

Commune de VALDOIE
Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRÊT

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal : Date



SOMMAIRE

I. Portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
II. Ensemble des secteurs donnant lieu à des OAP	4
III. Orientations d'aménagements générales à toutes les zones	5
1. Performances énergétiques renforcées.....	5
2. Gestion alternative des eaux pluviales.....	5
IV. Orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs	6
1. Le secteur « Rosemontoise /D5 ».....	6
a. Présentation du site	6
b. Destination des secteurs.....	6
c. Orientations communes aux trois secteurs concernant les déplacements alternatifs à l'automobile	7
d. Intentions urbaines selon les secteurs.....	7
Site « Rosemontoise ».....	7
Site « Renault ».....	9
Site « Zvereff ».....	10
2. La zone AU « Ehret ».....	13
a. Présentation du site	13
b. Destination du secteur.....	14
c. Intentions urbaines	14
d. Organisation générale du site	15
e. Réseaux.....	16
3. Bois d'Arsoit : le secteur de l'école de musique	17
a. Présentation du site	17
b. Destination du secteur.....	18
c. Intentions urbaines	18
d. Organisation générale du site	19
e. Réseaux.....	20
4. La zone de loisir de la « Sablière »	21
a. Présentation du site	21
b. Destination du secteur.....	22
c. Organisation générale du site	22
5. La zone du « Moulin sous Bois »	23
a. Présentation du site	23
b. Destination du secteur.....	24
c. Intentions urbaines	24
d. Organisation générale du site	25
e. Réseaux.....	26

I. Portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs à enjeux de la commune.

Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser le développement à venir de certains secteurs de la commune sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les adaptations liées à ce dernier.

Le PLU de Valdoie, au titre de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, comporte plusieurs OAP dites 'sectorielles' qui concerne un ensemble de lieux de reconquête de la ville, à la fois centraux et périphériques.

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

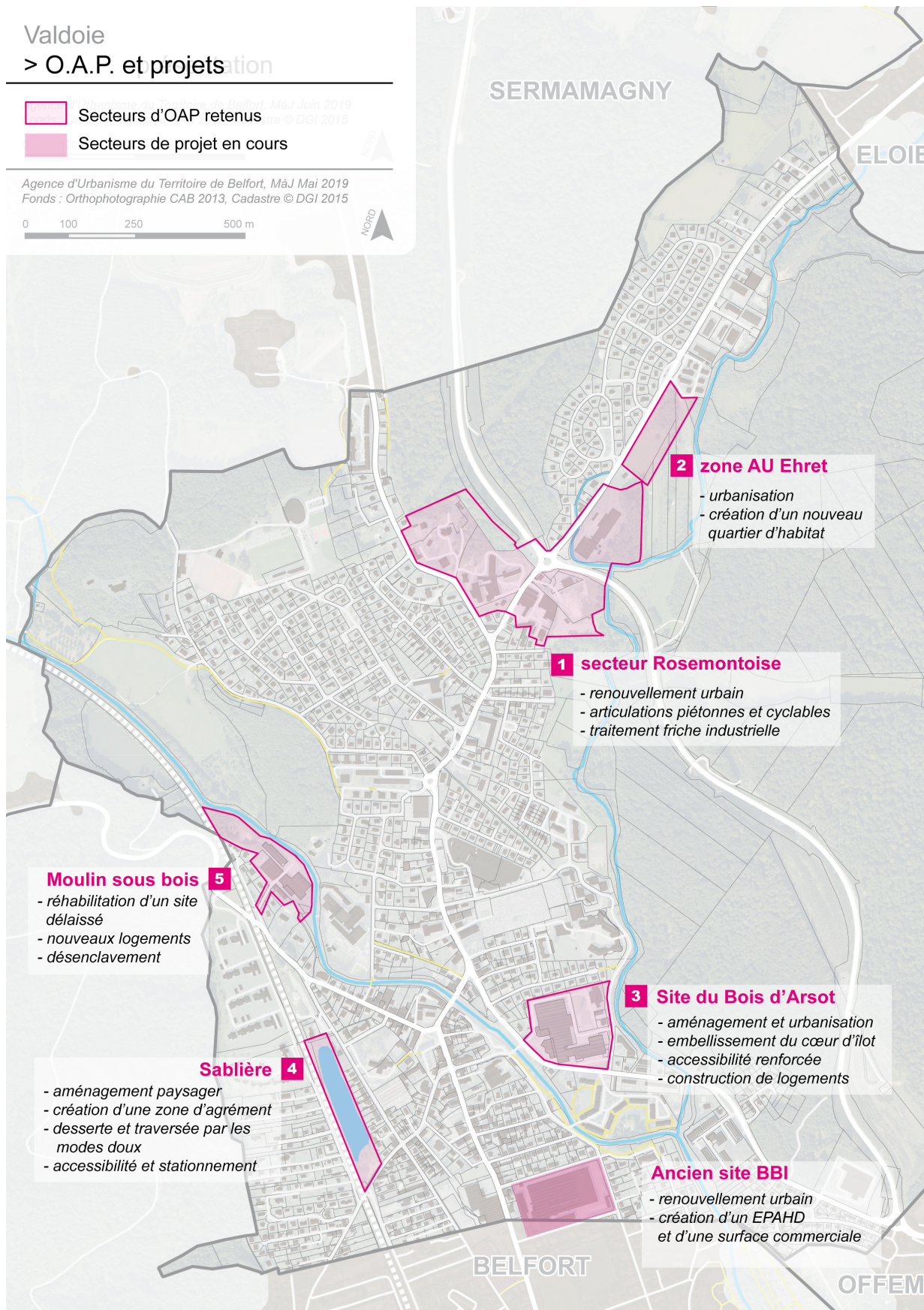
Établies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : traitement des espaces publics, trames végétales, création de liaisons douces, prise en compte des caractéristiques liées aux voiries et présence des réseaux.

À travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements, lesquels devront conduire à la réalisation d'un projet urbain à vocation principale d'habitat. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

Les OAP ne se substituent pas au règlement de la zone (pièce n°3 du PLU). Elles apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion urbaine et paysagère et de qualité environnementale. Elles sont accompagnées d'un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

II. Ensemble des secteurs donnant lieu à des OAP

Les différents secteurs d'OAP concernent des espaces variés et proposent des orientations de développement pour l'habitat, des secteurs mixtes d'activité et d'habitat et des espaces publics. Ils portent des enjeux de reconquête urbaine, dans un contexte local spatialement et géographiquement très contraint (continuités urbaines et relief).



III. Orientations d'aménagements générales à toutes les zones

1. Performances énergétiques renforcées

Les différents sites qui sont amenés à accueillir des constructions nouvelles auront pour objectif d'affirmer de bonnes performances énergétiques des bâtiments envisagés.

Il conviendra lors des projets de rechercher à :

- optimiser l'apport énergétique en incitant un choix d'implantation des nouvelles constructions intégrant une réflexion sur leur orientation et les effets de masque ;
- privilégier la compacité et la simplicité des volumes bâtis afin de minimiser les déperditions en énergie ;
- veiller à ce que les constructions protègent les espaces de vie des surchauffes estivales.

Les performances attendues sont au minimum celle de la réglementation en vigueur. Elles pourront être augmentées, soit par des gains en termes d'isolation, soit par des systèmes de production d'énergies renouvelables.

2. Gestion alternative des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte à l'échelle de chaque site, afin de limiter le ruissellement, en particulier dans les secteurs impactés par le risque d'inondation. L'aménageur devra être très attentif à cette question, en prévoyant si besoin des dispositifs capables de recueillir le surplus de ces eaux, ou en limitant les surfaces imperméabilisées, afin de ne pas surcharger les réseaux.

Les aménagements à l'aire libre sont à privilégier pour leur aspect paysager : limitation des surfaces imperméabilisées, infiltration directe des eaux (emploi de matériaux perméables), noues, toitures végétalisées, ...

IV. Orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs

Les OAP sont des principes d'aménagement et servent de guide aux porteurs de projet. Ces projets doivent être compatibles avec les orientations présentées dans ce document. La délimitation des vocations des différents espaces (cartographiées en couleur), au sein des secteurs d'OAP présentés ci-dessous, ne sont pas des limites intangibles ; ces limites peuvent faire l'objet de légers dépassements en fonction des besoins.

