

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALDOIE

L'urbanisation et l'analyse de la consommation foncière

Document provisoire



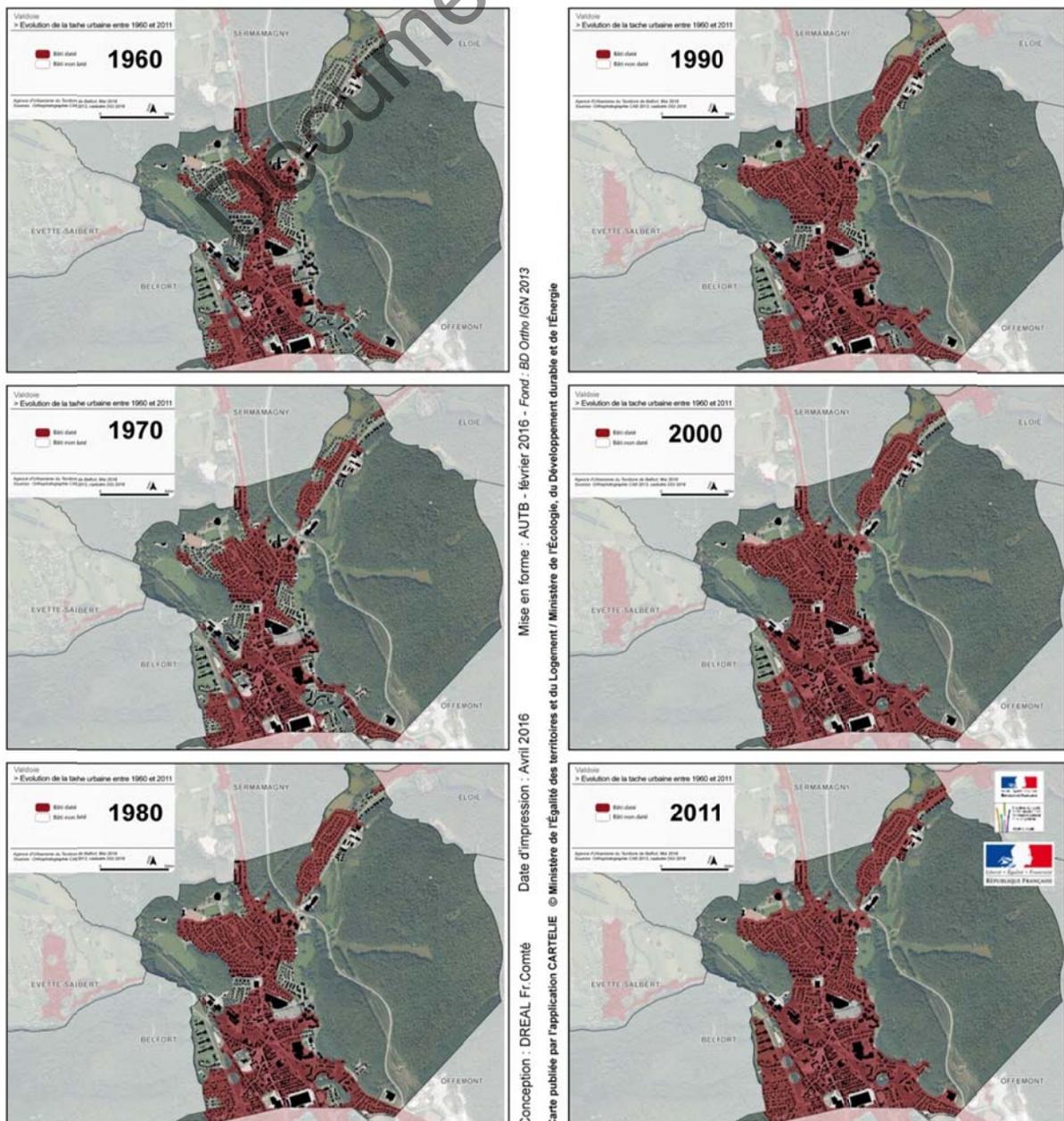
1- L'urbanisation

1-1 Évolution de la tache urbaine entre 1960 et 2011

L'analyse de l'évolution de la tache urbaine repose sur un travail mené par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Franche-Comté.

A partir des données foncières de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) de 2011 (fichiers Majic / année de construction des bâtiments) et des données cadastrales fournies par l'IGN (BD Parcellaire et BD Topo), les services de la DREAL Franche-Comté ont mis en place un outil pédagogique qui matérialise l'évolution de la tache urbaine par décennie. À chaque construction est associée une zone tampon qui met en évidence l'extension urbaine et l'artificialisation.

À noter que pour certains bâtiments, notamment à usage agricole, l'année de construction n'est pas connue. Le domaine public n'est quant à lui pas recensé dans les données foncières de la DGFIP.



La tâche urbaine de Valdoie se structure du nord au sud sur l'axe principale (rue Carnot, rue de Gaulle et rue de Turenne). Elle s'est fortement développée dans les années 70 et 90.

Dans les années 70, la commune s'urbanise avec des lotissements pavillonnaires, et des opérations d'habitat social. Au cours de la décennie suivante, l'urbanisation se limite à quelques constructions ponctuelles. La population baisse durant cette période (-258 habitants).

