

# Révision des documents d'urbanisme d'Allenjoie et de Dambenois

Réunion PPA

## compte-rendu

### > De Romain PRIOUX

Agence de Développement  
 et d'Urbanisme  
 Tél : 03 81 31 87 92  
 Fax : 03 81 31 86 19

### > À

Mairie d'Allenjoie  
 Mairie de Dambenois  
 Mairie de Brognard

### > Copie à

*Mme LEMAIRE, M. GIGON, DDT du Doubs*  
*Mme BRINGOLD-SAVARY, PMA*  
*Mme MOINAT, Chambre d'Agriculture*  
*Mme JACQUOT, Agence Foncière du Doubs*  
*Mme ROPITAL, Mme GRIVART, Mme WEBER, M. BERGOUNIOUX, ADU*

### Liste des présents :

#### ALLENJOIE :

- Bernard PETIT, maire
- Jean RIDEY, adjoint
- Dominique VOIROL, conseiller

#### DAMBENOIS :

- Philippe ARMBRUSTER, adjoint
- Marcel GRABER, conseiller

#### BROGNARD :

- Bruno BATTAGLIA, adjoint

**DDT** : Virginie LEMAIRE

**PMA** : Virginie BRINGOLD-SAVARY

**Chambre d'agriculture** : Lysiane MOINAT

**Agence Foncière du Doubs** : Sandrine JACQUOT

**ADU** :

- Romain PRIOUX
- Samia ROPITAL
- Isabelle GRIVART
- Elodie WEBER
- Anthony MORIN

Excusés : M. NUSSBAUMER (Dambenois), M. POURCHET (Dambenois), M. JOLIVET (Dambenois), M. DEMUTH (Méziré)

## Objet de la réunion :

La réunion porte sur la présentation des éléments du diagnostic et du PADD d'Allenjoie et de Dambenois aux Personnes Publiques Associées.

Le présent compte-rendu reprend les remarques émises par les participants.

## 1. Remarques DDT :

### 1.1. La consommation d'espaces

Suite à la présentation de l'ADU sur les besoins en logements et en fonciers pour les 2 communes, la DDT souhaite rappeler les principes qui fondent les lois Grenelle 2, et notamment « l'obligation de présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de fixer et de justifier un objectif de modération de cette consommation ». A ce titre, les PADD devront être plus clairs.

En tout état de cause, la DDT souhaite émettre une réserve quant à la quantification des besoins en fonciers, notamment pour Allenjoie. En effet, le calcul utilisé pour évaluer les besoins en fonciers prend en compte un coefficient de rétention foncière d'environ 40%. Or, la DDT rappelle que ce coefficient n'a rien d'objectif et est basé sur un ressenti des élus et, qu'en outre, sur le Grand Besançon, le coefficient utilisé est de 20%. Ainsi, si les élus souhaitaient maintenir ce coefficient de rétention foncière de 40%, le risque serait que le préfet émette un avis défavorable au moment de l'arrêt des PLUs.

**Tableau de synthèse des besoins en logements et en foncier**

	Objectif démographique pour 2025	Besoins en logements pour 2025	Besoins en foncier pour 2025			Potentiels fonciers identifiés	
			Sans coeff de rétention foncière	Avec coeff de rétention foncière de 40%	Avec coeff de rétention foncière de 20%	Renouvellement	Extension
<b>ALLENJOIE</b>	840 hab	108 logts	Entre 4,1 et 11 ha	Entre 5,8 et 15,4 ha	Entre 5 et 13,2 ha	3 ha	12 ha
<b>DAMBENOIS</b>	900 hab	138 logts	Entre 5,3 et 14 ha	Entre 7,4 et 19,7 ha	Entre 5,6 et 16,9 ha	5,9 ha	8 ha