1. Le secteur « Rosemontoise /D5 »

a. Présentation du site

Le secteur « Rosemontoise » constitue une zone de recomposition et d'amélioration des espaces urbanisés de la commune. Par sa dimension, sa composition en trois parties distinctes, sa position dans la ville et l'opportunité de reconversion urbaine qu'il offre, ce secteur est en capacité de répondre à une partie des objectifs logements et de requalification de la commune.

Situé à l'entrée Nord de l'agglomération, cet ensemble, d'environ 8 ha, se compose d'un ancien site industriel à l'abandon, d'une petite zone d'activités et de l'emprise d'un EPAHD, amené à changer de lieu.

Si les trois espaces qui le composent ont leur identité et leur vocation propre, ils sont intimement liés par les voies qui les encadrent et le rôle d'articulation urbaine qu'ils jouent. Traversé par la D5, contournement de Valdoie, ce secteur, à l'articulation entre le tissu urbain dense et l'extension linéaire en direction d'Éloie ou Sermamagny, crée un effet de « porte » de la commune et du Nord de l'agglomération.

La disparité de fonctions et d'ambiances des trois espaces qui composent ce site pose question quant aux relations entre eux, quant à la redistribution des vocations et quant au renforcement de la cohérence d'ensemble du secteur.

La forte visibilité de l'entrée de ville constitue un atout, en même temps qu'elle appelle une réflexion sur la qualité des espaces, notamment le traitement des axes routiers et des franges.

Au-delà des questions de requalification des espaces, c'est la réintégration de ce site dans le tissu urbain de l'agglomération par une stratégie de recomposition, d'accessibilité et de développement qui fait de cet espace un secteur à fort enjeu.

b. Destination des secteurs

Chaque secteur a une vocation particulière principale :

- Le secteur « Rosemontoise » pourra développer une vocation résidentielle et d'accueil de services ;
- Le site « Renault », petite zone d'activité, est appelé à poursuivre sa vocation d'accueil artisanale et de services ;
- Le site « Zvereff » devra retrouver son rôle d'accueil d'activités artisanales, éventuellement d'équipement ou d'habitat, ainsi qu'une intégration aux espaces naturels qui l'entourent ou une renaturation complète du lieu.

L'amélioration des relations entre les trois secteurs, la création d'une connexion cyclable, d'articulations piétonnes et l'ouverture du site de la Rosemontoise constituent les orientations nécessaires à cette réintégration dans un fonctionnement urbain mieux partagé entre les modes de déplacements.



Site « Rosemontoise »



Site « Renault »



Site « Zvereff »



c. Orientations communes aux trois secteurs concernant les déplacements alternatifs à l'automobile

Valdoie est traversée par la piste cyclable majeure du département qui relie Delle à Giromagny, via Belfort et le Malsaucy. Cette piste passe à moins de 800 mètres du centre de l'îlot « Rosemontoise ». En outre, le projet communal de liaison cyclable entre la D5 et le Collège de Valdoie rapproche considérablement le site de ce type d'infrastructure (moins de 300 m). Cet atout indéniable devra être valorisé par des voies partagées internes qui permettront d'encourager leur usage.

Par ailleurs, une station de vélo en libre-service (VLS) est située au centre de Valdoie. A proximité de ce centre, sont également proposées deux stations d'autopartage.

Ces dispositifs encouragent à créer des aménagements permettant l'usage de ces modes de déplacements et, en particulier, à rendre possible le stationnement des vélos dans les immeubles réhabilités ou nouvellement construits.

Concernant les cheminements piétons, leur optimisation sera recherchée à la fois pour l'utilisation quotidienne vers les arrêts de bus, les établissements scolaires proches et les parcours de loisirs dans la forêt limitrophe du site « Rosemontoise ».

d. Intentions urbaines selon les secteurs

Site « Rosemontoise »

Classé AU au plan de zonage, le site permettra d'accueillir un habitat diversifié de maisons individuelles, de petits collectifs et de services.

Cette diversité d'habitat et de formes urbaines permettrait d'apporter des réponses aux divers besoins des habitants (étudiants, population vieillissante, jeunes ménages).

Le site est délimité par deux voies, un espace naturel et la continuité urbaine en direction de Sermamagny. Les deux voies organisent la desserte de ce site en pente, dont la nouvelle composition parcellaire doit permettre une irrigation par des voies uniquement partagées entre plusieurs modes de déplacements et des cheminements. Les bâtiments pourront être construits en limite de parcelle. Leur implantation et leur composition devront être soucieuses de la préservation de l'intimité de leurs habitants.

Les dimensions du site autorisent une composition variée, associant espaces privés et espaces publics de respiration.

De façon à proposer un projet qui respecte au mieux les intentions et principes retenus par la commune, les constructions, équipements et espaces publics devront s'envisager dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

- **Densité du secteur « Rosemontoise »**

L'ambition est de valoriser les bâtiments existants pour permettre la réalisation d'une partie des objectifs logements à la fois dans les bâtiments existants et au sein de cette emprise foncière importante. Les potentialités de logements ont été estimées de l'ordre d'une centaine de logements dont environ 1/3 de logements neufs. Les bâtiments actuels représentent un potentiel important. Une partie d'entre eux seront destinés à recevoir des activités de service ; d'autres pourront être démolis, afin d'organiser le site de façon harmonieuse. L'ensemble devra composer une répartition de typologies de logements variées (individuels, intermédiaires ou groupés et collectifs). Un des bâtiments, la villa des Sapins, ancienne bâtisse au cœur du site est préservée au titre du patrimoine.

- **Organisation générale du site**

La composition spatiale du projet doit s'appliquer à réaliser un exercice de couture urbaine, par la création d'un nouveau morceau de ville, intégré au tissu urbain existant. L'objectif est d'ouvrir cet îlot urbain et de le réintégrer dans le fonctionnement de ce secteur de Valdoie, en assurant les connexions nécessaires.

- **Desserte et accès**

Le site de la Rosemontoise est encadré par deux rues (avenue Ehret, rue de Turenne) et la D5. Cette disposition des voies autour de cet espace urbain permet une accessibilité aisée, par ces deux rues. Par ailleurs, un espace forestier sépare ce lieu de la D5 ; aucun accès n'est autorisé sur cette voie. Le site repose sur un principe, selon les besoins, de desserte viaire interne partagée.

- **Insertion des constructions dans le site**

Ce quartier restructuré doit opérer l'ouverture d'un îlot entre les deux secteurs bâtis présents à l'Ouest et au Sud de la zone. Cela passe par un bon choix de valorisation des espaces disponibles, des découpages parcellaires opportuns et une limitation de la hauteur des bâtiments, en cohérence avec l'existant, pour les parties conservées.

Dans une perspective d'insertion dans la topographie du site, les constructions ne devront pas générer de surélévation mais au contraire épouser le terrain naturel.

Compte tenu de la pente principale de ce site, orientée au Sud, les constructions devront également exploiter les potentialités d'ensoleillement, de manière à maximiser ces apports énergétiques.

Les implantations en limites séparatives seront possibles, afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens, jumelés ou groupés, et/ou de dégager un espace de jardin latéral préférentiellement orienté vers le Sud.



Villa des Sapins

- **Espaces collectifs**

Un espace en cœur d'îlot du site, autour de la villa des Sapins (maison ancienne faisant l'objet d'une protection patrimoniale), sera exclu du secteur constructible, afin de conserver des perspectives paysagères en direction de cette maison et de créer un lieu de respiration pour les riverains.

Cet espace proposera des lieux d'aménités. Il pourra répondre à des usages de publics variés (enfants, personnes âgées, ...).

- **Stationnement**

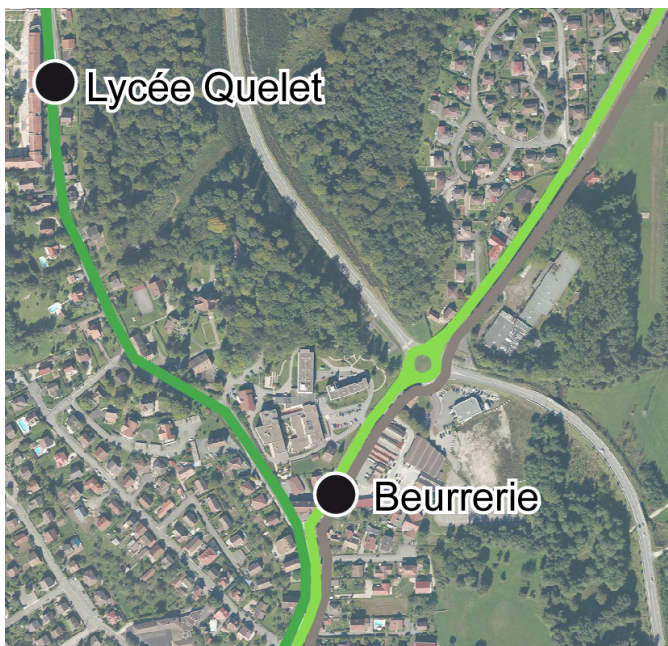
Les espaces de stationnement seront mutualisés, par petites unités, afin de réduire au maximum leur emprise au sol et de répondre aux besoins de stationnement visiteurs, et seront, pour partie, intégrés aux constructions.

