

A

Commune de VALDOIE  
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

**DOSSIER  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Note de présentation**

Novembre 2025



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



# **COMMUNE DE VALDOIE**

**PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2025**

**Note de présentation à l'attention de la Commissaire-enquêteure**

## **SOMMAIRE**

I.	<b>Coordonnées du maître d'ouvrage .....</b>	3
II.	<b>Objet de l'enquête.....</b>	3
III.	<b>Caractéristiques du projet.....</b>	3
	Les principaux éléments du diagnostic.....	4
	Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	9
	Le zonage.....	11
IV.	<b>Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu .....</b>	14

## **I. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Madame Marie-France CÉFIS  
Maire de Valdoie  
1 place André Larger  
90 300 VALDOIE

## **II. OBJET DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Valdoie.

Cette procédure a été prescrite par délibération en date du 13 avril 2015.

A noter qu'au vu du zonage du PLU, il n'y a pas lieu de mettre en révision le schéma d'assainissement du Grand Belfort concernant la commune de Valdoie, dans la mesure où la cohérence entre ces deux documents est déjà effective.

## **III. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**

### **Présentation sommaire de la commune**

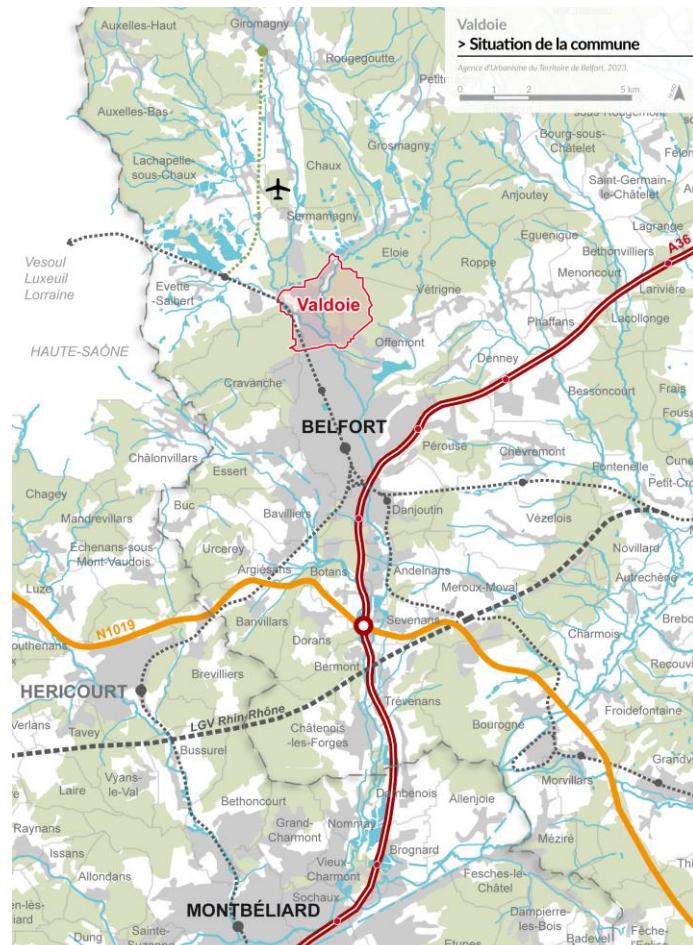
Valdoie compte 5 236 habitants 2021, elle est la seconde commune la plus peuplée du Grand Belfort.

Valdoie fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (GBCA) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Limitrophe de Belfort, située au Nord de cette dernière, Valdoie s'est construite à la confluence des rivières La Rosemontoise et La Savoureuse. Elle est enserrée entre les massifs du Salbert et de l'Arsot, associé au bois de Valdoie.

La commune constitue une sorte porte naturelle vers Belfort en venant du Nord du Territoire.

Le tissu urbain s'est ainsi développé au cours du temps selon un grand corridor naturel Sud-Nord en fond de vallon.



en

de

Cette partie urbanisée équivaut grossièrement à la moitié Ouest du ban communal, tandis que l'autre moitié Est, est occupée par le Bois de Valdoie.

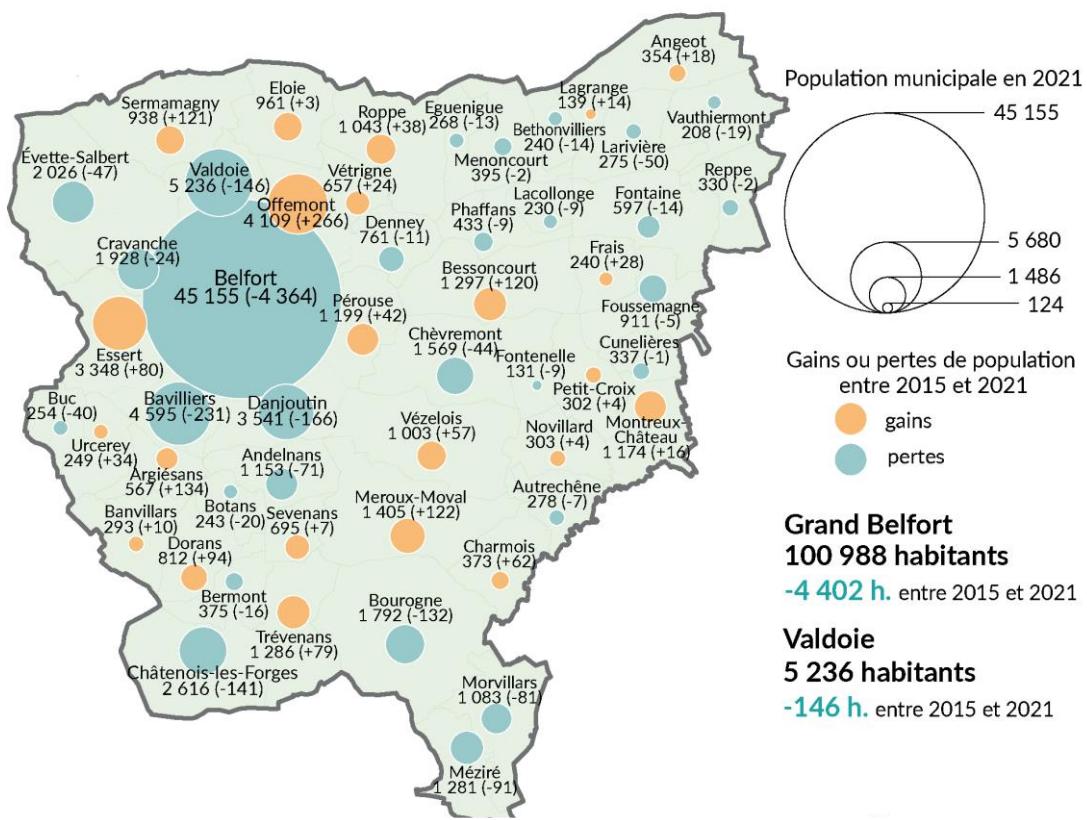
## Les principaux éléments du diagnostic