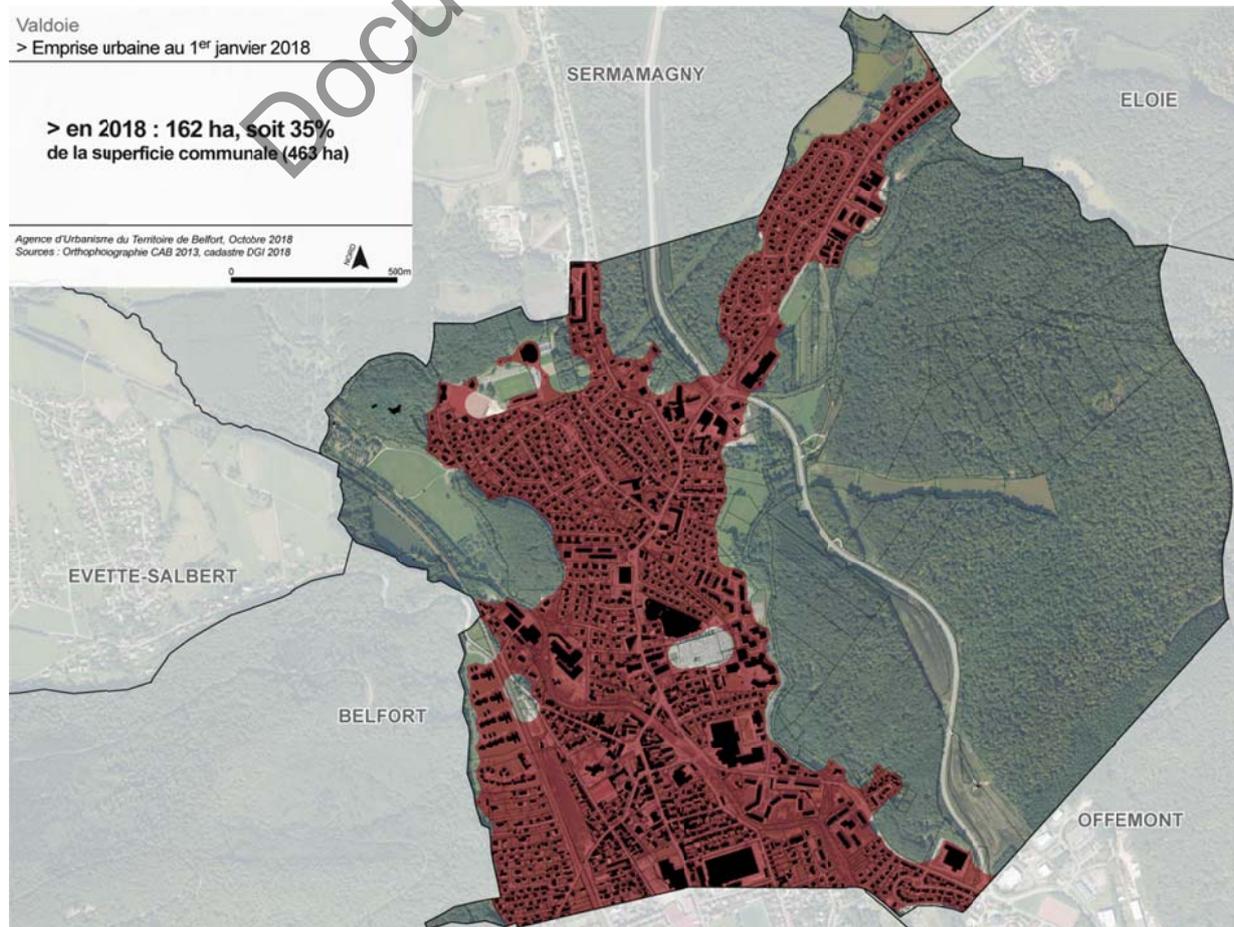
Dans les années 90, la tâche urbaine s'est étoffée grâce à des pavillons, et dans les années 2000 avec des opérations d'habitat social d'envergure (Près du Page).

Évolution de la population, des ménages et du parc de logements depuis 1962

	1962	1968	1982	1990	1999	2015
Population	3 986	3 983	4 572	4 314	4 843	5 382
Ménages	1 304	1 349	1 826	1 857	2 157	2 469
Logements		1 400	1 956	1 975	2 288	2 735

Source : INSEE 2015

Au 1^{er} janvier 2018, la tâche urbaine de Valdoie représente 162 ha, soit un taux d'urbanisation de 35% par rapport à la surface totale de la commune (463 ha, source : DGI-2018).¹



L'évolution de la tâche urbaine depuis 1960 permet d'avoir une vision générale du développement de la commune sur cinq décennies. L'analyse de la consommation foncière sur la dernière décennie permet de faire un focus sur ce qui a généré de l'artificialisation durant cette période.

¹ Données issues de l'analyse menée par l'AUTB sur la surface des emprises urbaines communales du département

1-2 L'artificialisation à Valdoie au cours de la période 2002-2016

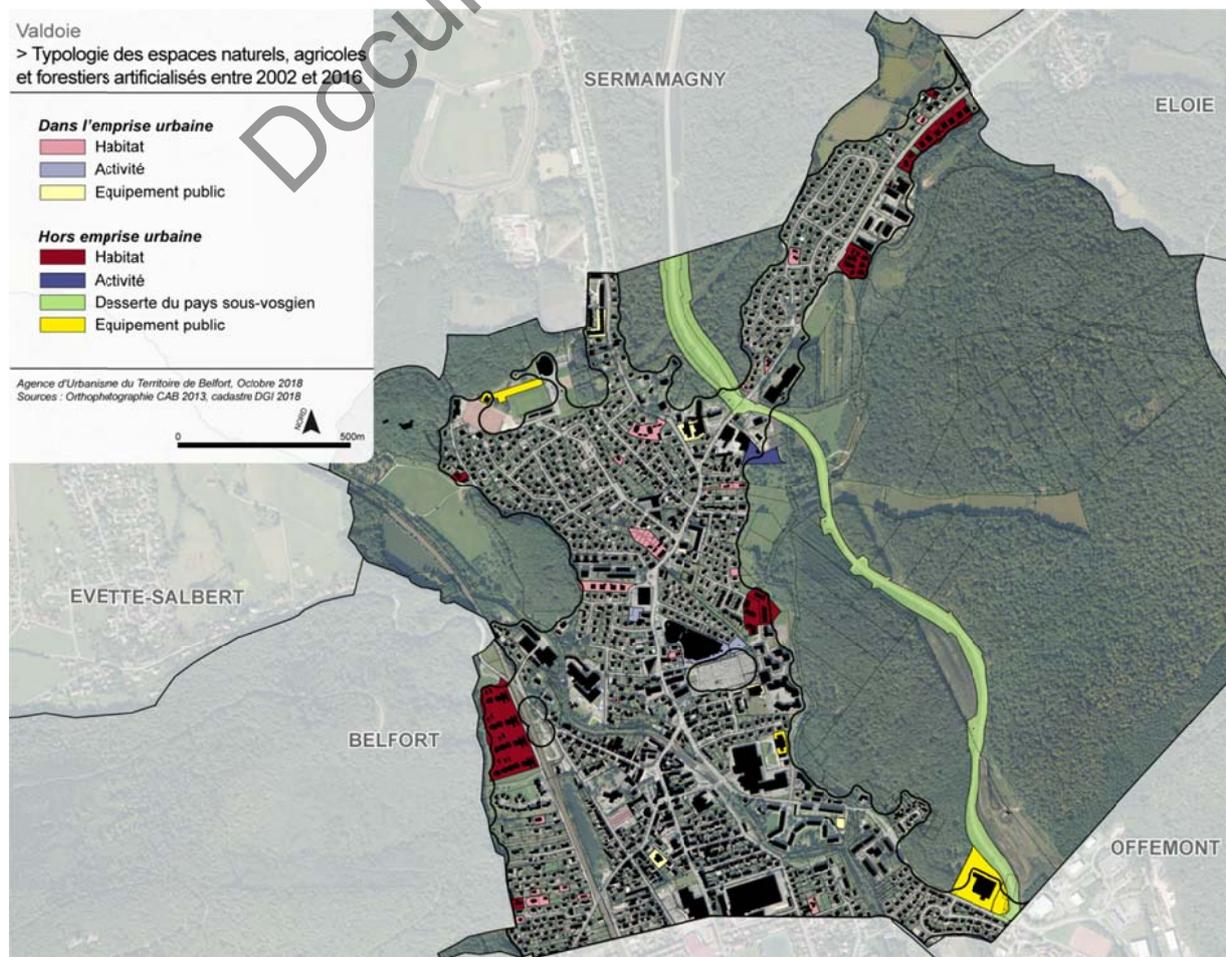
Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Cette analyse est ici effectuée sur la période 2002-2015. L'analyse de l'artificialisation² repose sur une comparaison des photos aériennes de 2002/2008/2010/2013 (travail de photo-interprétation) et du cadastre de 2016 portant sur l'année 2015 ainsi que les projets connus en 2016.

