

Commune de VALDOIE
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis des services

Novembre 2025



REPUBLIQUE FRANCAISE



Mairie de SERMAMAGNY
90300

Tél. : 03.84.29.21.37
Fax. : 03.84.29.14.05

Madame le Maire

Mairie de VALDOIE
Place Larger
90300 VALDOIE

Sermamagny, le 15 octobre 2025

Objet : Projet de PLU – Consultation des services

Madame le Maire,

Chère Maire - France,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 24 juillet 2025 concernant le projet de PLU sur la commune de Valdoie, et je vous en remercie.

Après avoir pris connaissance de ce document, je vous informe que ce projet n'appelle aucune observation de ma part.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Amitiés,

Le Maire,

Philippe CHALLANT



COURRIER ARRIVE N°
Original pour Attribution <i>Maire</i>
27 OCT. 2025
Copie à : <i>Urba</i>
.....
.....



**Madame le Maire
MAIRIE**

Place Larger
90300 VALDOIE

Meroux-Moval, 20 octobre 2025

Madame le Maire,

Siège Social

130 bis rue de Belfort – CS 40939
25021 BESANCON Cedex
Tél : 03 81 65 52 52

Antenne Belfortaine

JONXION 1
La Tour
1 Avenue de la Gare TGV
90400 MEROUX-MOVAL
Tél : 03 84 46 61 50

N. réf : LM-LL/2025-088

**Affaire suivie par
Lysiane MOINAT**

Nous avons reçu, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Voici le détail de nos remarques qui conduisent à formuler un avis favorable sous réserve :

- De définir les moyens de protéger sur le long terme le secteur agricole situé le long de la rue Erhet ;
- De supprimer la possibilité d'installer des cabanes de jardin en zone agricole, conformément au code de l'urbanisme.

Nous vous proposons de faire évoluer le diagnostic agricole : il est erroné de dire que la commune ne comporte aucun siège d'exploitation puisque la ferme du lycée agricole en est un (page 85 du rapport de présentation). Il aurait été souhaitable de mettre en valeur cette activité agricole, l'activité de formation qui lui est associée et son rayonnement au-delà des frontières du département, ainsi que la présence d'un magasin de vente directe de productions issues de l'exploitation et autres produits locaux « Valdoie Jardin ». La ferme du lycée agricole (située à Sermamagny) produit des légumes, des plantes fleuries en pots et plants de légumes, en agriculture biologique et sous la marque « bienvenue à la ferme ». Il aurait été intéressant de connaître les projets liés aux bâtiments administratifs du lycée agricole, permettant de justifier leur classement en zone Ub (où la destination « exploitation agricole » est interdite).

La commune de Valdoie compte très peu d'espaces ouverts. L'urbanisation projetée d'un des derniers espaces ouverts, le long de la D23 (parcelle 87), ne pourrait-elle pas être reportée sur un autre espace, par exemple un espace de forêt ? Une optimisation des densités sur les autres secteurs d'urbanisation permettrait d'éviter l'urbanisation de cette zone, dans le but de préserver l'une des dernières parcelles agricoles de la commune, pour sa qualité d'espace ouvert, son intérêt paysager et environnemental et pour éventuellement y mener un projet de développement agricole ? La commune de Valdoie compte un peu moins de 7 ha de surfaces agricoles déclarées dans le cadre de la politique agricole. Le lotissement prévu rue Ehret impacte un îlot agricole d'1 ha, ce qui représente environ 15% de la surface agricole communale. Il serait à minima souhaitable de proposer une hausse des densités sur les autres secteurs et un échancier d'ouverture à l'urbanisation qui reporte la constructibilité de ce secteur, de manière à préserver son exploitation agricole sur le plus long terme possible. En outre, il est important de maintenir les accès aux parcelles situées derrière la parcelle 87, pour permettre leur exploitation et leur entretien.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 017 338 00018
APE 9411Z

www.franche-comte.chambagri.fr



Cet espace ouvert exploité est important pour sa qualité paysagère et son intérêt environnemental. Il offre un espace de passage et de refuge pour la faune sauvage et a un rôle important en matière de biodiversité, notamment dans le cadre de ses interactions avec le cours d'eau « la Rosemontoise » et le bois de Valdoie. Cet espace est d'ailleurs identifié avec une valeur environnementale forte sur l'atlas de valeur des terres agricoles.

Cet espace ouvert est exploité en prairie par Mme Follot-Zanon. Le fourrage récolté est de bonne qualité et assure une ressource fourragère importante pour son élevage de chevaux comtois. Par ailleurs, la parcelle est accessible et proche du siège d'exploitation situé à Sermamagny, ce qui la rend intéressante dans le système d'exploitation. Elle est par ailleurs engagée dans la Mesure Agri-Environnementale et Climatique « systèmes herbagers et pastoraux » (MAEC) qui est une mesure de maintien des pratiques favorables à la diversité floristique et de soutien à l'élevage extensif.

L'exploitante agricole concernée dispose d'une faible surface agricole déclarée dans le cadre de la politique agricole commune (environ 11 ha). La perte correspond donc à environ 10% de sa surface exploitée. Comme le prévoit le SCoT, le rapport de présentation doit intégrer une étude de l'activité agricole et de son évolution sur les 10 années à venir. Cette étude permettrait d'identifier l'activité conduite par Mme Follot Zanon et d'identifier les impacts du projet de PLU et les moyens permettant d'assurer la pérennité de cette activité, ainsi que la pérennité de ses engagements en MAEC.

L'emplacement réservé n°8, dont nous n'avons pas trouvé la fonction dans vos documents, empiète sur les accès à la parcelle agricole située au bout des rues Marie Thérèse et Simone Signoret. Il est important que la question des accès à ces parcelles agricoles soit prise en compte de manière à éviter l'enfrichement de cette zone et à permettre la production agricole qui lui est associée.

En zone A (article A3 page 52 du règlement), vous autorisez les constructions de type 'cabanes de jardin', intégrées dans le cadre d'un ensemble de jardins partagés/collectifs ou familiaux. Cette disposition est contraire au code de l'urbanisme puisque seules les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées. Cette disposition doit donc être supprimée.

Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Pour le Président de la
Chambre Interdépartementale d'Agriculture,
Doubs-Territoire de Belfort
le 1^{er} Vice-Président**



Pascal KOEHLI



**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS**

Belfort, le **28 OCT. 2025**

à

Madame le Maire
Mairie de Valdoie
Place Larger
90300 VALDOIE

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné le 1^{er} août 2025, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU de votre commune. Celui-ci a été examiné lors de la séance du 23 octobre 2025.

Statuant sur la contribution de ce document d'urbanisme à la limitation de la consommation d'espaces et sur l'effectivité de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

la commission a émis un avis FAVORABLE sur votre projet de PLU.

Je vous rappelle que l'avis de la CDPENAF fait partie des pièces devant être annexées au dossier d'enquête publique relatif à votre projet d'élaboration de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

COURRIER ARRIVE N°
Original pour Attribution <i>DGS</i>
30 OCT. 2025
Copie à : <i>Maire</i>
..... <i>Uba</i>

Le directeur départemental des territoires,
par intérim,

Thierry HUVER

8, place de la Révolution Française – B.P. 80229
90004 BELFORT Cedex
Tél : 03 84 58 86 59
Mél. : ddt-seaa@territoire-de-belfort.gouv.fr



Madame Marie France CEFIS
Maire de Valdoie

1, Place André Larger

90300 VALDOIE

Belfort, Le 28 octobre 2025

Affaire suivie par :
Anne-Sophie PEUREUX

Ligne directe :
03 84 46 51 66

Email :
aspeureux@autb.fr

Références :
1454/VB

Objet :
Avis sur le dossier d'élaboration
du PLU

Madame le Maire

Vous avez saisi le syndicat mixte en charge du SCoT pour avis sur le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

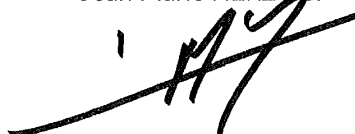
Le comité syndical, réuni le 21 octobre 2025, donne un avis favorable sur le projet. Il relève toutefois que la commune de Valdoie doit porter une attention particulière au potentiel foncier existant sur son territoire, et notamment :

- à la présence de friches, qu'elles soient bâties ou non bâties ;
- aux possibilités de densification des espaces encore disponibles ;
- à la réhabilitation du bâti, en particulier dans le cœur de ville, démarche qui contribuera à la lutte contre la vacance et au renforcement de l'attractivité du centre.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,
Jean Marie HERZOG.





Bien plus qu'un logement

Direction Maitrise d'Ouvrage

Belfort, le 30 octobre 2025

Mme Marie-France CEFIS

Maire de Valdoie

1 place André-Larger

90300 Valdoie

Réf. : PRG 2087

Affaire suivie par : Mickaël Pheulpin

Chrono : SBe, CSu, MPh

Objet : Adaptation du projet de PLU de la ville de Valdoie

Madame le Maire,

Pour faire suite à votre courrier du 24 juillet 2025, reçu le 08 août 2025, relatif à la consultation des services pour le PLU, nous tenons à vous informer que Territoire Habitat a élaboré un projet de construction de 32 logements sociaux dont douze adaptés à un public sénior sur la parcelle de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage.

Il compte 3 bâtiments R+2 alignés sur le côté sud de la parcelle, dont un avec ascenseur. Ce projet, réalisé sur le Règlement National d'Urbanisme, est actuellement en phase APD avec un dépôt de permis de construire prévu pour mi-novembre.

Le projet de PLU prévoit une emprise réservée pour une piste cyclable de 6 m de large côté ouest de traversant la parcelle rendant ainsi non constructible un large foncier. Ayant eu connaissance du passage d'un espace réservé pour cycles sans indication de dimension, nous avons conçu le projet en laissant une bande de 4m libre pour la réalisation de la piste cyclable (2x1.50 m de circulation cycle et 2x0.5 m d'accotement) accolée aux bâtiments existants.

Avec cette bande de 4m de libre, notre projet déroge déjà au futur PLU qui prévoit que les constructions doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres respectant le prospect suivant : *« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. »*.

Aussi, nous souhaiterions que votre PLU intègre les éléments ci-après :

- L'emplacement de la piste cyclable sur la parcelle sur la limite ouest de la parcelle le long des bâtiments
- La modification de sa largeur : 4 m au lieu de 6 m ou moins afin de donner de la respiration entre les bâtiments
- La modification des règles de prospect entre bâtiment sur cette parcelle.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer Madame le Maire l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général

Jean-Sébastien Paulus

44 bis, rue Parant
CS 40189 – 90004 Belfort Cedex
Tél. 03 84 36 70 00
www.th90.fr

RCS BELFORT 279 000 038 – SIRET 27900003800026 – APE 6820A





Direction départementale
des territoires

à

Madame Marie-France CEFIS
Maire de VALDOIE
Place André Larger
90300 VALDOIE

COURRIER ARRIVE N°
Original pour Attribution <i>Urba</i>
20 OCT. 2025
Copie à : <i>DGS</i>
.....
.....

Désignation des pièces	Nombre	Observations
- Avis succinct de l'État sur le PLU arrêté de Valdoie	1	
- Avis technique de l'État sur le PLU arrêté de Valdoie	1	

Belfort, le 17 octobre 2025



Le préfet

Belfort, le

15 OCT. 2025

Madame le Maire,

Par délibération du 16 juillet 2025, votre commune a arrêté son plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce dossier pour avis le 24 juillet 2025.

Basé sur une croissance démographique de 0,3 %, votre projet est cohérent avec la dynamique démographique observée sur la dernière décennie, sur le territoire de Grand Belfort Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs, votre PLU respecte bien les orientations du schéma de cohérence territorial, qui pour l'heure est en révision. Il est toutefois entendu que le PLU devra être rendu compatible avec la déclinaison territoriale des objectifs de sobriété foncière du SCoT révisé, dès que celui-ci sera approuvé.

En conséquence, j'émetts un avis favorable au PLU arrêté par votre conseil municipal.

Votre projet de PLU appelle néanmoins de ma part les réserves suivantes :

Tout d'abord, il conviendra de faire apparaître, dans votre analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, la période réglementaire définie précisément par la loi climat-résilience. En effet, si l'analyse proposée actuellement dans votre PLU est bien fondée sur le pas de temps réglementaire défini par la loi ALUR (2013-2023), celui couvrant la période du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021, tel que prévu par la loi climat résilience, n'a pas été étudié.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence avec les objectifs ambitieux de modération inscrits dans votre plan d'aménagement et de développement durable, document stratégique du PLU, et tout particulièrement l'objectif global de densité du projet, il apparaît nécessaire de majorer la densité de la zone "Erhet" à 25 logements par hectare, dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur (elle est à ce jour dans une fourchette de 15 à 20 logements à l'hectare).