## 1/ Données générales

### **Habitat:**

En 2021, Valdoie compte 2 804 logements dont 2 433 résidences principales et 38 résidences secondaires.

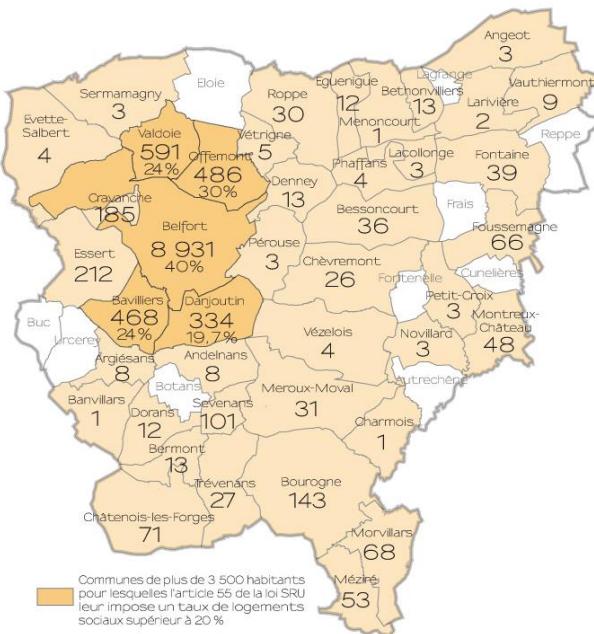
Le parc de logements de Valdoie est dominé par le logement collectif puisqu'il constitue près de deux tiers (63 %) des logements. Dans le Grand Belfort, seule la commune de Belfort (86 %) détient une part plus élevée que Valdoie. Parmi ces logements collectifs, 68 % sont locatifs.



22 % du parc de logements a été construit avant 1945, soit le même taux que la ville de Belfort.

Valdoie dénombre 330 logements vacants, soit une vacance d'environ 12 %.

La vacance est d'environ 9 % en moyenne dans la 1<sup>ère</sup> couronne et 11 % dans le Grand Belfort et elle connaît une hausse dans la plupart des communes.



De nombreux logements vacants sont des appartements de petite taille destinés à la location de courte durée pour lesquels la rotation est forte : 81 % des logements vacants sont collectifs (soit près de 4 logements vacants sur 5).

Il s'agit du parc le plus ancien qui est touché par la vacance puisque 59 % des logements inoccupés date d'avant 1971 (dont 40 % avant 1945), soit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique (1974).

Il est important d'être attentif à ce parc ancien, d'autant plus qu'il se situe en cœur de ville et le long du principal axe de circulation.

À Valdoie, il y a une diversité dans l'occupation du parc de logements dominée par les propriétaires occupants. En 2021, 54 % des ménages Valdoiens sont propriétaires et 44 % sont locataires dont 25 % de locataires privés et 19 % de locataires HLM. Cette occupation du parc est proche de celle observée dans la 1<sup>ère</sup> couronne du Grand Belfort.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune de Valdoie compte 591 logements sociaux, le 2<sup>ème</sup> parc du Grand Belfort devant Bavilliers (468 logements).

Au total, cela représente un taux de 24 % de logements sociaux, au-dessus du seuil de la loi SRU (en référence à la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains de 2000) qui fixe un taux de logement social à 20 % pour les communes de plus de 3 500 habitants.

#### **Patrimoine :**

Valdoie ne comporte aucun bâtiment inscrit ou inventorié au titre des Monuments historiques. Il n'en demeure pas moins que la ville recèle des bâtiments intéressants pour leur architecture et/ou leur patrimoine chargé d'histoire.

Le PLU a dressé un petit inventaire et repéré plusieurs bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### **Équipements et services :**

La commune de Valdoie est un pôle de services intermédiaires qui polarise les communes voisines.

Le niveau d'équipements reste inférieur aux autres pôles du département (Delle, Giromagny) en raison de la proximité de Belfort. L'offre en équipements et services est essentiellement de proximité.