Pour chaque parcelle identifiée comme artificialisée, on détermine la nature de la parcelle en T-n (2002), et la destination en T0 (2016) : soit du bâti lié à de l'habitat, des activités, des équipements publics, soit des infrastructures de transport, des parkings ou des chemins d'accès.

L'analyse de la consommation foncière, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), s'appuie sur la méthodologie mise en place dans le cadre du SCoT du Territoire de Belfort.

- **Une artificialisation en majorité hors emprise urbaine**



Sur la période 2002-2015, 24 hectares d'espaces agro-naturels et forestiers ont été artificialisés. Les surfaces artificialisées sont relativement conséquentes pour la période observée en raison de la

² Est entendue par surface artificialisée toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide, etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non (ex : parking).

desserte sous-Vosgienne (11,2 ha). Près de 20 hectares (19,7 ha) ont été artificialisés hors emprise urbaine

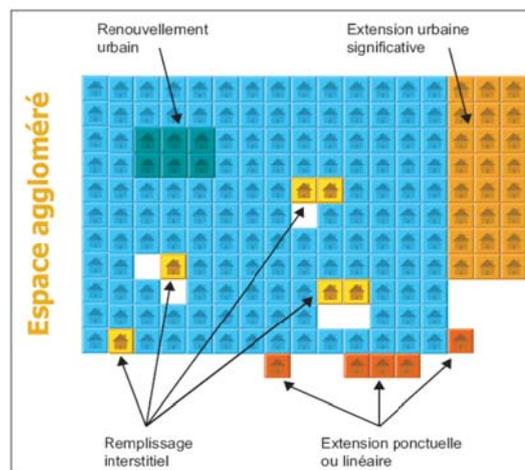
Habitat		Infrastructures de transport		Equipement		Activité		Total
hors emprise urbaine	En emprise urbaine	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	
5 ha 85	2 ha 68	11 ha 20	-	2 ha 56	1 ha 10	0 ha 44	0 ha 90	24 ha 74 ha

- **Une artificialisation à destination de l'habitat caractérisée par un phénomène d'extension urbaine**

Pour l'habitat, 8,5 hectares ont été artificialisés à Valdoie permettant la construction de près de 300 logements. La densité moyenne est très forte (35 logements par hectare) en raison de la typologie des logements créés (beaucoup de logements collectifs).

Pour différencier les différentes formes d'urbanisation, l'analyse proposée ici s'appuie sur une méthodologie issue d'un travail de définition réalisé en Alsace et adaptée par la Direction Départementale des Territoires 90 (DDT90). La méthode distingue trois types d'urbanisation au sein d'une commune :

- **"Les extensions urbaines significatives"**, qui sont définies comme les grandes opérations d'extension de la tache urbaine se situant en frange de l'espace aggloméré (ex : lotissement de maisons individuelles ou zone d'activités) ;
- **"Les extensions ponctuelles"**, qui se situent également en frange de l'espace aggloméré et sont limitées à quelques parcelles diffuses, construites "au coup par coup" ;
- **"Le remplissage interstitiel"**, qui correspond à l'urbanisation des « dents creuses »



Source : DDT90

L'artificialisation par type

Type	superficie
Extension ponctuelle	29 a
Extension linéaire	21 a
Extension significative	5 ha 34 a
Remplissage interstitiel	2 ha 68 a
Total	8 ha 53 a

L'artificialisation à destination de l'habitat est dominée par l'extension significative de l'emprise urbaine représentant 63 % de l'artificialisation soit 5,3 hectares. Cela correspond aux opérations d'envergure et notamment les Prés du Page. Le remplissage interstitiel est plus faible, mais montre la densification du tissu urbain durant les années 2000 et représente à 31% de l'artificialisation liée à l'habitat (2,7 hectares)

Des extensions significatives et ponctuelles : hors emprise urbaine



Photos : AUTB

Du remplissage interstitiel : dans l'emprise urbaine



Photos : AUTB

Du renouvellement urbain



Photo : AUTB

- **3 ha 66 artificialisés pour les équipements.**

1 ha 10 ont artificialisées dans l'emprise urbaine : la halte-garderie, la maison de retraite la Rosemontoise, et l'internat du lycée.

Les équipements créés dans l'emprise urbaine



Photos : AUTB

2 ha 56 ont artificialisées hors emprise urbaine : la caserne des pompiers, l'école de musique, et le terrain proche du stade.

Les équipements créés hors emprise urbaine



Photos : AUTB

- **1 ha 35 artificialisés pour l'activité.**

Pour l'activité, 1 hectare 35 à Valdoie durant la période 2002-2015. 90 ares ont été artificialisées dans l'emprise urbaine : Super U, extension parking ex-Godillot et 44 ares hors emprise urbaine : Aire des gens du voyage.