Madame Marie-France CEFIS
Maire de Valdoie
1 Place André Larger
90300 Vadloie

1/2

01. Rue Bartholdi
 90020 BELFORT Cedex
 Affaire suivie par Nicolas Frey - Tél : 03 84 58 86 61
 Mèl. : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
 Service Habitat Urbanisme – Cellule Urbanisme Planification



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

Concernant la protection du couvert boisé du champ captant de Sermamagny, il est essentiel de maintenir l'espace boisé à conserver, hérité du plan d'occupation des sols, sur le périmètre immédiat et d'introduire un zonage Ne ("Naturel écologique") sur le périmètre rapproché, qui inclut le fort du Monceau.

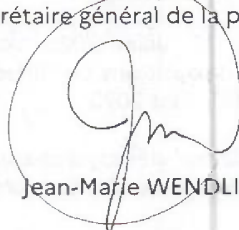
Enfin, il convient de supprimer, dans le règlement écrit, la possibilité de construire des cabanes de jardin en zone A, dans le cadre d'un ensemble de jardins partagés/collectifs, cette disposition étant contraire à l'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Au delà de ces quelques réserves, et afin de renforcer la sécurité juridique de votre document d'urbanisme, il vous appartiendra de mettre à jour, et en cohérence, les différentes pièces du PLU suivant les remarques formulées dans l'avis technique de l'Etat, que vous trouverez joint au présent courrier.

Le service habitat et urbanisme de la direction départementale des territoires reste à votre entière disposition.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le sous-préfet,
secrétaire général de la préfecture



Jean-Marie WENDLING

2/2

01, Rue Bartholdi
90020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par Nicolas Frey - Tél : 03 84 58 86 61
Mél. : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat Urbanisme – Cellule Urbanisme Planification



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90



Direction départementale
Des territoires

Belfort, le

15 OCT. 2025

AVIS TECHNIQUE DE L'ÉTAT SUR LE PLU ARRÊTÉ DE VALDOIE

L'élaboration de votre plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération le 13 avril 2015. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues en conseil municipal le 27 juin 2022. Vous avez arrêté votre PLU le 16 juillet 2025 et me l'avez soumis pour avis le 24 juillet 2025.

L'aménagement de Valdoie relève aujourd'hui du règlement national d'urbanisme (RNU). Élaborer ce PLU doit notamment permettre à votre commune de se doter d'un document d'urbanisme qui intègre les enjeux de développement durable introduits successivement au Code de l'urbanisme par les lois Grenelle (2010), la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR - 2014) et la loi portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face ses effets (loi « Climat et Résilience » - 2021).

I. Cohérence et justification du projet

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme¹, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

- Cohérence et justification du projet de développement résidentiel

La commune comptait 5 193 habitants au dernier recensement Insee de 2022. Elle se fixe pour objectif une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,3 %. Ce chiffre est cohérent au regard de la dynamique démographique récente à une échelle plus large, celle de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA). Valdoie choisit ainsi de redynamiser son développement puisque, si ce taux de croissance est sensiblement équivalent à celui constaté sur la période 2011-2016 (0,4 %), il est supérieur au taux le plus récent (- 0,5 %), constaté sur la période 2016-2022.

Après calcul, ce taux de croissance permet d'atteindre une population d'environ 5 450 habitants (et non 5 500 habitants, comme mentionné à l'axe 1.1 du PADD) à l'horizon de 2038. Il s'agira donc

1 Sauf mention contraire tous les articles cités dans ce document sont issus du Code de l'urbanisme.



d'accueillir 257 habitants supplémentaires d'ici à 2038. Le rapport de présentation affiche toutefois un chiffre, assez proche, de 264 habitants, qui est rattaché au scénario 2.

Ce scénario, qui se veut pragmatique, vise à réaffirmer la position de Valdoie en tant que pôle de la 1^{ère} couronne belfortaine au sens du SCoT. Sa position de voisine immédiate de Belfort, premier bassin d'emploi des Valdoyens, conjuguée à la présence de commerces et services dans le centre-ville, en font une commune plutôt attractive.

Le rapport de présentation indique que ce scénario de développement correspond à un besoin brut de 222 logements (131 par « effet démographique » et 91 de « point mort ») à horizon 2038. Une fois soustraits les logements déjà livrés depuis 2021 (35 logements), ce besoin est de 187 de logements à créer (14 logements par an). Si l'on retire ensuite ceux qui seront réalisés par rénovation de l'existant (environ 30 % du total), cela conduit à un besoin net de 131 logements en construction neuve (soit 10 logements par an, à horizon 2038).

Cet objectif est inférieur au rythme moyen de construction de 17 logements par an, observé de 2011 à 2022 (186 logements sur 11 ans – source Insee), mais il reflète une volonté forte, inscrite dans le PADD à l'axe 3.1.3, d'offrir une seconde vie à des sites en mutation : sur 14 logements à créer par an, au maximum 10 doivent l'être en construction neuve, le solde consistant en une réhabilitation de l'existant.

Le taux de vacance résidentielle à Valdoie était de 10,5 % au dernier recensement (source INSEE 2022). À titre informatif, un taux inférieur à 6 % correspond à de la vacance dite incompressible et n'est pas considéré comme représentatif d'une problématique de développement. La commune a donc un levier important à ce niveau-là pour améliorer son offre en logements. Dans le PADD, les élus expriment la volonté d'organiser la production de logements en cohérence avec les programmes de l'agglomération afin d'éviter les concurrences inutiles. Il apparaît nécessaire d'envisager la lutte contre la vacance de la même manière, par une approche globale, raisonnée au niveau de GBCA.

Le plan local de l'habitat (PLH) de GBCA a été approuvé le 13 février 2025. Il se projette sur six ans. L'une de ses quatre orientations stratégiques est précisément d'améliorer et de requalifier le parc existant. Cette orientation se traduit elle-même par quatre actions concrètes sur le plan opérationnel : renforcer l'accompagnement des rénovations énergétiques du parc privé, lutter contre le mal-logement, remettre les logements vacants sur le marché et accompagner les copropriétés fragiles. Il est appréciable de noter que le PLU de Valdoie affiche, dans son PADD, des ambitions qui s'inscrivent dans la droite ligne de ce document stratégique supra. Le projet de PLU reste l'un des outils adaptés pour diminuer cette vacance. Ces outils sont d'ailleurs rappelés dans le PLH et notamment dans son action 1 « Renforcer l'accompagnement à la rénovation énergétique dans le parc privé » et dans son action 3 « Remettre sur le marché des logements vacants ».

Avec un rapport d'un peu moins d'un tiers de réhabilitations dans la production globale de logements, le PLU se montre même un peu plus ambitieux que le PLH qui est, quant à lui, sur un rapport d'un quart (voir document d'orientations). De même, la densité globale projetée pour ce PLU est de 35 logements à l'hectare, là où le PLH en vise 30. La compatibilité avec ce document supra est donc assurée.

Par ailleurs, la commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, approuvé le 27 février 2014, modifié le 30 juin 2015 et dont la révision a été lancée le 29 mars 2023. Pour les communes de la 1^{ère} couronne, le SCoT fixe un besoin annuel de 100 logements (22 pour Valdoie au prorata de sa population), dont un maximum de 30 % peuvent être construits en extension de l'emprise urbaine. Ce seuil est bien respecté puisque le secteur « Ehret », qui est le seul en extension, doit accueillir une vingtaine de logements neufs sur les 131 prévus dans ce projet de PLU.

En termes de mixité du bâti, le PADD comporte une orientation qui concourt au « développement d'une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels », en cherchant un bon compromis entre les différentes typologies de logements. L'OAP sectorielle du site de la « Rosemontoise » décline bien cette orientation en prévoyant des logements variés sur ce site en mutation (individuels, intermédiaires ou groupés et collectifs). Il en va de même pour le secteur « Ehret », qui est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat (logements individuels et petits collectifs).

2/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

Enfin, Valdoie participe activement à la production de logements sociaux au sein du Grand Belfort, avec un taux de 22,79 % (inventaire SRU définitif 2024). La commune remplit ainsi ses obligations au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU – 2000). Pour autant, la commune persévère dans cette voie avec, à ce jour et selon les données disponibles, une production à venir de 32 logements sociaux. Par ailleurs, le rapport de présentation souligne le fait qu'une offre renouvelée de logements sociaux conduit à une augmentation du nombre de couples avec enfants qui résident sur la commune, ce qui permet la pérennisation des équipements et services.

- Cohérence et justification du projet de développement économique

Le diagnostic communal est succinct. À l'image du reste du territoire, il montre un déclin constant de la sphère productive, pour aboutir à une économie locale très majoritairement tertiaire. Aujourd'hui, il en résulte la présence d'importants espaces d'activités économiques libres, ou en friche, sur le territoire communal. Ces espaces en mutation sont autant d'opportunités de renouvellement urbain à saisir.

L'unique site d'activités classé en zone UE (zone à vocation économique ou d'activités) sur le plan de zonage, est le site de l'entreprise Von Roll (matériel électrique). En effet, si Valdoie compte plusieurs activités disséminées dans la ville, le choix a été fait de classer ces dernières en secteur UB, de par leur nature (commerce ou artisanat principalement) compatible avec la proximité d'autres fonctions.

L'activité agricole est limitée à l'exploitation de quelques parcelles de prairies pour un total de 7,6 ha. Cette activité est le fait de quatre agriculteurs, dont aucun n'a son siège d'exploitation sur la commune de Valdoie.

Enfin, les secteurs à urbaniser (zones 1AU) affichent une certaine mixité fonctionnelle, avec notamment la possibilité d'accueillir des activités de service. Outre les constructions à usage d'habitat, le règlement de la zone UA autorise également les constructions à usage artisanal, commercial et de bureau, permettant ainsi d'assurer la diversité des fonctions urbaines prévue à l'article L. 101-2.

- Urbanisme favorable à la santé

Depuis la période industrielle, la nature est fréquemment pensée en opposition aux zones urbanisées. Pourtant, les initiatives récentes démontrent qu'intégrer – ou du moins maintenir – des zones de verdure en milieu urbain répond à une demande croissante de services écosystémiques et de bien-être psychologique pour les habitants. Dans un contexte de réchauffement climatique, il est ainsi préconisé de favoriser les îlots de fraîcheur.

La volonté de valoriser les espaces verts arborés sur le site de la « Rosemontoise » est inscrite dans l'OAP de ce secteur. Un espace paysager doit ainsi être maintenu autour de la Villa des Sapins, afin de préserver la mise en scène du bâtiment. De même, le maintien du continuum boisé, au nord-est du site, doit permettre de préserver le site des nuisances générées par la D5.

En cohérence avec l'axe 2 du PADD (« Apaiser la ville et valoriser l'interface ville-nature »), l'OAP de la zone de loisir de la « Sablière » propose de valoriser ce secteur, aujourd'hui en friche, pour en faire un espace de promenade et de détente accessible à tous.

- Cohérence et légalité des pièces du PLU

Le PLU de Valdoie est établi conformément aux lois cadres de l'urbanisme : Grenelle (2010), accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR – 2014) et Climat et Résilience (C&R – 2021).

Conformément à cette dernière, un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser est présent dans les OAP. Sous une formulation textuelle, il propose sommairement une temporalité d'ouverture (de court à plus long terme) des zones à urbaniser.

L'OAP continuité écologique, qui est un autre attendu réglementaire introduit par la loi C&R, est bien présente dans ce dossier. Pour rappel, cette OAP est une opportunité de traduire de façon opérationnelle les objectifs de la trame verte et bleue. Il aurait cependant été opportun de pousser

3/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

d'avantage la réflexion sur l'aspect opérationnel, afin d'aller au-delà d'une redescription de la trame verte et bleue, telle que présentée dans le rapport de présentation.

Conformément à l'article L.151-5, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour mettre en perspective les objectifs proposés, deux pas de temps sont mentionnés : le pas de temps réglementaire 2013-2023 (données disponibles - décennie précédant l'arrêt du PLU) et un pas de temps plus large 2008-2023, qui permet de mieux appréhender les variations de la pression sur la ressource foncière. En effet, l'année 2008 a été exceptionnelle du point de vue de l'artificialisation des sols, du fait d'une opération d'ampleur portée par Néolia, aux prés du Page (125 logements livrés en 2010).

Là encore, il faut souligner le chemin vertueux choisi par la commune, qui souhaite contenir son urbanisation en réinvestissant davantage les espaces bâtis disponibles, à travers des objectifs de réhabilitation ambitieux.

II. Consommation foncière

- Gestion économe et équilibrée de l'espace

Conformément à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit viser, notamment, un développement urbain et rural maîtrisé, une utilisation économe des espaces, et la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

L'article L. 101-2-1 précise que l'atteinte de ces objectifs résulte de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la renaturation des sols artificialisés.

Comme mentionné précédemment, Valdoie atteindra 5 450 habitants à l'horizon 2038 sur l'hypothèse d'un taux de croissance de 0,3 %. Selon le rapport de présentation, ce scénario correspond à un besoin net de 131 logements. Sur cette base, la superficie nécessaire au projet est alors estimée à 3,70 ha, dont 1,20 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sont rattachés au secteur « Ehret », seul secteur en extension d'urbanisation. Le solde correspond à du renouvellement urbain ou du comblement de dents creuses (1,60 ha après rétention de 30 % sur 2,30 ha identifiés), comptant tous deux comme espaces déjà artificialisés.

