

12 février 2013

Révision du document d'urbanisme d'Allenjoie

Point d'avancement sur la révision du P.O.S en P.L.U. – Echanges avec les
Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

Compte-rendu

> De Elodie WEBER

Agence de Développement
et d'Urbanisme
Tél : 03 81 31 86 20
Fax : 03 81 31 86 19

> À

Mairie d'Allenjoie
P.P.A.

> Copie à

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

Liste des présents :

Allenjoie :	ADU :	P.P.A. :
<ul style="list-style-type: none">- M. PETIT B.- M. RIDEY J.- M. VOIROL D.	<ul style="list-style-type: none">- M. BERGOUNIOUX C.- Mme GRIVART I.- Mme ROPITAL S.- Mme WEBER E.	<ul style="list-style-type: none">- M. AJOUX M. (Etupes)- Mme BRINGOLD SAVARY V. (P.M.A.)- Mme FIGENT- CHENET Jennifer (Sous-Préfecture)- M. GIGON C. (D.D.T.)- Mme JACQUOT Sandrine (Agence foncière / Cg25)- M. KIEPFER M. (Brognard)- M. VIVOT J.N. (Chambre d'Agriculture du Doubs)

Objet de la réunion :

Point d'avancement sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) d'Allenjoie en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) avec les Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Mme Elodie WEBER ouvre la séance à 14h40.

Elle remercie les personnes présentes de leur participation et elle précise qu'il s'agit d'un moment privilégié pour travailler et partager ensemble le contenu actuel du dossier. Elle informe que la présente réunion est prévue de 14h30 à 16h30 et elle demande si des contraintes horaires existent afin d'ajuster au mieux la présentation du jour. Aucune contrainte horaire.

Monsieur Bernard PETIT propose de faire un tour de table : présentation des participants.

Puis Mme Elodie WEBER fait état du sommaire de la réunion : il est proposé de faire un bref rappel des grands temps qui ont marqué jusqu'à présent l'élaboration du dossier de révision du P.O.S. en P.L.U. d'Allenjoie et de présenter le travail qui a été réalisé depuis la dernière réunion avec les P.P.A. en date du mois de juin 2012, c'est-à-dire plus précisément de présenter les pièces suivantes :

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
2. Le plan de zonage,
3. Les grands principes du règlement.

Elle rappelle donc que la dernière réunion avec les P.P.A. s'est déroulée le 26 juin 2012 et qu'elle portait sur les éléments de cadrage du diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) de la commune.

Elle informe que la commission urbanisme d'Allenjoie a souhaité rencontrer les habitants de la commune pour leur présenter également ces premiers travaux et leur projet communal, début juillet 2012. Puis de nombreuses réunions de travail avec la commission urbanisme d'Allenjoie se sont tenues afin d'élaborer les pièces qui vont être présentées aujourd'hui. Elle informe que le P.A.D.D. a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 22 janvier dernier.

Elle annonce les objectifs à atteindre pour les semaines à venir :

- tenir une réunion publique avec les habitants d'Allenjoie pour partager avec eux les nouveaux éléments qui constitue le dossier du P.L.U. et,
- continuer à rédiger le rapport de présentation afin que la commune d'Allenjoie puisse arrêter son projet de P.L.U. dans les plus brefs délais (fin mars 2013).

Mme Elodie WEBER continue la présentation. Lors de la réunion du 26 juin 2012 , et plus précisément lors de la mise en parallèle de l'objectif démographique du projet communal à l'horizon 2025 (840 hab.) avec les besoins en logements (+ 108 lgts) et les besoins en foncier identifiés (15,6 ha), la D.D.T. a souhaité revenir sur 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.

La D.D.T. avait émis une réserve quant à la quantification des besoins en foncier identifiés : le calcul utilisé pour les évaluer prenait en compte une rétention foncière de 40 %, coefficient n'ayant rien d'objectif selon la D.D.T. qui préconisait alors une rétention foncière de 20 %. (*Rappel : soit un besoin en foncier avec une rétention foncière de 20 % entre 5 et 13,2 ha*).

La commission urbanisme d'Allenjoie a souhaité entendre les remarques de la D.D.T. et a donc retravaillé la localisation des zones à urbaniser et leur dimensionnement pour répondre au mieux aux attentes de la D.D.T.

