sur une connaissance approfondie du quartier, vient confirmer la pertinence des choix d'aménagement retenus dans l'OAP "Bois d'Arso". Il souligne l'utilité fonctionnelle de la nouvelle liaison pour optimiser la desserte des équipements publics (crèche, école de musique) tout en sécurisant les flux piétons actuels. Le Maître d'Ouvrage prend acte de ce soutien qui conforte la vision des élus pour ce secteur. La réponse apportée est cohérente avec les objectifs de sécurité et de fluidité du projet.</i>
OBS N°23 M. FAVARD Armand (doublon obs n°22)	Observation identique à la contribution n°22 du registre dématérialisé.
<i>OBS N°23</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse identique à l'observation précédente, n°22 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Réponse identique à la précédente.</i>
OBS N°24	

RP	Le déposant déclare s’associer pleinement à la contribution n°17 (Mme Laure MADARAC) et complète celle-ci par les points suivants : • En qualité de membre citoyen de la commission d’urbanisme, l’observateur signale l’absence de comptes-rendus des réunions de travail. Il s’interroge sur l’actualisation du « porter à connaissance » de l’État (données de 2009/2015), non joint au dossier, et relève que les OAP n’ont été présentées ni en commission, ni en réunion publique, • L’auteur s’étonne de l’absence de hiérarchisation entre la zone Ehret et le site de la Rosemontoise. Il préconise la requalification prioritaire de la friche de l’ancien EHPAD plutôt que l’urbanisation de la zone Ehret, située sur une parcelle agricole exploitée et classée en zone de contrainte PPRI, • Compte tenu de la pollution du site Rosemontoise / Zvereff et de son environnement (trafic, nuisances), l’aptitude des terrains à l’habitat est remise en cause. L’observateur suggère d’y implanter un pôle mobilité en lien avec l’agglomération, • Concernant le règlement de la zone UC et notamment sur le site du Bois d’Arsot, l’observation porte sur les nuisances potentielles liées à l’autorisation des cuisines dédiées à la vente en ligne, • Enfin, il est déploré un défaut d’information des copropriétaires concernant les projets de constructions collectives sur ce secteur.
<i>OBS N°24</i> <i>Réponse du maître d’Ouvrage</i>	<i>La concertation a été rigoureusement respectée : les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ont été présentées aussi bien en commission d’urbanisme qu’en réunion publique, supports à l’appui. Le classement en zone 1AU des secteurs Ehret et Rosemontoise indique simplement que ces sites sont immédiatement raccordables aux réseaux ; toutefois, l’échéancier des OAP reconnaît que le renouvellement urbain de la Rosemontoise sera plus complexe à mettre en œuvre. Les contraintes de pollution ou d’inondation feront l’objet d’études spécifiques lors de la définition des projets, ce qui pourra conduire à en réduire le périmètre. Enfin, le secteur du Bois d’Arsot est classé en zone UB : l’activité de « cuisine dédiée à la vente en ligne » y est autorisée car elle se limite à la préparation sans accueil de clientèle, contrairement à la zone UC où cette pratique est strictement interdite.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Commissaire Enquêteur prend acte des précisions techniques apportées par le Maître d’Ouvrage, notamment sur la nomenclature (1AU) et le cadre réglementaire des activités, qui s’inscrivent dans la logique du projet de territoire. Toutefois, l’examen de cette contribution suggère quelques pistes de réflexion pour la suite de la procédure. Si le bureau d’études assure une mise à jour des données, l’ancienneté du « porter à connaissance » de l’État (2015) incite à la prudence quant à l’actualité de certains indicateurs de référence.</i> <i>Sur le plan opérationnel, bien que la commune reconnaisse les contraintes du site Rosemontoise/Zvereff, le classement en zone 1AU d’un secteur au passé industriel marqué</i>

	<i>appelle une sécurisation renforcée. À ce titre, le Commissaire Enquêteur note l'intérêt de préciser, au sein du règlement ou de l'OAP sectorielle, l'obligation de réaliser des diagnostics de pollution approfondis préalablement à toute délivrance de permis de construire, afin de prévenir les aléas sanitaires ou juridiques. Enfin, concernant le Bois d'Arsot, au-delà de la clarification des zonages, le maintien d'un dialogue direct avec les copropriétaires riverains apparaît essentiel pour accompagner les projets de constructions collectives.</i>
OBS N°25 ANONYME	Cette observation fait directement suite à la contribution n°24 et sollicite une clarification sur la nature des « cuisines dédiées à la vente en ligne » mentionnées dans la contribution.
<i>OBS N°25</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse apportée avec l'observation précédente, n°24 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Réponse apportée par le Maître d'Ouvrage avec l'observation précédente.</i>
OBS N°26 ANONYME	Cette observation fait également suite à la contribution n°24 et demande s'ils doivent comprendre que la ville a été totalement mise devant le fait accompli et à l'écart pour l'élaboration de tous ces projets.
<i>OBS N°26</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse apportée avec l'observation précédente, n°24 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Réponse apportée avec l'observation n°24.</i>