En revanche, l'étude de densification identifie une grande dent creuse, perpendiculaire à la rue Georges Mercklé, estimée par mes services à 0,24 ha (après application de 30 % de rétention foncière). Celle-ci doit, de par sa taille et sa qualité environnementale, être comptabilisée comme un ENAF. Il en va de même pour un espace naturel arboré de 0,21 ha (après application de 30 % de rétention foncière), situé au bout de l'impasse des Rosiers qui, bien qu'affiché comme dent creuse non retenue dans l'étude de densification (sans que les raisons en soient précisées), est pourtant rattaché au secteur UC sur le zonage. Après ces ajustements, la consommation d'ENAF du projet est, selon l'appréciation de mes services, de 1,65 ha (1,20 + 0,45).

Cela représente une consommation moyenne d'environ 0,11 ha d'ENAF par an sur les 15 années projetées pour ce PLU. Comme pour la décennie précédente, elle se fera principalement au bénéfice de l'habitat.

Dans le rapport de présentation, il est mentionné que sur la période 2013 - 2023 (période de référence « loi ALUR » - 10 ans avant arrêt du PLU), la commune a consommé 2,26 ha d'ENAF. Cela correspond à une consommation moyenne annuelle de 0,23 ha.

Ce PLU sera donc modérateur au regard de la loi ALUR puisqu'il affiche, sur la base des chiffres ci-dessus, l'objectif de diminuer le rythme annuel de consommation d'ENAF d'environ 52 % à l'horizon 2038.



Cette donnée, d'apparence très avantageuse, est cependant à nuancer. En effet, l'échéancier prévisionnel mentionne bien le fait que des deux zones AU, celle de « Ehret » sera sans nul doute la première ouverte à l'urbanisation. Quant au secteur Rosemontoise, son renouvellement urbain sera certainement plus difficile à initier, s'agissant d'une opération d'ensemble combinant réhabilitations et constructions neuves. Il paraît cependant utile que la commune mette en œuvre, dès que possible, les actions pour engager la réhabilitation du site « Rosemontoise » dont le potentiel urbain n'est plus à démontrer. À législation constante, les possibilités de développement en extension (comme c'est le cas pour le secteur « Ehret ») tendent vers zéro. Il importe que la commune de Valdoie se saisisse, sans attendre, des possibilités de renouvellement urbain à sa portée, et que les objectifs ambitieux de réhabilitation foncière mis en exergue dans le dossier puissent être suivis d'effets.

- Maîtrise de l'étalement urbain

D'après les informations issues des OAP, la densité retenue pour les zones 1AU fluctue entre 15 et 25 logements par ha : une densité de 15 à 20 logements est ainsi prévue pour le secteur « Erhet », tandis qu'une centaine de logements (dont les 2/3 en réhabilitation) est prévue sur les quatre hectares du site « Rosemontoise ». Les zones 1AU ne constituent cependant qu'une partie du potentiel de développement de la commune à destination de l'habitat. De fait, si une densité similaire est projetée pour le site du Moulin sous Bois, une densité bien supérieure (30 à 35 logements par hectare) est visée sur le site du Bois d'Arsoit.

Même s'il est très probable que le comblement des dents creuses retenues dans l'étude de densification se fasse à un niveau de densité en « haut de fourchette », compte tenu de leur positionnement très urbain, il apparaît néanmoins que l'objectif annoncé de 35 logements à l'hectare, affiché dans le PADD, sera difficilement atteignable, compte tenu de la faible densité exigée sur le secteur « Ehret », qui pourtant représente presque 1/3 des 3,7 ha du projet. Dans ces conditions, les OAP n'apparaissent pas en cohérence avec le PADD.

En conséquence, il importe que l'OAP sectorielle du secteur « Erhet » affiche une densité plus importante (au minimum 25 logements à l'hectare), quitte à revoir à la baisse la part de logements individuels purs du projet, et ce afin d'assurer la cohérence entre le PADD et les OAP.

- Trajectoire de modération de la consommation foncière

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les objectifs des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Le principe de zéro artificialisation nette (ZAN), acté par la loi, doit permettre d'atteindre un équilibre entre l'artificialisation et la renaturation des sols d'ici 2050. Cet objectif sera atteint par paliers progressifs, le premier étant de diviser par deux le rythme de consommation d'ENAF de la période 2021 à 2031, par rapport à la période de référence de 2011 à 2021.

Une territorialisation de cet objectif est prévue. Elle permettra d'adapter l'effort de réduction du rythme de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols aux réalités des territoires. Cet objectif a été décliné au niveau régional via le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bourgogne Franche-Comté. Le document a fait l'objet d'une modification approuvée le 22 novembre 2024 afin d'y intégrer les dispositions de la loi C&R et les objectifs territorialisés pour la région. À noter que le taux d'effort pour le Territoire de Belfort s'élève à 56,7 %. Cette territorialisation sera ensuite transcrite dans le SCoT, actuellement en révision.

D'après le portail de l'artificialisation des sols, 1,2 ha d'ENAF ont été consommés à Valdoie sur la période du 01/01/2011 au 01/01/2021 (soit 0,12 ha/an), décennie antérieure à la promulgation de la loi Climat et Résilience. Comme développé plus haut, la consommation d'espaces de la commune se fera principalement en mobilisant le foncier disponible au sein de l'emprise urbaine, et ce projet de PLU prévoit d'urbaniser 1,65 ha d'ENAF sur 15 ans (soit 0,11 ha/an), d'après l'appréciation de mes services.

Dans l'attente de la territorialisation de l'objectif ZAN par le SCoT, le PLU de Valdoie s'inscrit dans une trajectoire globale de réduction de la consommation d'espaces, de manière nette en référence à la

5/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél. : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

décennie 2013-2023 (loi ALUR), et dans une moindre mesure en référence à la période 2011-2021 (définie par la loi Climat Résilience). Aussi, le PLU devra s'attacher à optimiser la consommation d'espace, notamment en favorisant la densité, et ce afin de limiter les conséquences de sa future mise en compatibilité avec le SCOT et la loi LC&R. À législation constante, la mise en compatibilité devra intervenir, au plus tard, en février 2028.

III. Milieux naturels et biodiversité

- Préservation des espaces agricoles

Afin de définir la valeur des terres agricoles sur le département, un atlas de la valeur des espaces agricoles a été élaboré par la DDT en 2019. Le dossier relève que, selon cet atlas, la parcelle située au nord-ouest de la commune est celle qui a le plus fort enjeu (niveau moyen) selon le critère agro-pédologique. De fait, choix est pris d'en faire la seule parcelle délimitée en zone agricole (A) et le seul enjeu relatif à l'agriculture dans l'état initial de l'environnement.

Si l'analyse des enjeux ne le met guère en avant, d'autres espaces agricoles sont également présents à l'est de la commune. Comme pour la parcelle située à l'ouest, il s'agit, là encore, de prairies de fauche. En 2024, ce sont, d'après les données en possession de mes services, 6,7 ha qui ont été déclarés à la politique agricole commune (PAC) par quatre exploitants, et non deux, comme le mentionne le rapport de présentation. Ces agriculteurs ont tous leur siège d'exploitation en dehors de la commune. Autrement dit, aucune exploitation agricole ni installation classée agricole (ICPE) n'est recensée à Valdoie.

Selon l'atlas ci-dessus mentionné, si l'on se concentre cette fois sur la valeur de synthèse (critère plus global) et non sur le seul critère agro-pédologique, ces parcelles ont toutes une très forte valeur, en lien avec leur engagement en mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC).

Au point 2 de l'axe 2 du PADD, le constat est fait que les dernières prairies de fauche à vocation strictement agricole ont quasiment disparu sur la commune de Valdoie. Les prairies permanentes jouent un rôle particulièrement important pour la production de fourrage de qualité et également pour les services écosystémiques qu'elles rendent : préservation de la biodiversité, adaptation et atténuation du changement climatique, régulation du grand cycle de l'eau, maintien des paysages... Leur préservation est d'autant plus importante, et est assurée par un classement en secteur naturel (N) dans ce projet de PLU.

En dépit de cette protection, un îlot agricole, situé à l'est de la commune, est directement impacté par la zone 1AU « Ehret » au travers du prélèvement d'un hectare de prairie. L'aménagement de cette zone conduira ainsi à une perte de 9 % des surfaces déclarées à la PAC par la petite exploitation qui l'exploite et pourrait avoir une incidence sur la pérennité de celle-ci. De plus, les conditions de desserte de l'îlot agricole résiduel n'ont pas été étudiées.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse de l'incidence de la délimitation d'un espace réservé (ER n° 8) sur les espaces exploités pour l'agriculture. Si la création d'une piste cyclable est bien cohérente avec le PADD (1.3 de l'axe 2), une étude minimale de son impact aurait été appréciée.

En revanche, le PLU ne prévoit ni secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), ni extensions limitées d'habitations isolées en zone agricole ou naturelle, ce qui évite à la fois le mitage de ces espaces et une dégradation consécutive des conditions d'exploitation.

Enfin, le règlement autorise en zone A, sous conditions, les constructions de type « cabanes de jardin », intégrées dans le cadre d'un ensemble de jardins partagés/collectifs ou familiaux. Cette disposition ne respecte pas l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme, qui précise les installations et constructions qui peuvent être autorisées en zone agricole. Aussi, il convient de la retirer. **Le retrait de la disposition précitée est une nécessité, son maintien constituerait une fragilité juridique importante de ce PLU.**



- Préservation de la biodiversité

Un corridor écologique de la trame des forêts est identifié dans le SCoT à l'est du ban communal. Et deux corridors écologiques de la trame bleue y sont également identifiés. L'objectif de préservation de ces continuités figure parmi les orientations du PADD, à la fois à préserver ou à remettre en bon état. Grâce à un classement en secteur N, le PLU assure la protection réglementaire des milieux aquatiques (cours d'eau et ripisylve) et des massifs forestiers. C'est l'ensemble de la trame verte et bleue qui est ainsi préservé à l'échelle de la commune. Néanmoins, concernant les éléments remarquables (exemple alignement d'arbres remarquables), ceux-ci ne sont pas clairement identifiés.

De même, l'OAP thématique « continuités écologiques », introduite en août 2021 par la loi « Climat et Résilience » est bien présente dans le dossier de PLU. Comme mentionné précédemment, il aurait toutefois été opportun de la rendre plus opérationnelle, en poussant davantage la réflexion.

La trame noire n'est en revanche pas du tout mentionnée dans le rapport de présentation. Si la pollution lumineuse et ses effets sont encore peu connus et intégrés dans les politiques publiques en faveur de la biodiversité, elle cause de nombreuses perturbations à la faune et à la flore, notamment en fragmentant les habitats naturels pour les espèces nocturnes.

Par ailleurs, la commune de Valdoie est concernée par une ZNIEFF de type I « Cours moyen et inférieur de la Rosemontoise ». Cette ZNIEFF est bien préservée par un classement en zone N.

La commune de Valdoie ne comporte pas de périmètre Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche (« Forêts et ruisseaux du Piémont vosgien dans le territoire de Belfort ») est situé à plus de 1,3 km de la commune. La conclusion que le PLU de Valdoie n'a aucune incidence directe ou indirecte sur un site Natura 2000 est bien recevable.

L'OAP « Rosemontoise/D5 », plus précisément les secteurs Rosemontoise et Ehret, affectera une surface boisée et des strates arbustives en milieu naturel. De même, l'aménagement prévu du secteur « Sablière » nécessitera des défrichements d'éléments naturels. Or, le dossier ne présente aucune analyse de ces zones naturelles quant aux espèces et habitats impactés. La démarche « éviter-réduire-compenser » n'est pas présentée sur ces sites. En l'absence de démarche de prise en compte des impacts et compensations au stade du PLU, la responsabilité sera transférée ultérieurement aux aménageurs.

- Préservation de la ressource en eau

La majeure partie des zones humides (ZH) identifiées dans la commune sont classées en zone N. Cependant, l'expertise des zones humides connaît une fragilité, notamment pour le secteur de la rue Ehret. Si le bureau d'études a bien mobilisé les deux critères attendus par l'arrêté du 24 juin 2008 lors de la phase terrain (flore, pédologie), les conditions de mise en œuvre de la méthodologie questionnent. Tout d'abord, le relevé floristique a été réalisé au mois d'août 2019, période peu adaptée à l'identification des plantes à partir de leur floraison, qui plus est, en période d'arrêt de sécheresse. Le critère flore est donc peu fiable et non valablement réalisé. Ensuite, pour deux secteurs sur trois proposés à l'urbanisation, les sondages sont qualifiés de non-conclusifs. Par ailleurs, le nombre de sondages réalisés par site est trop faible, rendant cette fois le critère sol non valablement réalisé. En conséquence, il conviendrait que les futurs porteurs de projet reconduisent une étude ZH plus précise en amont de tous travaux d'aménagement.