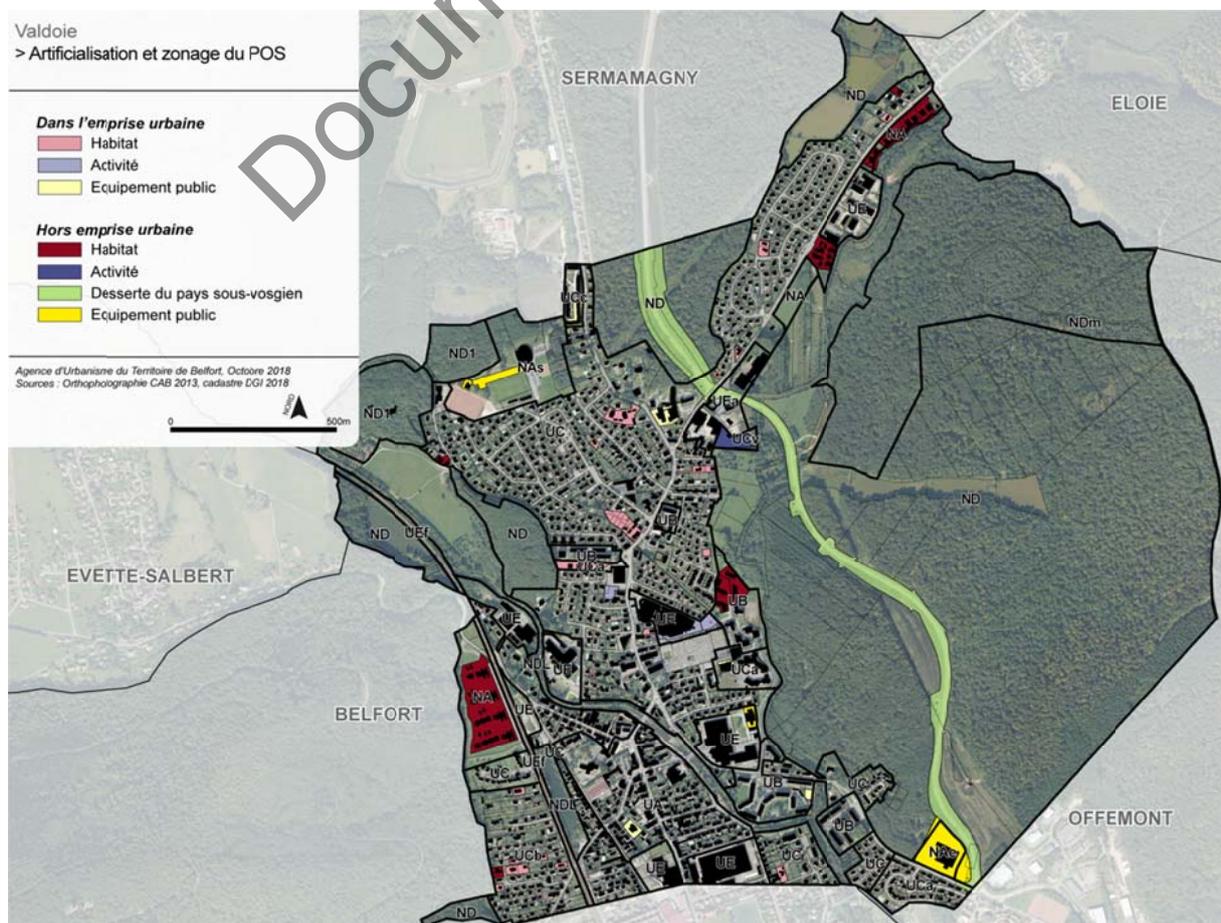
L'artificialisation liée à l'activité



Photos : AUTB

- Une artificialisation selon le zonage du POS

Zone du POS	surface agraire	Poids relatif	Destination
NA	3 ha 82	16%	Habitat Près du Page, Rue Ehret
NAe	1 ha 47	6%	Equipement Caserne des pompiers
NAs	0 ha 35	1%	
ND	10 ha 78	45%	Desserte sous-Vosgienne
NDL	0 ha 01	0%	
UA	0 ha 18	1%	
UB	0 ha 95	4%	
UC	5 ha 05	21%	Habitat Dans l'emprise
UE	1 ha 27	5%	Activité



Lors de la décennie passée (2002-2015), l'urbanisation de la commune de Valdoie a connu un développement important (24,7 ha) dont 11,2 ha liés à la desserte sous-vosgienne. Cette artificialisation représente au total 15% de l'emprise urbaine actuelle.

Près de 8 hectares ont été artificialisés pour l'habitat pour la création de près de 300 logements. Cela correspond à une forte densification avec des opérations d'habitat collectif d'envergure.

La commune de Valdoie a ainsi fortement augmenté son parc de logements et sa population (+447 logements et +539 habitants depuis 1999).

Enjeux :

- La définition d'objectifs de modération de la consommation foncière au regard des espaces artificialisés durant la période 2002-2015.
- Un développement urbain qui mobilise en priorité le bâti ou les parcelles libres disponibles au sein de l'emprise urbaine avec une analyse de la capacité de densification de la trame bâtie (foncier + bâti).
- L'identification des besoins en logements en fonction du foncier disponible dans et hors emprise urbaine.
- La compatibilité avec le SCoT et le PLH.

Document provisoire

2- Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Le foncier restant potentiellement urbanisable dans l'emprise urbaine de Valdoie a été évalué à partir du cadastre au 1^{er} janvier 2016 et de l'orthophotographie 2013.

Ce repérage consiste, dans un premier temps, à identifier « les dents creuses », que l'on peut définir comme des espaces vides entourés de constructions. Elles peuvent concerner des parcelles complètes ou partielles (parcelle ou ensemble de parcelles contiguës) d'une superficie supérieure à 400m².

En effet, l'urbanisation de Valdoie est caractérisée par un bâti dense.

A terme, différents niveaux de précision pour apprécier la constructibilité des terrains:

- Servitude d'utilité publique (SUP) : incidence forte du PPRI de la Savoureuse ;
- Configuration des parcelles ;
- Propriétaires des terrains (privé ou public), accès et topo...