Suite à ce travail, il en ressort que la commission urbanisme a identifié 3,5 ha en renouvellement et 11,3 ha en extension, soit un total de 14,8 ha.

Mme Elodie WEBER souligne que les zones à urbaniser identifiées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont un des enjeux est de préserver la végétation présente, ce qui impacte la superficie principalement des zones en extension. En retirant les surfaces concernées par la préservation d'espaces verts, le total de la superficie des zones en renouvellement et en extension s'élève à 12,6 ha, dont 9,1 ha en extension.

De plus, elle attire l'attention sur le secteur centre qui est un secteur en renouvellement, dont la majeure partie est déjà urbanisée (ateliers municipaux, parking, terrains de tennis) et qui de fait, ne peut pas réellement être considérée comme un espace consommé.

Elle précise également qu'une grande partie des dents creuses identifiées concerne des fonds de parcelles de propriétés privées. Il se peut que ce potentiel en renouvellement ne soit pas exploité au cours du P.L.U. Etant donné cette réalité, la commission urbanisme aurait pu retenir, sur ces mêmes terrains, une rétention foncière de 40 % ce qui n'a pas été le cas (20 %).

Elle informe que 50 % du besoin en logements trouve une réponse en renouvellement avec la densité minimale imposée par le S.Co.T.

En extension, les zones à urbaniser à court et moyen terme (1AU) représentent 6,5 ha. Ajouter aux zones en renouvellement, elles permettent de répondre au besoin en logements pour 2025 (109 lgts).

Les zones 2AU représentent 4,8 ha et doivent être considérées comme de la réserve foncière. La commune tente d'anticiper les besoins sur le long terme. Ce classement en zones 2AU permet à la commune d'exercer son droit de préemption urbain si l'occasion se présente.

Elle souligne l'effort fait par la commission urbanisme pour éviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels.

M. Jean-Noël VIVOT déclare que les services, pour rendre leur avis, risquent d'adopter une approche arithmétique qui peut sembler simpliste. Ils regarderont la surface théorique des besoins en foncier en fonction de l'objectif démographique et du besoin que cela engendre en logements. Il invite la commune d'Allenjoie à retravailler le dimensionnement des zones à urbaniser.

M. Jean RIDEY déclare que la commission urbanisme y a retravaillé suite à la réunion du 26 juin et qu'il ne s'attendait pas à cette intervention. La commune fait un réel effort pour modérer sa consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels.

M. Bernard PETIT rappelle l'implantation de la Z.A.C. d'extension de Technoland sur la commune et son impact en termes de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels.

M. Jean-Noël VIVOT rappelle que les communes doivent répondre aux nouvelles exigences d'économie de consommation d'espaces. Il souhaite juste prévenir que l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (C.D.C.E.A.) pourrait être défavorable au regard des chiffres annoncés.



M. Charles BERGOUNIOUX souhaite des précisions quant à la C.D.C.E.A.

M. Jean-Noël VIVOT explique : s'agissant d'un P.L.U. d'une commune située dans un S.Co.T. approuvé, la consultation de la C.D.C.E.A. n'est pas obligatoire.

M. Charles BERGOUNIOUX rappelle que le Pays de Montbéliard est couvert par un S.Co.T.

M. Jean-Noël VIVOT précise que le Préfet peut prendre l'initiative ou non de saisir la commission, ou également une des Personnes Publiques Associées.

La commission urbanisme d'Allenjoie revient sur les zones à urbaniser du P.O.S.

Les P.P.A. présentes précisent que le P.L.U. est un nouveau document d'urbanisme notamment avec les nouvelles exigences environnementales imposées par le Grenelle, et qu'il ne faut pas le comparer avec le P.O.S.

M. Jean RIDEY revient sur le secteur Pesses Est affiché en 1AU au P.L.U. en cours d'élaboration. Il précise que la commission urbanisme sait que le propriétaire ne construira pas le nombre de logements imposés par le S.Co.T. (en effet, ce dernier souhaite diviser son terrain pour ses enfants) et les constructions ne verront pas le jour à court et moyen termes.

Les P.P.A. questionne alors la pertinence d'afficher ce secteur en zone à urbaniser.

