

Révision du document d'urbanisme d'Allenjoie

Le plan de zonage

Relevé de décisions

> De Fabien DAUMARK

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

> À

Mairie d'Allenjoie

> Copie à

*Mme ROPITAL, Mme GRIVART, Mme WEBER,
M. BERGOUNIOUX, A.D.U.*

Liste des présents :

Allenjoie : <ul style="list-style-type: none">- M. PETIT B.- M. RIDEY J.- M. VOIROL D.	ADU : <ul style="list-style-type: none">- M. DAUMARK F.- Mme WEBER E.	P.M.A. : <ul style="list-style-type: none">- Mme BRINGOLD SAVARY V.
		DDT 25 : <ul style="list-style-type: none">- M. GIGON C.

Objet de la réunion :

Présentation et validation de la proposition de plan de zonage.

Mme Elodie WEBER ouvre la séance à 16h40 et propose de faire un retour rapide sur le document des O.A.P.

Quelques remarques d'ordre général :

- Rue des « Tourillons » et non des « tourbillons ».
- « Grande rue » et non « rue de Belfort » dans le texte informatif sur la prise en compte des réseaux pour le secteur centre et dans le compte-rendu de la précédente réunion.

Secteur le Chauffour :

- « Placer des bandes enherbées à la place des trottoirs » est un principe partagé par la commission urbanisme mais difficilement réalisable du fait de l'entretien : un seul employé municipal en charge des espaces verts. Cette préconisation d'aménagement est donc à retirer. Ceci est valable pour l'ensemble des secteurs O.A.P.
- Après explications précises sur l'objet de « l'aménagement paysager » (objectifs de réduire le risque de ruissellement des eaux et conservation du paysage villageois), validation pour conserver cette préconisation d'aménagement.

Secteur les Pesses :

- Après précisions concernant les devoirs de la commune concernant la réalisation et l'entretien des cheminements piétons proposés dans les O.A.P. (intérieur et extérieur du périmètre), ainsi que l'apport d'un emplacement réservé (ER) et ses inconvénients, il est décidé de placer un ER pour permettre la réalisation d'un escalier pour accéder au canal depuis les Pesses est, tel que convenu dans le schéma d'O.A.P. L'aménagement paysager est également conservé.
- La question de la sauvegarde des deux arbres visible depuis l'Euro véloroute, et présents en plein milieu du secteur est remise à plus tard, après que Mme BRINGOLD SAVARY ait vérifié avec M. Alain ROLLET leur état. En revanche, il est souligné que leur sauvegarde permettrait d'inciter l'aménageur à concevoir une opération plus réfléchie, originale et intégrée dans le paysage. De plus, il est précisé que l'état des deux arbres importe peu, car si ce dernier est mauvais, une des prescriptions pourrait être de les remplacer.

Secteur le Centre :

- Une des maisons sur l'entité « école » sur le plan n'existe pas en réalité. Elle est donc à enlever.
- L'entité école doit être intégrée en UA en tant que dent creuse et ne pas être concernée par l'O.A.P. La proposition est donc validée.
- A terme, l'objectif est de transférer la salle des fêtes et les ateliers communaux en périphérie pour remédier aux nuisances générées par la fréquentation de ces lieux d'animation au sein de ce quartier d'habitat. Les terrains alors disponibles pourront accueillir des petits collectifs. Sur les terrains de tennis actuels qui seront aussi délocalisés, un équipement pour accueillir les personnes âgées pourrait voir le jour. Il est noté qu'une zone UEq a été placée pour permettre ces dynamiques urbaines à côté du stade de football.
- Concernant les 2 ER à placer pour permettre les accès au secteur centre tels que prévus dans le schéma d'O.A.P., un seul est validé (celui de la rue des Tourillons). Il est donc décidé de supprimer le cheminement piéton permettant d'accéder directement depuis le cœur du secteur à la place de la fontaine. Cette décision est murement réfléchie : il ne sera pas possible de dialoguer correctement avec le propriétaire concerné qui ne souhaite pas du passage et donc des nuisances devant sa porte.

Une réunion intermédiaire est fixée le mardi 4 décembre à 16h30 en Mairie. Il s'agira de prendre note des modifications de détail souhaitées par les élus concernant le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ainsi de valider définitivement cette étape clé du P.L.U.

Mme Elodie WEBER fait état du sommaire de la présentation du jour à 17h40.

