

**Département du Doubs  
Arrondissement de MONTBELIARD  
Canton de VALENTIGNEY**

**Commune de VALENTIGNEY 25700  
EXTRAIT n° 2021-92  
du Registre des Délibérations du Conseil Municipal  
Séance du 30 juin 2021**

L'An Deux Mille Vingt et un, le 30 juin 2021, le Conseil Municipal de la Commune de VALENTIGNEY s'est réuni, en application du I de l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020, à la salle Georges JONESCO à Valentigney, à dix-neuf heures trente, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Philippe GAUTIER, Maire.

**Nombre total de conseillers : 33**

**Etaient présents : 31**

MM. Mmes. Philippe GAUTIER. Denis NEDEZ. Lise VURPILLOT. Jean-Claude HERARD. Arnaud PAVILLARD. Maud PELISSIER. Arnaud JACQUOT. Séverine DIRAND. Martine MICHAUD. Georgette CUENOT. Roland GAMBERI. Gérard PATEREK. Catherine PARROT. Elisabeth COQU. Bernard COQU. Armando LOPES. Nourreddine DRAYAF. Stéphanie GAUTIER. Franck CLAUDEL. Claudia FERNANDES. Anne-Lise GARCIA. Thierry MAILLOT. Claude STIQUEL. Dominique DANGEL. Pierre MOSSINA. Claude-Françoise SAUMIER. Stéphanie BOURQUIN. Jean-François HEIL. Jean-Louis RENGGLI. Saniye AKDEMIR. Omar RABEL.

Mme Saniye AKDEMIR arrive à 19H45 (point 3).

**Absents : 02**

M. Mme. Valère NEDEY. Nadine MERCIER.

**Pouvoirs : 00**

**DATE D'ENVOI DE LA CONVOCATION** : le 23 juin 2021

**DATE D'AFFICHAGE DU COMPTE RENDU** : le 08 juillet 2021

**Secrétariat de séance** : il a été procédé, conformément à l'article L. 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil, Madame Martine MICHAUD ayant obtenu l'unanimité des suffrages, a été élue pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Procès-Verbal de la séance du 26 mai 2021 est adopté à **L'UNANIMITE** des voix présentes et représentées.

<b>OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU – MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>
--

## *Extrait du registre des délibérations n° 2021-92*

### **OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU – MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire expose qu'afin de soutenir la dynamique démographique communale, la ville de Valentigney envisage d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Bruyères (zone située en face du cimetière).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut se faire que dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-33,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 151-1, 2°, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53, R. 152-1 à R. 153-21, L. 103-2 à L. 103-6 et L. 104-1 à L.104-3,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibérations des conseils municipaux des 18 octobre 2013 et 22 mai 2014 puis ajusté et modifié une fois en date du 16 novembre 2016.

Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »,

Vu la note d'argumentaire jointe montrant que les capacités d'accueil en logements des zones urbanisées ne sont pas suffisantes pour entretenir un rythme régulier de production nécessaire à la stabilité démographique de la commune, et que la zone 2AU dite des « Bruyères » offre les conditions d'opérationnalité les plus satisfaisantes,

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, compte tenu de l'importance de la zone concernée, sera vraisemblablement soumis à évaluation environnementale et qu'en ce cas, au titre de l'article L. 103-2b) du code de l'urbanisme, il doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

Le projet de modification du PLU fera également l'objet d'un dossier de présentation qui sera notifié aux personnes publiques associées. Une enquête publique destinée à recueillir l'avis du public sera prescrite par arrêté municipal.

Les résultats seront présentés au conseil municipal pour approbation.

Le Conseil Municipal, après en avoir valablement délibéré, **A LA MAJORITE** (24 voix Pour, 7 voix Contre) des voix présentes et représentées,

- **APPROUVE** le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite des « Bruyères » dont l'utilité est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone,

- **DONNE** un avis favorable à l'engagement d'une modification n°2 du PLU,
- **FIXE** les modalités de concertation de la façon suivante :
  - \* Organisation d'une réunion publique,
  - \* Mise à disposition d'un registre en mairie,
  - \* Publication dans un journal diffusé dans le département.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de modification du PLU, et le bilan en sera tiré en conseil municipal

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir dans ce cadre.
- **DIT** que la présente délibération sera :
  - **Transmise** à : - Monsieur le Sous-Préfet de Montbéliard,  
- Madame le Comptable Public d'Audincourt,
  - **Publiée et affichée** conformément aux textes en vigueur.