La commission urbanisme d'Allenjoie explique que ces terrains sont affichés comme à urbaniser dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur et, elle insiste sur l'éventuelle difficulté à faire comprendre au propriétaire que ses terrains ne seraient plus constructibles.

Le débat porte sur le projet communal qui doit prendre en compte les documents supracommunaux et les lois nationales. Les habitants doivent comprendre que la commission urbanisme doit élaborer un projet communal qui est encadré, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels.

Mme Elodie WEBER reprend la présentation : le déroulé affiche la présentation des O.A.P. Cependant, cette pièce a été travaillée par Mme Samia Ropital qui est actuellement en réunion. Afin qu'elle puisse présenter son travail, elle propose de revenir sur cette pièce en fin de séance afin de laisser le temps à Mme Samia ROPITAL de rejoindre l'assemblée. La proposition est acceptée.

Mme Elodie WEBER continue : affichage de la proposition du plan de zonage et remise aux participants du plan en format A3. Elle rappelle les différentes zones qui constituent un plan de zonage :

Zones U :

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés de la commune, c'est-à-dire les espaces déjà bâtis quel que soit leur niveau d'équipement.

Zones AU :

1. Elles concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, ce qui signifie que les secteurs déjà urbanisés ne peuvent faire l'objet d'un tel classement.

2. Les constructions peuvent y être autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le P.A.D.D.

3. Lorsque les accès et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants, l'ouverture de cette zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Zone A :

Elles concernent les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone naturelle et forestière :

Elles concernent les secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,

- soit de leur caractère d'espaces naturels (ce motif peut inclure les espaces naturels ordinaires agricoles ou non).

Puis sont détaillées :

- l'enveloppe des différentes zones qui composent le plan de zonage dans son état actuel et,
- leur évolution par rapport au POS.

Les zones urbaines mixtes :

UA : initialement, le centre du village correspond à l'espace urbain composé du bâti ancien de la commune à la croisée des deux principaux axes constitués par la D 209 (vers Feschés-le-Châtel) et la D 278 (vers Brognard) au centre duquel se trouve la Mairie. Restreint de taille, peu identifiable et ne bénéficiant pas d'une image forte, il ne participe pas à donner une lecture aisée de l'organisation communale et n'engendre pas de dynamique villageoise.

Objectif : conforter une certaine densité et morphologie du bâti en entrée du centre de village.

Proposition : élargissement du périmètre centre pour une meilleure visibilité et lisibilité de la centralité.

Le nouveau périmètre proposé intègre les parcelles vides du secteur de la Combe Bereau actuellement en UD. Il englobe également les dents creuses autour de l'école et est élargi à la marge, notamment au nord du village. En revanche, une parcelle au sud du village passe en zone naturelle pour afficher des limites à l'urbanisation très nettes. En outre, le réaménagement du cœur villageois tel que prévu dans l'O.A.P. Centre (place de la fontaine, pistes cyclables et cheminements piétons) participera à créer une image renouvelée d'Allenjoie et ainsi, animer le village.

UB : la caractéristique de cette zone est une uniformité du bâti, du volume et de la taille des parcelles, une prédominance des espaces verts privatifs et leur situation souvent en impasse ou en boucle. Globalement, même enveloppe que celle du P.O.S. (UD) sauf pour :

- passage de dents creuses en UA Rue d'Allenjoie (Grande rue/rue de Bereau),
- ajout du secteur le Breuil sur lequel il existe un plan d'ensemble
- ajout de la partie Nord de la zone d'activités « Le Breuil » afin d'assumer une évolution mal maîtrisée pour cette partie de la zone.

Les zones urbaines spécialisées : zones monofonctionnelles dont le type d'occupation justifie qu'il soit exclusif au regard des difficultés de cohabitation avec d'autres fonctions.

UEq : Dans le P.O.S., secteur situé en zone naturelle à préserver.

Objectif : Rendre lisible et visible cet espace dédié aux loisirs et aux sports de la commune.

Proposition : créer cette zone UEq.

La zone concourt à l'enrichissement du cadre de vie. Aménagée, elle participe également à la continuité paysagère et terrestre ainsi qu'à la création d'une offre d'espaces publics de loisirs et d'animation de la ville pour améliorer le cadre de vie des habitants. Elle permet également de retourner le village sur les espaces ouverts verts du village.