OBS N°27 Mme PETIT Evelyne (Suite obs n°5)	En complément de l'observation n°5 consignée dans le registre dématérialisé, Mme PETIT souhaite apporter les précisions suivantes : • Création d'un accès cyclable dédié à l'EHPAD (personnel et visiteurs) depuis la piste Mitterrand, mais également depuis la rue Carnot, • Réalisation d'une connexion vers le conservatoire et prolongement de l'aménagement de la rue Vipalogo vers la rue Boulloche et réaliser une connexion jusqu'à la passerelle du Pâquis, qu'il serait bien de refaire ou d'élargir, • Engager une réflexion sur le réagencement de l'intersection entre la rue du 1^{er} Mai et la rue Émile Zola. Elle demande s'il faut acter la réservation des parcelles 54 et 157 pour le futur réseau cyclable.
<i>OBS N°27</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Réponse couplée avec l'observation n°5 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Réponse couplée avec l'observation n°5 du registre dématérialisé.</i>
OBS N°28 MARIE-LAURE	L'observateur suggère plusieurs aménagements pour optimiser la dépose des élèves et apaiser le trafic : • Transformation du stationnement actuel rue du Maréchal Leclerc en places en épi afin d'augmenter la capacité d'accueil à moindre coût, • Création de zones de dépose-minute en face du n°45 rue de Turenne, avec un accès piéton direct à l'école, et à proximité du n°42, • Mise en place d'un aménagement spécifique rue du Maréchal Leclerc pour favoriser les accès démotorisés. L'objectif est de sécuriser le trajet des élèves résidant à proximité et de réduire la circulation automobile dans cette voie.
<i>OBS N°28</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Ces remarques ne relèvent pas du PLU. La Commune pourra les prendre en compte pour réfléchir à une meilleure organisation du stationnement.</i>

<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Les suggestions de Madame Marie-Laure portent sur des aménagements de voirie très localisés et des modalités de stationnement qui relèvent de la gestion quotidienne de l'espace public et non du domaine réglementaire du PLU. Le Maître d'Ouvrage a rappelé cette distinction tout en s'engageant à conserver ces propositions comme pistes de réflexion pour de futurs projets d'optimisation de la circulation aux abords de l'école.</i>
OBS N°29 Mme RIEGEL Jacqueline	Mme RIEGEL déclare partager les conclusions de la déposition n°17 (Mme Madarac) et apporte les précisions suivantes : • Elle exprime des réserves sur la création de logements denses sur des sites industriels pollués (Zvereff, Bois d'Arso) ou en lisière de zones naturelles (Rosemontoise, secteur Ehret). Elle préconise de privilégier le maintien des espaces naturels existants et la réhabilitation du bâti, notamment l'ancien EHPAD de la Rosemontoise, pour répondre aux besoins en logements, • Elle s'appuie sur la contribution n°18 de M. SESMAT qui juge l'objectif de 5 500 habitants en décalage avec les réalités démographiques et économiques locales. Elle note également que le foncier disponible devant le nouvel EHPAD n'est pas mentionné au PLU, • Elle suggère de substituer l'habitat de la zone Zvereff par un pôle de mobilité (parking de covoiturage et P+R) relié au réseau Optymo, afin de profiter de la proximité de la RD5 pour désengorger le nord de l'agglomération, • Le caractère industriel de l'environnement du secteur RD5 / Garage Renault, et les risques d'inondation y sont jugés incompatibles avec l'implantation de logements.
<i>OBS N°29</i> <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Les réponses à ces observations ont déjà été formulées en réponse aux observations précédentes. Dans tous les cas, aucun projet n'est écarté par le PLU. Toutefois, certains projets devront être étudiés finement au regard des différentes contraintes en présence, notamment sur le site Zvereff où aucun nombre de logements n'a été avancé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage a apporté une réponse à chaque point soulevé précédemment, en cohérence avec la stratégie globale du PLU. Il explique que les orientations des OAP n'excluent aucun usage a priori, mais que la concrétisation des projets restera strictement conditionnée par des études techniques (pollution, risques) et les réalités du terrain. Ces précisions confirment une approche prudente et évolutive, adaptée aux enjeux de la commune.</i>
OBS N°30	