*Tout recours contre la présente délibération doit être formulé auprès du Tribunal Administratif compétent dans les deux mois, à partir de sa publicité et/ou sa notification et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.*

**Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.**

**Certifié exécutoire,  
Le Maire de Valentigney**



*[Handwritten signature]*  
**Philippe GAUTIER**

## **MODIFICATION N°2 DU PLU DE VALENTIGNEY**

### **OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU DES BRUYERES NOTE D'ARGUMENTAIRE**

Le nombre d'habitants de Valentigney représente, au dernier recensement (2018), 7,8 % de la population de Pays de Montbéliard Agglomération. Au vu du projet de SCoT Nord Doubs arrêté par délibération du conseil de communauté de PMA le 22 novembre 2019, un volume de **31 logements par an** permettrait de s'inscrire à minima dans la trajectoire de stabilisation démographique du territoire. L'enjeu d'entretenir ce rythme de construction annuel minimal est d'autant plus important dans les communes urbaines, qu'il est l'une des conditions pour préserver le niveau d'équipement et la qualité de services qu'elles apportent.

Cette production de logements doit être prioritairement développée au sein du tissu urbain existant par densification ou renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. A Valentigney, cette exigence se traduit dans les faits depuis trois décennies (les dernières grandes extensions urbaines s'étant effectuées dans les années 1980 avec l'achèvement du quartier des Bruyères et le lotissement de la rue des Pommiers), au cours desquelles les seules « extensions » urbaines enregistrées l'ont été pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage rue Sous les Vignes et pour une opération de logements intermédiaires impasse des Sentiers.

Cette politique continue à guider la municipalité depuis 2014 au travers de son action foncière et de la conduite d'opérations de renouvellement urbain sur des sites nécessitant une requalification importante du cadre de vie. Ainsi, entre 2014 et 2020, l'ensemble des permis de construire accordés pour des logements l'ont été au sein de l'enveloppe urbaine pour un total de 307 logements, dont 73 % en habitat collectif.

Si ce mode de développement reste l'axe fondateur de la politique d'urbanisme de la municipalité, les capacités foncières de la ville mobilisables à moyen terme ne sont pas suffisantes pour entretenir le rythme de production de logements, ce qui justifie l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) en extension, en l'occurrence celle des Bruyères.

#### **Capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées**

Celles-ci se répartissent entre des secteurs de mutation urbaine et des potentiels de densification sur les parcelles restant non bâties au sein du tissu urbain.

9,6 ha de terrains mutables sont ainsi identifiés dans la ville au sein de 5 secteurs sur lesquels un renouvellement urbain ambitieux, accompagné de recompositions foncières, est porté par la collectivité :

- Les deux quartiers d'habitat social des Buis et de Pézole, faisant l'objet d'un programme de rénovation urbaine avec l'objectif de les « dé-densifier » pour y améliorer le cadre de vie : à l'heure actuelle, ce sont respectivement 98 et 88 logements dont la démolition est projetée dans ces deux quartiers et 10 et 52 logements programmés à la construction ou remis sur le marché après réhabilitation lourde.

- Trois secteurs d'intervention concernant :

. les Rives du Doubs, qui vise la reconversion d'un site industriel en opération mixte habitat-activités dans le cadre d'une concession d'aménagement dont la programmation sur le long terme porte sur 47 logements. Ce site s'inscrit dans le programme « Territoire d'Industrie » avec un portage de Pays de Montbéliard Agglomération pour en faire un lieu d'expérimentation du traitement de friches industrielles dans l'agglomération ;

. le secteur des Tâles, où la reconquête des sites occupés par d'anciens équipements publics et l'articulation avec le THNS permettent de crédibiliser deux premiers projets pour 46 logements ;

. le centre-ville dont la requalification s'accompagne de projets de recomposition d'îlots et de remise sur le marché de logements vacants avec un potentiel à ce stade de 33 nouveaux logements. Une action foncière forte est déployée par la Ville et l'Etablissement Public Foncier, avec l'ambition d'engager les projets dans le mandat.

Ces opérations lourdes et d'ampleur sont conduites sur le long terme et permettent d'envisager à l'échelle d'une dizaine d'années un total de **188 logements neufs ou remis sur le marché pour 186 démolitions projetées**. Elles permettent de répondre aux objectifs du futur SCoT et du PLH de l'agglomération de renouvellement du parc de logements tout en concourant à son amélioration qualitative et à la diversification des produits.