- **Transports collectifs**

Valdoie est au cœur du système de déplacement collectif de l'agglomération belfortaine. Le centre-ville est le lieu d'articulation des réseaux urbains et suburbains du secteur Nord du département. Le site « Rosemontoise » est desservi par la ligne urbaine 5 Éloie / Essert du réseau Optymo (fréquence de passage à environ 20 mn, selon les plages horaires).

L'arrêt de bus le plus proche est à environ 150 m du centre de l'îlot. Les autres lignes (en particulier la ligne 20, en direction du centre de Valdoie) sont accessibles à moins de 300 m.

Le secteur « Rosemontoise » dispose donc d'un accès aisé aux transports en commun à valoriser au travers des cheminements piétons en direction des arrêts de bus.



Extrait carte des lignes de bus (ligne 5 en vert clair et ligne 20 en vert foncé)

- **Traitement paysager et qualité environnementale**

L'aménagement doit contribuer à donner une image globale accueillante et cohérente de la zone par un traitement de qualité. Il s'agit pour les immeubles de logements, en particulier pour les rez-de-chaussée, de proposer des formes paysagères, permettant une nécessaire intimité, sans un traitement trop opaque. D'une manière générale pour l'ensemble de la zone, les limites de propriété seront soignées, de qualité, en recherchant à exclure autant que possible les clôtures trop occultantes.

Pour les services, selon les activités implantées, une esplanade prolongeant ces espaces (stationnement vélo, terrasses), devra être proposée de manière à favoriser une qualité d'air et une ambiance de proximité, qui tempore le trafic important des voies qui les entourent.

Les espaces publics seront largement paysagers, afin d'atténuer les effets d'îlot de chaleur et de proposer un cadre urbain apaisé en cœur d'îlot. Les transitions avec l'espace forestier permettront d'inviter les habitants à une prolongation des espaces communs. Cet espace forestier sera préservé de l'urbanisation.

Un espace paysager sera maintenu autour de la villa des Sapins, afin de préserver la mise en scène du bâtiment. Le patrimoine arboré sera conservé dans la mesure où il participe à la qualité paysagère du site et à la transition végétale avec l'espace forestier.

Site « Renault »

Classé UB au plan de zonage, le site permet d'accueillir essentiellement des activités artisanales et de service.

Il est délimité par deux voies (avenue Ehret, D5) et un espace naturel. Les deux voies organisent la desserte de ce site, dont une partie des espaces est aujourd'hui inutilisée, en particulier depuis la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage. Ce changement d'usage impose une réorganisation des accès aux parcelles restantes.

Les futurs bâtiments pourront être construits en limite de parcelle. Leur implantation et leur composition devront être soucieuses des transitions paysagères et de la qualité des espaces proposés, en particulier le long de la piste cyclable. De façon à proposer un projet qui respecte au mieux les intentions et principes retenus par la commune, les constructions, équipements et espaces publics seront autorisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

- **Organisation générale du site**

La composition spatiale finale du site doit s'appliquer à réaliser un exercice de requalification urbaine, par la réorganisation des accès routiers et piétons, en intégrant le passage d'une piste cyclable. L'objectif est d'irriguer davantage cet îlot urbain, de le réintégrer dans les circulations douces de ce secteur de Valdoie, en assurant des transitions paysagères adéquates.

- **Desserte et accès**

Le site « Renault » est accessible par le rond-point de la D5, et l'Avenue Ehret. Le premier accès cité est l'accès principal. L'accès par l'avenue Ehret permet un bouclage de la partie Ouest du site. Le passage d'une voie cyclable au cœur du site (voie en direction du collège) est l'occasion de redéfinir les liens piétons et cycles avec le site « Rosemontoise » et l'arrêt de bus « Beurrerie ».

- **Insertion des constructions dans le site**

Les espaces disponibles offrent l'opportunité d'accueillir quelques entreprises supplémentaires. Le nouveau découpage parcellaire doit permettre une bonne intégration des accès, des articulations piétonnes et de la voie cyclable. L'environnement naturel proche et les liaisons douces sont des atouts en faveur d'une amélioration qualitative du secteur.

- **Stationnement**

Les espaces de stationnement seront intégrés aux parcelles nouvellement bâties, afin de réduire au maximum leur emprise sur les voies publiques et de laisser un espace confortable à la voie cyclable.

- **Transports collectifs**

Le site « Renault » est desservi par la ligne urbaine 5 Éloie / Essert du réseau Optymo (fréquence de passage à environ 20 mn, selon les plages horaires).

L'arrêt de bus « Beurrerie » jouxte le site « Renault ». Les autres lignes (en particulier la ligne 20, en direction du centre de Valdoie) sont accessibles à 350 m.

Le secteur « Renault » dispose donc d'un accès aisé aux transports en commun à valoriser au travers des cheminements piétons, en particulier en direction de l'arrêt « Beurrerie ».

- **Traitement paysager et qualité environnementale**

L'aménagement doit contribuer à donner une image globale plus accueillante et plus ouverte de la zone par un traitement de qualité. Il s'agit, pour les nouveaux bâtiments d'activité, de proposer des espaces paysagers offrant à la fois une qualité d'aménagement en façade et une transition avec les espaces naturels adjacents. D'une manière générale pour l'ensemble de la zone, les limites de propriété seront soignées, de qualité, en recherchant à exclure autant que possible les clôtures trop occultantes, notamment en raison du classement d'une partie du site en zone U3 du PPRI ; les bâtiments devront donc se soumettre au règlement de ce plan de protection annexé au PLU. Les espaces situés à l'Est du site seront préservés de l'urbanisation. Ils correspondent également en grande partie à la zone U1 du PPRI.

Les espaces de stationnement seront largement paysagers et perméables, afin d'atténuer les effets d'îlot de chaleur et de permettre une infiltration des eaux pluviales.

Site « Zvereff »

Également classé UB au plan de zonage, le site, actuellement en friche, a été dépollué par le dernier occupant pour accueillir des activités industrielles et artisanales. La vocation de ce site pourra être multiple : artisanat, équipement, habitat ou mixte, selon les besoins. Ces vocations seront possibles, en fonction des précautions prises par le maître d'ouvrage en termes de dépollution du lieu et du respect des contraintes environnementales, en particulier celles liées au risque d'inondation.

Le site est délimité par deux voies (avenue Ehret, D5) et un espace naturel. Il est uniquement desservi par l'avenue Ehret.

De façon à proposer un projet qui respecte au mieux les intentions et principes retenus par la commune, les constructions, et espaces publics seront autorisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

- **Organisation générale du site**

La composition spatiale finale du site doit s'appliquer à réaliser un exercice de requalification urbaine pour cet espace d'entrée de l'agglomération, par l'organisation des accès routiers, cyclables et piétons, en intégrant le passage d'une piste cyclable le long de l'avenue Ehret, jonction entre Eloie et Valdoie. L'objectif est de réintégrer cet espace en friche dans une fonction urbaine qualitative, en assurant des transitions paysagères adéquates avec les espaces naturels proches.

- **Desserte et accès**

Le site « Zvereff » est accessible par l'avenue Ehret. Le passage d'une voie cyclable le long de la voie impose de considérer cette emprise pour partie sur le site, en particulier dans le choix de son raccordement de l'autre côté de la D5. En effet, l'ouvrage de rétention des eaux pluviales à l'angle de la voie contraint le passage d'une voie cyclable au droit du rond-point.

- **Insertion des constructions dans le site**

L'espace disponible offre l'opportunité d'accueillir une activité économique. Le nouveau découpage parcellaire doit permettre une place confortable au passage de la voie cyclable. Les constructions devront prendre en compte l'environnement naturel proche, dans un souci de qualité des espaces générés.

- **Stationnement**

Les espaces de stationnement seront de préférence créés sur les parcelles nouvellement bâties, afin de laisser un espace confortable à la voie cyclable. Ces espaces pourront être mutualisés pour accueillir éventuellement un parking d'échanges ou de covoiturage.