Face à cette remarque, les élus répondent que leurs besoins en foncier ont été évalués en fonction d'une forte pression foncière et de la volonté de conserver une physionomie de village avec le lotissement comme principale forme de développement. En outre, au regard de la consommation d'espaces agricoles prévue par les travaux de Technoland 2 (à savoir environ 100 ha sur Allenjoie et 30 ha sur Dambenois à terme), ils trouvent que leurs besoins en foncier pour du logement (environ 13 ha pour Dambenois et 15 ha pour Allenjoie) ne sont pas si impressionnants que le laisse à penser la DDT. Enfin, comparé à l'enveloppe des zones U et AU de leur document d'urbanisme existant, les élus précisent que pour Dambenois, le nouveau PLU augmenterait la surface constructible d'environ 4,5 ha, là où pour Allenjoie, le PLU conserverait le volume de surface constructible existante au POS en vigueur.

La DDT préfère préciser que les arguments développés par les élus risquent d'être difficilement recevables par l'Etat. En effet :

- Concernant le modèle de développement prôné par les élus, à savoir le lotissement, la DDT indique que la lutte contre l'étalement urbain est une priorité du Grenelle 2, et que le lotissement (en extension) est un contributeur direct à la poursuite de l'étalement urbain. Ainsi, dans les années à venir, le renouvellement urbain et la densité (optimisation des dents creuses, réhabilitation de bâtiments abandonnés, construction de petits collectifs) devront devenir la norme dans les documents d'urbanisme, et le lotissement en extension l'exception.

- Concernant les travaux sur Technoland 2, ce n'est pas parce que la ZAC consommera environ 130 ha de terre agricole sur les 2 villages qu'il faut en rajouter nécessairement 28 ha supplémentaires pour du logement. Ainsi, l'argument de dire « pourquoi PMA aurait le droit de consommer de la terre agricole et pas moi ? » ne tient pas au regard des nouvelles lois.
- Concernant la faible augmentation des surfaces constructibles envisagée par rapport aux documents d'urbanisme existant, la DDT insiste sur le fait que lorsque les élus décident de réviser totalement un POS ou un PLU, il faut qu'ils soient conscients qu'ils doivent réfléchir à leur projet à partir d'une feuille blanche.

## 1.2. Les continuités écologiques

Au sujet des continuités écologiques, la DDT souhaite que, conformément au Grenelle 2, « le PADD définisse les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

L'ADU précise que pour le PADD d'Allenjoie, il est déjà mentionné, page 15, que « la préservation de l'Espace Naturel Remarquable (ENR) de la Plaine Alluviale de l'Allan, **ainsi que le maintien des corridors écologiques** qui y sont associés sont une orientation forte du projet communal ; toute urbanisation y est donc proscrite ».

Néanmoins, afin d'être plus en phase avec le diagnostic des 2 communes, qui précise (p.94) que « le projet d'aménagement de Technoland 2 prévoit la création de corridors écologiques pour rétablir les déplacements de la faune au sein du parc d'activités », les PADD intégreront les mentions suivantes :

- aux paragraphes 4.3 : « Enfin, dans le cadre des aménagements liés à Technoland 2, des corridors écologiques sont remis en bon en état afin de rétablir les déplacements de la faune au sein du parc d'activités ».
- aux paragraphes 5.2 : « Créer et remettre en état des continuités écologiques pour la faune »

Les cartes des orientations n°4 et n°5 seront complétées en conséquence pour laisser apparaître la création de corridors écologiques sur Technoland 2.