L'analyse consiste aussi à étudier les bâtiments qui sont dit mutables. Ces bâtiments peuvent être réinvestis pour permettre notamment la construction d'autres logements ou un changement de destination des bâtiments sans créer de nouvelle artificialisation.

2-1 Analyse de la capacité de densification : les espaces non bâtis au sein de l'emprise urbaine

Les parcelles libres de toute construction ont donc été recensées, tantôt en totalité, tantôt partiellement.

La prise en compte partielle de certaines parcelles tient compte d'un recul de 10 mètres par rapport à l'habitation principale, de façon à laisser un peu d'aisance à celle-ci.

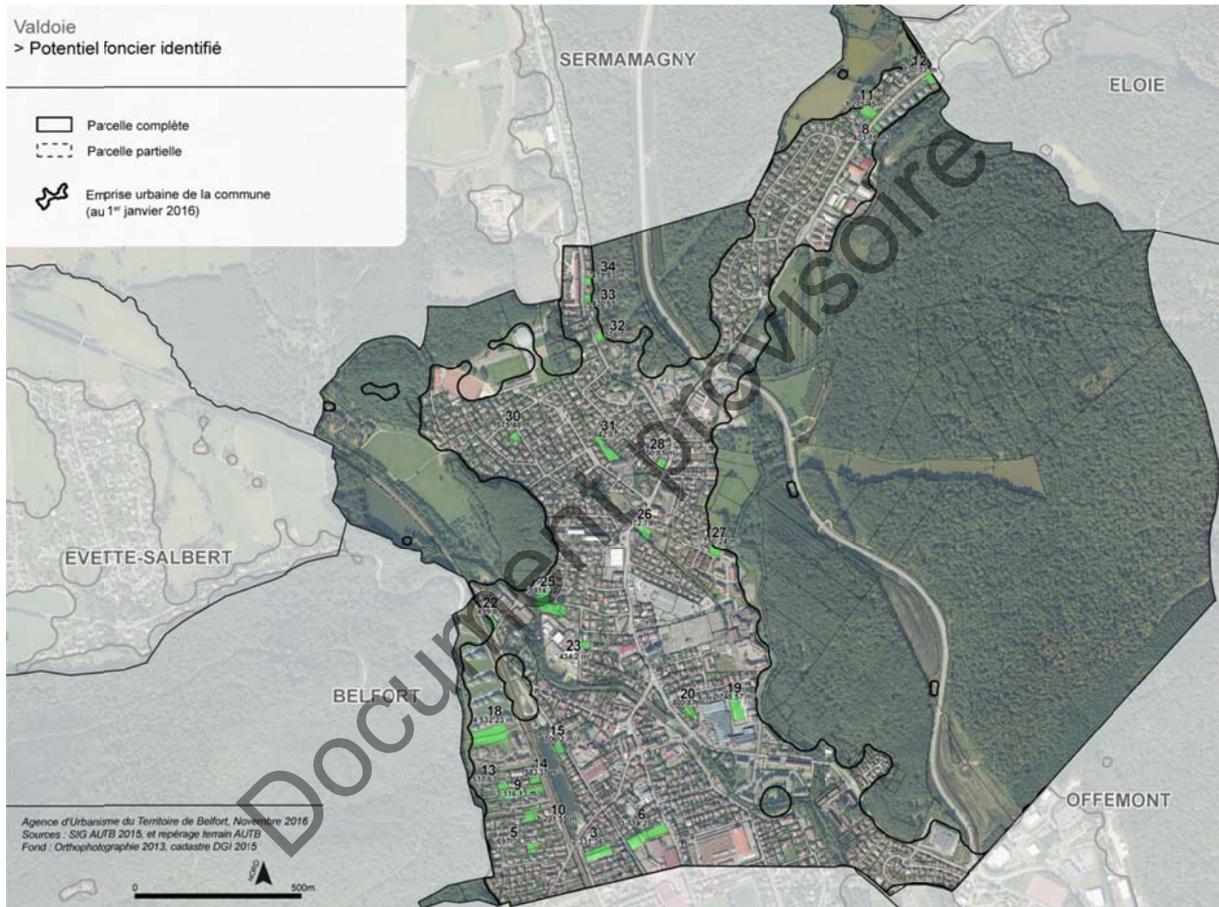
Les espaces non bâtis sont, dans le cas de Valdoie, des espaces naturels de type espaces verts, vergers, prairies, bois ou bosquets. Ont été également identifiés les terrains mis en vente. Ces différents éléments sont repérés sur la carte « typologie des espaces non bâtis au sein de l'emprise urbaine ».

Enfin, des **niveaux de précision sont apportés sur le niveau de disponibilité** de ces espaces :

- Si ce sont des terrains couverts par un périmètre limitant ou interdisant la construction (SUP, périmètre de réciprocité, PPRI) ;
- Si ce sont des parcelles complètes ou partielles ;
- Si ce sont des terrains privés ou publics ;
- Si la topographie et l'accessibilité permet leur urbanisation (visite de terrain).

3,4 ha d'espaces libres ont été identifiés au sein de l'emprise urbaine de la commune Valdoie.

Des parcelles en premier rang, pouvant être en partie hors emprise urbaine, ont été prises en compte, étant en zone U au POS actuel.



Une analyse plus fine du terrain, notamment sur le plan de la richesse écologique, pourrait déterminer que certaines parcelles présentent des caractéristiques de zone humide.

Un repérage sur le terrain a été réalisé sur chaque parcelle potentiellement constructible. Tous les secteurs recensés ont été conservés en tant que potentiel constructible.

