
Objet : Avis sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valentigney - Retrait de la décision n° D2022-97 suite à une erreur matérielle

Le Président de la Communauté d'Agglomération :

- Vu l'arrêté préfectoral n° 25-2021-07-01-00016 du 1^{er} juillet 2021 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération « Pays de Montbéliard Agglomération », créée le 1^{er} janvier 2017,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 5211-10,
- Vu la délibération n° C2020/286 du 22 juillet 2020 par laquelle le Conseil de Communauté a délégué à son président, et pour la durée de son mandat, une partie des attributions en matière d'urbanisme et notamment d'exprimer tout avis réglementairement exigé de la Communauté d'Agglomération, relatif aux modifications d'un Plan Local d'Urbanisme,
- Vu le dossier de modification n°2 de la commune de Valentigney transmis le 21 mars 2022,
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite «les Bruyères» pour une surface de 10,8 ha.
- Considérant l'erreur matérielle de retranscription figurant dans la décision n° D2022-97 et la nécessité subséquente de retirer ladite décision et la remplacer par la présente,

DECIDE

ARTICLE 1

Considérant les articles 3 et 4 (relatifs au SCoT et aux documents d'échelle communautaire) du présent arrêté, il est donné un avis réservé au projet de modification n° 2 de la commune de Valentigney.

Le projet de modification de la commune de Valentigney n'apporte pas de justification suffisante à l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Bruyères pour une surface de 10,8 ha qu'il convient de réduire significativement.

ARTICLE 2

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valentigney a été approuvé le 22 mai 2014. Il a connu une première modification approuvée par le conseil municipal le 16 novembre 2016.

Le projet de modification n° 2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite «les Bruyères». Celle-ci doit accueillir un secteur résidentiel complémentaire aux opérations de renouvellement et de densification urbaine, afin d'entretenir le rythme de production de logements nécessaire à la stabilité démographique de la commune.

Le projet de modification du PLU de Valentigney est examiné au regard :

- des objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) exprimés dans le DOO (Documents d'Orientations et d'Objectifs) approuvé le 19 décembre 2021 et exécutoire depuis le 20 février 2022,
- des documents de planification d'échelle communautaire (plan de mobilité, PLH, PCAET...) et des services publics relevant de la compétence de PMA.

ARTICLE 3

Au titre du SCoT

Le SCoT du Pays de Montbéliard est structuré de manière à préserver les équilibres urbains et ruraux du territoire et défini par 4 niveaux de particularités territoriales, cœur d'agglomération, pôles urbains, bourgs, villages ; l'identification de cette organisation sert de support à plusieurs orientations et prescriptions du schéma de cohérence.

La commune de Valentigney est considérée comme pôle urbain.

Les efforts de production de logement doivent répondre à l'objectif de stabilisation démographique et être organisés autour des polarités de services. L'offre de logements doit être équilibrée au regard des poids démographiques respectifs des communes. La consommation de foncier en extension se fera en cohérence avec cet équilibre et sera justifiée par les besoins propres à chaque commune.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Bruyères est analysée au regard de ce principe d'équilibre et de répartition à l'échelle de la commune.

Ainsi en considérant que :

- les objectifs fixés par le SCoT issus du PLH 2021-2026, prévoient une production maximum sur 6 ans de 130 logements soit 21 logements par an pour l'ensemble de la commune de Valentigney,
- la production de logements neufs doit s'effectuer à hauteur de 70 % au minimum dans l'enveloppe urbaine par densification ou mutation (démolition, réhabilitation, changement d'usage),
- la surface en extension à consommer pour satisfaire les besoins de construction de logements neufs doit être calculée selon les prescriptions du DOO (chapitre 5 répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace),
- les besoins en extension au regard d'une impossibilité de réaliser les opérations de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou dans les 4 zones AU, ne sont pas suffisamment démontrées alors que le potentiel de densification est bien existant,
- le SCoT du Pays de Montbéliard prévoit une consommation d'ENAF de 40 hectares pour le développement des pôles urbains, alors que par son projet de modification, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU couvrant 10.8ha. Cette extension de l'urbanisation représente plus du quart du plafond (10.8ha pour 40ha) de la consommation d'ENAF prévue au SCoT pour toute la période 2018-2040.
- le SCoT impose que l'ensemble des projets de développements résidentiels en extension hors enveloppe urbaine, respecte les densités minimales, pour les pôles urbains de 25 lgts/ha bruts,
- la zone des bruyères longe un espace forestier, contient des vergers et un

espace boisé en position centrale à valoriser,

- les documents d'urbanisme, et leurs évolutions, doivent éviter l'artificialisation des sols de bonne qualité et la perturbation du fonctionnement des exploitations agricoles,

Pays de Montbéliard Agglomération émet les observations suivantes :

Le projet de modification ne justifie pas des besoins de construction de logements ni des espaces en extension urbaine à consacrer à ces constructions ; les réflexions urbaines engagées pour accompagner cette extension auraient pu être plus étoffées, que ce soit au sein même de l'extension et en greffe des quartiers voisins, ou avec le reste du territoire communal notamment le centre urbain regroupant les fonctions urbaines les plus importantes.