A ces projets, s'ajoutent les capacités de densification du tissu urbain par des opérations diffuses sur des terrains dits en « dents creuses ». Aujourd'hui, la commune contient 67 dents creuses au sein des zones d'habitat représentant 9,3 ha de surfaces constructibles. Parmi celles-ci, 1,4 ha ne doivent pas être comptabilisés comme des supports potentiels de densification car situés dans les quartiers d'habitat social en rénovation. Sur les 7,9 ha restants, la construction de **8 logements** est déjà projetée sur 0,6 ha de terrains et, en appliquant les préconisations du futur SCoT Nord Doubs, la capacité d'accueil théorique sur les autres terrains est de **82 logements**. Sur la période 2014-2020, le rythme constaté de production de logements diffus a été de 11 logements par an. Le potentiel de développement aujourd'hui identifié en « dents creuses » correspond donc potentiellement à 8 ou 9 ans de production issue d'initiatives privées.

**L'ensemble des potentiels de développement identifiés ne suffit donc pas à préserver un rythme de production de logements suffisant pour la stabilité démographique de la commune**, d'autant plus que la complexité des opérations de renouvellement urbain à mener ne permet pas de garantir la temporalité réelle des programmes envisagés.

	Superficies	Capacités d'accueil ou de remises sur le marché de logements	Démolitions prévisionnelles (en nombre de logements)	Solde net (en nombre de logements)
Sites de mutation urbaine	9,6 ha	188	186	2
Terrains en « dents creuses »	9,3 ha	90	-	90
<b>TOTAL</b>	<b>18,9 ha</b>	<b>278</b>	<b>186</b>	<b>92</b>

Le solde net de logements susceptibles d'être produits dans les prochaines années est faible et dépend uniquement de l'initiative privée sur des terrains en « dents creuses ». Le maintien d'un rythme minimal de construction est également incertain compte tenu de la complexité et de la difficulté à maîtriser la temporalité des opérations de mutation urbaine. **Le déficit potentiel se situe autour de 90 logements pour assurer ce rythme.**

## **Choix du secteur préférentiel d'extension urbaine**

Le PLU de Valentigney contient 4 zones AU permettant des extensions urbaines. La cinquième concerne le site industriel des Rives du Doubs déjà artificialisé et en cours de reconversion.

Elles se répartissent entre deux zones AU déjà ouvertes à l'urbanisation car bénéficiant d'une desserte a priori suffisante en réseaux à proximité et deux autres zones AU non ouvertes à l'urbanisation nécessitant un renforcement de réseaux pour leur desserte.

L'aménagement de la zone 1AU « Les Tâles – En Chéseaux » qui couvre une surface de 6,1 ha (4,9 ha utiles) a été entamé sur sa partie incluse dans l'enveloppe urbaine avec la recomposition du site de l'ancien collège des Tâles évoquée ci-avant. Les parties de la zone en extension urbaine situées en pied de coteau ne sont aujourd'hui pas prioritaires dans la mesure où elles sont enclavées et complexes à aménager. Les emprises du passage du THNS sur la partie Nord du site ne permettent pas de libérer des espaces constructibles de largeur suffisante pour un aménagement satisfaisant de la zone.

La zone 1AU « Derrière Pézole » sur une surface d'1,34 ha (1 ha utile) constitue un espace étroit avec de faibles capacités d'accueil, d'autant plus qu'il se situe en arrière-plan d'un tissu pavillonnaire rendant difficile l'acceptation d'un programme d'une vingtaine de logements.

La zone 2AU « Derrière Villers » dont la surface est de 6,3 ha ne présente une surface utile que de 2,7 ha et nécessite un important travail d'organisation de voiries pour permettre sa desserte dans la mesure où elle ne situe pas le long d'axes routiers.

Enfin la zone 2AU « Les Bruyères » couvre une superficie de 10,8 ha, avec une surface utile estimée à 7,5 ha. Elle est entièrement bordée à l'Est par la rue de la Baume et au Nord-Ouest par la rue Sous les Vignes qui facilitent l'organisation de sa desserte. Malgré la complexité du parcellaire en lanières, elle a fait l'objet d'une politique foncière ancienne, menée pour l'essentiel depuis la fin des années 2000 : plus de 37 % de sa surface sont aujourd'hui maîtrisées ou en cours d'acquisition par la collectivité. **Ces potentiels conduisent donc à privilégier ce site pour une extension urbaine.** L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite de retravailler une programmation concourant à la diversification des produits logements offerts dans la commune et des orientations d'aménagement en maîtrisant les incidences sur l'environnement et de proposer un règlement d'urbanisme adapté.

Au vu des dispositions du projet de SCoT Nord Doubs, la programmation totale à envisager sur cette zone 2AU est de l'ordre de 185 à 190 logements. L'objectif sera donc de phaser son développement pour l'adapter aux besoins de production neuve (estimés à environ 90 logements pour les 10 ans à venir).