Mme RIEGEL Jacqueline (suite obs n°29)	Madame RIEGEL soutient la contribution n°17 relative à l'emplacement réservé n°5 pour la création d'une liaison entre les rues Carnot et du 1^{er} Mai. Elle souligne l'intérêt de ce projet pour l'allègement du trafic au centre-ville, tout en préconisant l'ajout d'un aménagement cyclable. Pour éviter l'expropriation d'habitations, elle propose d'étudier une variante de tracé sur les terrains non bâtis de l'entreprise Rubin Lacaque. Elle demande enfin que les riverains de l'impasse Curie soient consultés sur l'ouverture de leur voie.
OBS N°30 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Le tracé de l'emplacement réservé n°5 sera modifié pour le faire figurer sur la propriété de l'entreprise Rubin Lacaque.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage apporte une réponse favorable à cette observation. En confirmant la modification du tracé de l'emplacement réservé n°5 au profit du terrain de l'entreprise Rubin Lacaque, la commune évite l'impact sur les propriétés privées tout en maintenant l'objectif d'amélioration de la circulation.</i>
OBS N°31 ANONYME	L'observateur conteste le projet d'urbanisation de la zone AU « Ehret » en raison de sa richesse écologique, signalant la présence d'espèces protégées comme la Pie-grièche écorcheur et l'usage du site comme corridor biologique pour la faune locale. Il souligne que le secteur constitue une ressource agricole pour la production de foin et que son aménagement contredirait l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Des inquiétudes sont exprimées concernant l'augmentation des risques d'inondation liée à l'imperméabilisation de cette zone naturelle absorbante, l'auteur interrogeant l'existence d'études d'impact actualisées face au dérèglement climatique. Si ce projet devait voir le jour, il espère qu'il comprendrait de l'habitat social.
OBS N°31 <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Des explications ont déjà été apportées sur la définition du secteur 1AU Ehret (notamment suite à l'observation n°19).</i> <i>Des expertises zones humides ont été menées sur la zone et aucune zone humide n'a été identifiée. La zone inondable est proche mais le site n'est pas inclus dans le PPRI.</i> <i>En cas d'urbanisation, de l'habitat social n'est pas exclu. Le programme devrait s'apparenter à celui existant dans le voisinage.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage entend les préoccupations environnementales du contributeur et y répond en apportant des précisions techniques et réglementaires (voir réponse apportée à l'observation n°19). Il indique que des expertises spécifiques n'ont pas révélé de zones</i>

	<i>humides sur le secteur Ehret et que le site reste en dehors du périmètre du PPRI. Tout en justifiant le choix de l'aménagement par les besoins de la commune, la collectivité n'exclut pas l'intégration d'habitat social, répondant ainsi au souhait de mixité exprimé. Ces explications visent à démontrer que le projet, bien qu'ouvert à l'urbanisation, reste attentif aux contraintes écologiques et sociales du secteur.</i>
OBS N°32 M. WACHENHEIM Francis	M. WACHENHEIM approuve la réhabilitation du secteur de l'ancien EHPAD à condition de préserver intégralement la forêt existante. Toutefois, l'aménagement de la zone à proximité du site Zvereff aurait un impact notable sur la biodiversité présente dans ce périmètre végétalisé. Il déplore l'absence de parkings de covoiturage aux entrées nord, aménagement qui permettrait de réduire le trafic de transit et de libérer de l'espace pour des pistes cyclables desservant les commerces et les écoles. Il conteste l'emplacement réservé n°8 car cette piste cyclable détruirait une zone humide riche en biodiversité et créerait un risque de ruissellement vers les lotissements. Il souligne que ce tracé morcellerait les propriétés privées, générant des délaissés exposés aux dépôts sauvages à la charge des riverains.
<i>OBS N°32</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>L'auteur exprime ici un point de vue, exprimé par d'autres contributeurs et auquel il a déjà été répondu.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>L'intervenant exprime des préoccupations environnementales et de mobilité déjà soulevées par d'autres contributeurs. Le Maître d'Ouvrage renvoie aux réponses détaillées apportées aux observations précédentes, lesquelles explicitent les choix de la commune en matière de stationnement, de préservation de la biodiversité et de gestion des risques.</i>
OBS N°33 M. GODARD Adrien	M. GODARD exprime une opposition aux projets de construction sur les secteurs « AU Ehret » et l'ancien EHPAD, dénonçant une artificialisation des sols et une destruction de la biodiversité incompatibles avec les enjeux d'adaptation futurs. Il préconise de privilégier la réhabilitation des zones déjà urbanisées plutôt que l'extension sur des espaces naturels. Par ailleurs, il juge le volet mobilités douces insuffisant, soulignant l'absence d'aménagements cyclables sécurisés sur l'axe Nord-Sud pour relier Sermamagny/Éloie à Belfort. Il suggère d'envisager un partage de la voirie principale et une meilleure incitation à utiliser la desserte sous-vosgienne afin de rééquilibrer la place accordée à la voiture.