Par ailleurs, la commune de Valdoie fait partie du Grand Belfort, doté de la compétence en matière de production et de distribution d'eau potable, ainsi que de collecte et de traitement des eaux usées. D'après les services de l'EPCI, la ressource en eau est estimée suffisante par rapport aux extensions futures. L'ensemble de la commune est en assainissement collectif, relié à la station d'épuration (STEP) de Belfort.

L'analyse de la situation quantitative de la ressource en eau, réalisée dans le rapport de présentation, est très succincte. La situation avérée de déficit quantitatif du bassin versant de la Savoureuse n'y apparaît pas clairement. L'estimation des besoins en eau en fonction des scénarios d'évolution de la population n'est pas abordée, alors que la disposition 7-05 du schéma directeur d'aménagement et de

7/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél. : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

gestions de l'eau (SDAGE) 2022-2027 précise que les documents d'urbanisme doivent vérifier la disponibilité suffisante de la ressource en eau dans le cadre de projets d'urbanisation nouvelle. Au final, la disponibilité de la ressource en eau est analysée comme un enjeu moyen. Certes, le développement de la commune est limité, mais il se réalise sur un secteur déjà identifié en déficit quantitatif. Une cotation en enjeu « fort » paraîtrait plus appropriée.

Concernant l'alimentation en eau potable, il est bien mentionné dans le rapport de présentation que la commune compte plusieurs captages d'alimentation en eau potable, et que des périmètres de protection du champ captant de Sermamagny couvrent une partie du ban communal. Un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) du 23 avril 2013 est venu modifier les arrêtés de 2007 et 2010, définissant les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. La servitude d'utilité publique (SUP), codifiée AS1 dans la nomenclature, rattachée à ces périmètres, figure bien en annexe réglementaire dans la liste des SUP.

Enfin, l'infiltration des eaux pluviales est encouragée dans les orientations d'aménagement générales des zones à urbaniser. La gestion intégrée des eaux pluviales contribue à limiter le ruissellement. Elle redonne à l'eau de pluie sa vocation de ressource en participant à rétablir le cycle naturel de l'eau. La récupération des eaux pluviales en citerne fermée (lutte anti-vectorielle liée au moustique tigre) et leur utilisation pour les usages extérieurs est également source d'économies financières.

- Préservation de la forêt

Bien que Valdoie soit une commune urbaine de la 1^{ère} couronne belfortaine, la forêt occupe la moitié du ban communal (52,2%). La forêt communale de Valdoie relève du régime forestier et est gérée par l'Office national des forêts (ONF). Sur le territoire de Valdoie, se trouve également une partie des forêts communales de GBCA, d'Évette-Salbert, d'Offemont et une forêt domaniale affectée au ministère de la Défense. Un plan de situation du rapport de présentation expose ces particularités, ainsi que les différentes dessertes forestières.

Le rapport de présentation rappelle qu'il convient pour les constructions de respecter un recul minimal de 30 m de la forêt, dans le cadre de la prévention des risques d'incendie et de chutes d'arbres (dépérissement, coup de vent). Ce point est bien repris dans la zone NI du règlement. Toutefois, cette prescription mériterait d'être reprise dans toutes les zones « U » afin de prévenir ces risques.

L'ensemble parcellaire des forêts est classé en zone N, naturelle et forestière dans le projet de PLU, mais aucun boisement n'est identifié comme doté d'une valeur écologique plus forte, et protégé à ce titre par un classement Ne, par exemple. Dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS), devenu caduc après la mise en application de la loi ALUR, deux boisements avaient pourtant été identifiés comme espaces boisés à conserver (EBC) au nord-ouest de la commune. Ces boisements étaient rattachés au champ captant de Sermamagny, et cette protection forte avait pour objet de préserver ce couvert végétal dont la fonction d'épuration de l'eau est évidente. L'arrêté préfectoral du 26 avril 2011 est venu modifier l'arrêté du 31 mai 2007, qui instaurait les périmètres de protection de ce champ captant. Ces arrêtés actent le placement en EBC de plusieurs parcelles de ce secteur nord-ouest de la commune. Il est regrettable de constater que ces éléments n'ont pas été repris dans ce projet de PLU.

En conséquence, il conviendrait de maintenir le classement en EBC des parcelles situés dans le périmètre de protection immédiat et de classer en Ne les parcelles du périmètre rapproché, où se situe le fort du Monceau.

Un règlement spécifique associé à ce secteur Ne pourrait judicieusement autoriser quelques aménagements autour du fort, comme le souhaitent les élus, tout en préservant le couvert boisé de manière toutefois moins contraignante qu'un EBC.

En tout état de cause, même si l'aboutissement de ce projet de PLU permettra de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers plus efficacement qu'en application du RNU, il conviendrait de reprendre les éléments mentionnés ci-dessus pour avoir une approche plus complète des enjeux environnementaux.



IV. Prévention des nuisances et des risques

- Bruit

Valdoie est concernée principalement par le bruit des routes, mais également par celui de la voie ferrée Paris-Bâle, sur sa frange ouest. Le trafic est relativement élevé en centre-ville, sur la RD 465, en dépit de la présence du contournement par la RD 5, qui est de plus en plus emprunté.

Dans son ensemble, le PLU prend bien en compte l'enjeu du bruit, qui fait l'objet d'une étude qualitative dans le rapport de présentation. Dans son axe n°2, le PADD porte, quant à lui, la volonté des élus d'« apaiser la ville », en faisant la part belle aux alternatives de déplacement hors automobile. Cette volonté est ensuite traduite dans les OAP à travers des projections de prolongement des pistes cyclables existantes et dans le règlement par des prescriptions renforcées d'isolement acoustique dans les secteurs affectés (identifiés par l'arrêté DDTSEEF-90-2023-12-21-00004 qui révisé le classement sonore des routes de notre département).

À une échelle inférieure, on mentionnera que l'augmentation croissante du nombre de pompes à chaleur va de pair avec une augmentation des nuisances sonores de proximité, dont le traitement est difficile une fois les équipements installés. Aussi, il serait opportun de mentionner dans le règlement que la conception et le positionnement de ces éléments sont, dans la mesure du possible, pensés de façon à réduire le bruit qu'ils génèrent.

- Risque sismique

La commune de Valdoie est concernée par le risque sismique et se situe en zone d'aléa sismique modéré (3/5), suivant la réglementation en vigueur (décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010), en application depuis le 1^{er} mai 2011.

Le risque sismique est bien identifié dans le rapport de présentation, le règlement, ainsi que dans les annexes informatives où la réglementation parasismique est présente.

- Risque retrait-gonflement des argiles

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles fait état de l'existence de sols argileux sur 66 % du territoire de la commune de Valdoie.

Depuis le 26 août 2019, la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles a été remplacée par une carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux. Le classement se fait sur quatre niveaux d'aléas (à priori nul, faible, moyen et fort). Ainsi, selon la nouvelle carte, le ban communal de Valdoie est concerné à 57 % par un aléa faible et à 22 % par un aléa moyen.

L'aléa RGA est clairement identifié dans le rapport de présentation et l'annexe informative.

- Risque mouvements de terrain

En 2019, la DDT a chargé le CEREMA de mettre à jour l'atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort, qui datait de 2012. De nouvelles cartes départementales d'aléas ont ainsi été produites en octobre 2020 sur la base de visites de terrain, d'analyse de cartes IGN récentes et de bases de données du BRGM (BD cavité et BD mouvements de terrain).

La commune de Valdoie est concernée par les phénomènes suivants :

- glissement de terrain ;
- liquéfaction des sols.

Les informations sur le glissement de terrain et la liquéfaction des sols figurent bien dans le rapport de présentation.

9/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél. : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

En 2022, la DDT 90 a porté à la connaissance des communes du département, l'Atlas révisé des mouvements de terrain. En parallèle, la DDT 90 a élaboré un guide de recommandations qui est, quant à lui, repris dans les annexes informatives de ce projet de PLU.

- Risque inondation

La commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine, prescrit par arrêté préfectoral n° 200407121119 du 12 juillet 2004.

En application des articles L126-1 et R126-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L562-4 du Code de l'environnement, ce document constitue une servitude d'utilité publique (SUP), directement opposable aux autorisations d'occupation du sol. Cette SUP, notée PM1 dans la nomenclature, figure bien dans la liste des SUP en tant qu'annexe réglementaire.

Valdoie est également concernée par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, qui a été révisé et approuvé le 21 mars 2022.

Ces différents éléments sont pris en compte dans le rapport de présentation. La cartographie des zones inondables, ainsi que le règlement en vigueur du PPRI de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise, figurent également en annexes réglementaires.

- Risque radon

La commune de Valdoie se situe dans une zone géographique où le risque lié au radon est "potentiel significatif" (zone 3).

Pour mémoire, les zones à potentiel radon sont définies par le décret du 4 juin 2018 et l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2018 :

- zone 1 à potentiel faible ;
- zone 2 à potentiel faible, mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert vers les bâtiments ;
- zone 3 à potentiel significatif.

De façon plus générale, une attention particulière doit être portée aux dispositifs de ventilation des bâtiments, à l'aération des soubassements (caves, vides sanitaires) et à leur étanchéité avec les sols. Cette vigilance doit être proportionnée et équilibrée par rapport à l'exigence d'efficacité énergétique.

- Risque technologique

La commune de Valdoie n'a pas de plan de prévention du risque technologique (PPRT).

Comme mentionné dans le rapport de présentation, deux types de risques technologiques sont cependant à considérer sur le territoire de Valdoie : le transport de matières dangereuses par voie routière (D13) et par voie ferrée (ligne Belfort-Vesoul).

- Risque incendie

Le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) rappelle tout d'abord que tout projet d'urbanisme doit intégrer les règles édictées par le nouveau Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du 20 décembre 2016.

Pour information, la défense extérieure contre l'incendie est assurée par la présence de 117 hydrants publics et 2 hydrants privés sur la commune. Lors du dernier contrôle, réalisé par le syndicat des eaux du Grand Belfort en 2025, il s'est avéré que plusieurs poteaux d'incendie ne possédaient pas le débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar.

Je vous invite, si ce n'est déjà fait, à prendre connaissance de cette liste et à engager les mesures correctives nécessaires.

De manière globale, l'ensemble de la problématique « risques » est bien traitée dans ce projet de PLU.



V. Protection du patrimoine

Tout d'abord, la commune de Valdoie ne se situe plus dans une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), celle-ci ayant été abrogée en 2018 (abrogation de l'arrêté n° 2003-103 du 11 juillet 2003). De même, ce sont quatre entités archéologiques qui sont actuellement recensées sur le territoire communal, et non deux :

- fort du Monceau / le Monceau pelé / Néolithique / débitage lithique ;
- Age du fer / parure ;
- Le Moulin sous le Bois / moulin / Époque moderne – Époque contemporaine ;
- Près Jeanmathey / moulin / Époque moderne – Époque contemporaine.

Il conviendra de corriger ces informations dans le rapport de présentation. Pour rappel, les entités archéologiques figurées sur les documents représentent un état de la connaissance susceptible d'évoluer en fonction des nouvelles recherches.

Ensuite, le nuancier des couleurs de façades a récemment fait l'objet de modifications dans les références des teintes. Il conviendrait donc le remplacer dans le règlement. Par ailleurs, le texte encadré dans le nuancier devrait être supprimé afin de respecter les teintes sur l'ensemble de la commune.

Enfin, il conviendrait de préciser certains éléments sur la friche de l'ancienne usine Dolfus, présente dans le règlement. En effet, seuls le bâtiment central et les deux ailes en retour de chaque côté sont répertoriés. Il serait souhaitable de recenser également les deux bâtiments en prolongement des deux ailes en retour, dans la mesure où ils sont de la même époque de construction. Les toitures en bac acier et les cellules commerciales ont certes dénaturé quelque peu les façades, mais cela permettrait d'avoir un regard lors de futurs travaux sur les devantures, et éventuellement demander une restitution des ouvertures d'origine.

VI. Enjeux de développement durable

- Qualité de l'air

L'état de la qualité de l'air est évalué à l'échelle du territoire du Grand Belfort, la station de mesure la plus proche étant celle de « Belfort octroi », de type « sous influence du trafic ». Cette thématique est brièvement traitée dans le rapport de présentation. La carte stratégique atmosphérique (CSA) produite par Atmo BFC montre cependant que la qualité de l'air est loin d'être excellente sur la commune de Valdoie, *comme on pouvait s'y attendre pour une commune en zone urbaine*. De fait, l'enjeu « qualité de l'air » aurait sans doute pu prendre une place plus importante dans ce dossier.

On mentionnera toutefois que le maintien, au possible, de la végétation existante (haies et arbres isolés) dans les zones à urbaniser, tel que prévu par les OAP, est un bon point pour la qualité de l'air.