Offre d'accueil pour la petite enfance, enseignement scolaire (de la maternelle au collège), services de santé de proximité et une Résidence Les Rubans pour les personnes âgées (EHPAD).

La commune compte 2 commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> : Super U, et Jefco Peintures. Il y a aussi un Leclerc drive à la place de l'ancien commerce « La Ronde des Godillots ».

#### **Activités et emplois :**

En 2021, 1 153 emplois sont comptabilisés à Valdoie. En termes de caractéristiques, 89 % des actifs travaillant à Valdoie sont salariés et 22 % sont à temps partiel.

Localement, Belfort, Montbéliard-Sochaux et Mulhouse restent les principales sources d'emplois.

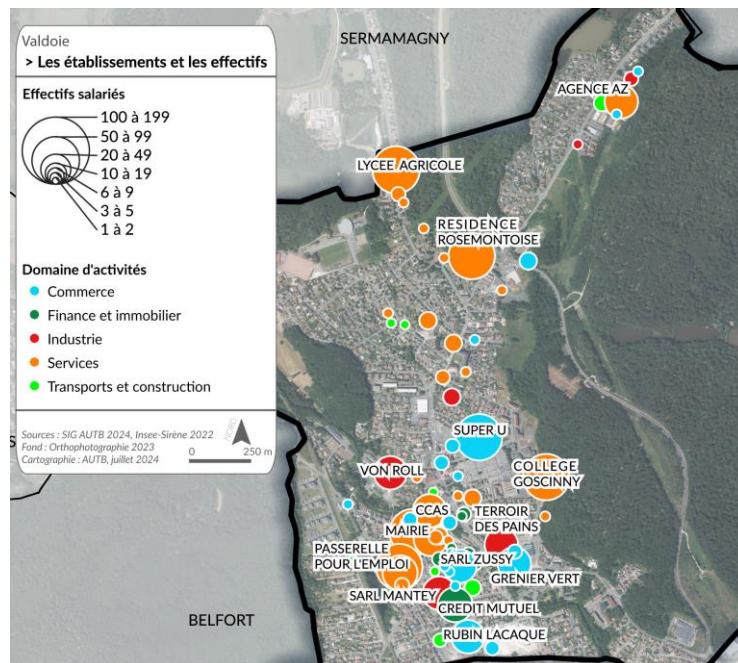
L'éloignement résidentiel des actifs lié à la périurbanisation entraîne une dissociation croissante entre lieu de résidence et lieu d'emploi. En 2021, seulement 15 % des actifs résidants à Valdoie travaillent dans la commune, soit 268 actifs.

En 2021, 85 % des actifs (soit 1 565 personnes) quittent chaque jour Valdoie pour travailler. Les flux respectent une logique de proximité.

Ils travaillent principalement dans le Grand Belfort : 1 037 personnes dont 713 à Belfort. Au total, cela représente environ 2/3 des flux sortants.

Il y a également 234 personnes qui travaillent dans le Pays de Montbéliard (Sochaux, Montbéliard, Étupes). La 3<sup>ème</sup> destination est la Communauté de communes des Vosges du Sud avec 120 personnes. Il y a aussi des Valdoiens qui travaillent dans le Haut-Rhin (80 personnes), la Haute-Saône (40), la Suisse (25). Le reste des actifs partant dans d'autres territoires sont très peu nombreux.

La commune attire moins : 793 viennent y travailler, soit 75 % des emplois localisés à Valdoie.



Parmi ces 793 personnes, 509 résident dans le Grand Belfort, 108 en Haute-Saône, 100 dans la CC des Vosges du Sud et 34 dans le Pays de Montbéliard. Le reste des actifs provenant d'autres territoires sont très peu nombreux.

### Déplacements :

Le territoire communal de Valdoie est principalement occupé par la zone urbanisée et les infrastructures routières associées. Limitrophe à Belfort, la commune est traversée du Nord au Sud par la RD465, qui est la route principale.

Elle est rejointe par la D24 à l'Ouest, en provenance d'Evette-Salbert et la D8. À l'Est, la RD13 permet de rallier Offemont tandis que la D23 accède à Éloie.

Enfin la RD5 (Desserte du Pays Sous-Vosgien créée en 2007) permet d'éviter le centre-ville.

### Agriculture :

La surface agricole utile (SAU) totale à Valdoie est de 6 ha (SAU très faible). Cette surface est totalement en prairie permanente. Deux agriculteurs cultivent ces terres. Un agriculteur adhère aux Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC). Ces MAEC représentent une surface de 1 hectare soit environ 16 % des surfaces agricoles totales.

Il n'y a aucun siège d'exploitation agricole sur la commune.

Même si l'agriculture est très faible à Valdoie, on peut noter la présence du lycée agricole.

La commune de Valdoie est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine protégée (AOP) du Munster. Elle appartient également aux aires de production des IGP suivantes : « Cancoillotte », « Emmental français Est-Central », « Franche-Comté », « Gruyère Franche-Comté », « Saucisse de Morteau ou Jésus de Morteau », « Saucisse de Montbéliard », « Porc de Franche-Comté ».

### Les espaces forestiers :

La commune de Valdoie est recouverte par 246 ha de forêt, soit environ 52 % de son ban. La forêt communale de Valdoie relève du régime forestier (article L.211-1 du Code forestier) et est gérée par l'Office national des forêts (ONF). La forêt de Valdoie a essentiellement un rôle de production de bois, même si les autres fonctions sont également présentes.

### Patrimoine naturel :

Valdoie ne comprend aucun périmètre de protection sur son territoire (Natura 2000 entre autres). La commune comprend 1 seul périmètre d'inventaire, à savoir une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1.