- **Transports collectifs**

Le site « Zvereff » est desservi par la ligne urbaine 5 Eloie / Essert du réseau Optymo (fréquence de passage à environ 20 mn, selon les plages horaires). L'arrêt de bus «Beurrerie» est le plus proche (300 m).

Les autres lignes (en particulier la ligne 20, en direction du centre de Valdoie) sont accessibles à 550 m.

Le secteur « Zvereff » dispose donc d'un accès aux transports en commun à valoriser au travers des cheminements piétons, en particulier en direction de l'arrêt « Beurrerie ».

- **Traitement paysager et qualité environnementale**

L'aménagement doit contribuer à donner une image globale plus accueillante de cette entrée de ville par un traitement de qualité. Il s'agit, pour les nouveaux bâtiments d'activité, de proposer des espaces paysagers offrant à la fois une qualité d'aménagement en façade et une transition avec les espaces naturels adjacents. L'ensemble du site est en zone U3 du PPRI ; les bâtiments devront donc se soumettre au règlement de ce plan de protection annexé au PLU. Les espaces naturels situés à l'Est du site seront préservés de l'urbanisation. Ils sont également situés en zone U3 du PPRI et dans les secteurs d'expansion des crues de la Rosemontoise (secteur E).

Les espaces de stationnement seront largement paysagers et perméables, afin d'atténuer les effets d'îlot de chaleur et de permettre une infiltration des eaux pluviales de ce secteur d'expansion des crues.

Un alignement d'arbres devra assurer la structuration de cette entrée de ville.

e. Réseaux commun aux trois sites

- **Alimentation en eau potable**

Le secteur est desservi, depuis les rues adjacentes (rue de Turenne et avenue Ehret) par un réseau de diamètre 200 (Ehret) et 125 (Turenne)

Ce dernier est en capacité suffisante pour accueillir un projet autour d'une centaine de logements sur le site 'Rosemontoise'.

- **Assainissement**

Le secteur est ceinturé par un réseau des eaux usées de diamètre variable selon les rues :

- o EU : 300 mm avenue Ehret (face à Zvereff), 250 rue Ehret (au droit du site Renault) et 200 mm rue de Turenne.
- o EP : 400 mm avenue Ehret

Les projets pourront être raccordés à l'assainissement collectif pour les eaux usées. Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

- **Électricité**

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.

- **Fibre**

Les différents secteurs sont desservis par le réseau fibre à proximité. Le déploiement du réseau sur les sites nécessitera sans doute un examen complémentaire.

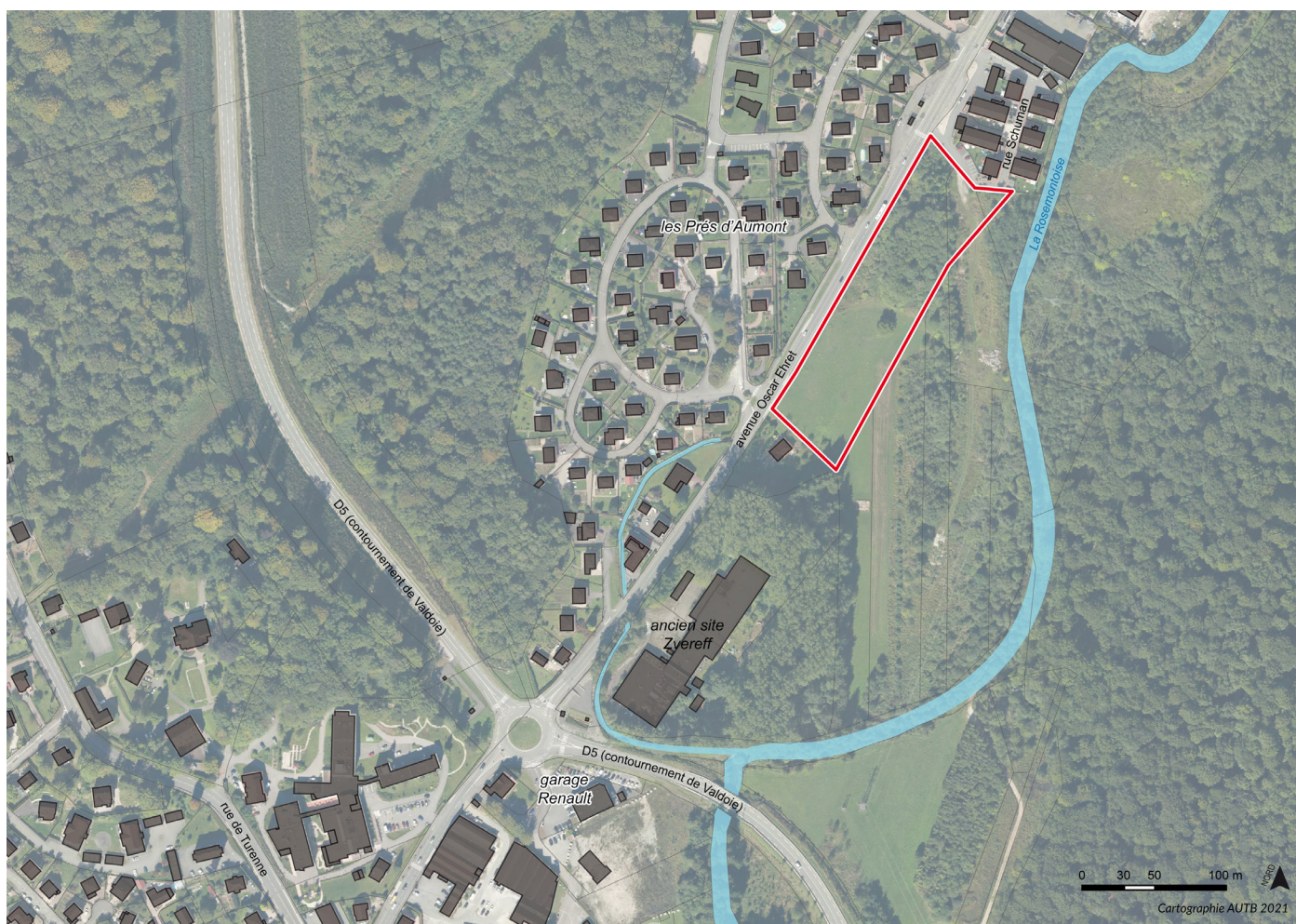


2. La zone AU « Ehret »

a. Présentation du site

Le secteur de cette zone AU correspond à l'ancien emplacement de la zone NA du POS, le long de l'avenue Oscar Ehret, en direction d'Eloie, au Nord de la commune. Il constitue l'une des deux zones AU inscrites au nouveau plan de zonage.

Le terrain couvre un ensemble de parcelles vierges de toute construction: D'une superficie de 1,2 hectare, il est inséré entre un ancien espace industriel en cours de reconversion (anciennement Zvereff), une maison d'habitation et un petit quartier d'habitat social.



Le secteur est bordé, à l'Est par un espace naturel, et à l'Ouest par l'avenue Oscar Ehret et le lotissement des Prés d'Aumont.

Bien qu'éloigné du centre-ville et des équipements scolaires, des infrastructures de déplacement (bus et voie cyclable) le bordent et offrent une desserte alternative assez rapide à la voiture.

b. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat. Les activités de services compatibles avec une fonction résidentielle y sont possibles.

c. Intentions urbaines

La zone AU permettra d'accueillir un ensemble varié fait de maisons individuelles et de petits immeubles collectifs.

La diversité de l'habitat et des formes bâties permet d'apporter des réponses aux divers besoins en logements, selon les parcours résidentiels des habitants, en particulier ceux liés aux évolutions de la composition des ménages (décohabitation, jeunes ménages, vieillissement de la population).

L'aménagement d'un espace collectif sous la forme d'un espace de jeux pour enfants ou d'espace public serait un plus pour ce nouveau quartier. Il pourrait répondre aux besoins d'une population nouvelle et aux habitations environnantes. Des plantations d'arbres participeront au traitement paysager du site.