<i>OBS N°33</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Des observations déjà évoqués par d'autres contributeurs. Il est un peu dur de dire que le PLU ne traite pas des mobilités douces. Dans la limite de ce que peut faire le PLU, beaucoup de propositions ont été faites et trouvent leurs traductions réglementaires dans les OAP, le règlement écrit et le zonage.</i> <i>Les reports de flux sur la desserte du PSV ne relève pas du PLU.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Les préoccupations environnementales et de mobilité exprimées par l'intervenant ont déjà fait l'objet de réponses détaillées lors des observations précédentes. Le Maître d'Ouvrage y justifie ses choix en matière de stationnement, de biodiversité et de gestion des risques, confirmant la cohérence du projet avec les enjeux soulevés.</i>
OBS N°34 M. DOMON OLIVIER	Monsieur DOMON s'associe pleinement aux observations déjà déposées, par mesdames MADARAC et DUNAND ainsi que par l'association Véloxygène, portant sur l'urbanisation de nouvelles zones. Il déplore une orientation du PLU trop centrée sur l'habitat, au détriment des espaces naturels et de la redynamisation des zones d'activités, craignant un renforcement du caractère « ville dortoir » de la commune. Sur la forme, malgré l'analyse des avis des services rares mais riches, Monsieur DOMON regrette l'absence d'avis de la MRAe et juge le bilan de la concertation insuffisant. Il estime que les actions d'information menées par la municipalité actuelle ont été trop limitées et considère, par conséquent, que la population n'a pas été assez associée ni informée durant l'élaboration du projet de PLU.
<i>OBS N°34</i> <i>Réponse du maitre d'Ouvrage</i>	<i>Il s'agit là d'une perception individuelle du projet. Le PLU s'attache à prévoir un développement à l'intérieur de son emprise urbaine (hors secteur Ehret). Valdoie compte plus de 5000 habitants et il n'est pas choquant de réserver un petit hectare pour une extension, qui en réalité comble un espace le long de la départementale allant à Eloie.</i> <i>Le PLU ne se focalise pas sur le développement de l'habitat, bien au contraire la mixité des fonctions est admise dans tous les secteurs et le secteur UB est davantage amené à accueillir des activités. Un travail important a également été mené sur les mobilités douces, la protection des espaces naturels et le patrimoine bâti.</i> <i>Concernant la concertation, elle a toujours été poursuivie et les fiches patrimoniales ont été envoyées pour avis à chaque propriétaire après 2015. La commission urbanisme, composée de personnes extérieures au conseil municipal a été invitée à plusieurs reprises. Le bilan détaille l'ensemble des actions mises en œuvre.</i>

Commentaire du Commissaire Enquêteur	<i>Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette contribution qui synthétise plusieurs préoccupations exprimées au cours de l'enquête, notamment sur l'équilibre entre le développement résidentiel et la préservation des espaces naturels. L'intervenant souligne un risque de spécialisation de la commune vers une fonction d'habitat et exprime des réserves sur la qualité de la concertation préalable, citant l'absence d'avis de la MRAe.</i> <i>Le Commissaire Enquêteur note les éléments de réponse apportés par le Maître d'Ouvrage, qui précise que l'extension urbaine reste limitée à environ un hectare et que la mixité des fonctions (activités et habitat) est réglementairement autorisée dans l'ensemble des secteurs. Concernant la méthode, le Maître d'Ouvrage rappelle que le bilan de la concertation fait état de plusieurs dispositifs (envoi de fiches patrimoniales, réunions de la commission urbanisme, réunions publiques, ...) visant à associer la population.</i>
--------------------------------------	---