La ZNIEFF de type 1 « Cours moyen et inférieur de la Rosemontoise » se situe également sur les communes de Rougegoutte, Vescemont, Grosmagny, Chaux et Éloie. Sa superficie totale est de 240 ha dont 15 ha sur la commune de Valdoie.

16 étangs sont dénombrés sur le ban communal de Valdoie pour une superficie totale d'environ 10,9 ha. Ces étangs sont localisés en limite Nord du périmètre du ban vers les Étangs Michelot, dans le bois de Valdoie à l'Est du Monceau et à l'Ouest du ban vers Evette-Salbert et Belfort.

### Risques et contraintes :

La commune de Valdoie est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Savoureuse,
- les retraits-gonflements des argiles,
- l'aléa liquéfaction des sols et l'aléa glissement de terrain,
- le radon,
- le transport des matières dangereuses.

## Les principales orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

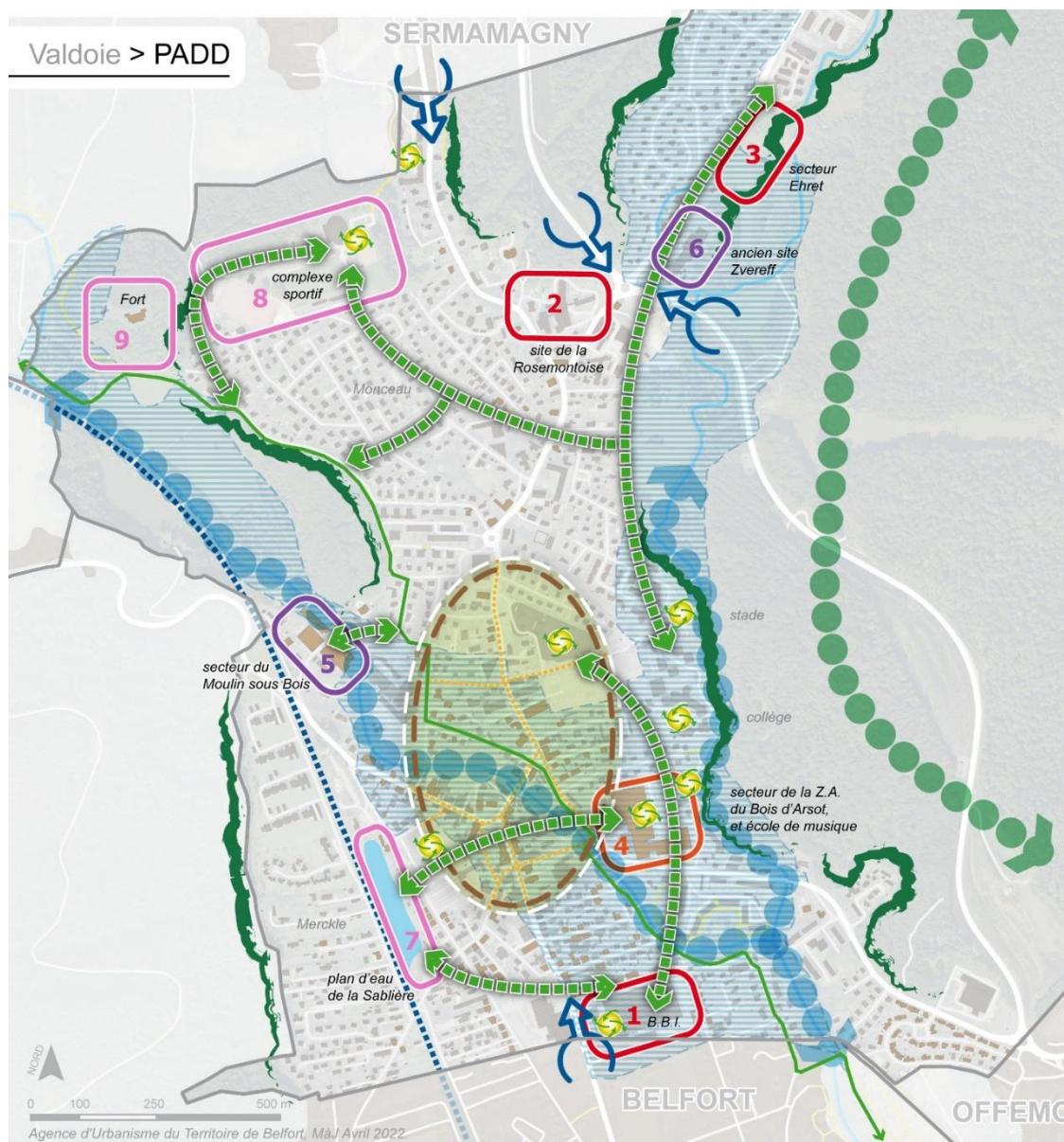
Le projet de PLU s'articule autour de 2 axes :

### Axe n°1 : Maintenir Valdoie en tant que pôle secondaire de l'Agglomération du Grand Belfort :

- Affirmer le rôle résidentiel de Valdoie, « porte d'entrée de l'agglomération »,
- Maintenir la vocation économique de la ville et pérenniser l'offre de services à la population,
- Développer la ville sur elle-même.