UY : Partie en cours d'urbanisation de la ZAC d'extension de Technoland d'initiative communautaire. Développement exogène par rapport au reste du territoire communal.

UZ : La zone d'activités le Breuil. L'ancien zonage (UYi) permettait de conforter l'implantation d'activités artisanales et industrielles ainsi qu'aux services indispensables à leur fonctionnement.

Objectif : Permettre la mutation de cette zone d'activités vers une zone autorisant le développement d'une offre touristique en lien avec les pistes cyclables et les chemins existants (eurovéloroute, coulée verte, GR5).

L'enveloppe de la zone diminue par rapport au P.O.S. car la partie Nord passe en UB pour permettre une mutation encadrée vers l'habitat (cf. ci-avant) et la limite Sud de la zone a été relevée afin de préserver une ceinture verte entre le tissu urbain et le canal du Rhône au Rhin.

Les zones à urbaniser : Issues du travail effectué sur l'identification et le dimensionnement des zones à urbaniser.

1AU :

5 zones AU sur Allenjoie.

Mme Elodie WEBER précise que les zones à urbaniser mixtes ont été différenciées de la zone à urbaniser spécialisée, la Z.A.C. d'extension de Technoland d'initiative communautaire.

Elle situe les secteurs en question : le Chauffour, le centre et les deux zones les Pesses.

Par rapport au P.O.S., la partie Chauffour passe en 1AU. La superficie des zones les Pesses a été réduite.

Passage en UB de la partie 2NA le long de la D 209 car un plan d'aménagement pour ce secteur est réalisé.

En outre, un sous-secteur (1AUa) est créé : il s'agit du secteur Centre en renouvellement (qui bénéficie d'une O.A.P.). Objectif : reprendre le règlement de la zone UA afin de conforter la centralité du village.

Elle souligne l'impact de l'emprise de la Z.A.C. d'extension de Technoland.

2AU :

Elle informe que sur le plan de zonage les zones 2AU mixtes et 2AU spécialisée sont différenciées.

Elle situe les secteurs en question :

- Sur Courbot,
- le secteur en entrée Sud dont une partie est passée en UB.
- Et le sous-secteur 2AUEq qui concerne l'extension de la zone d'équipements UEq qui était déjà prévue par un emplacement réservé dans le P.O.S. Il s'agit de conforter le « pôle équipements » et ainsi d'enrichir le cadre de vie des habitants en créant une offre d'espaces publics et de loisirs dans ce lieu d'animation du village.

Les zones de protection :

Elles délimitent les espaces du territoire communal où la constructibilité est limitée ou interdite afin de préserver ou valoriser des secteurs d'intérêt environnemental, paysager ou patrimonial.

Il y a la zone A pour les zones agricoles et la zone N pour les zones naturelles et forestières qui se décline en trois zones naturelles dont la distinction est liée à l'occupation des sols ou aux volontés d'aménagement.

A :

Objectif : maintenir et rendre pérenne l'activité agricole à Allenjoie pour sa fonction économique mais aussi pour sa fonction de gestionnaire des milieux ouverts de la commune.

Le zonage est fondé sur le diagnostic agricole conjugué avec le projet communal.

L'enveloppe de la zone A est moins importante que celle du P.O.S. :

- Impact de la Z.A.C. d'extension de Technoland d'initiative communautaire,
- Reconnaissance par le zonage des espaces naturels remarquables (E.N.R.) présents sur le territoire communal : la source des fées et la Vallée de l'Allan (cependant ce zonage est compatible avec l'agriculture)

A noter que la bande les Pesses en 1NA au P.O.S. repasse en zone A ainsi que la bande ND au P.O.S. sur la RD 209.

N : 3 sous-secteurs :

Nf :

Objectifs principaux : allier protection et fréquentation humaine - Même enveloppe que sur le P.O.S.

NI :

objectif : préserver les espaces ouverts en permettant des usages à vocation de détente et de loisirs. Valoriser une ceinture verte à proximité de la tache urbaine permet aussi de diversifier les usages du territoire communal. La zone NI se situe au Sud du territoire communal entre la tache urbaine et le canal, lien entre urbain et nature.

Nr :

Délimite les E.N.R. : la Vallée de l'Allan et la source des fées.