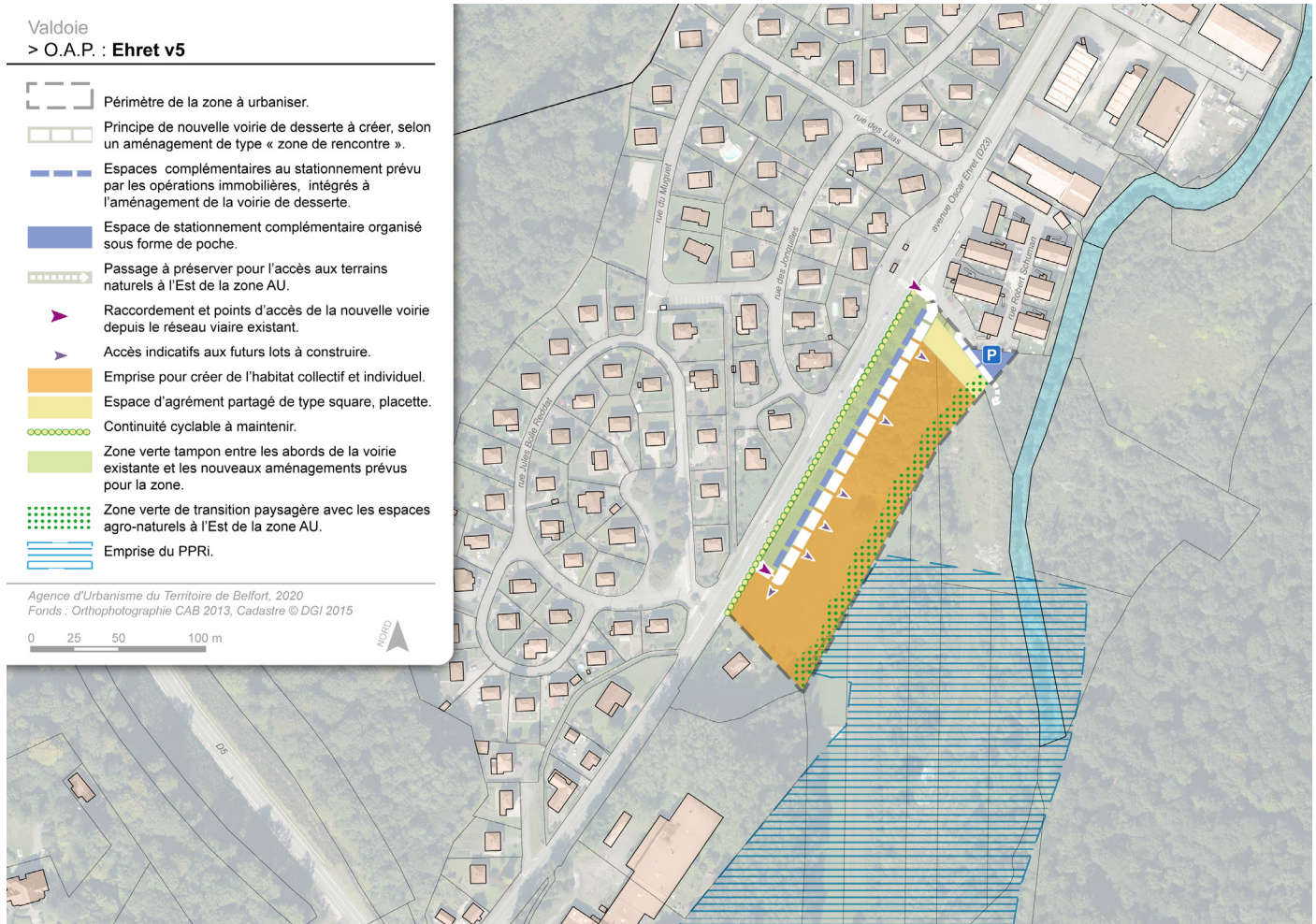
• **Densité**

L'objectif est de tendre vers un quartier de 15 à 20 logements à l'hectare, sur l'ensemble du secteur



Exemple d'articulation à l'avenue O. Ehret avec les logements des Carrés de l'Habitat situés sur la même rue en direction d'Éloie

d. Organisation générale du site



La composition spatiale du projet doit s'appliquer à réaliser un exercice de continuité urbaine, par la création d'un nouveau quartier, d'une voie de desserte et autres articulations au tissu urbain existant.

Les aménagements doivent intégrer la possibilité d'une circulation accessible aux modes doux (piétons et vélos), qui pourra prendre la forme de voiries partagées.

Concernant les cheminements piétons, une voie de desserte partagée permettrait leur optimisation dans la perspective d'un usage quotidien vers l'arrêt de bus, et pour intégrer le quartier dans l'espace naturel qui le borde à l'Est.

• Desserte et accès

La zone 1AU est longée par une seule voie (avenue Ehret). Cette disposition structure cet îlot urbain et permet une accessibilité simple.

La zone 1AU repose sur le principe, selon les besoins, d'une desserte viaire interne partagée, à l'aide d'une contre-allée, permettant de dissocier la desserte du quartier de la voie principale et d'assurer à la fois une approche apaisée des logements.

• Implantation et insertion des constructions dans le site

Le nouveau quartier doit opérer une bonne intégration d'une nouvelle composition urbaine intermédiaire entre les quartiers existants, les espaces naturels et le contournement de Valdoie, en cohérence avec les quartiers proches et permettant une transition avec les espaces naturels.

Dans une perspective d'accroche à l'espace urbain adossé, les constructions seront positionnées à l'Est de la voie de desserte, de sorte à intégrer au mieux les futurs espaces urbanisés et marquer une certaine distance par rapport à l'avenue Ehret, qui supporte plus de 3000 véhicules / jour.

Le recul entre le bâti et les voies de desserte pourrait présenter un intérêt fonctionnel et/ou paysager (stationnement de voiture sur la parcelle, jardin en avant-cour...).

Les implantations en limites séparatives des parcelles seront possibles, afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens, jumelés ou groupés, et/ou de dégager un espace de jardin latéral préférentiellement orienté vers le sud. L'implantation et l'architecture des constructions devront être soucieuses de la préservation de l'intimité de leurs habitants.

- **Stationnement**

Les espaces de stationnement privés pourront être intégrés aux bâtiments, afin de réduire au maximum leur emprise au sol. Un ensemble de places de stationnement mutualisé pourra également être proposé pour l'accueil des visiteurs à une extrémité de l'espace urbanisé, ainsi que le long de la voie de desserte.

- **Transports collectifs**

Valdoie est au cœur du système de transports en commun de l'agglomération belfortaine. Le secteur « Ehret » est desservi par la ligne urbaine 5 Essert / Valdoie / Eloie du réseau Optymo (fréquence de passage à 15 mn), la ligne suburbaine 31 Giromagny / Valdoie (3 à 4 passages / jour) et les lignes de bus scolaires.

L'arrêt de bus le plus proche (Prés d'Aumont) est au maximum à 200 m de ce site d'urbanisation. Son accès sera réalisé au moyen de la voie partagée desservant les logements.

Le secteur « Ehret » disposera donc d'un accès aisé aux transports en commun.

- **Déplacements alternatifs**

Valdoie est traversée par la piste cyclable majeure du département qui relie Delle à Giromagny, en passant par Belfort et le Malsaucy. Cette piste est assez éloignée du secteur « Ehret ». Cependant, une voie cyclable secondaire longe l'Avenue Ehret entre Eloie et le carrefour de la D5 à Valdoie. Cet atout indéniable sera renforcé avec le développement du réseau cyclable envisagé par la création d'une liaison entre le carrefour de la D5 et le collège Goscinny de Valdoie.

Pour ces raisons, la continuité cyclable existante le long de ce terrain devra être maintenue.

L'usage de ces liaisons pourra être encouragé par l'installation de dispositifs de stationnement des vélos dans les immeubles.

- **Traitement paysager et qualité environnementale**

Ce secteur étant très visible et proche de la rivière de la Rosemontoise, il mérite une attention particulière en matière de traitement paysager et de qualité environnementale. L'aménagement du quartier doit contribuer à donner une image globale accueillante et cohérente de la zone par le travail et le respect du traitement de leur rapport à l'espace.

Il s'agit pour les logements collectifs ou individuels, en particulier pour les rez-de-chaussée, de proposer des formes architecturales, permettant une nécessaire intimité, sans un traitement trop opaque. D'une manière générale pour l'ensemble de la zone, les clôtures respecteront une hauteur raisonnable et seront soignées, en recherchant à exclure autant que possible les matériaux trop occultants.

Les espaces publics chercheront à être largement paysagers, afin d'atténuer les effets d'îlot de chaleur et d'imperméabilisation des sols, et de contribuer à créer une distance suffisante entre l'avenue Ehret et les constructions. Pour une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel adossé, les fonds de parcelles seront végétalisés sur toute la frange Est de la zone.