### Axe n°2 : Apaiser la ville et valoriser l'interface 'Ville-Nature' :

- Poursuivre le renforcement des alternatives aux déplacements automobiles,
- Valoriser la qualité urbaine et paysagère de la ville,



## Les objectifs de modération foncière du PLU

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

La définition du projet prévoit de :

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

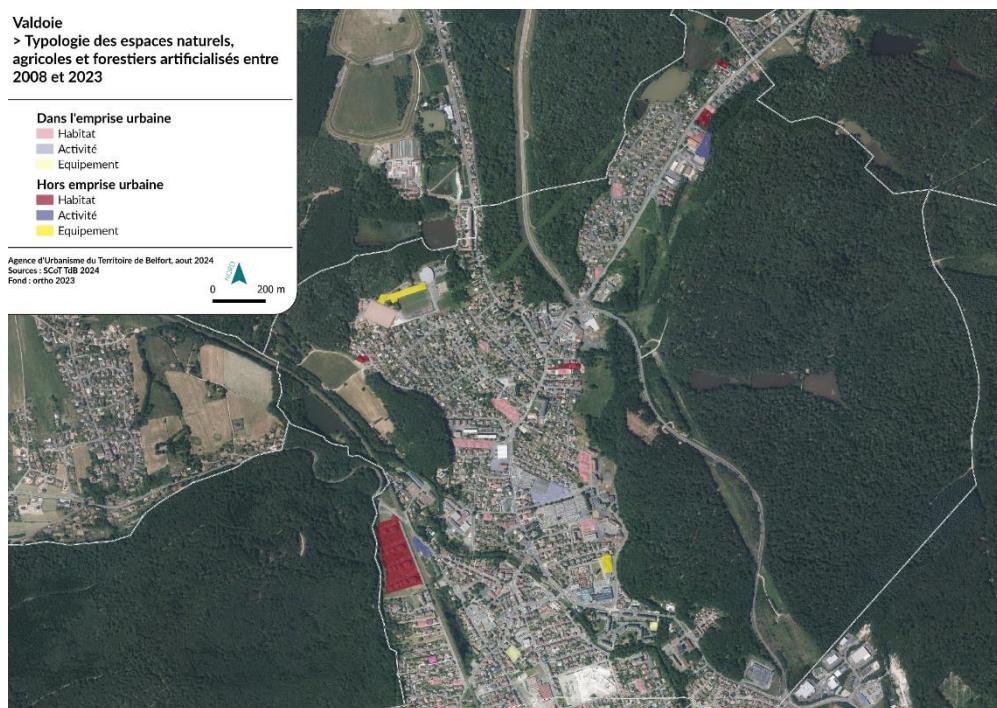
Ce projet a donc pour ambition de modérer la consommation foncière au regard de la période précédente et des enjeux de positionnement de Valdoie dans l'agglomération.

- Atteindre environ 5500 habitants (+264 habitants)
- Objectif : créer environ 187 logements à horizon 15 ans (2038), dont 131 logements neufs
- Un rythme de construction d'un peu plus de 9 logements neufs /an, sur 13 logements créés au total par an

Compatibilité avec le PLH actuel (objectif logements PLH 2025 – 2030 : 20 logts/an pour Valdoie)

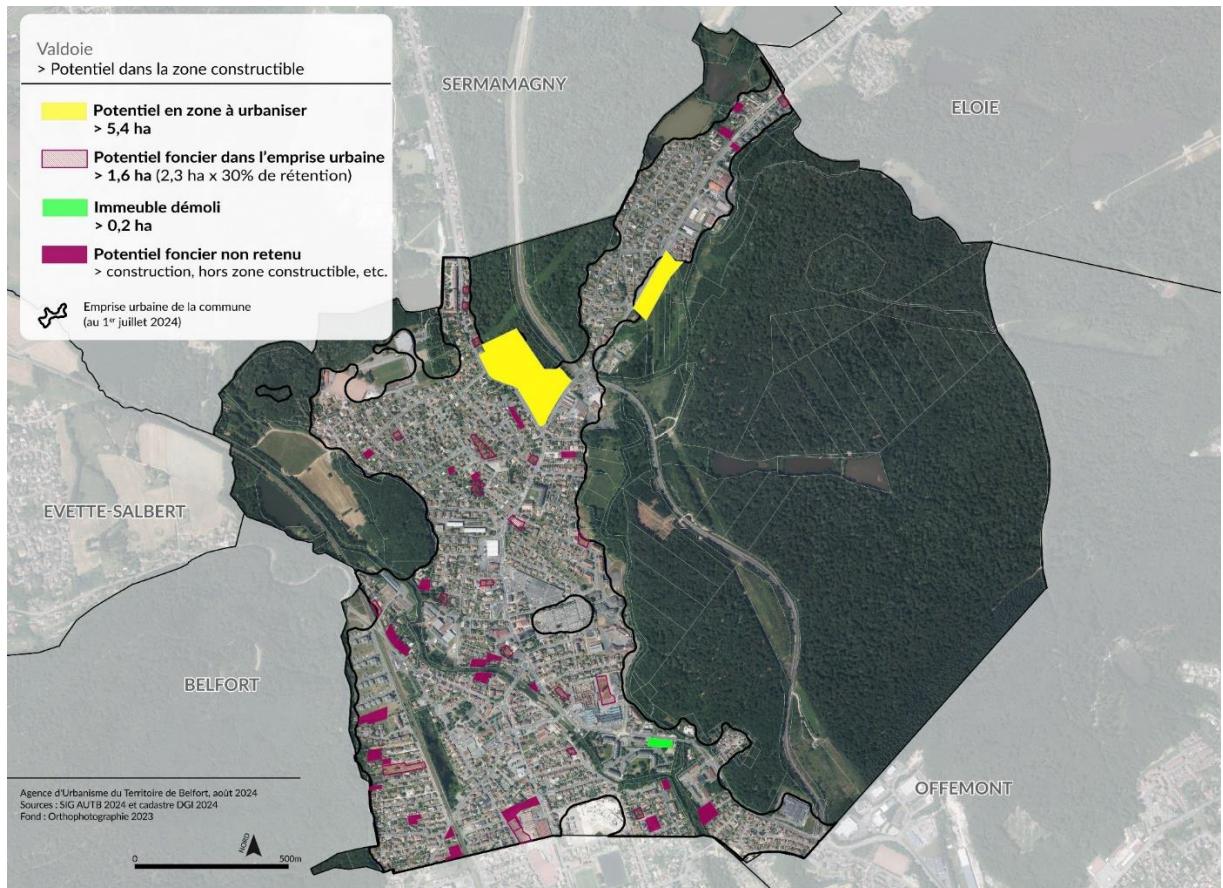
- Favoriser le renouvellement urbain dans le bâti ancien (30 % de la production de logements se fera dans l'existant), soit 56 logements
- Contenir l'urbanisation dans l'emprise urbaine
- Assurer la mixité du type de logements : 25% d'individuels purs, 25% d'individuels groupés et 50% de collectifs
- Les besoins en foncier s'élèvent à 3,7 ha