REGISTRE D'ENQUETE PAPIER	
N° OBS ET INTERVENANT	SYNTHESE DE L'OBSERVATION
OBS N°1 M. BOULERE Noël-François	M. BOULERE soulève une contradiction : il s'interroge sur la pertinence de laisser des copropriétaires engager des frais d'architecte pour un permis de construire au sein de la ZAC du Bois d'Arsot, alors que le secteur est voué à la démolition selon le PLU. Il souligne par ailleurs un manque de dialogue, estimant qu'une concertation avec les copropriétaires aurait dû précéder l'élaboration du PLU.
OBS N°1 <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Le sinistre qui a eu lieu en juin 2022 dans le secteur du Bois d'Arsot donne lieu à des situations complexes, notamment en termes d'assurance. Les différents propriétaires en présence devront donc venir à bout d'un certain nombre de problématiques et se rencontrer. Celles-ci semblent plutôt détachées du PLU, hormis concernant les règles édictées dans le secteur UB.</i> <i>Les intéressés à l'avenir du site auraient pu envoyer des courriers en mairie ou rencontrer les élus lors des réunions publiques.</i>
Commentaire du Commissaire Enquêteur	<i>Le Maître d'Ouvrage apporte des précisions sur la situation complexe du secteur du Bois d'Arsot, tout en distinguant les problématiques d'ordre privé (assurances, sinistres) des règles d'urbanisme définies par le PLU. Il rappelle que les modalités de concertation étaient ouvertes à tous, notamment via les réunions publiques ou les courriers en mairie. Les explications fournies permettent de clarifier que le devenir du site dépendra d'une coordination nécessaire entre les propriétaires, le PLU se bornant à fixer le cadre réglementaire de la zone.</i>

OBS N°2 M. VOILAND Alain	M. VOILAND exprime ses réserves concernant la modification du tracé de la piste cyclable reliant Éloie à la rue Monnet. Il souligne que le tracé initial, longeant la Rosemontoise, recueillait l'adhésion des riverains. Le nouveau tracé, situé en bordure de la rue Marie-Thérèse, soulève des problématiques : chaque accès de véhicule privé ou d'engin agricole (notamment lors des périodes de foins) nécessitera le franchissement de la piste cyclable. En conclusion, M. VOILAND estime que le tracé de départ constitue la meilleure alternative.
OBS N°2 <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Les questions relatives à ce tracé ont déjà été évoquées dans plusieurs contributions sur le registre dématérialisé. Nous y avons donc déjà répondu.</i> <i>On rappellera que la piste cyclable ne sera en aucun cas infranchissable en direction des fonds de parcelles, des points de passage peuvent être aménagés.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage apporte des précisions sur le choix du tracé de la piste cyclable, en soulignant que des contraintes techniques ne permettent pas de la positionner le long de la Rosemontoise comme souhaité initialement. Il répond aux inquiétudes sur l'accès aux parcelles en précisant que la piste ne sera pas infranchissable et que des points de passage seront aménagés. Cette réponse, cohérente avec les impératifs techniques du projet, clarifie les arbitrages rendus en faveur du nouveau tracé tout en garantissant le maintien des usages riverains.</i>
OBS N°3 Mme SCOTTO Victoria ET M. BUQUET Maxime	Mme SCOTTO et M. BUQUET signalent une anomalie cartographique concernant l'emplacement réservé (ER n°5) concernant leur parcelle n°463 (8 rue Pasteur). Les requérants précisent que cette erreur de tracé a été confirmée lors d'un échange avec l' élu délégué à l'urbanisme, M. DREYER, qui leur a communiqué le tracé exact. Ils soulignent par ailleurs une incohérence interne au dossier, le tracé correct figurant déjà dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Compte tenu des préjudices potentiels détaillés dans leur observation, ils sollicitent formellement la mise en conformité du document graphique du PLU.
OBS N°3 <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>L'emplacement réservé n°5 comme indiqué précédemment notamment en réponse aux observations n°17 et 30 du registre dématérialisé.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage confirme l'anomalie signalée et prend acte de la nécessité de mettre en conformité le document graphique du PLU. Comme indiqué dans les réponses aux observations n°17 et 30, le tracé de l'emplacement réservé n°5 sera modifié pour corriger l'erreur matérielle impactant la parcelle n°463. Cette mise en cohérence entre le plan de zonage et les orientations d'aménagement (OAP) répond favorablement à la demande des requérants et sécurise juridiquement le dossier.</i>