- **Gestion des eaux pluviales**

Au regard des dispositions générales sur la gestion des eaux pluviales, l'espace entre l'avenue Ehret et la voie de desserte envisagée pourra être le support d'une noue pluviale.

e. Réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le secteur est desservi, depuis l'avenue Ehret par un réseau de diamètre 200 mm

Il est en capacité suffisante pour accueillir le projet, à savoir, entre 15 et 20 logements.

- **Assainissement**

Le secteur est desservi par un réseau des eaux usées de diamètre 300 mm, depuis l'avenue Ehret qui longe le site.

L'ensemble du projet sera raccordé à l'assainissement collectif.

- **Électricité**

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.

3. Bois d'Arсот : le secteur de l'école de musique

a. Présentation du site

Ce secteur correspond à un espace intermédiaire entre les équipements commerciaux et l'école de musique. L'espace de parking et de vide urbain présent au cœur de cet îlot mérite une structuration plus affirmée, afin de tirer parti de son potentiel de proximité avec le centre-ville, les commerces et les équipements (collège, René Goscinny notamment).



Le terrain couvre un ensemble de parcelles bâties et non-bâties, d'une superficie d'environ 1,1 hectare. Ce site s'insère entre un ancien espace industriel reconverti en surfaces commerciales, des activités de service, des équipements publics et un quartier d'habitat individuel.



Le secteur est bordé, à l'Est par l'école de musique, deux bâtiments de services et au-delà par la rue Vilpalogo, la Rosemontoise et la forêt de l'Arsot, au Nord par un quartier de maisons individuelles et à l'Ouest et au Sud par l'arrière des bâtiments commerciaux.

Ce cœur d'îlot est une sorte d'arrière-cour, dont la qualité urbaine est aujourd'hui assez faible, malgré la construction relativement récente de l'école de musique.

Ce site se trouve aujourd'hui au centre d'un des pôles commerciaux de Valdoie, principalement en dehors du parc d'activité du Bois d'Arsot. Par contre, par son immédiate proximité, ce site doit intégrer les attentes et les besoins du parc d'activité, en particulier en termes d'accès aux bâtiments et de stationnement.

b. Destination du secteur

L'objectif de l'OAP vise à structurer cet espace et atténuer son aspect d'arrière d'espace commercial, pour le réintégrer pleinement dans un espace urbain valorisé. Le site pourrait accueillir à la fois des résidences et des espaces de circulation et de stationnement. Les activités de services y sont possibles, sauf celles qui pourraient induire une incompatibilité avec la fonction résidentielle.

c. Intentions urbaines

Le site pourra accueillir plusieurs petits immeubles collectifs.

L'implantation et l'architecture des bâtiments devront être soucieuses de la préservation de l'intimité des habitants.

Le site est longé par une voie qui organise la desserte et la composition de son parcellaire. Elle doit permettre les accès aux constructions nouvelles et aux parkings partagés. Des accès aux commerces seront à définir, en fonction des opportunités de traversée des bâtiments. Au-delà de ces liaisons spécifiques, les articulations avec les équipements environnants devront être prises en compte.

Enfin, l'aménagement devra améliorer la qualité et le cadre de vie de ce morceau de ville.

• Densité

L'objectif est de tendre vers une densité de 30 à 35 logements à l'hectare, sur l'ensemble de la partie constructible du secteur, en tenant compte des espaces nécessaires pour la réalisation des voiries et des espaces collectifs, soit environ 4000 m²

Cet objectif permet d'envisager la construction d'environ 10 à 15 logements.

d. Organisation générale du site



La composition spatiale du projet doit s'appliquer à réaliser un exercice de structuration de cet îlot interne, par la création d'un espace mixte (habitat/services/équipement), la structuration d'une voie de desserte et d'un espace de respiration et d'articulation entre les habitations et les autres espaces.

La question des deux bâtiments situés rue Vilpalogo, entre les commerces et l'école de musique pourra être posée dans l'aménagement globale du site, en fonction des choix effectués pour le site d'activité du Bois d'Arсот, dont font partie ces deux bâtiments.

Les aménagements doivent intégrer des modes de circulation variés pour l'accès, aux parkings, aux équipements, aux commerces et aux logements.

Une voie cyclable est envisagée pour assurer une liaison entre la voie située sur la rue Vilpalogo et l'axe cyclable qui traverse Valdoie à hauteur du pont de la rue de Blumberg. Compte-tenu de la variété des usages, Il s'agit d'organiser l'espace et les circulations de façon claire, en particulier en ce qui concerne le stationnement et les livraisons.

• Desserte et accès

Le site est longé par la rue Vilpalogo. Cette voie constitue l'accroche pour l'accès principal à ce cœur d'îlot. Elle permet les accès aux arrières des commerces (livraisons), l'école de musique et les futurs logements.

Cet accès propose également une jonction avec les espaces de stationnement et les commerces situés rue du Général De Gaulle. Cette articulation, relativement étroite, devra être partagée entre véhicules légers, cycles et piétons.

Un accès piéton pourrait être ménagé au travers des bâtiments commerciaux, afin d'assurer une communication entre les aires de stationnement, les logements et les commerces situés sur le côté sud du site d'activités.

• Implantation des constructions

La densification de ce cœur d'îlot à occupation mixte (commerce/service/logement), nécessite quelques précautions garantissant une qualité de vie aux futurs résidents. La ou les constructions pourront être édifiées en tenant compte de reculs nécessaires à la création d'espaces verts autour des constructions, permettant de garantir une certaine distance des voies de desserte.

Le recul entre le bâti et ces voies doit présenter un intérêt fonctionnel et/ou paysager (stationnement de voiture sur la parcelle, jardin en avant-cour...).

- **Stationnement**

Les espaces de stationnement des logements pourront être intégrés aux bâtiments ou aux parcelles bâties, afin de réduire au maximum leur emprise au sol. Un espace de stationnement pourra être mutualisé pour l'accueil des visiteurs et des usagers de l'école de musique.

Les autres espaces de stationnement à usage commercial, pourront être placés à l'arrière de l'aile Sud des bâtiments commerciaux, en continuité de ceux situés le long de la rue Vilpalogo.

- **Transports collectifs**

Le secteur du « Bois d'Arsot » est desservi par la ligne urbaine 5 Essert / Valdoie / Éloie du réseau Optymo (fréquence de passage à 15 mn), et très proche des arrêts des lignes urbaines 1 et 3, et suburbaine 31 Giromagny / Valdoie (3 à 4 passages / jour).

Les arrêts de bus des lignes urbaines sont distants de 150 à 250 m de ce site.

Le secteur « Bois d'Arsot » dispose donc d'un accès direct aux transports en commun.

- **Déplacements alternatifs**

La piste cyclable majeure du département qui relie Delle à Giromagny, en passant par Belfort et Valdoie est très proche de ce site, puisqu'elle longe l'avenue du Général De Gaulle, après le pont Blumberg. Par ailleurs, le projet de voie cyclable secondaire entre le collège et le carrefour de la D5 se prolonge par la piste cyclable existante rue Vilpalogo. Cette proximité des axes cyclables est un atout indéniable pour ce site. Comme souligné plus haut, une articulation piétonne et cyclable secondaire pourrait relier ces deux voies au Nord du site.

Ces liaisons encouragent à créer des aménagements permettant l'usage de ces modes de déplacements (stationnement vélos dans les immeubles, et à proximité des équipements).

- **Traitement paysager et qualité environnementale**

Ce secteur offrant aujourd'hui plutôt un aspect d'«arrière commercial», il sera nécessaire de revoir la qualité des façades bâties, en particulier celles constituées par les bâtiments les plus anciens. La requalification des façades arrière permettrait d'apporter un cadre urbain acceptable pour les nouvelles constructions.

L'aménagement du quartier doit contribuer à donner une image globale accueillante et cohérente de cette partie très passante de la ville, par un traitement paysager qui met en valeur et clarifie les différents espaces.

Les espaces publics et les espaces de stationnement méritent d'être largement paysagers, afin d'atténuer les effets d'îlot de chaleur et d'imperméabilisation des sols.

e. Réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le secteur est desservi, depuis la rue Vilpalogo par un réseau de diamètre 100 mm.

Il est en capacité suffisante pour accueillir un projet d'une dizaine de logements.

- **Assainissement**

Le secteur est traversé par un maillage de réseau d'assainissement séparatif de diamètres de 200 à 600 mm pour les EP et de 250 mm pour les EU, en direction de la rue Vilpalogo.