## 1.3. Incidence du PLU sur un site Natura 2000

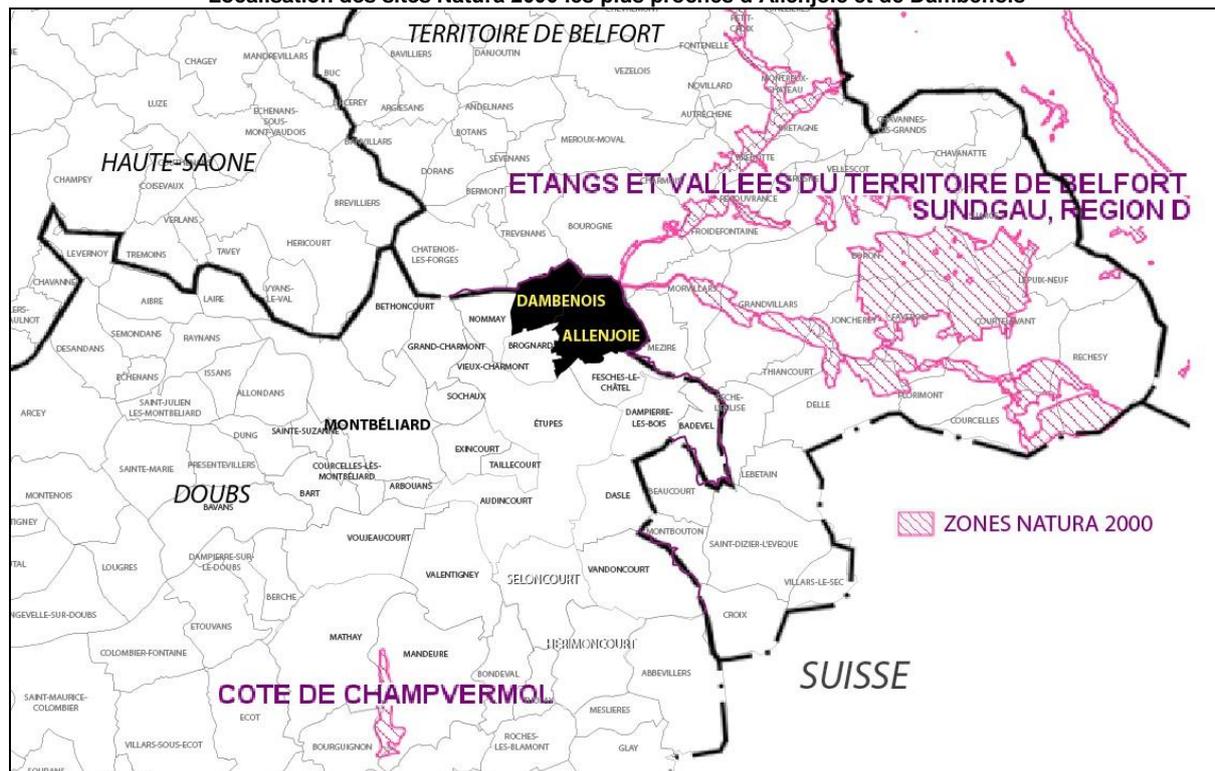
Au regard de l'article R.414-19.II du code de l'environnement, la DDT rappelle que « *sauf mention contraire, les documents de planification, programmes, projets, manifestations ou interventions sont soumis à l'obligation d'évaluation des incidences Natura 2000, que le territoire qu'ils couvrent ou que leur localisation géographique soient situés ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000* ».

Ainsi, concernant les PLUs de Dambenois et d'Allenjoie, cet article signifie que malgré l'absence de site Natura 2000 sur les 2 communes, le rapport de présentation du PLU doit faire la démonstration de l'impact éventuel du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches, même si celles-ci sont situées à 1000 kms.

Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, il se trouve que le site Natura 2000 le plus proche touche la limite communale d'Allenjoie ; il s'agit des « étangs et vallées du Territoire de Belfort ». Ainsi, les rapports de présentation des PLUs d'Allenjoie et de Dambenois devront comporter une notice d'incidence présentant les impacts éventuels du PLU sur ce site Natura 2000.

La prise en compte de la zone Natura 2000 « Côte de Champvermol », à Mandeure, est à confirmer.

#### Localisation des sites Natura 2000 les plus proches d'Allenjoie et de Dambenois



#### 1.4. Transmission du Porter à Connaissance de l'Etat

Le Porter à Connaissance de l'Etat sera transmis aux communes durant l'été.