OBS N°4 M. ET Mme FAVARD Nicole Et Armand	Les intervenants indiquent avoir rencontré Mme Grisot afin d'échanger sur les problématiques relatives au secteur du Bois d'Arsoy. Il annonce le dépôt ultérieur de questions et de remarques via le site internet.
<i>OBS N°4</i> <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Dont acte.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage prend acte de la démarche de Monsieur et Madame FAVARD et de leur échange avec le Commissaire Enquêteur.</i>
OBS N°5 M. GROSJEAN Francois	M. GROSJEAN s'interroge sur l'exposition du quartier des Prés d'Aumons aux risques naturels. Il souhaite obtenir des précisions sur la nature exacte de ces risques (inondations, remontées de nappes phréatiques ou autres) et demande une confirmation du maintien de ce secteur en zone inondable.
<i>OBS N°5</i> <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Ce quartier est situé en zone inondable, plus précisément en zone U3 du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise. Cette classification correspond à des contraintes d'urbanisme et à des risques humains qualifiés de faibles. Ce document de référence étant actuellement en cours de révision par les services de l'État depuis plusieurs années, il est conseillé de se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires (DDT) pour obtenir des précisions actualisées sur les aléas spécifiques, qu'il s'agisse du risque d'inondation ou de celui lié aux remontées de nappes phréatiques.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Le Maître d'Ouvrage confirme que le quartier des Prés d'Aumont est bien situé en zone inondable, classé en zone U3 du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) actuel. Il précise que ce zonage correspond à des risques humains et des contraintes d'urbanisme jugés faibles. En raison de la révision en cours de ce document par les services de l'État, le Maître d'Ouvrage oriente utilement le contributeur vers la Direction Départementale des Territoires (DDT) pour obtenir des données actualisées sur les risques d'inondation et de remontées de nappes.</i>
OBS N°6 M. Et Mme CUCHETET Et M. PILLOUX	Monsieur et Madame CUCHETET et Monsieur PILLOUX, agissant au nom de l'association « Les Prés d'Aumont », contestent la classification de leur quartier en zone d'aléa « remontées de nappe » au titre de l'expertise zones humides. Ils soulignent l'absence d'inondation constatée ces dernières années (à l'exception de la rupture du barrage de

	2001) et sollicitent la réalisation d'une nouvelle étude technique afin de confirmer ou de réviser cette catégorisation.
<i>OBS N°6</i> <i>Réponse du maître d'Ouvrage</i>	<i>Nous formulons la même réponse que celle faite à Monsieur GROSJEAN.</i>
<i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Les représentants de l'association "Les Prés d'Aumont" contestent l'aléa lié aux remontées de nappe phréatique en se fondant sur l'absence de sinistres récents. Le Maître d'Ouvrage réaffirme le classement actuel du secteur en zone U3 du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Il précise que la définition de ces aléas relève de la compétence de l'État et invite l'association à se rapprocher de la DDT, le document étant actuellement en cours de révision. Cette réponse clarifie les responsabilités respectives de la commune et des services préfectoraux dans la gestion des risques naturels.</i>

3.5 Questions au Maître d'Ouvrage

Après analyse approfondie de l'ensemble des pièces du dossier, le Commissaire Enquêteur souhaite obtenir des compléments d'information et des éclaircissements, voire des engagements, sur les points énumérés ci-après :

- 1. L'objectif de 5 500 habitants est jugé irréaliste par plusieurs intervenants face au contexte industriel et démographique local. Comment la municipalité justifie-t-elle cette ambition de croissance et quelle est la stratégie pour éviter de transformer Valdoie en « ville-dortoir » ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Dans le cadre d'une procédure d'élaboration de PLU, la collectivité doit se fixer un objectif démographique, qui ne sera peut-être pas atteint mais qui constitue un cap, à partir duquel elle pourra construire son projet de territoire.

Il est très difficile aujourd'hui avec les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population notamment, de fixer un nombre attendu d'habitants.

A Valdoie, plusieurs scénarios ont été établis à partir de plusieurs tendances. L'objectif à 5 500 habitants équivaut à un taux d'évolution de +0,30 % par an, un scénario moins fort que la tendance démographique observée entre 1999 et 2021 qui était de 0,36%.

Ce qui doit être principalement être pris en compte, ce sont les besoins en logements, qui doivent être compatibles avec le PLH de GBCA.

Et c'est pour atteindre ce niveau de besoin, que le PLU envisage la création de 187 logements à horizon 2038, soit un rythme de 13 logements par an.

Parmi ces logements, 91 doivent être construits rien que pour maintenir la population à son niveau actuel, c'est ce que l'on appelle « le point mort ».