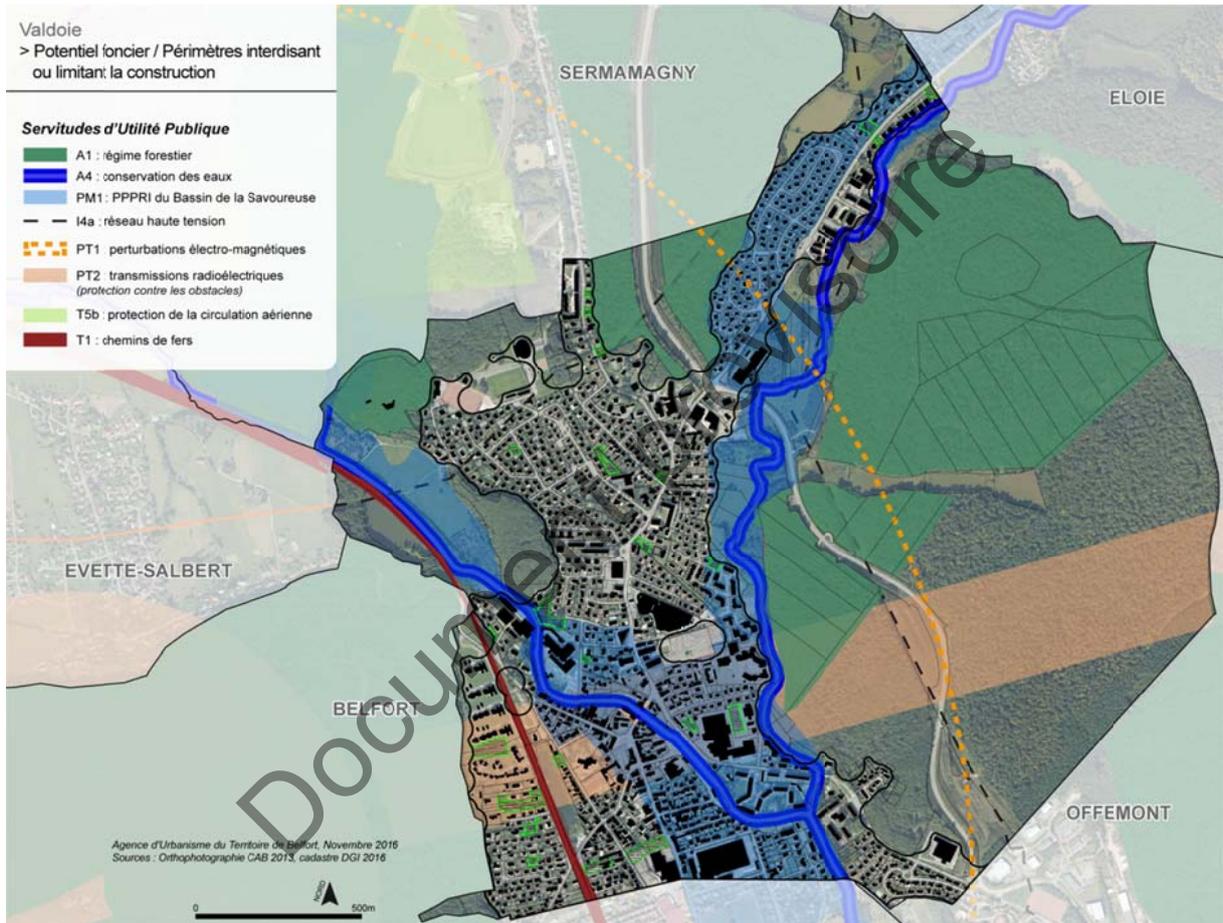
Analyse des espaces non bâtis au sein de l'emprise urbaine ...

- ... au regard des servitudes d'utilité publique (SUP), des périmètres de réciprocité et des zones inondables (PPRI)

Le repérage des espaces non bâtis au sein de la trame urbaine nécessite d'être affiné pour déterminer leur niveau de mobilisation/disponibilité.

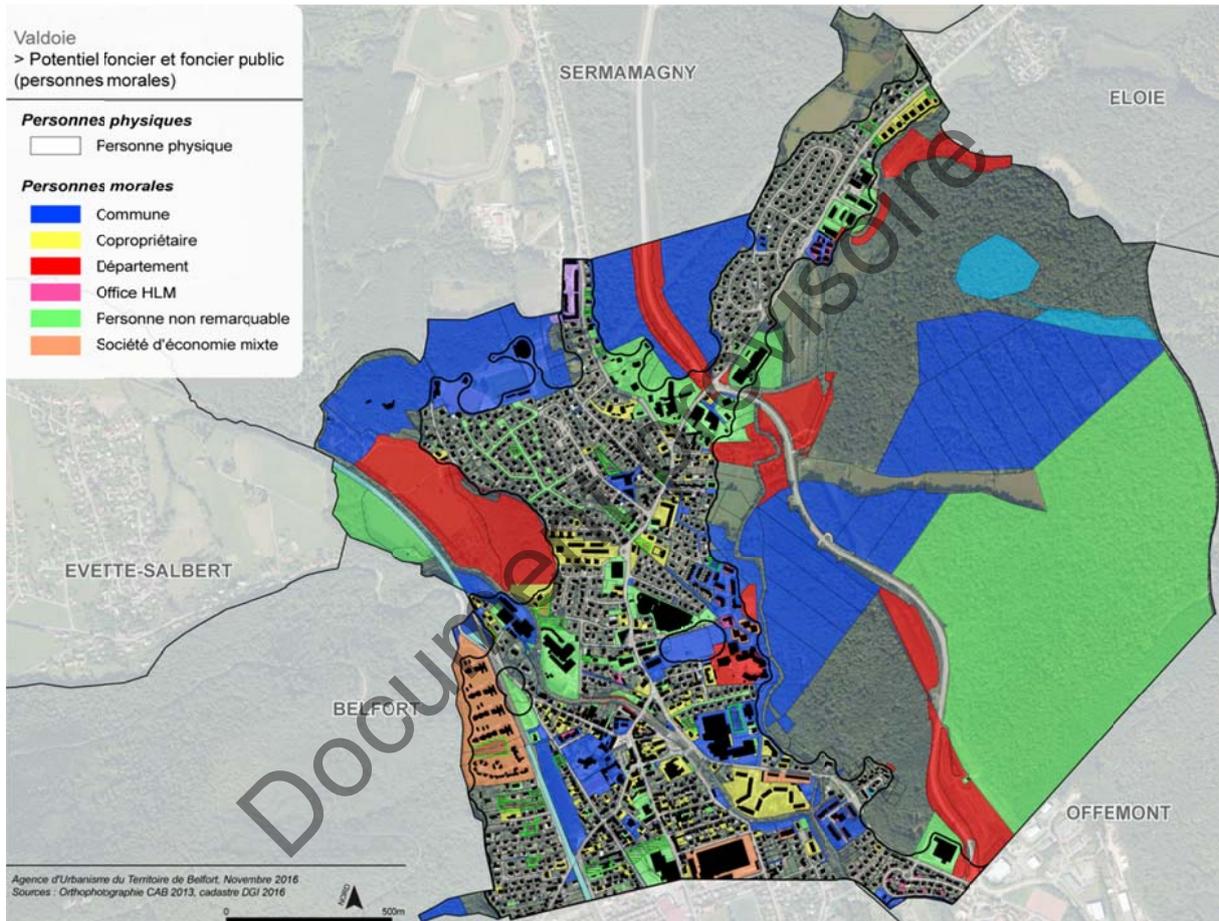
La disponibilité du potentiel foncier au regard des périmètres interdisant ou limitant la constructibilité :

- Servitudes d'Utilité Publique (SUP),
- périmètre de réciprocité,
- PPRI de la Savoureuse



- **Au regard de la nature des propriétaires (public ou privé)**

La totalité des terrains non bâtis au sein de l'emprise urbaine sont de nature privée.