### 2. Remarques Chambre d'agriculture

#### 2.1. La consommation d'espaces

Concernant les objectifs de développement des 2 communes, la Chambre d'Agriculture reprend les arguments exposés par la DDT et les appuie. Elle considère en effet que les surfaces qui sont proposées pour une urbanisation en extension sont trop élevées, et qu'un coefficient de rétention foncière de 40% sera difficilement justifiable.

#### 2.2. Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole, qui permettra de vérifier la compatibilité des objectifs de développement avec les secteurs à forts enjeux, sera disponible courant de l'été. Il sera intégré au diagnostic du PLU.

#### 2.3. Diagnostic PLU

Concernant des remarques tant sur le fond que la forme, la chambre d'agriculture les transmet directement à l'ADU.

### 3. Remarques PMA :

#### 3.1. Inventaire zones humides :

PMA annonce qu'un inventaire des zones humides <1ha sera engagé à l'automne 2012. En effet, afin d'être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



du Bassin Rhône-Méditerranée, le PLU doit délimiter exactement les zones humides de dimension inférieure à 1 ha aux abords des secteurs urbanisés ou urbanisables de la commune.

Les critères de définition et de délimitation des zones humides sont fixés par arrêté (arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 01 octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement). Une zone est considérée comme humide en fonction de critères relatifs aux sols ou à la végétation.

PMA doit rencontrer l'organisme chargé de cet inventaire (l'EPTB) durant l'été afin de caler avec eux leur calendrier et priorités d'intervention.

A noter que l'approbation du PLU pourrait être différée si cette étude n'était pas intégrée au diagnostic.

### 3.2. Secteurs de développement futurs et capacités des réseaux

Au regard des périmètres des secteurs de développement futurs déjà identifiés, PMA vérifie les capacités des réseaux (eau potable, eaux pluviales et assainissement) en fonction des objectifs de logements envisagés.

Ainsi, par exemple, sur Allenjoie, la localisation de certaines sources captées peut éventuellement remettre en cause les périmètres de certains secteurs.

### 3.3. Diagnostic PLU

Concernant des remarques tant sur le fond que la forme, PMA les transmet directement à l'ADU.

## 4. Les suites

### 4.1. Rappel du calendrier

PLUS ALLENJOIE ET DAMBENOIS	2011				2012								2013																
	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Aout	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
Etapes et tâches																													
Phase 0 : Préparation de la mission - Cahier des charges																													
Phase 1 : Etat des lieux, diagnostic, enjeux																													
Phase 2 : Elaboration du P.A.D.D.																													
Débat Orientations Générales																													
Réunion PPA (diag, PADD)																													
Réunion publique (diag, PADD)																													
OAP																													
Phase 3 : Traduction réglementaire du projet (Zonage, règlement littéral)																													
Réunions particulières ave les propriétaires (OAP)																													
Réunion PPA (OAP, zonage, règlement)																													
Réunion publique (zonage, règlement)																													
Rapport de présentation (justifications)																													
Arrêt du projet																													
Phase 4 : Prise en compte des avis PPA et EP																													
Approbation du PLU																													

La volonté des élus de programmer une enquête publique en juin-juillet 2013 impose le calendrier ci-dessus.

Ainsi, en amont de l'arrêt des deux projets de PLU fixés pour février 2013, l'ADU attire particulièrement l'attention les élus que ce calendrier nécessite une forte implication de leur part, avec des validations régulières qui ne pourront pas être remises en cause au fil de l'avancement du dossier.

#### **4.1. Prochaines réunions**

En raison du départ de l'ADU de Romain PRIOUX, les prochaines réunions de travail sont fixées au plus tôt :

- A Dambenois, le 09 octobre 2012
- A Allenjoie, le 16 octobre 2012

Ordres du jour de ces réunions :

- Validation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### **4.2. Mise à disposition des documents de travail**

Les documents de travail (compte-rendus, présentations ppt, diagnostics, etc) sont mis à disposition des élus, de la mairie et des partenaires sur le site internet de l'ADU (<http://www.adu-montbeliard.fr/>), sous couvert d'une inscription sur le site.