	Objectifs PLH 2025-2030 Logements à produire		Objectifs PLH 2025-2030 Dont en construction neuve		Objectifs PLH 2025-2030 Dont en utilisation du parc existant		Volume de logements vacants 2022
	Nombre de logements produire	Logements à produire par an	Nombre de logements neufs à produire	Logements neufs à produire par an	Logements vacants à remettre sur le marché	Soit/an	Logements vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC)
Belfort	720	120	360	60	360	60	1 024
Bavilliers	66	11	44	7	22	4	60
Cravanche	39	6	29	5	10	2	9
Danjoutin	81	13	61	10	20	3	45
Essert	68	12	51	9	17	3	39
Offemont	76	13	57	10	19	3	18
Valdoie	118	20	88	15	29	5	80
1ère couronne	448	75	331	55	117	20	251

Au vu de ce tableau, extrait du document d'orientations du PLH de Grand Belfort, on note que l'objectif du PLH est supérieur à celui du PLU, puisque la production annuelle attendue est de 20 logements par an pour la période 2025-2030.

Mais le PLU a un horizon 2038 et on notera que la construction de 32 logements, par le bailleur social Territoire Habitat, va démarrer en 2026 sur l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage.

Les capacités foncières disponibles dans le PLU sont en cohérence avec ce nombre de logements.

Elles reposent prioritairement sur l'optimisation du tissu urbain existant et le renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de PLU de Valdoie vise à infléchir la tendance à la baisse de la population afin d'assurer le renouvellement de la population.

L'objectif de 5 500 habitants est crédible dans la mesure où il sert un projet politique clair :

- Maintien ou développement des services publics (école, équipements)
- Soutien au commerce de proximité
- Renforcement du rôle de pôle local
- Attractivité résidentielle dans l'intercommunalité
- Proximité des bassins d'emploi et des axes de mobilité

Valdoie est un pôle au sein du Schéma de cohérence Territoriale (SCoT), une commune porte de l'agglomération et du Nord du Territoire de Belfort. Elle joue un rôle important en termes d'accueil résidentiel, d'équipements (collège, EPAHD, maison France services, école de musique, caserne des pompiers, etc.) et en tant que lieu pivot des transports en commun.

A tous ces titres, la Ville est légitime à se fixer un scénario démographique ambitieux, volontariste mais réaliste, fondé sur l'analyse des tendances démographiques, des besoins en logements, des capacités foncières du territoire et des orientations du projet communal.

Ce scénario vise à garantir le maintien des équilibres démographiques, des services et de l'attractivité de la commune, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et les orientations des documents supra-communaux, tel le PLH.

Dans un contexte de sobriété foncière, où les petites communes voient leurs emprises urbaines se restreindre, les villes de la première couronne belfortaine apparaissent comme des leviers en faveur de l'attractivité du Territoire de Belfort.

2. **Plusieurs contributeurs s'inquiètent de la destruction de zones naturelles ou végétalisées au profit de nouveaux projets immobiliers, notamment sur les secteurs de la Rosemontoise, d'Ehret et du Bois d'Arsot. Comment la municipalité justifie-t-elle l'ouverture à l'urbanisation de lisières forestières et d'espaces naturels qui servent actuellement d'îlots de fraîcheur et de corridors biologiques essentiels face au réchauffement climatique ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Deux des trois lieux cités sont des espaces de réinvestissement urbain (Bois d'Arsot et Rosemontoise) ; Seul le site Ehret est en extension des secteurs déjà urbanisés. Les trois sites font l'objet d'OAP mettant en avant des principes d'aménagement respectueux des boisements proches, lorsqu'il y en a, et proposent la création ou la préservation d'espaces non construits et plantés. Sur le site de la Rosemontoise, les principes d'aménagement affichés préservent la majeure partie des boisements existants et assurent une transition avec les espaces naturels situés au Nord et à l'Est. En outre, un large espace vert est préservé autour de la Villa des Sapins, afin d'assurer la mise en valeur de ce patrimoine bâti. La restructuration proposée sur le secteur du Bois d'Arsot vise également à renforcer le caractère paysager du secteur par un vaste espace vert arboré central, ainsi qu'une bande paysagée le long des maisons individuelles au Nord, de manière à répondre aux besoins d'ombrage, de fraîcheur et d'agrément de ce site.

Enfin, le secteur Ehret, seul espace d'extension de la commune, n'urbanise qu'une partie de cet espace entre la rue Ehret et la Rosemontoise. Outre une transition arborée entre la route et les espaces bâtis, un autre espace de transition est proposé avec les espaces naturels, côté Est.