Seul un bâtiment agricole construit récemment dans l'ENR « la source des fées » n'est pas intégré au zonage afin de permettre le maintien d'une activité agricole propre à entretenir les paysages.

Evolution des zones P.O.S. / P.L.U.

Mme Elodie WEBER explique :

Zones urbaines mixtes : Cette augmentation est liée à l'élargissement du périmètre UA afin de renforcer la centralité du village et de la rendre visible.

Le nouveau périmètre de la centralité villageoise englobe l'ancienne zone 2NA située au sud de l'ancien périmètre UA. En effet, cette zone étant desservie par les réseaux et ne nécessitant pas de plan d'ensemble pour être aménagée, la municipalité a souhaité l'intégrer dans le nouveau périmètre du centre village.

Quant à l'augmentation de la superficie de la zone UB, il s'agit de l'intégration des lotissements construits inscrits dans le document d'urbanisme précédent en 2NA. Cela concerne essentiellement le secteur Fontenette. La municipalité a souhaité également intégrer dans cette zone urbaine mixte la partie Nord de la Z.A. le Breuil afin de reconnaître une évolution de l'affectation du sol mal maîtrisée engendrée par la possibilité d'y voir construire ou installer du bâti à usage d'habitation en lien avec l'activité de la zone. L'objectif est donc d'y assumer une mixité des fonctions.

Zones urbaines spécialisées : Cette forte augmentation est essentiellement due à la partie urbanisable de l'emprise Sud de la Z.A.C. d'extension de Technoland (UY).

En effet, si nous retirons cette surface, l'évolution de la surface des zones urbaines spécialisées pour Allenjoie augmente de 17 %. Et, elle est liée à la simple reconnaissance du pôle équipements (UEq) situé le long du chemin des chenevières. L'ancienne zone UY qui concerne la Z.A. le Breuil voit sa superficie diminuer car elle est amputée au Nord de la partie accueillant de l'habitat et les limites au Sud ont été remontées afin d'éviter son étalement et de préserver des espaces ouverts entre la zone et le canal, lien espace urbain / espace naturel.

Zones à urbaniser : forte augmentation qui ne résulte que de l'emprise de la Z.A.C. d'extension de Technoland. En effet, la municipalité, soucieuse d'assurer un développement urbain respectueux des qualités du site dans lequel s'inscrit la commune, a travaillé à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants en épaississant la tache urbaine. Ainsi, une rétention foncière de 20 % a été retenue par la municipalité et les zones à urbaniser réétudiées par rapport aux besoins en logements exprimés dans le projet communal. Si la surface de la Z.A.C. d'extension de Technoland est retirée, la surface des zones à urbaniser diminue de 25 % par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Zones naturelles : La perte de surface concerne principalement la zone agricole amputée d'environ 110 hectares par la Z.A.C. d'extension de Technoland. Quelques hectares agricoles également se voient attribuer le zonage Nr car ils se situent dans l'espace naturel remarquable de « la source des fées ». Cependant, ce nouveau zonage n'interdit en aucun cas une agriculture respectueuse de l'environnement sur les terrains concernés.

La surface des zones naturelles diminue sensiblement en raison du passage en zone urbaine spécialisée du pôle équipements et en zone à urbaniser de son extension future.

Si la surface de la Z.A.C. d'extension de Technoland est soustraite, la surface des zones naturelles réduit de 3 % par rapport au précédent document d'urbanisme.

M. Christian GIGON souligne que le rapport de présentation doit insister sur l'impact de l'emprise de la Z.A.C. d'extension de Technoland sur l'évolution des zones.

M. Jean-Noël VIVOT s'interroge quant à la différence de superficie totale de la commune entre le P.O.S et le P.L.U.

Mme Elodie WEBER explique : en effet, le comparatif du total de la superficie de la commune entre le P.O.S et le P.L.U. indique une légère différence. Le plan de zonage est travaillé informatiquement. Les données sont saisies : il s'agit de dessiner des polygones représentant les différentes zones. Entre ces polygones, des écarts peuvent se glisser. Il s'agit d'un outil de travail pour illustrer la réalité. L'objectif est de retranscrire le plan de zonage et de se rapprocher au maximum de la réalité. Dans le cas présent, l'écart est très minime (0,7ha) ce qui démontre que la réalité a été retranscrite au mieux. Elle indique que dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme pour d'autres communes l'écart pouvait être de plusieurs dizaines d'hectares.