L'ensemble du projet sera relié à l'assainissement collectif.

- **Électricité**

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.

4. La zone de loisir de la « Sablière »

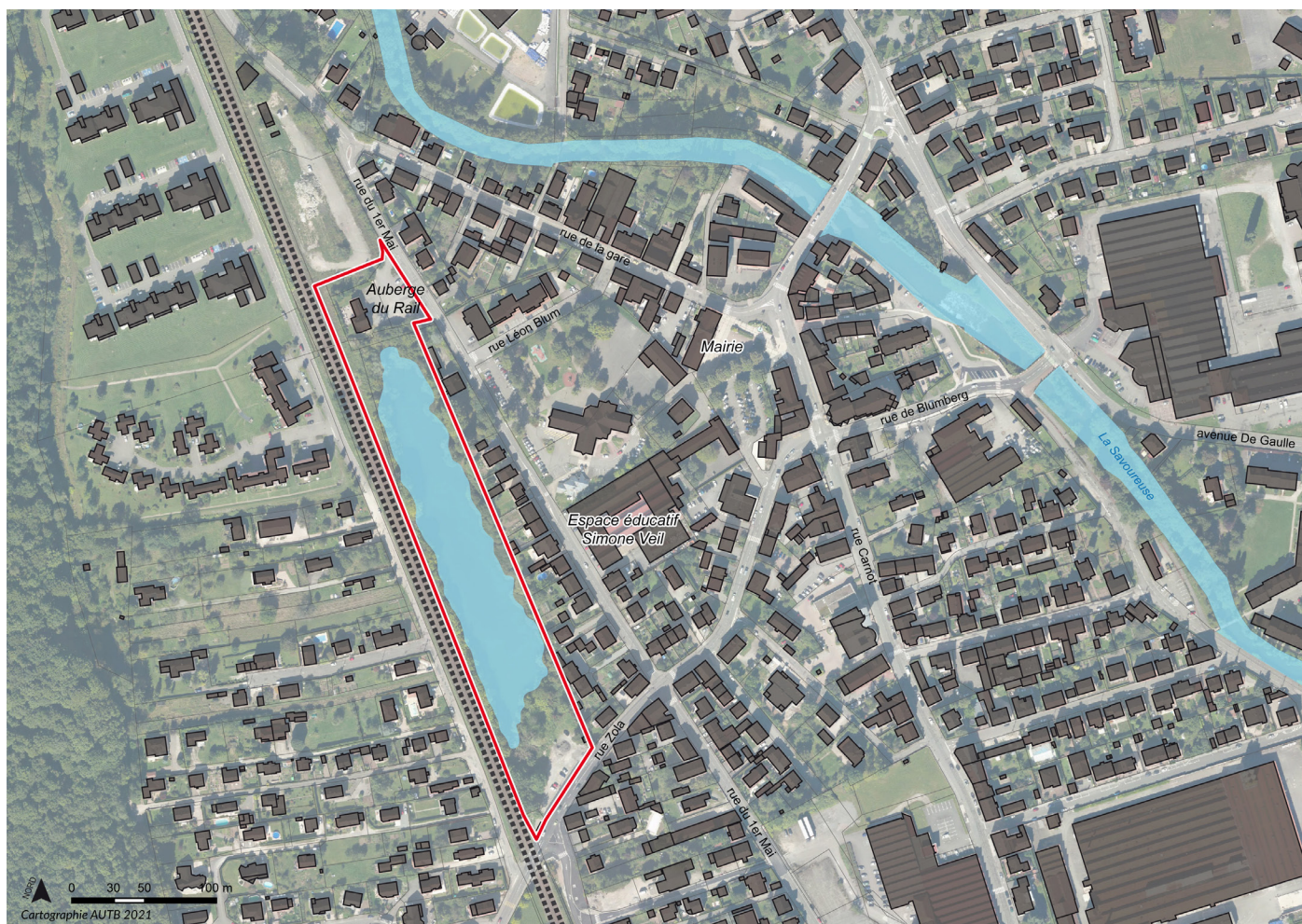
a. Présentation du site

Ce secteur naturel, correspond à une ancienne gravière adossée à la voie ferrée qui traverse Valdoie à l'Ouest de la ville. La façade Est de cet étang est composée par un paysage de fonds de parcelles des habitations de la rue du 1^{er} Mai.



Le site se compose d'une unique parcelle non bâtie, d'une superficie de près de 2 hectares. Aujourd'hui assez masqué par la végétation, il s'insère entre la voie ferrée, la rue Émile Zola, la ligne d'habitations de la rue du 1^{er} Mai et l'ancienne auberge du Rail.

Un espace de parking au Nord de cet étang et un lieu de stationnement plus informel au Sud délimitent les accès à ce site.



b. Destination du secteur

L'ambition de la collectivité est de faire de cet étang, aujourd'hui en friche, un secteur de loisir ouvert à tous. Les aménagements envisagés visent à permettre une fréquentation partagée de cet espace de promenade et de détente.

c. Organisation générale du site

L'aménagement du secteur devra consister à dégager les vues, afin d'améliorer l'image générale du lieu, créer un itinéraire piéton et cyclable côté Ouest, organiser le stationnement aux deux extrémités et faciliter les accès au site.



• Desserte et accès

Le site sera accessible par ses deux extrémités Nord et Sud, depuis les espaces de stationnement aménagés. La voie cyclable devra être connectée au réseau des rues et des autres axes de déplacement existants.

• Stationnement

En cas de maintien ou de création d'espaces de stationnement, ils seront partagés avec les usages riverains. Ils devront organiser une relation aux accès à l'espace de loisir suffisamment confortable, afin de privilégier les déplacements piétons et cycles.

• Traitement paysager et qualité environnementale

L'objectif est de retrouver un espace de nature en ville où la qualité des aménagements doit permettre un usage familial aisé et ouvert. La visibilité offerte sur le plan d'eau devra permettre une perspective dans la longueur du site. L'aménagement du site devra contribuer à donner une image accueillante par un traitement paysager qui met en valeur et clarifie le rôle de cet espace.

Les espaces de stationnement devront être largement paysagers, afin d'atténuer les effets d'îlot de chaleur et d'éviter une imperméabilisation des sols.

5. La zone du « Moulin sous Bois »

a. Présentation du site

Ce secteur correspond au site de la zone d'activités, avenue Michel Page, à l'Ouest de la Savoureuse, en direction d'Evette-Salbert. Il s'agit d'un site d'activité, dont l'occupation est aujourd'hui partielle, et mêlée à de l'habitat.



Le site regroupe un ensemble de parcelles bâties et non bâties, d'une superficie totale de 1,9 hectare. Il est localisé au bout d'une impasse, dont l'entrée se situe près de la voie ferrée. Encadré par un espace boisé qui longe la Savoureuse, ce site est assez discret et isolé.

La présence de la rivière contraint une partie du site par les règles du PPRI. Au Nord, on note la présence d'un espace de dépôt de matériaux et d'une friche naturelle. Plusieurs bâtiments de forme et de volume variés occupent le site ; ils constituent les traces d'une ancienne usine d'équipement industriel, dont la raison sociale a changé plusieurs fois au fil du temps. Les bâtiments sont inventoriés au titre du patrimoine industriel. L'ancien logement patronal jouxte le site identifié.

Les équipements scolaires et les infrastructures de déplacement (bus et voie cyclable) sont assez distants de ce site, relativement éloigné du centre, bien que proche de la rue de la Gare, qui mène à la place Larcher, et de la rue du 1^{er} Mai avec ses équipements (groupe scolaire, maison France Services, ...).



b. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte d'habitat et d'activités. Les activités artisanales et de services compatibles avec la fonction résidentielle y sont possibles.

c. Intentions urbaines

Le site pourra être recomposé en fonction des besoins et des projets éventuellement portés par la collectivité. La diversité de l'habitat et des formes bâties présentes sur le site permet d'apporter des réponses adaptées. La préservation de certains bâtiments permettrait une proposition architecturale originale.

Les activités intégrées au quartier devront être compatibles aux exigences d'un espace résidentiel proche, en termes de limitation des nuisances.

La réalisation d'une passerelle sur la Savoureuse, sous la forme d'une connexion piétonne et cyclable permettrait de rapprocher cet espace du centre-ville. La recomposition spatiale devra valoriser les espaces publics en lien avec cette passerelle.

De nouveaux bâtiments pourront être construits en limite de parcelle, de manière à valoriser l'ensemble de l'espace de façon cohérente et qualitative. L'intégration de ces nouveaux bâtiments devra être soignée au regard de l'environnement naturel proche.