3. **De nombreux avis soulignent l'absence d'aménagement sécurisé pour les trajets quotidiens en vélo (travail/écoles) entre le nord de la commune et Belfort. Est-il envisagé dans un futur proche d'intégrer un axe cyclable structurant sur la voirie principale plutôt que de simples tracés de loisirs (Belfort/Malsaucy) ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Une OAP thématique mobilités douces est développée afin de renforcer les liaisons entre les parties Nord et Sud de la commune, déjà traversée par la piste cyclable majeure qui relie Belfort au Malsaucy et au-delà. Un axe est notamment proposé à l'Est de la commune afin de relier plus efficacement les secteurs d'habitat de la rue Ehret au collège Goscinny et au centre de la commune. Plusieurs principes de liaisons complètent le réseau existant et assurent des continuités cyclables plus sécurisées. Une hiérarchie de ces principes est également proposée.

4. **Plusieurs observations soulignent l'absence de parkings de covoiturage aux entrées nord de la commune, malgré l'importance du trafic de transit sur la RD5. La municipalité considère-t-elle ce projet comme un levier efficace pour réduire la circulation automobile et apaiser le trafic au sein de la commune ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Plusieurs espaces de stationnement au centre peuvent actuellement servir de parkings d'échange (Place Larger, Place Jean Moulin). Situés à proximité de la boucle de transports urbains, ils permettent de proposer un changement de mode de transport, de la voiture au bus, en direction des pôles d'emplois belfortains. Par la situation géographique de la communes, les espaces de covoiturage nécessitent une coordination des actions à une échelle plus vaste que communale, de façon à gérer plus efficacement les flux de l'entrée Nord de

l'agglomération. Ces pratiques de covoiturage sont en effet souvent liés à des trajets plus longs, en direction de l'autoroute ou d'autres pôles d'emplois. Le PLU seul n'est pas à même de régler cette situation. Néanmoins, afin de diminuer le trafic automobile au cœur de la commune, cette dernière s'engage dans ce PLU à développer une offre cyclable plus cohérente et sécurisée, de manière à proposer une alternative aux déplacements automobiles de courte distance.

- 5. Plusieurs administrés et membres de la commission d'urbanisme déplorent un manque d'information, de consultations publiques et l'absence de comptes-rendus de réunions de travail. Comment les propriétaires concernés ont-ils été associés à la définition de ce projet ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La concertation a bien eu lieu dans le cadre du PLU. Un bilan en a été présenté et figurait dans le dossier d'enquête publique. S'il est évident que la durée de la procédure, la multiplicité des équipes municipales et la période de COVID n'ont pas facilité cette démarche, la concertation a bel et bien eu lieu.

En présence ou non du bureau d'études en charge de l'accompagnement de notre commune dans la procédure du PLU, la mairie a réuni la commission urbanisme, qui permet d'associer des habitants aux projets communaux, dont le PLU.

Certes, il n'y a peut-être pas toujours eu de compte-rendu mais la concertation, c'est « informer » mais surtout permettre à la population de s'exprimer. Et les moyens déployés ont permis cela.

Le PLU est élaboré dans l'intérêt général. Il n'est pas possible de consulter chaque propriétaire. L'information est diffusée collectivement. Toutefois, dans le cadre de la protection du patrimoine, les bâtiments privés identifiés comme remarquables ont justifié un envoi des fiches patrimoniales aux 38 propriétaires concernés.

- 6. Comment les éléments du patrimoine bâti ont-ils été identifiés ? Anciennes fermes et maisons agricoles ? Année de construction ? Maisons de ville : quelles caractéristiques ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le bureau d'études (L'agence d'urbanisme du Territoire de Belfort) a réalisé un diagnostic sur le sujet, grâce à l'œil expert de son architecte-urbanisme.

Dans un 1er temps, l'analyse porte sur les bâtiments qui sont réglementairement protégés par des inventaires. Dans un second temps, la commune est minutieusement parcourue à partir des données cartographiques en ligne et des visites de terrain, puis l'architecte identifie les bâtiments possédant des éléments patrimoniaux remarquables, qu'il convient de conserver. Souvent, le volume ou l'emplacement de ceux-ci dans la ville participe de cette richesse patrimoniale. Des bâtiments qui forment l'identité de la ville.

A Valdoie, on trouve du patrimoine industriel et résidentiel.

L'inventaire a donné lieu à une cartographie et à l'élaboration de 38 fiches qui correspondent aux 38 bâtiments repérés. Les fiches figurent dans le règlement du PLU (pages 75 à 112).

L'année de construction n'est en général pas donnée mais selon les caractéristiques du bâti, il est possible d'estimer la période de son édification.

A Bavilliers, le 6 février 2026

Séverine GRISOT

Commissaire Enquêteur désigné

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Grisot', with a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXES

- **Procès-verbal de synthèse des observations,**
- **Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage,**
- **Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur.**