- Mobilité durable

Comme mentionné plus haut, le réseau routier de Valdoie comporte de nombreux axes routiers supportant un trafic significatif. Il y a donc un enjeu fort à accroître la part des transports alternatifs à l'automobile afin d'« apaiser la ville », comme inscrit dans le PADD.

Le principal aménagement cyclable en site propre est la FrancoVéloSuisse qui longe la Savoureuse dans la commune, et permet depuis Valdoie de relier d'une part au sud Belfort, Delle et la Suisse, et d'autre part au nord Giromagny via la liaison nord-territoire, également aménagée par le Département. Le rapport de présentation rapporte que le maillage de cette piste cyclable comporte encore plusieurs ruptures de continuités, notamment en direction des équipements scolaires ou sportifs. Partant de ce constat, le PADD (dans l'orientation 1.2 de l'axe n°2) porte une volonté forte d'améliorer les tracés piétons et cyclables, en renforçant leur cohérence et leur continuité. Cette volonté se traduit notamment au travers d'une OAP « mobilités douces », qui vise à développer le réseau d'itinéraires cyclables sur la commune de Valdoie et à le rendre opposable aux projets à venir. L'objectif de cette

11/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

OAP est pluriel. Il s'agit d'assurer la desserte des différents quartiers et des pôles de mobilité, de faciliter les relations entre les communes proches et Belfort, et de réduire les difficultés de passage des intersections.

Le rapport de présentation indique que Valdoie a pour particularité de constituer un pôle d'échange intermodal avec la voiture, le transport en commun et les stations de vélo et d'auto en libre-service, ainsi qu'un carrefour et un terminus entre deux systèmes de transport. En effet, Valdoie est le point de jointure entre les lignes urbaines qui desservent Belfort et les lignes suburbaines qui desservent le nord du territoire. Il est à noter que le PADD dispose, à l'axe n°2, d'une orientation 1.1 « *Améliorer la fonction d'échange de mobilité* ». Elle vise à renforcer le rôle d'échange multimodal de la commune à travers le report des déplacements automobiles dans la ville sur les lignes de bus urbaines, le vélo, l'auto-partage ou le covoiturage.

Il y a deux stations de vélos en libre-service (VLS) situées à la Mairie et à Turenne, à côté des arrêts de bus. Cela représentant 24 vélos. Il est précisé qu'en février 2024, le SMTC a enregistré 20 locations de vélo pour la station Mairie, et 20 pour la station Turenne. Par ailleurs, deux voitures stationnées à Valdoie sont disponibles en auto-partage : la première (une citadine) rue de Blumberg et la seconde (un utilitaire), au croisement entre la rue Vipalogo et l'avenue du Général de Gaulle. Ces services sont mis en place par le SMTC 90, en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité locale.

En résumé, ce projet de PLU affiche une volonté forte des élus pour renforcer les mobilités douces, notamment à travers un maillage cyclable cohérent à l'échelle du territoire et au-delà.

- Production énergétique à partir de sources renouvelables

Le SCoT, dans son orientation « concilier l'urbanisation avec les ressources du territoire », prévoit de réduire la dépendance énergétique. À ce titre, il est écrit que : « les aménagements d'ensemble et les équipements doivent entreprendre la meilleure économie énergétique possible ».

Dans les dispositions communes à toutes les zones, le règlement du PLU précise tout d'abord que les constructions futures doivent privilégier la lumière naturelle et l'intégration des principes bioclimatiques. Ensuite, il précise que les procédés d'énergies renouvelables doivent, lorsque cela est possible, s'envisager et être intégrés dès la conception du bâtiment.

VII. Clarté et précision du dossier

Quelques références gagneraient à être actualisées et mises en cohérence. Outre les remarques formulées dans les paragraphes précédents, une attention particulière devra être portée aux points suivants.

- Rapport de présentation

- page 13, il est mentionné que le PLH a été arrêté le 20 juin 2024. Il conviendrait d'actualiser la donnée en mentionnant qu'il a été approuvé le 13 février 2025 ;
- page 34, comme mentionné plus haut dans cet avis, il n'y a plus de ZPPA sur la commune. Il convient de corriger ce paragraphe ;
- page 65, en bas de page, écrire « opérations » (pluriel) ;
- page 74, la présence d'une carte de SUP obsolète (A1, PT1 et PT2 supprimées depuis des années) est à questionner, sachant qu'elle fait doublon avec l'annexe réglementaire des SUP ;
- page 75, les informations manquent de clarté : incohérence des chiffres entre le texte à gauche, et la légende de la carte à droite ;
- page 108, il convient de corriger le paragraphe : il y a quatre entités archéologiques sur Valdoie et non deux (voir remarque ci-dessus) ;
- page 161, conformément à ce qui est prévu à l'article R.151-4 du CU, des indicateurs de suivi sont présents dans le rapport de présentation. Au vu des objectifs annoncés dans l'article L101-2 de ce même code, ils gagneraient à être enrichis. L'ajout d'un référentiel initial (temps 0) pour chaque indicateur quantitatif permettrait de voir l'évolution et d'en mesurer l'impact de manière plus précise.

12/14

8, place de la Révolution Française – B.P. 605
90 020 BELFORT Cedex
Affaire suivie par : Nicolas FREY - Tél : 03 84 58 86 61
Mél : nicolas.frey@territoire-de-belfort.gouv.fr
Service Habitat et Urbanisme



@prefet90



www.territoire-de-belfort.gouv.fr



@prefet_90

- PADD

- page 13, il conviendrait de remplacer le mot « décennie » par « période » passée (2008-2023) au début du paragraphe 1.

- OAP

- page 23, il conviendrait de resserrer le périmètre nord de l'OAP (dessiné en rouge sur la carte) au plus proche de l'étang. En effet, un aménagement privé récent des abords de l'ancienne auberge du Rail exclut de fait ce petit secteur de l'OAP.

- Règlement écrit

- pour toutes zones U, AU, A et N, l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne renvoie pas à la bonne partie, ni au bon titre : remplacer « Partie II, titre I » par « Partie III, titre I » ;

- pour toutes zones U ou AU, dans le paragraphe relatif au stationnement, il conviendrait de lever certaines ambiguïtés : préciser VL dans le texte « 1 place pour 80 m² » (hébergement) et « 1 place par chambre » (hébergement touristique) qui font suite à un paragraphe portant sur le stationnement vélo. De même, il serait opportun de définir un nombre d'arbres à haute tige à planter par rapport au nombre de places de parking ;

- page 7, il ne paraît pas opportun de citer à titre d'exemple des adaptations mineures (en bas de page) contenu de l'évolution des jurisprudences et des interprétations possibles lors de l'instruction des demandes d'urbanisme ;

- page 8, les dérogations portées par les articles L. 152-4 et L. 152-5 mériteraient d'être citées dans leur totalité pour une meilleure compréhension du texte ;

- page 20, l'église de Valdoie est située dans la zone UA qui interdit pourtant les lieux de culte dans cette zone. Cette interdiction risque de compromettre une éventuelle intervention sur ce bâti ;

- page 23, l'article « UA1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est à reprendre : le croquis illustrant le premier paragraphe n'est pas en accord avec le texte. Pour une meilleure application de la règle D=H/2, supprimer le texte entre parenthèse : « mesurée au faîtage » ;

- page 25, 30, 37, il conviendrait de préciser quel élément sert de limite à la hauteur des carports (faîtage, égout du toit, acrotère?) ;

- page 25, 31, 37, 49, l'article « UA3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » est à reprendre : l'alinéa traitant du coefficient de biotope par surface (CBS) ne renvoie pas à la bonne partie, ni au bon titre (Partie III, titre I du présent règlement) ;

- page 36, l'article « UC1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est à reprendre : l'un des croquis illustrant les constructions possibles jusqu'en limite séparative n'est pas en accord avec le texte. En effet, l'article interdit les toit-terrasses mais le premier dessin représente précisément un toit-terrasse ;

- page 47, l'article « AUA1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est à reprendre : le croquis illustrant le premier paragraphe n'est pas en accord avec le texte. Pour une meilleure application de la règle D=H/2, supprimer le texte entre parenthèse « mesurée au faîtage » ;

- page 53, « la hauteur maximale des bâtiments agricoles (à corriger – pluriel) est fixée à 10 m au faîtage ». Un seuil fixé à 12 m serait plus cohérent avec les hauteurs constatées dans les récentes demandes de PC qui suivent l'évolution du matériel et des usages.

- Règlement graphique

Le périmètre de l'OAP sectorielle de l'étang est à resserrer sur le plan d'eau au niveau de sa partie nord. En effet, il convient de prendre en compte le permis délivré en 2003 pour six constructions sur ce secteur et leur réalisation effective depuis.

Enfin, il est recommandé de faire apparaître la délimitation de la voie ferrée, au titre de l'article R.151-48 du CU, ainsi que la desserte située à l'Est de la commune. Le document gagnerait effectivement en lisibilité si le réseau viaire y était représenté.

- Annexes réglementaires

Il a été relevé qu'aucun plan n'est annexé au PLU arrêté pour le Droit de Prémption Urbain (DPU). Dans le cas où le conseil municipal aurait déjà délibéré sur ce sujet ou aurait l'intention de le faire, il serait nécessaire d'ajouter dans les annexes la délibération ainsi que le plan afférent, conformément à l'article R151-52 du CU.

Suite à parution de l'arrêté préfectoral n° 90-2025-07-10-00007 du 10 juillet 2025. prévoyant l'instauration d'une servitude PM2 en aval du site de la société ETS à Valdoie, l'annexe des SUP devra être modifiée. À noter qu'un tableau et une carte des servitudes mis à jour vous seront transmis ultérieurement.

- Géoportail de l'urbanisme

Votre document d'urbanisme devra être versé sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) conformément aux dispositions légales. Pour rappel, en application de l'article L153-23 du Code l'urbanisme, toute nouvelle version d'un document d'urbanisme approuvée après le 1er janvier 2020 (que ce soit une élaboration, une révision, une modification, une mise en compatibilité...), ainsi que la délibération associée, ne seront exécutoires qu'après leur publication sur le portail national de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>).

Par ailleurs, comme le prévoit l'article L.133-2 de ce même Code, il conviendra d'adresser à la DDT 90 une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé.

Je vous invite à consulter les sites internet ci-dessous pour plus d'informations permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr>
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/manuals/>



SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE SUD-EST

Campus InCity, 116 cours Lafayette – CS13511
69003 LYON



Madame Marie-France CEFIS
Madame le Maire
Mairie de VALDOIE
Place LARGER
90300 VALDOIE

Lyon, le 3 novembre 2025

Objet : Avis de la SNCF sur le projet de PLU de VALDOIE (90) arrêté le 16 juillet 2025

N/Ref : Affaire suivie par : Thibaut NICOL, Chargé de mission urbanisme
Contact : ditse.urbanisme@sncf.fr

Madame le Maire,

Vous nous avez consultés par courrier reçu le 4 août 2025, afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et de la société du Groupe Public Ferroviaire sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2025.

Nous avons le plaisir de vous transmettre, dans la note ci-jointe, nos observations après examen attentif du dossier, et notamment des documents de zonage et du règlement écrit. Nous attirons votre attention sur le fait que votre projet nécessite certaines modifications afin de s'inscrire en cohérence avec les exigences d'exploitation, de maintenance, de sécurité et développement du domaine public ferroviaire.

Ces points sont les suivants :

- Autoriser en zone N la sous-destination locaux technique ou industriel des administrations publiques et associés,
- Introduire une dérogation aux règles relevant des caractéristiques urbaines architecturale, environnementale et paysagère, au bénéfice des « *équipement d'intérêt collectif et services publics* »,
- Vérifier la représentation graphique ainsi que le référencement des coordonnées du service instructeur de la Servitude d'Utilité Publique T1.

Nous attirons par ailleurs votre attention sur l'enjeu de solliciter au plus tôt les services de SNCF Immobilier et SNCF RESEAU s'agissant de l'étude des impacts et de la faisabilité de la mise en œuvre des projets envisagés dans le cadre des OAP sectorielles *Moulin sous Bois* et *Sablrière*.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous remercions par avance de bien vouloir nous tenir informés des suites réservées à ces observations. Nous vous saurions également gré de nous adresser un exemplaire du PLU une fois celui-ci approuvé.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos salutations distinguées.