- **Au regard de la topographie et de son accessibilité**

La topographie d'un terrain détermine sa constructibilité. Un terrain avec une forte déclivité pourra s'avérer inconstructible. Les espaces identifiés ne présentent pas une forte déclivité.

L'accès à la voirie et aux réseaux (eau, électricité, assainissement) détermine également la constructibilité des espaces identifiés. Suite à la phase de terrain, certains espaces libres identifiés initialement ont été retiré du repérage du potentiel foncier.

La constructibilité d'une parcelle est également relative à la forme de la parcelle et des règles d'urbanisme en vigueur, qui peuvent conduire à rendre impossible toute construction.

Dans la définition du projet communal, un pourcentage d'environ 30 % de rétention foncière est pris en compte afin de tenir compte d'une part de la réalité du marché foncier sur la commune et d'autre part de la configuration de certaines parcelles qui nécessitent l'entente de plusieurs propriétaires privés (parcelle partielle notamment).

Ainsi, le potentiel constructible au sein de l'emprise urbaine de la commune est d'environ 2,4 hectares.

2-2- Analyse de la capacité de densification : la capacité de mutation

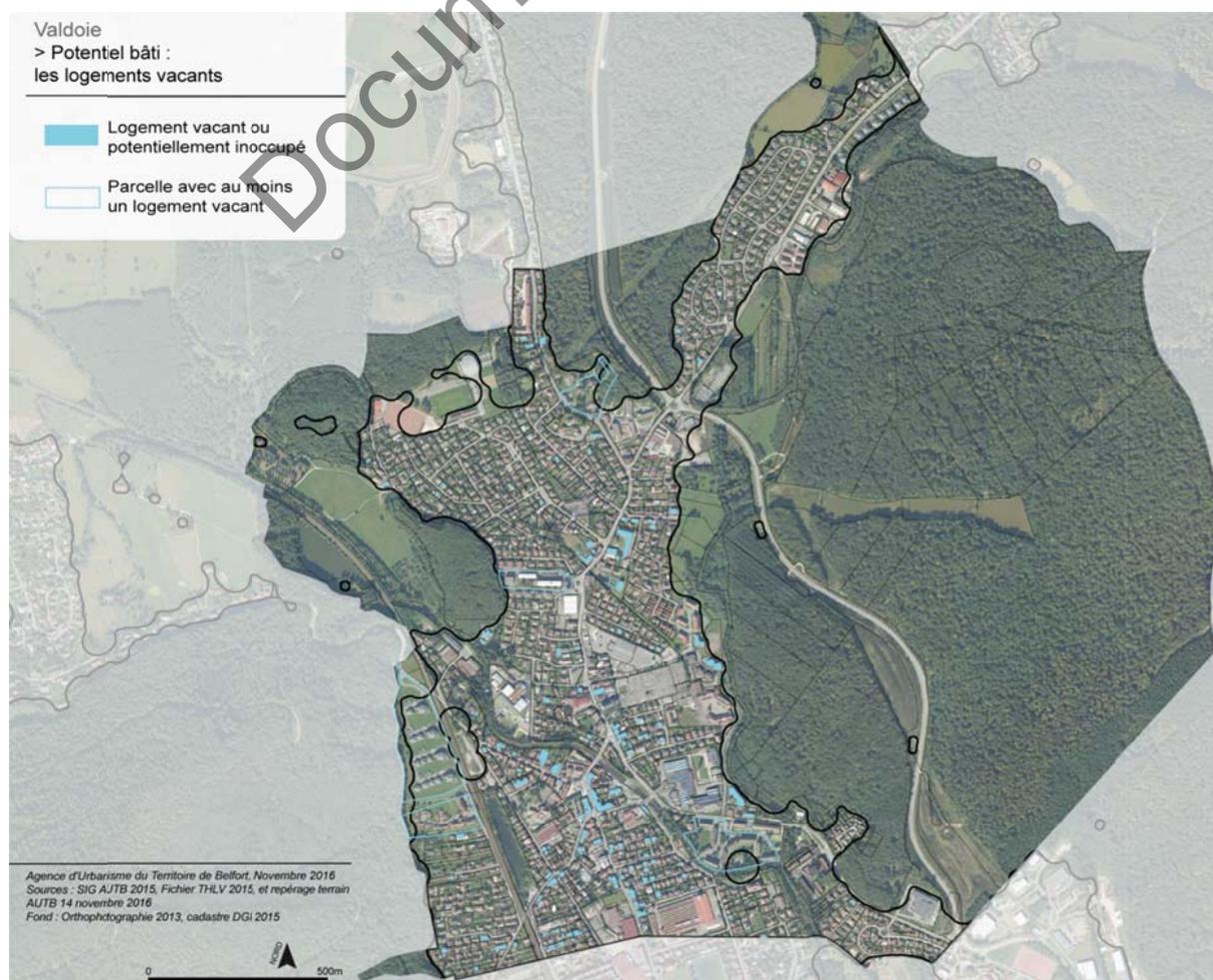
Tout bâti peut être identifié comme mutable. Sont pris en compte les bâtiments vacants (non occupés) et les bâtiments sur lesquels un projet est en réflexion ou engagé.

Une analyse de la vacance du parc de logements, et des anciennes constructions à rénover permet de déterminer le potentiel de création de logements par réhabilitation de bâtis existants.