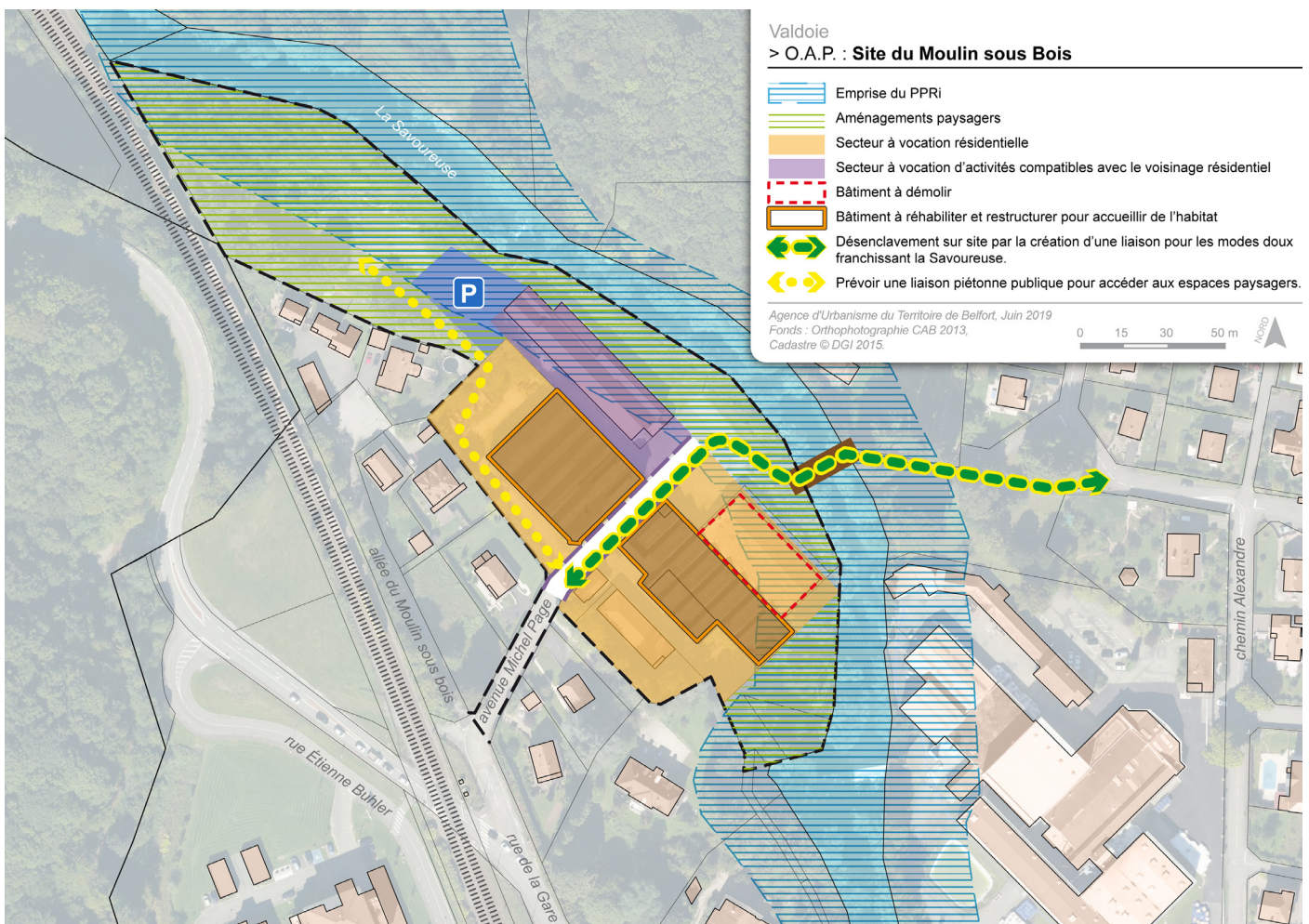
D'une manière générale, l'espace recréé devra apporter une réelle plus-value qualitative au site.

• Densité

Les espaces constructibles forment un ensemble d'environ 76 ares, qui pourrait accueillir une densité de 15 à 20 logements à l'hectare, en tenant compte des espaces nécessaires pour la réalisation des circulations et des espaces de respiration.

Cette densité permettrait d'offrir un potentiel d'environ 10 à 15 logements, avec des typologies variées, dans le cas d'un espace entièrement consacré à une fonction résidentielle.

d. Organisation générale du site



La composition spatiale du projet devra privilégier une vocation résidentielle sur la partie ouest du site et réserver plutôt les activités sur la partie plus proche de la Savoureuse.

• Desserte et accès

Le site est accessible par une seule rue (rue Michel Page). Cette disposition structure cet îlot urbain et permet une accessibilité simple. Mais la proximité de la Savoureuse isole le site contre la rivière.

C'est pourquoi la création d'une passerelle piétonne et cyclable offrirait une alternative d'accès à cette impasse, en direction du centre-ville et des équipements commerciaux, scolaires ou sportifs, via la piste cyclable Belfort / Malsaucy qui passe à proximité de la rive opposée de la Savoureuse. La voie d'accès rue Michel Page pourrait alors prendre un caractère de voie partagée entre les différents usages, piéton, cycle, véhicule.

• Implantation des constructions

Le site est composé d'anciens bâtiments industriels, plus ou moins transformés. Actuellement partiellement impactés par le PPRI (zone U1, PPRI 1999), le règlement ne permet pas d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments concernés

(voir schéma plus haut). Cependant, la transformation des bâtiments est possible, en particulier en dehors de cette zone (Cf règlement du PPRI).

La question de l'opportunité de conserver une partie des bâtiments devra être posée (en particulier ceux identifiés dans le diagnostic patrimonial), lors de toute proposition d'aménagement global du secteur.

La démolition de certains bâtiments pourrait être envisagée dans la perspective de la création d'une passerelle et de ses abords.

Les autres bâtiments pourraient recevoir une occupation mixte habitat / activités, comme c'est déjà le cas actuellement pour certains d'entre eux.

Si la démolition des bâtiments est justifiée, l'implantation de nouvelles constructions devra être réalisée dans les parties non concernées par le PPRI.

• Stationnement

Les espaces de stationnement seront intégrés si possible aux bâtiments, afin de réduire au maximum leur emprise au sol. Un espace de stationnement mutualisé pourrait être envisagé pour l'accueil des visiteurs dans le secteur des bâtiments proches de la Savoureuse.

- **Transports collectifs**

Actuellement, l'arrêt de bus le plus proche (Mairie) et ses lignes urbaines sont à environ 600 m de ce site. La réalisation de la passerelle permettra le rapprochement du réseau en proposant l'arrêt Turenne à moins de 400 m (ligne 5).

- **Traitement paysager et qualité environnementale**

L'ouverture du site par une passerelle sur la Savoureuse permettra une connexion avec le cœur de ville mais nécessite une attention particulière en termes d'aménagement paysager sur cette façade Est, de façon à donner une image globale plus accueillante et moins fermée du site, permettant une valorisation qualitative des lieux.

Il s'agira, de proposer des aménagements paysagers, permettant une ouverture de la rive, en direction de la passerelle et d'intégrer les espaces de circulation et de stationnement de façon cohérente avec les usages envisagés.

Le secteur inconstructible délimité par le PPRI devra constituer une transition paysagère entre les parties bâties et la rivière

- **Insertion des constructions dans le site**

Le choix des formes urbaines devra prendre en compte la proximité des bâtiments existants en termes de hauteur, de composition parcellaire, de cohérence avec le quartier environnant et la nécessaire transition avec un espace naturel que compose la Savoureuse. Les nouvelles constructions devront être implantées et composées en harmonie avec les bâtiments conservés et les espaces paysagers.

e. Réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le secteur est desservi, depuis la rue Michel Page par un réseau de diamètres 100 et 150

Il est en capacité suffisante pour accueillir le projet, à savoir, entre 10 et 15 logements.

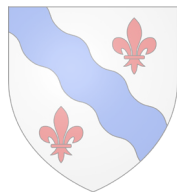
- **Assainissement**

Le secteur est desservi par un réseau des eaux usées de diamètre 300 mm, depuis la rue Michel Page qui longe le site.

L'ensemble du projet sera relié à l'assainissement collectif.

- **Électricité**

La zone est desservie par le réseau électrique de capacité suffisante.



2023