

Service connaissance, aménagement des territoires,
Urbanisme
Unité planification
Affaire suivie par : Laura Jullien-Fournier
Tél. : 03 39 59 56 03
laura.jullien-fournier@doubs.gouv.fr

Monsieur le Maire
de la commune de Valentigney
6 place Emile Peugeot
25700 VALENTIGNEY

OBJET : Modification du PLU n°2

Besançon, le **29 AVR. 2022**

Par courrier électronique en date du 21 mars 2022, vous m'avez notifié le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de la ville de Valentigney, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Bruyères, d'une surface de 10,8 ha et dont 37 % de la superficie est aujourd'hui acquise ou en cours d'acquisition par la commune (depuis les années 2000).

Le SCoT du Pays de Montbéliard, approuvé le 16 décembre 2021, autorise une consommation d'espace de 40 ha pour les 9 « pôles urbains » dont fait partie Valentigney (prescription 78 pour ce niveau d'armature urbaine). L'ouverture à l'urbanisation envisagée emporterait par conséquent un quart du plafond maximal de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers autorisé pour le développement urbain.

De plus, la première prescription du document d'orientation et d'objectifs du SCoT précise que les pôles urbains « visent le renouvellement des tissus résidentiels et des espaces d'activités, la densification de leurs centres et le développement de l'offre d'équipements et de services à la population. ». Le SCOT prévoit également de favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine, par densification ou mutation. Or, la modification permet d'ouvrir à l'urbanisation une zone de plus de 10 ha en extension.

Cette ouverture à l'urbanisation se ferait 8 ans après l'approbation de votre PLU, en lien avec des programmes de démolition dans le cadre de la rénovation urbaine, afin de maintenir une stabilité démographique. Le SCoT encadre la production de logements à travers les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs. Pour Valentigney, si le SCOT et le PLH font état d'un rythme moyen d'une trentaine de logements à produire et remobiliser dans le parc vacant, notamment pour maintenir à niveau la population communale, la production neuve est actuellement bien inférieure (moins de 13 logements par an sur les 10 dernières années). Le taux de vacance de la commune a diminué entre 2013 et 2018, très probablement en lien avec les démolitions dans le parc social. Côté démographie, la population continue de baisser. Il convient donc d'être vigilant afin de ne pas provoquer une surproduction neuve qui viendrait à nouveau alimenter la vacance dans le parc privé ancien, qu'il est toujours plus compliqué de remobiliser ou de démolir.

Hors de l'enveloppe urbaine, le SCOT impose que l'ensemble des projets de développements résidentiels en extension respecte une densité minimale de 25 logements / ha bruts (prescription 85). Le projet de modification prévoit quant à lui que « *le nombre de logements pourra varier sans toutefois descendre sous une densité de 20 logements à l'hectare bruts sur les surfaces aménageables.* ». Il apparaît que la densité minimale retenue dans le projet de modification s'éloigne trop de la prescription du SCOT pour conclure à sa compatibilité avec ce dernier.


Concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Bruyères consommerait 10,8ha, dont 9,62ha seraient retirés à une exploitation agricole, représentant 11 % de sa surface déclarée, d'une valeur forte sur l'atlas départemental. Cette superficie représente également 33 % de la surface agricole communale déclarée à la PAC. De plus, cette consommation de l'espace interviendrait alors que les différentes zones 1AU prévues pour être urbanisées en priorité ne l'ont pas été.

Le secteur est bordé au sud par un espace naturel sensible (bois du Vernois) géré par Pays de Montbéliard Agglomération. Cet espace est repéré au document graphique n°3 du DOO du SCoT, dont la prescription 16 impose une préservation stricte. Le dossier de modification n'en fait pas état. La zone des Courbes Combes, qui constitue la zone 2AU, sert de corridor écologique semi-ouvert entre la plaine humide de la Baume, le Bois du Vernois et celui du Fouré, et constitue donc un élément très important de la Trame Verte du territoire de la commune de Valentigney, par ailleurs déjà très urbanisé. On y retrouve de multiples espèces d'oiseaux protégés, comme le Milan royal, le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe ou encore la Grue cendrée. Les aménagements d'espaces verts permettant notamment le maintien d'une zone boisée sur la zone existante des Courbes Combes limiteront les impacts des constructions projetées, mais n'empêcheront pas l'impact de la présence humaine et de l'urbanisation au cœur de la zone ouverte entre les bois du Fouré et du Vernois (bruit, artificialisation des sols, disparition des sources de nourriture, luminosité nocturne...).

Les principes d'aménagement de l'OAP proposés sont très succincts. Il manque a minima un phasage de l'opération (mentionné dans le dossier de présentation mais non retranscrit dans les documents opposables, qui servent de support à la délivrance d'autorisations d'urbanisme) ainsi qu'un objectif chiffré de production de logements conventionnés pour répondre aux ambitions de mixité sociale affichées et favoriser le développement d'une offre conventionnée en dehors des deux secteurs où se concentre actuellement l'habitat social.

Plus fondamentalement, le PLU datant de 2013 mériterait de présenter un calendrier prévisionnel de production sur les différents secteurs ouverts à l'urbanisation, tout comme un pas de temps clair sur sa durée de vie. En effet, celui-ci ne précise pas sur quelle durée il prévoit ses objectifs.

En conséquence, j'émet un **avis défavorable sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLU** de Valentigney et vous encourage à réviser votre document d'urbanisme afin d'avoir une vision globale de l'aménagement du territoire de votre commune, en prenant en compte le SCOT approuvé récemment et les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Le Préfet

Jean-François COLOMBET