La surface de la zone à urbaniser est trop importante au regard des besoins en logements identifiés dans le PLH et le SCoT, et du plafond de consommation de terrains ENAF autorisé sur la totalité des communes de même catégorie. Elle doit être revue à la baisse.

Des espaces verts existants en bordure du site ou à l'intérieur de la zone ne sont pas suffisamment protégés ni valorisés ; la maîtrise foncière de ces terrains n'est pas évoquée. L'espace boisé central pourrait être classé en espace boisé classé ou classé en zone naturelle compatible avec un parc urbain ou tout autre destination publique de loisirs.

L'aménagement pourrait être précisé en ce sens dans une OAP phasée plus restreinte en surface prenant en compte et traduisant l'ensemble des principes énoncés ci-dessus.

ARTICLE 4

Au titre des documents d'échelle communautaire et autres observations

Desserte en assainissement et eau potable

Tout rejet se fera dans le respect de la loi sur l'Eau. La zone sera raccordée sur le réseau séparatif existant dans l'avenue des Bruyères et dans la rue de la Baume.

Les eaux pluviales de la zone seront obligatoirement stockées avant rejet, à un débit maximum limité à 20l/s/ha (cette valeur pouvant être réduite jusqu'à 2 l/s/ha en cas de contraintes particulière à l'aval), avec une surverse dans le réseau d'eaux pluviales existant dans la zone.

Eau potable

La distribution de la zone se fera par la conduite DN 250mm de la rue de Mathay. La canalisation sera bouclée sur la rue de la Baume. Un réseau appelé Feeder DN 700 traverse la zone d'Est en Ouest.

Programme Local de l'Habitat

Dans l'ensemble, la modification n° 2 relative au PLU de VALENTIGNEY prévoit une réflexion sur la qualité bâtie et une diversification des formes et des types d'habitat à produire. Globalement, les orientations s'inscrivent en cohérence avec les objectifs généraux visés par le PLH 2021-2026 et avec le plan de modernisation de l'habitat.

Les objectifs fixés par le PLH 2021-2026 pour la commune de Valentigney, imposent une production maximale de 130 logements neufs sur 6 ans. L'extension de la zone

urbanisée permet la construction de plus de logements alors qu'il n'est pas indiqué de phasage.

Milieux naturels

Le projet de modification n° 2 du PLU de VALENTIGNEY mentionne bien la présence des milieux naturels environnants (prairies et vergers) qui sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT comme un corridor écologique.

Il est également précisé que :

- Le Bois du Vernois, au sud de la zone, est qualifié de réservoir de biodiversité dans le SCoT.
- l'Ouest du site se compose de prairies sur lesquelles une trame arborée spontanée s'est développée.

Le projet mentionne à plusieurs reprises la volonté de préserver les fonctions écologiques avérées, préserver voire reconstituer des continuités écologiques, valoriser la trame végétale et en particulier les vergers. Ces éléments sont bien repris dans l'OAP mais aucune protection ne figure dans le règlement graphique.

Il est préconisé la protection des haies, bosquets et arbres isolés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone de projet se situe à proximité immédiate de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la Baume. L'ENS de la Baume doit être cité et localisé dans le projet de modification du PLU. Le classement du site en ENS ne constitue pas une protection réglementaire mais permet une mise en valeur d'enjeux écologiques locaux. Il convient d'en tenir compte avant tout projet d'aménagement, d'autant que la pointe localisée au sud de la zone de projet empiète sur le périmètre de l'ENS

Par ailleurs, il est mentionné que le parc central sera traversant pour les piétons et facilement accessible depuis les zones urbanisées, voire créer une voirie légère. Il convient d'être vigilant à ne pas créer un réseau de chemins trop dense dans ces milieux naturels qui sont une zone de refuge pour la faune, halte migratoire ou zone de nidification.

Enfin, le projet de modification prévoit une marge de recul de 30 mètres inconstructibles (sauf annexes) depuis la lisière du Bois du Vernois. Il est recommandé de reconstituer une lisière forestière étagée (avec buissons et arbustes) entre le Bois du Vernois et la zone de projet pour éviter une interaction directe entre l'urbanisation et la forêt.

Concernant le projet du parc central, des précisions sont à apporter quant à sa délimitation précise et sa contenance ainsi que la gestion de cet espace. On pourrait envisager de classer cet espace en espace boisé classé qui serait une protection au titre de la TVB ou de le classer en zone N.

Le dossier de modification n'exprime pas de façon concise la réalité de la liaison douce et la greffe avec le tissu urbain existant ainsi que les futures liaisons piétonnières.

ARTICLE 5

La décision n° D2022-97 est retirée et remplacée par la présente.

La présente décision sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération qui aura à en connaître lors de sa prochaine séance.

DÉCISION N° D2022-106

Transmission Sous-Préfecture le : 19/05/2022
Id télétransmission : 025-200065647-20220501-106695-DE-1-1
Affichage le : 19/05/2022

Cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification ou publication.

Fait à Montbéliard, le 19 mai 2022

Le Président,



Charles DEMOUGE