## La consommation foncière



- 8,3 ha de consommation foncière entre 2008 et 2023, dont 6 ha pour l'habitat
- Au détriment des espaces agricoles et naturels pour une majeure partie
- En extension urbaine (56 %)
- Entre 2013 et 2023, 2,26 ha, dont 1,4 ha pour l'habitat

## Les capacités de densification



1,6 ha de foncier non bâti au sein de l'emprise urbaine

## Les secteurs d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- 1-Rosemontoise / D5 (8 ha)
- 2-Ehret (1,2 ha)
- 3-Bois d'Arsot (1,1 ha)
- 4-Sablière (2 ha)
- 5-Moulin sous Bois (1,9 ha)

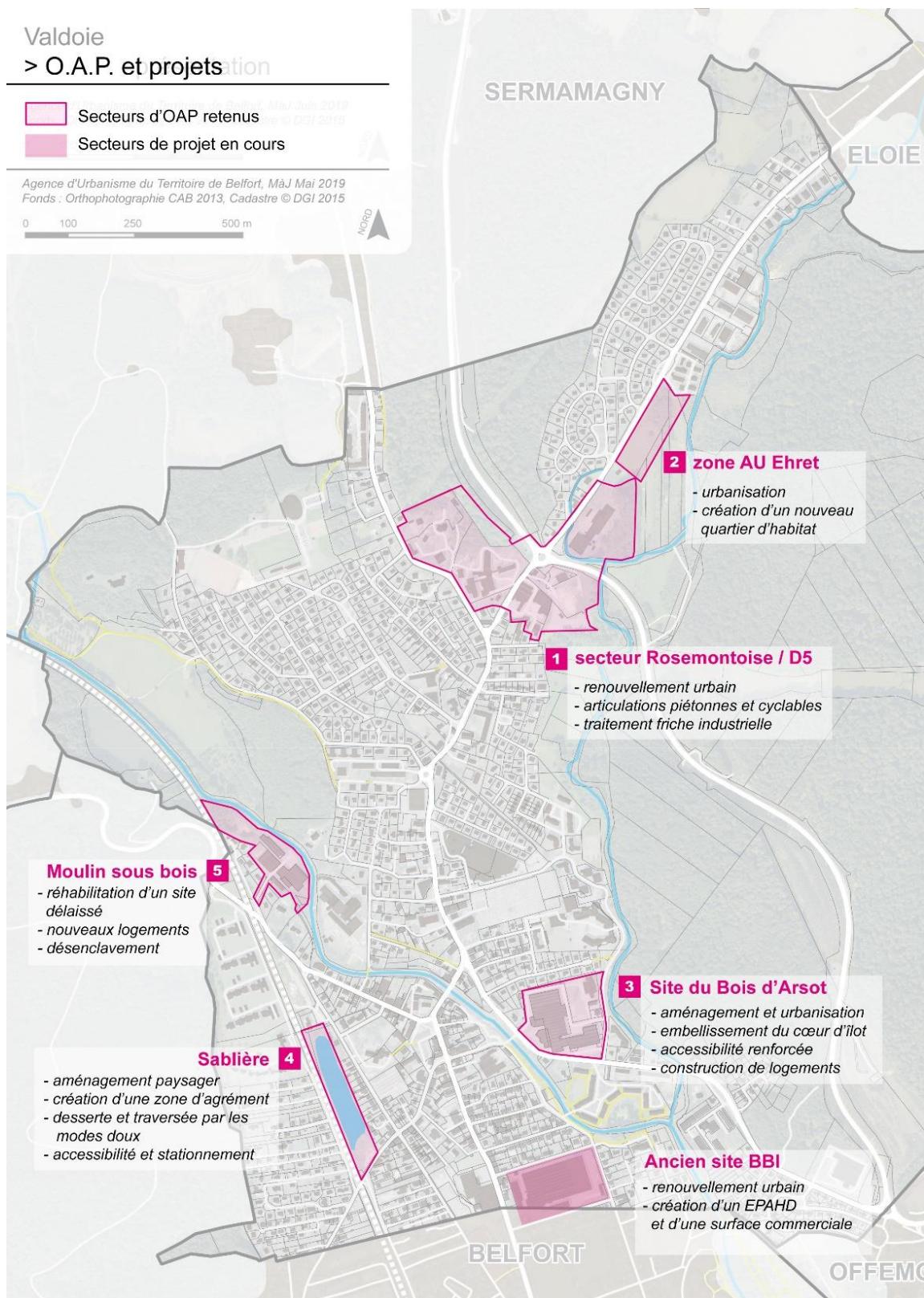
## Valdoie

### > O.A.P. et projets

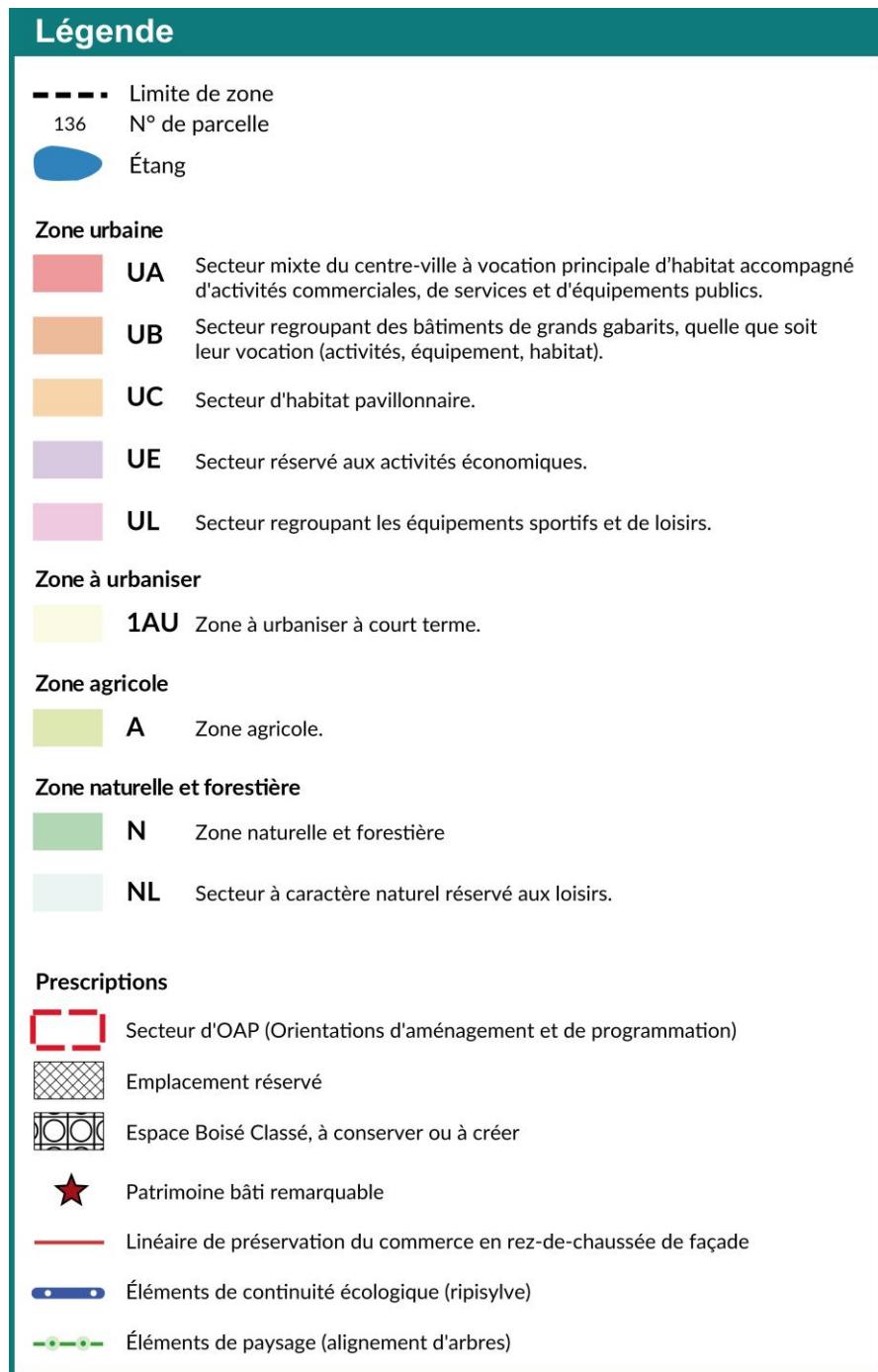
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, M&J Mai 2019  
Fonds : Orthophotographie CAB 2013, Cadastre © DGI 2015