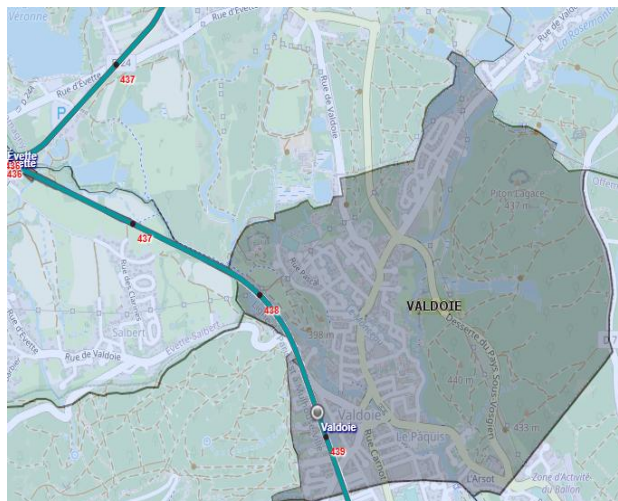
Jérémy HARNIE-COUSSAU
Directeur de projets valorisation
Pour le Chargé de mission Urbanisme



Révision du PLU de VALDOIE AVIS SNCF SUR PROJET ARRETE LE 16/07/2025

La commune est traversée par la voie de chemin de fer « **Ligne 001000 Ligne de Paris-Est - Mulhouse-Ville** » sur les portions suivantes :

- Du PK 437+716 au PK 439+336



Cette ligne exploitée fait partie intégrante du Domaine Public Ferroviaire et supporte des voies ferrées à partir desquelles s'appliquent les règles de la Servitude d'Utilité Publique T1 (SUP T1). Plus précisément, ces servitudes s'appliquent à partir de la limite de l'emprise de la voie ferrée, dont la largeur, variable, dépend de la configuration de la plateforme (notamment les talus de déblais et de remblais) et de ses éventuels ouvrages conformément à la définition donnée par l'article R2231-2 du Code des transports.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos observations et, le cas échéant, nos demandes à prendre en compte concernant la compatibilité de votre projet avec les enjeux d'exploitation, de gestion, de sécurité et de développement des infrastructures ferroviaires.

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Nous n'avons pas de remarques à formuler.

2. Règlement

Certains articles du règlement doivent être mis en cohérence avec les impératifs de l'activité ferroviaire, pour qu'il soit clairement établi que ces articles ne contraignent pas les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Ces adaptations sont fondées d'une part sur l'article R151-33 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut, soumettre à des conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations* » et d'autre part, sur la circulaire du 15 octobre 2004 qui demande à Mesdames et Messieurs les Préfets de départements de veiller « *à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées ces emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire* ».



2.1. Compatibilité des destinations avec l'activité ferroviaire

Vous avez retenu de classer les terrains du Domaine Public Ferroviaire dans les zonages **N** (page 54 du Règlement) et **Uc** (page 33 du Règlement).

Les zonages comportant des emprises ferroviaires exploitées doivent autoriser les *locaux technique ou industriel des administrations publiques et associés*.

En effet, pour les besoins de l'exploitation ferroviaire, un certain nombre d'équipements techniques peuvent nécessiter des opérations de réfection, modernisation et création installations telles que guérites de signalisation, abris, relais de télécommunication, sous-station électrique, etc. Leur implantation doit être guidée par des enjeux d'exploitation, d'accessibilité et de sécurité.

Le zonage **Uc** autorise la sous-destination *locaux technique ou industriel des administrations publiques et associés* **en revanche le zonage N ne l'autorise pas**.

En conséquence nous vous demandons,

- **De bien vouloir autoriser aux zones N, la sous-destination *locaux technique ou industriel des administrations publiques et associés* sans conditions (ou si nécessaire en restreignant cette sous-destinations aux équipements techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires et aux opérations d'entretien et maintenance des infrastructures ferroviaires),**

Par ailleurs, le zonage **N** peut être incompatible dès lors que priment sur ces emprises des périmètres de protection au titre des articles L115-19 et L115-23 du code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas en l'espèce dans le présent projet.

2.2. Compatibilité des dispositions constructives avec l'activité ferroviaire

S'agissant des règles relatives aux *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères* il est nécessaire de vérifier que les « *règles d'occupation des sols, d'implantation, de hauteur et de caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales des constructions* » n'obèrent pas les besoins de remplacement, modernisation ou extension des équipements nécessaires à l'infrastructure ferroviaire.

Nous vous demandons :

- **De bien vouloir mentionner dans les articles UC1 et N1 que ces dispositions ne s'appliquent pas aux «  quipements d'intérêts collectifs et services publics », le cas échéant limités aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public liés à l'exploitation ferroviaire ».**
- **De bien vouloir mentionner dans la Partie III, *Dispositions communes à toutes les zones*, au Titre 1 que ces dispositions ne s'appliquent pas aux «  quipements d'intérêts collectifs et services publics », le cas échéant limités aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public liés à l'exploitation ferroviaire ».**

3. S'agissant des Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'est positionné sur ou à proximité immédiate des emprises ferroviaires.

4. S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

Deux OAP sectorielles concernent des projets situés à proximité des emprises ferroviaires et en partie dans l'emprise de la servitude T1 :

- **OAP « la zone du Moulin sous bois »** page 25, pour accueillir un quartier mixte d'habitat et d'activités
- **OAP « la zone de loisirs de la Sablière »** page 23, pour un secteur de loisirs ouvert à tous et un itinéraire cyclable à créer. Cet itinéraire est repris dans l'OAP thématique mobilités douces.



➤ **Association des services de la SNCF au titre de la SUP T1 s'agissant des autorisations d'urbanisme**

Nous vous rappelons, tout d'abord que pour votre parfaite information que tout projet dont l'emprise intersecte l'emprise de la servitude T1 nécessite une instruction – et une association le plus en amont possible – des services de la SNCF. Les coordonnées de ce service sont rappelées au paragraphe ci-après.

➤ **Association des services de la SNCF au titre de la SUPT1 s'agissant de l'appréciation des impacts des projets sur les passages à niveau.**

Ces deux OAP prévoient respectivement la construction de logements et le débouché d'une voie douce à proximité de passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, **les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.**

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF RESEAU, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Au regard des délais nécessaires pour mener les études permettant d'apprécier les impacts et le cas échéant étudier la faisabilité de modification d'un passage à niveau, nous vous recommandons de prendre contact au plus tôt avec nos services pour vérifier la faisabilité technique de ces projets.

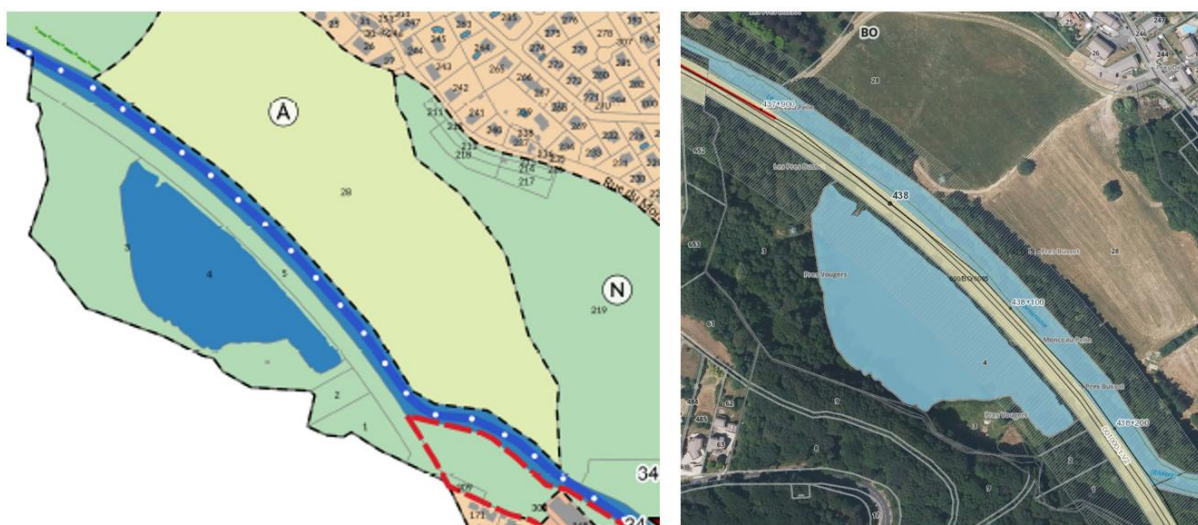
➤ **Autres précautions d'usage s'agissant des aménagements réalisés à proximité des infrastructures ferroviaires**

En complément des dispositions à prendre en compte au titre de la servitude T1, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- Ces aménagements ne doivent pas être situés dans *l'emprise de la voie ferrée* au sens de sa définition au titre de l'article R2231-2 du code des transports,
- Ces aménagements ne doivent pas compromettre les besoins d'accessibilité aux emprises pour entretien et maintenance des infrastructures,
- Une détection des réseaux ferroviaires doit être réalisée au préalable de tout travaux au droit des emprises ferroviaires que le projet soit situé ou non sur le domaine public ferroviaire,
- En cas de superposition avec le domaine public ferroviaire une convention juridique devra être signée avec les services de la SNCF.

5. S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques

Les emprises ferroviaires sont concernées par l'OAP thématique « continuités écologiques » s'agissant de la trame bleue car une partie des emprises ferroviaires se situe au droit des berges de la rivière *savoireuse*, entre les pk 437+850 et pk 438+250, parcelle cadastrée section BO n°005.



A gauche extrait de l'OAP thématique continuité écologique – A droite situation des emprises ferroviaires concernées par les enjeux de préservation de la trame bleue



Cette OAP est la traduction dans le PLU du document « Trame Verte et Bleue » élaboré à l'échelle du SCoT sur le périmètre du Territoire de Belfort.

L'OAP dispose que chaque projet devra être conçu dans un rapport de compatibilité avec cette OAP. Plus précisément elle précise,

- Lors de création ou de prolongement de la ripisylve que les arbres plantés devront être composés d'essences locales et diversifiées en privilégiant des espèces arbustives,
- L'importance pérenniser au maximum la végétation présente au bord des cours d'eau particulièrement sur les zones soumises à l'érosion,
- Des périodes conseillées pour l'entretien de la ripisylve et la lutte contre les espèces invasives.

En l'état aucune orientations contraignante et/ou contradictoire avec les enjeux d'entretien, maintenance ou de ne sont pas incompatibles avec les enjeux de gestion, d'exploitation et de sécurité des infrastructures ferroviaires.

En effet, l'OAP précise notamment que « la mise en place ou la conservation d'une ripisylve n'exclut pas d'interventions d'abattage des gros bois devenus menaçant ».

Il reste cependant important de rappeler que les talus ferroviaires, bien que enherbés et végétalisés, sont des ouvrages techniques soumis à des obligations strictes de surveillance, d'entretien et d'accessibilité.

Un périmètre de protection ou des règles particulières de gestion environnementale édictés sur ou à proximité immédiate d'une emprise ferroviaire, peuvent générer des contraintes réglementaires ou techniques entrant en contradiction avec les obligations de visibilité, d'accès et de protection des circulations ferroviaires essentielles à la sécurité du réseau.

6. Servitude d'utilité publique SUP T1

Sauf erreur de notre part, dans les ANNEXES REGLEMENTAIRES, partie 5.1 Servitudes d'Utilité Publiques, en page 5, la SUP T1 n'est pas correctement reportée graphiquement sur le plan.

Pour mémoire, nous vous rappelons que l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 ont adapté et complété le régime de protection du domaine public ferroviaire.

- **Nous vous demandons de bien vouloir corriger la représentation graphique de cette servitude dans votre projet est conforme. Elle doit prendre la forme d'une bande dont les extrémités sont des lignes tracées à 50m à partir de l'emprise de la voie ferrée, correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R.2231-7 du Code des transports.**

Nous vous confirmons les coordonnées du service instructeur de cette servitude, à savoir :

SNCF Immobilier
Direction Immobilier Territoriale Sud-Est
Campus InCity 116 Cours Lafayette - CS13511
69003 LYON
 Ou par courrier électronique : ditse.gestion.patrimoine@sncf.fr

Ce service devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dont l'emprise du projet est située dans, ou intercepte l'emprise de la servitude T1.