Le parc de logement de Valdoie compte des logements inoccupés depuis longtemps. Grâce à un repérage des espaces bâtis à partir de plusieurs fichiers statistiques (THLV, Majic), de la photo aérienne 2013 (octobre) et du cadastre 2016, plusieurs anciennes constructions (vacantes ou occupées) pourraient être mobilisées pour accueillir à nouveau des ménages après réhabilitation.

Il y a 2 types de bâtis :

- Habitat vacant, dégradé et/ou sorti du marché de l'habitat;
- Bâtiments économiques mutables.



Du bâti résidentiel vétuste

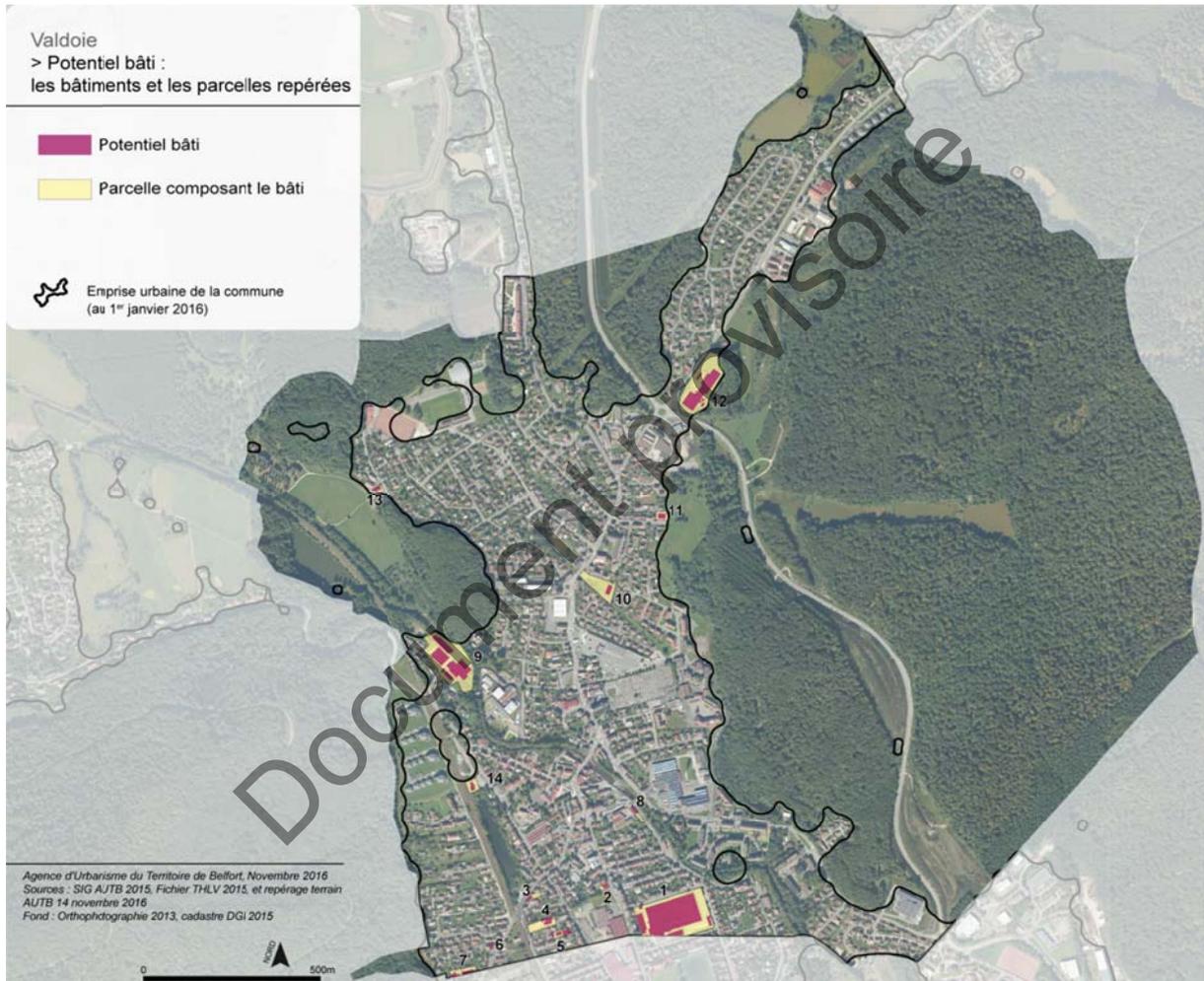
Photos : AUTB

Cependant, il ne vient pas en déduction du besoin en logements à échéance du PLU au vu de l'incertitude qu'ils soient réhabilités.

La rénovation de ces anciennes constructions s'avère plutôt complexe en raison de nombreuses difficultés :

- problème de succession s'éternisant : les indivisaires n'arrivant pas à s'entendre,
- difficulté pour le propriétaire de se séparer d'un patrimoine familiale : propriétaire moralement attaché à la construction (maison de son enfance, maison de la famille,...),
- difficultés architecturales et structurelles de diviser ces constructions et constituer plusieurs appartements, impossibilités techniques de rénover...
- conservation d'un actif immobilier en attendant d'avoir les moyens financiers de rénover,
- surcoûts économiques pour réaliser les démolitions, puis les travaux d'aménagement et parvenir au même niveau de confort qu'une construction nouvelle,
- spéculation immobilière, rétention immobilière.

En raison de ces difficultés et entraves à la rénovation immobilière, le potentiel de production de logements par réhabilitation d'immeubles apparaît difficilement estimable à Valdoie.



La commune de Valdoie compte plusieurs bâtiments économiques mutables.
Il y a notamment le site de **BBI Peinture (2,2 ha)** en position stratégique aux limites de Belfort et au cœur d'un quartier résidentiel.

Le site BBI peinture



Photo : AUTB

Il y a aussi la **riche Zvereff (1,2 ha)** sur laquelle un projet est engagé.

Le site **Moulin sous Bois** sur la route d'Evette-Salbert interpelle sur l'action à mener. Ce site n'est pas forcément mutable pour de l'habitat. Il peut très bien garder sa vocation ou devenir mixte (artisanat, équipements, loisirs...)

Le site Moulin sous Bois



Photos : AUTB

Le renouvellement urbain a l'avantage d'éviter le financement de nouvelles infrastructures (voirie et réseaux divers) et permet de rentabiliser celles existantes.