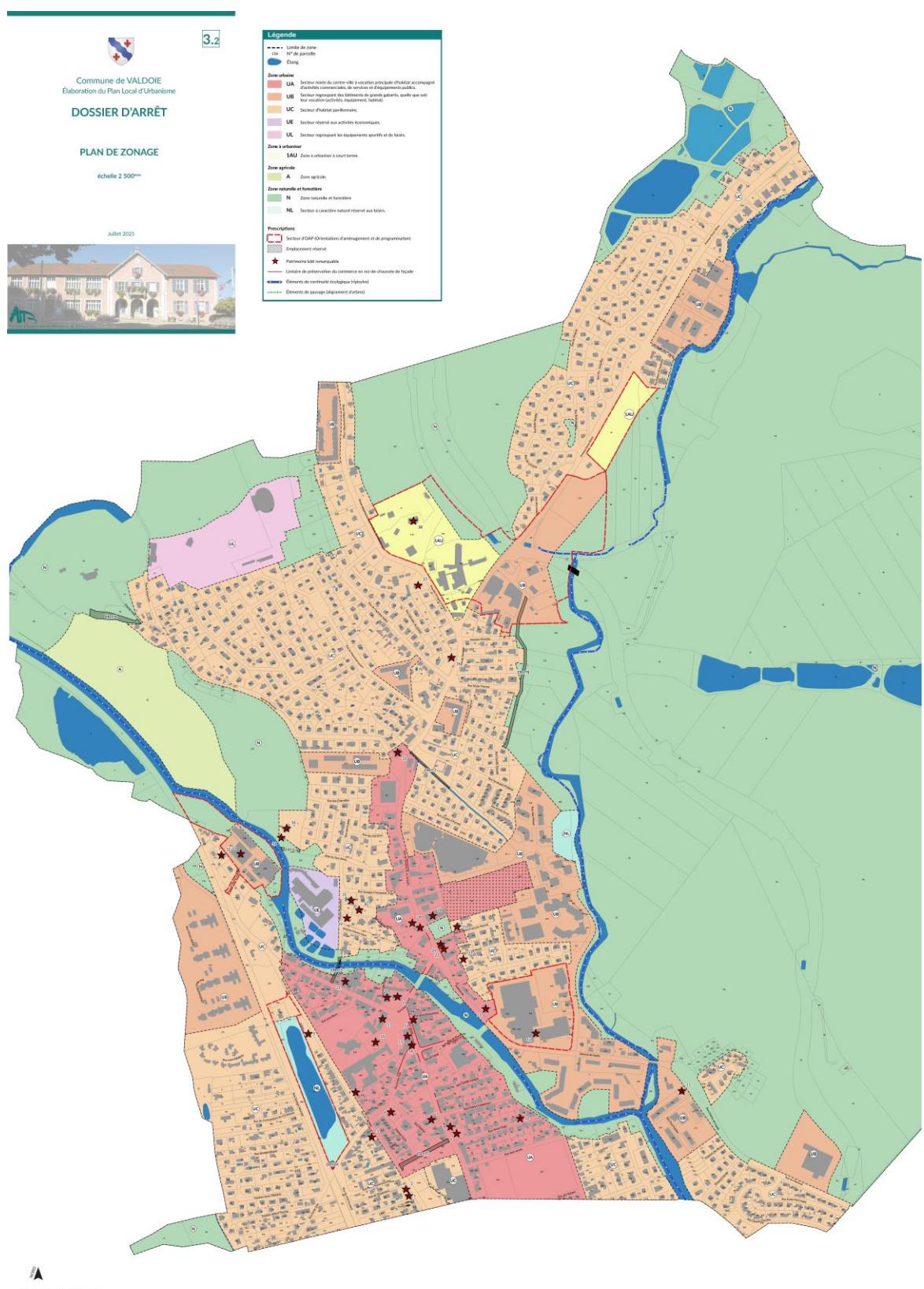
Secteurs d'OAP retenus  
Secteurs de projet en cours

0 100 250 500 m



## Le zonage





#### 4 secteurs de réglementation :

- Un secteur urbain avec le centre-ville (UA), des secteurs d'habitat et d'équipements aux volumes plus importants (UB) et les secteurs pavillonnaires (UC) ; Une zone UE pour le secteur de Von Roll ; un secteur UL qui rassemble les équipements sportifs.
- Deux zones 1AU (site de la Rosemontoise, en reconversion, et site rue Ehret).
- Un secteur agricole limité en bordure de la Savoureuse, à l'Ouest de la commune.
- Des zones naturelles et forestières, dont certaines réservées aux loisirs (secteur de la Sablière et terrains de sport à proximité du collège Goscinny).

Zones et secteurs		Superficie	Pourcentage par rapport au territoire communal
<b>Urbaines (U)</b>  <b>157,0 ha</b>  <b>33,9 %</b>	UA	25,2 ha	5,4 %
	UB	33,2ha	7,2 %
	UC	90,2 ha	19,8 %
	UE	1,7 ha	0,4 %
	UL	6,0 ha	1,3%
<b>À Urbaniser (AU)</b>  <b>5,5 ha</b>  <b>1,2 %</b>	1AU	5,5 ha	1,2 %
<b>Agricoles (A)</b>  <b>7,6 ha</b>  <b>1,6 %</b>	A	7,6 ha	1,6 %
<b>Naturelles et forestières (N)</b>  <b>293,0 ha</b>  <b>63,3 %</b>	N	289,5ha	62,5 %
	NL	3,5 ha	0,8 %
<b>TOTAL</b>		463,0 ha	

À cela s'ajoutent notamment :

#### 10 emplacements réservés :

N° de référence au plan de zonage	Objet	Superficie / linéaire	Bénéficiaire
1	Aménagement du secteur des étangs d'Aumont/lutte contre les inondations	450 ares	Commune
2	Accès au secteur UL par la rue Nallet	6,5 m largeur	Commune
3	Liaison piétonne à poursuivre		Commune
4	Aménagement de la passerelle Alexandre	6 m	Commune
5	Aménagement du carrefour rue Emile Zola	25 ares	Commune
6	Création de voie rue du 1 <sup>er</sup> Mai-rue Carnot	8 m	Commune
7	Restauration de la confluence Savoureuse-Rosemontoise	70 ares	Conseil départemental 90
8	Chemin d'accès au Monceau	1486 m <sup>2</sup>	Commune
9	Passage (piéton et cycle) entre la zone du Moulin-sous-Bois et l'établissement de la Samica	Largeur 6 m	Commune
10	Création d'une liaison cyclable de la zone d'activité Avenue Oscar Ehret au collège Goscinny	Largeur 6 m	Commune

Des prescriptions relatives aux bâtiments remarquables avec 38 fiches spécifiques