Vous remerciant par avance de la prise en compte de ces observations, nous restons à votre écoute pour tout besoin de précisions complémentaires. Vous pouvez pour cela nous adresser un mail à ditse.urbanisme@sncf.fr

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I^{er} dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communications

c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élague, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD Ortho/PCI VECTEUR
Précision :	Métrique

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau**Le générateur**

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

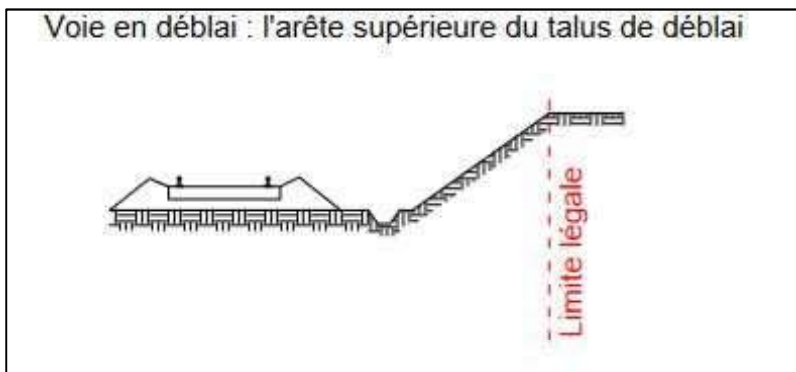
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

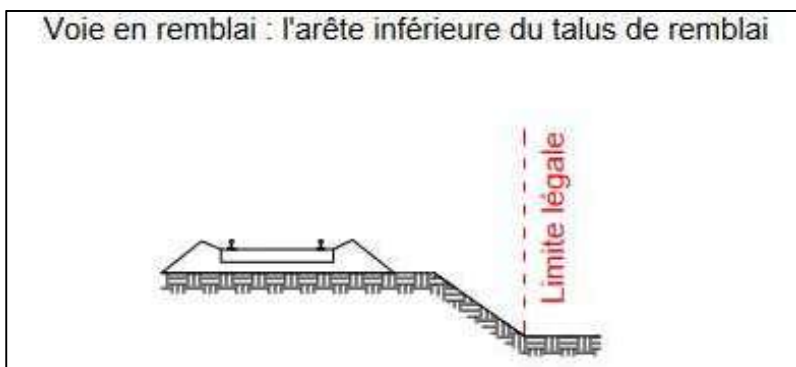
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

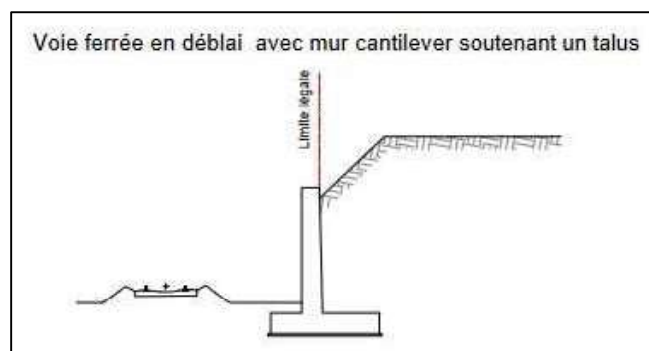
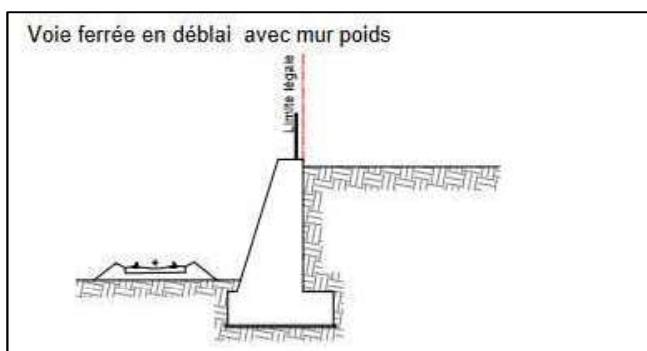
- Arête supérieure du talus de déblai :

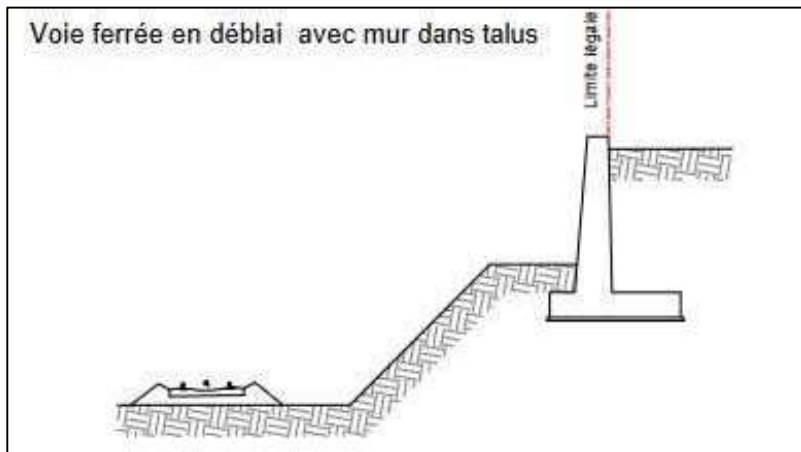


- Arête inférieure du talus du remblai :

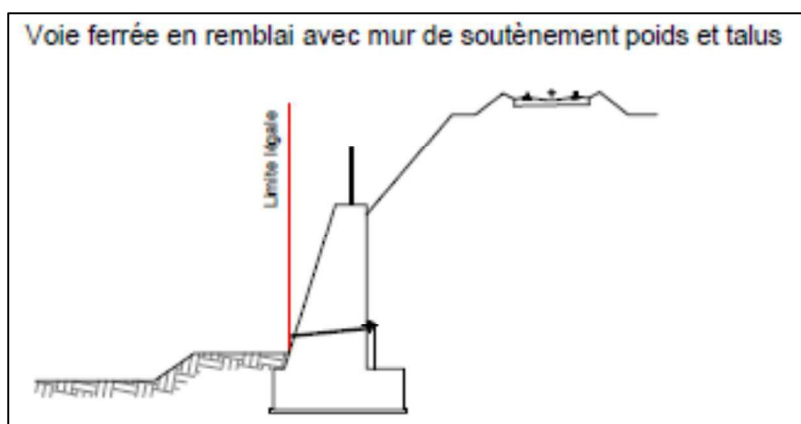


- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

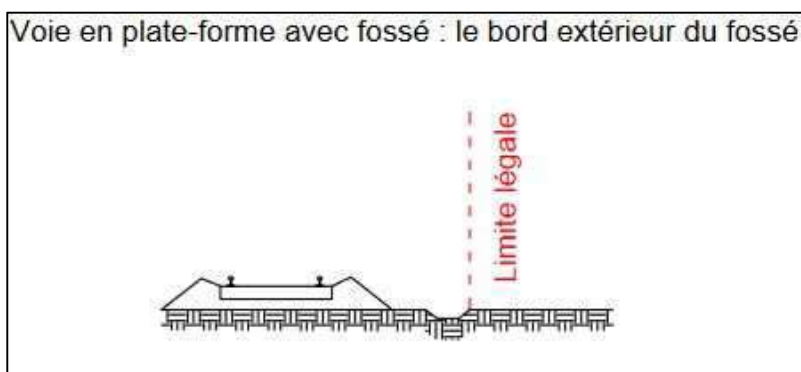




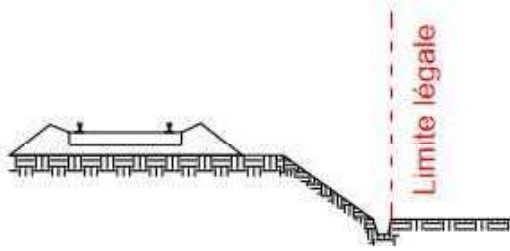
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :

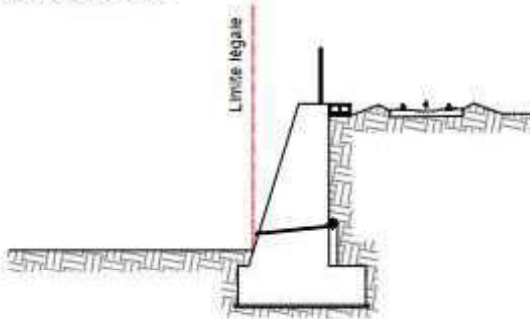


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

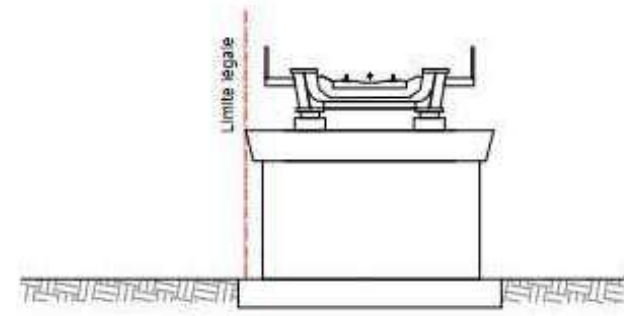


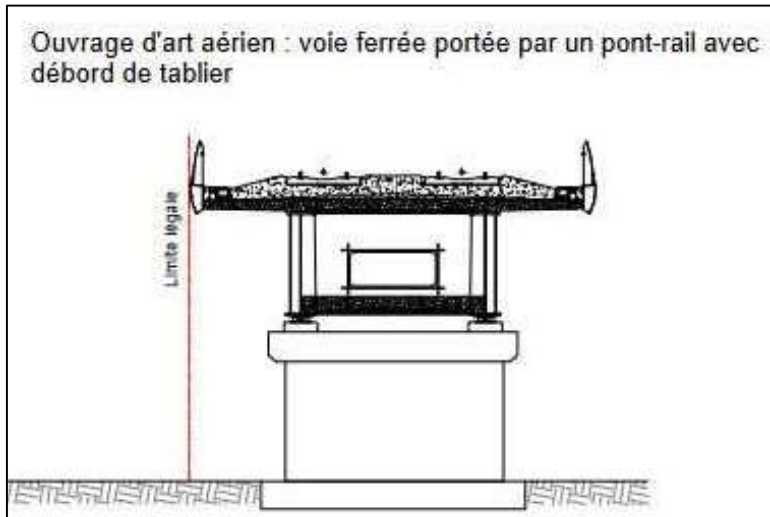
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement

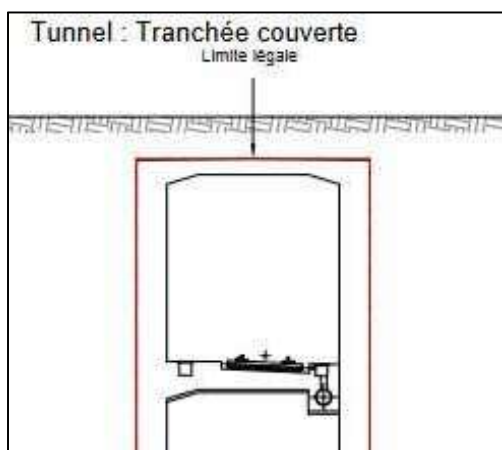
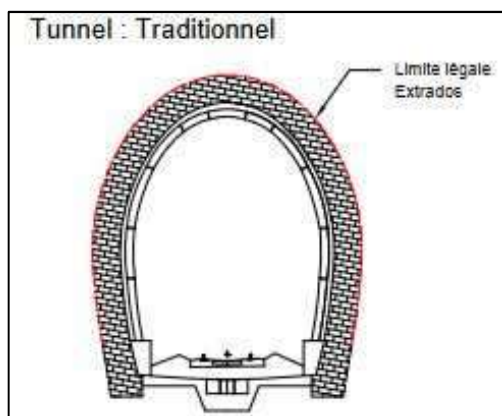


Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier

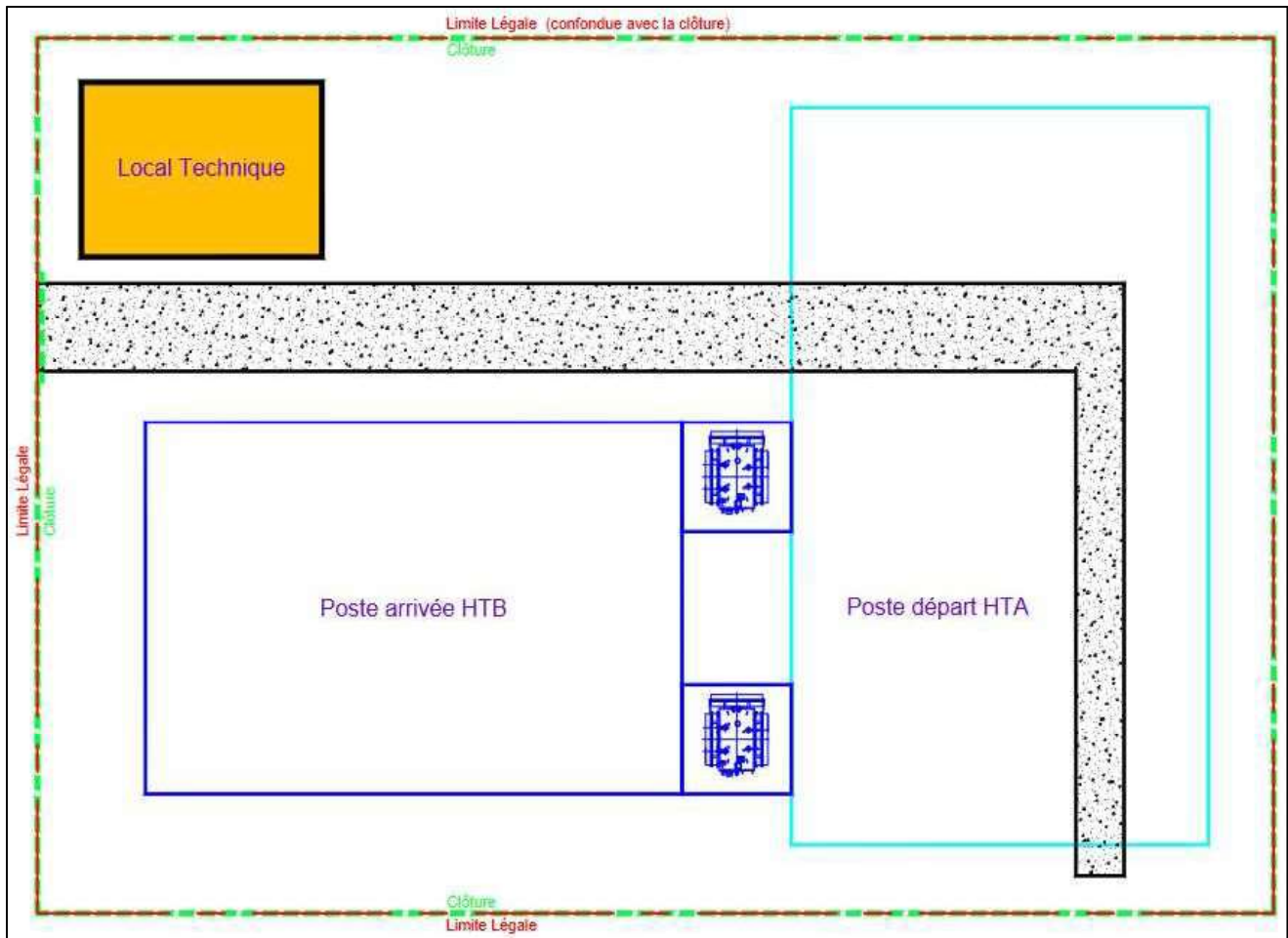




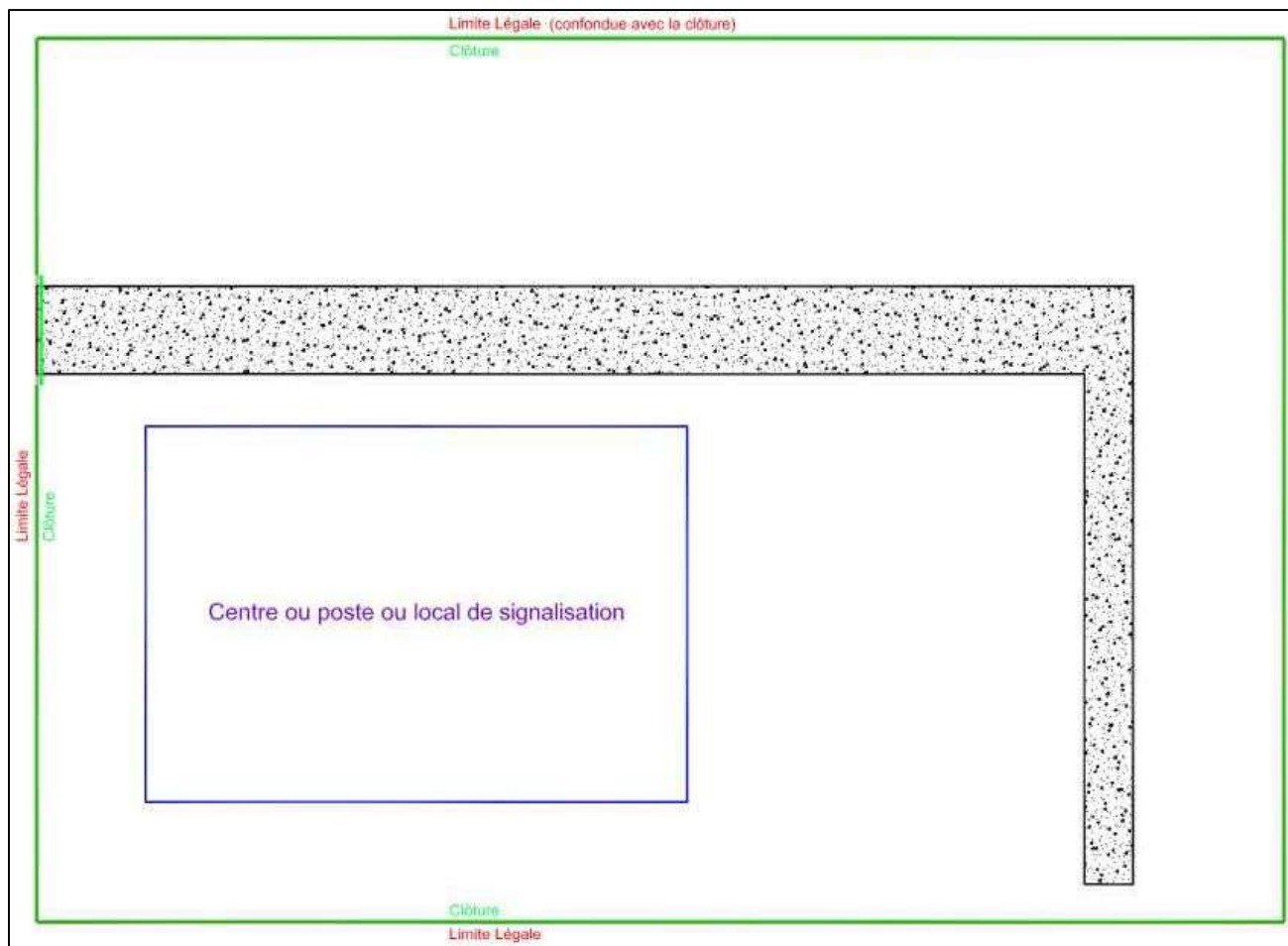
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :



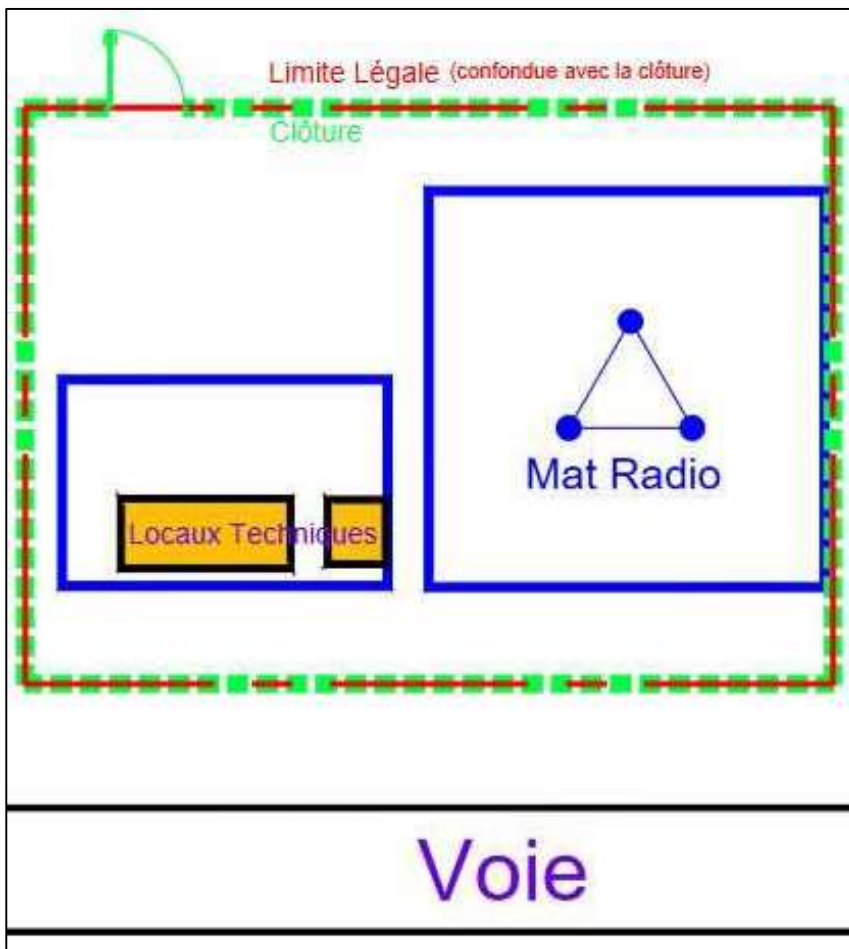
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



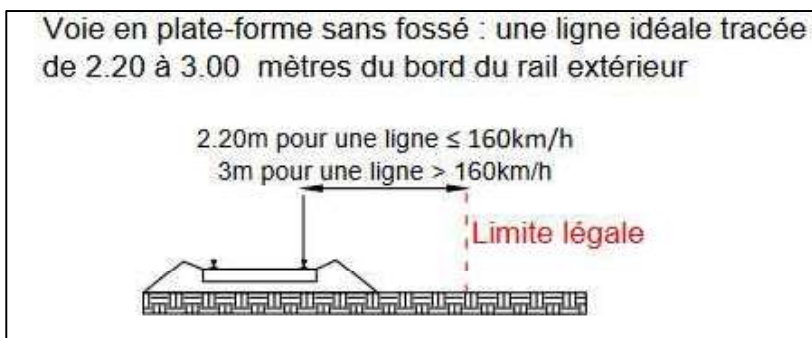
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

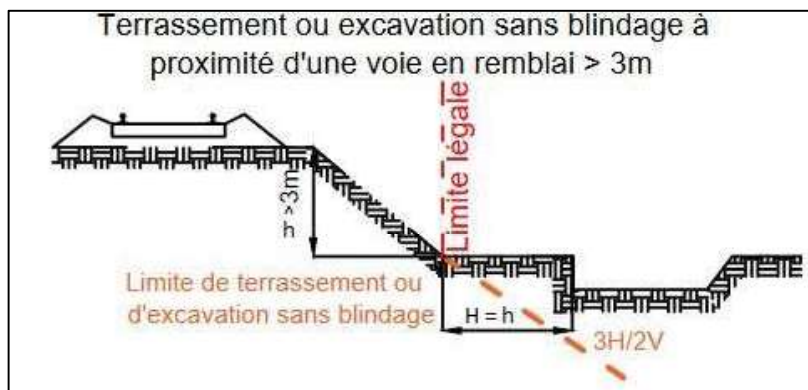
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

Situation 1 : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



Nota : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

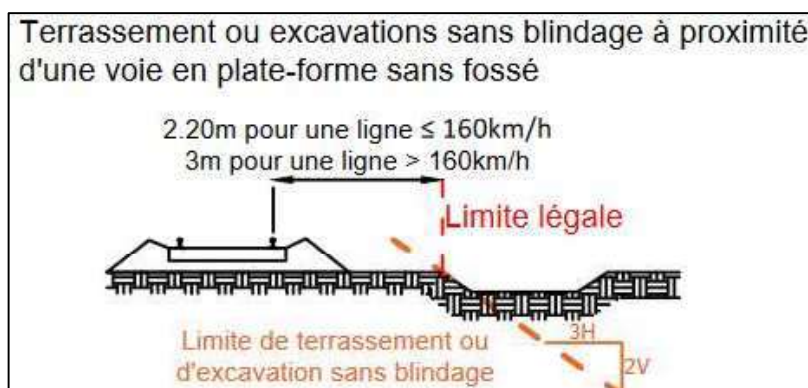
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

Situation 2 : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

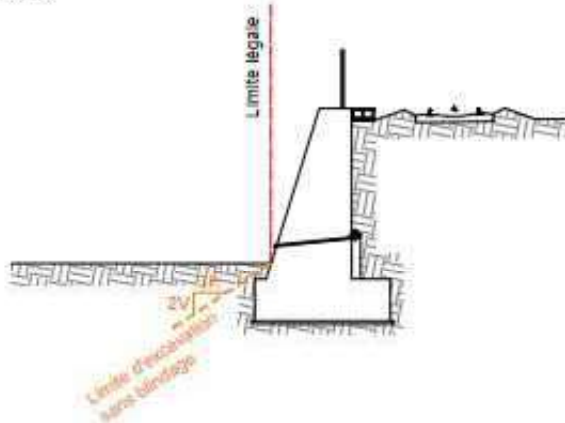
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

Exemple 1 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.

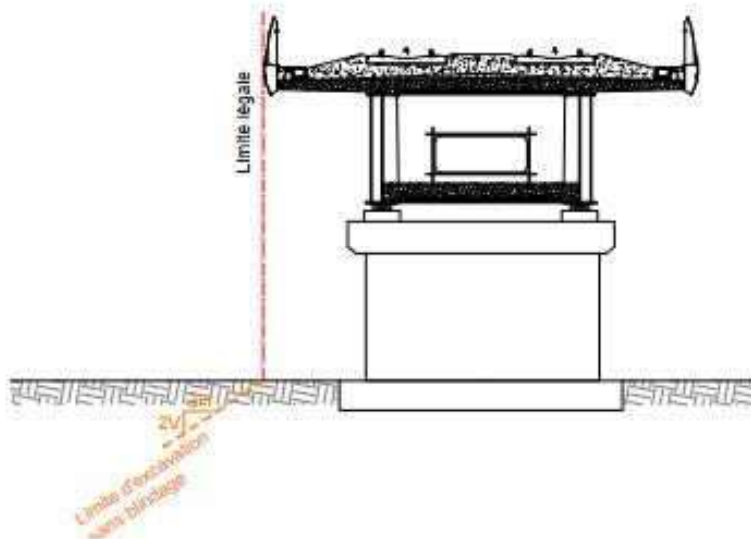


Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.

Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.