Elle rappelle que les séances sont très riches du fait du souhait de l'équipe municipale d'arrêter le projet de P.L.U. fin février début mars 2013. Ceci implique une forte mobilisation et des validations claires.

Elle distribue à chaque participant :

- Un plan de zonage de l'ensemble du territoire communal
- Un zoom du plan de zonage sur le tissu bâti

Elle s'excuse pour le format (A3) qui est dû à une panne du traceur de l'A.D.U. (impossibilité de sortir les plans en A0).

Mme Elodie WEBER continue la présentation selon **le diaporama présenté que vous trouverez en pièce jointe.**

Remarques préalables :

- Sur la carte du tissu urbain d'Allenjoie, au sud, une bande de maisons est recensé dans la typologie lotissement pavillonnaire (en violet). La commission urbanisme remarque qu'il s'agit de pavillons appartenant au tissu diffus. A modifier dans le diagnostic : passage en tissu diffus (orange).
- Sur la carte du P.A.D.D., l'entrée de village (Breuil) est à placer plus au sud en cohérence avec l'ajout d'une limite à l'urbanisation future plus lâche (en arc de cercle) pour permettre une évolution du tissu bâti selon la révision du PPRI. La limite à l'urbanisation fixe sur cette partie du secteur doit donc passer en limite à l'urbanisation à conforter.

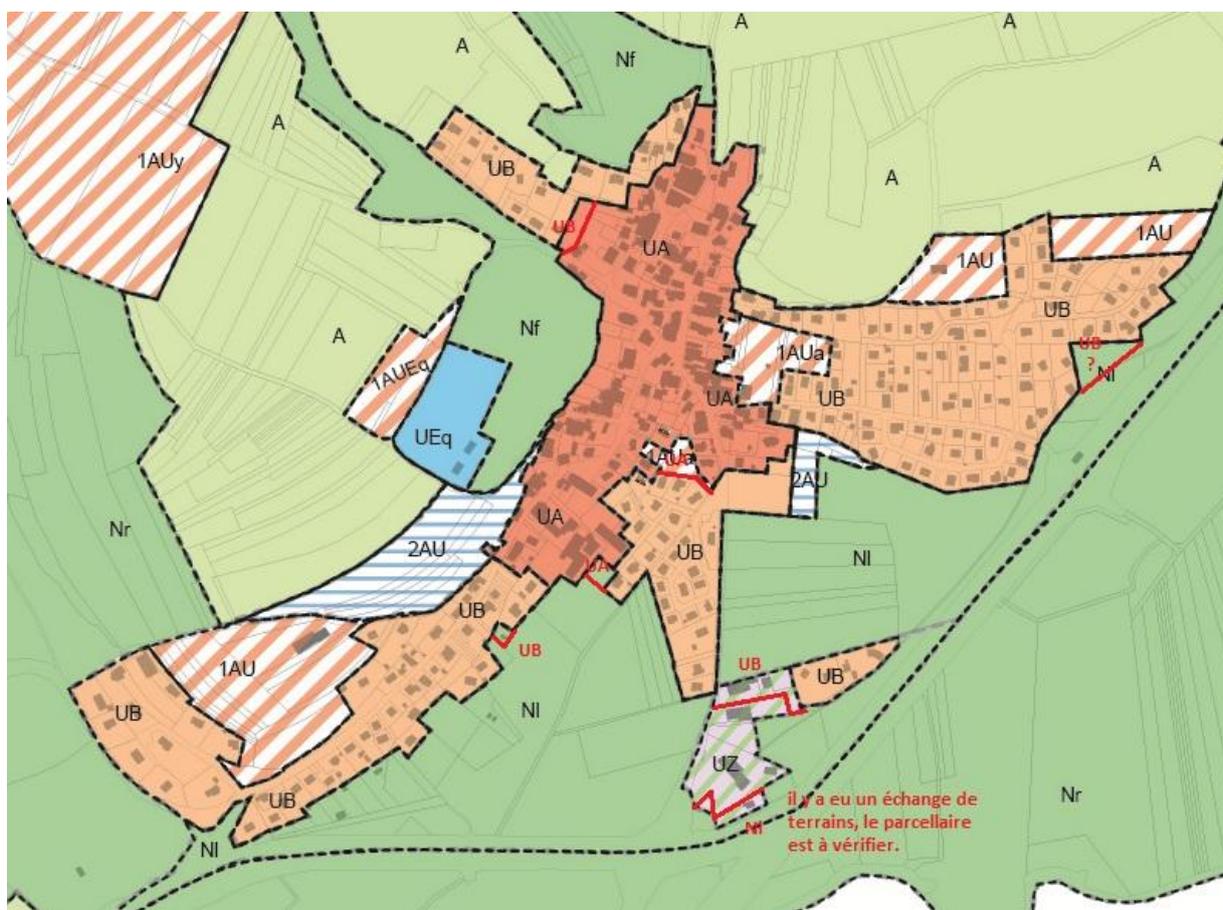




Les zones urbaines mixtes : UA et UB

Périmètres validés avec quelques modifications à la marge :

- Une parcelle de la combe bereau repasse en UB afin d'être en adéquation avec la capacité des réseaux. P.M.A. n'est pas en faveur d'une densification sur ce secteur.
- Deux bouts de terrains repassent en U au lieu de N pour ne pas créer de conflits sans intérêts.
- Le secteur 1AU de l'école passe en UA tel que proposé suite au retour sur les O.A.P. En effet, il n'y a pas d'enjeu majeur sur ce secteur et il est desservi par les réseaux. De plus, les volontés souhaitées par la commission urbanisme sur ce secteur pourront être réalisées par le biais du règlement (plus forte densité que sur le reste du tissu notamment).
- La parcelle au sud des Pesses actuellement en NI passera peut être en UB car le propriétaire potentiel (actuellement en indivision) aurait un projet. Lors de l'opération de lotissement, un accès à ce terrain a été réservé au nord. Confirmation par Monsieur le Maire lors de la séance prochaine.



Les zones urbaines spécialisées : UEq, UY et UZ

Périmètres validés avec exception sur UZ :

Afin de répondre aux orientations du PADD (mutation de la zone pour une vocation de loisirs), cette zone se voit réduite davantage : les ateliers au nord sont en fait vides et seuls les appartements sont en locations à l'étage. Ces parcelles passent en UB.

Au sud, les parcelles qui ont fait l'objet d'échange entre les propriétaires passent en NI pour contenir l'activité du transporteur.

Les zones à urbaniser : 1AU et 2 AU

Périmètres validés après débat concernant le secteur centre (intégration des ateliers municipaux et des parcelles à l'est). Les ateliers municipaux ne devant pas faire l'objet de modification et/ou d'évolution, ils sont intégrés à la zone 1AU comme proposé.

Rappel : La zone 2AU du Chauffour est à urbaniser suite à une simple modification (présence d'une O.A.P.). La zone 2AU du Breuil nécessite une révision. Néanmoins, celle-ci peut être localisée et donc la procédure peut être très rapide.

Les zones de protection : A et N

Périmètres validés. Néanmoins une attention particulière doit être portée en Nf, au nord de la commune, pour la réalisation d'un réservoir semi-enterré de défense incendie pour Technoland2. Il s'agit de mettre en place une distraction => Contacter l'O.N.F. pour connaître la marche à suivre pour cette procédure.

Le débat porte sur la volonté d'offrir sur le territoire une offre de tourisme au niveau de la croisée du Gr5, de l'eurovéloroute et de la coulée verte. Mme Elodie Weber souligne que cette offre se situerait dans l'Espace Naturel Remarquable de la vallée de l'Allan, et que cela n'est pas compatible. Elle insiste en reprenant le courrier du Conseil général du Doubs envoyé à la commune en août 2012 et qui place également cette partie du territoire en E.N.S. La commission urbanisme rappelle sa volonté et souhaite que le plan de zonage fasse apparaître cette volonté d'aménagement : créer un sous-secteur de N.

Inscrits dans une dynamique de travail, une partie **des surcharges graphiques** a été traitée : EBC et le patrimoine identifié au titre de l'art L.123-1-5-7°.

Ce qui a été proposé est validé.

Quelques alignements d'arbres ont été ajoutés en éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7°.

Note : Les Vergers de la zone du Chauffour ne sont pas intégrés afin de laisser une marge de manœuvre à l'aménageur. Néanmoins, une préconisation d'aménagement dans le dossier O.A.P. permet de garantir une préservation maximale avec une certaine souplesse.

La réunion pour continuer à travailler sur le plan de zonage et commencer le travail sur le règlement se tiendra à l'A.D.U. le mardi 18 décembre à 17h00 (Salle L'Atelier).

La séance est levée à 20h45.

Rappel : Prochaine réunion sur les O.A.P. le mardi 04 décembre à 16h30 à Allenjoie.