Mme Elodie WEBER informe que la commission urbanisme d'Allenjoie a souhaité enrichir son plan de zonage en ayant recours à des surcharges graphiques pour des actions plus ciblées :

Identification d'espaces boisés classés (E.B.C.) : la plupart des boisements sur la commune sont couverts par le régime forestier qui assure les conditions d'exploitation pérennes de ceux-ci. Le principe retenu est de ne délimiter que les espaces de corridor écologique ou/et des espaces présentant des caractéristiques paysagères spécifiques.

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

La commission urbanisme d'Allenjoie a identifié tant des éléments de paysage que des éléments de patrimoine bâti.

Concernant les éléments de paysage : il s'agit essentiellement d'alignements d'arbres ou de haies ou de vergers dont l'enjeu est l'intérêt paysager (relief marqué, identité villageoise) et la prévention des risques de ruissellement.

M. Jean-Noël VIVOT souhaite revenir sur les vergers identifiés au Nord du secteur du Chesnois. Quelques rangées identifiées concernent des arbres épars, il questionne l'intérêt de les protéger. De plus, ils se situent en zone agricole et la protection pourrait gêner l'activité agricole.

Mme Virginie BRINGOLD SAVARY rappelle que P.M.A. souhaite une conservation des vergers.

Mme Elodie WEBER souligne que ces rangées sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° offrant une certaine souplesse quant à leur conservation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti, la commission urbanisme a identifié :

- 24 fermes, patrimoine lié au passé rural de la commune,
- la maison éclusière qui fait partie du développement de la commune en lien avec le canal du Rhône au Rhin,
- le patrimoine vernaculaire, éléments qui participent à la richesse du patrimoine historique et urbain d'Allenjoie (fontaines, abreuvoir, temple).

L'objectif est de permettre le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant l'intérêt esthétique et participant à la qualité patrimoniale du bâti.

Les emplacements réservés (ER) :

Les ER placés ont pour objectif :

- d'articuler le développement et le renouvellement urbain avec les problématiques de déplacement (piste cyclable le long de la D209 pour relier le centre village au canal : compléter le maillage de liaisons douces),

- d'améliorer le fonctionnement urbain (assurer le bouclage entre le site « au village » et le secteur les Pesses et mettre en place les réseaux d'assainissement pour l'ouverture à l'urbanisation des zones identifiées),
- de valoriser le cadre de vie des Allenjoyeux : créer un espace public au niveau de la source captée et permettre l'extension du pôle équipements de la commune (lieux d'animation du village, source d'attractivité).

Le plan de zonage sert de base à la rédaction du règlement composé de 14 articles dont seuls 2 sont obligatoires (leur rédaction conditionne fortement l'aspect urbain). Le règlement :

- définit les règles d'implantation des constructions,
- adapté à l'urbanisation actuelle,
- prépare l'urbanisation future.

Il y a des articles déterminants qui façonnent le tissu urbain (articles 1, 2, 6, 7, 9, 10, 12, 13). Ce sont les grands principes de ces articles qui sont présentés pour chaque zone.

Mme Elodie WEBER présente les grands principes.

Concernant le questionnement de l'Agence sur l'existence du CD 121 sur la commune, Mme Sandrine JACQUOT informe que la commune d'Allenjoie n'est pas concernée.

Concernant les grands principes de la zone agricole, M. Jean-Noël VIVOT précise que la législation impose aux agriculteurs de ne pas placer leurs constructions et/ou installations à moins de 100m des zones U et AU. Il n'est donc pas utile de l'afficher dans le règlement du P.L.U. Proposition acceptée.

Il souligne également que le règlement du P.L.U. en zone A ne doit pas permettre les abris pour animaux.

Il souhaite revenir sur la notion de recul par rapport à la zone Nf. Il informe que des constructions et/ou installations agricoles peuvent s'adosser à la forêt pour une meilleure intégration dans le paysage.

Mme Elodie WEBER rappelle que le S.Co.T. du Pays de Montbéliard impose un recul de 30 à 100m par rapport à la forêt afin de conserver les lisières forestières et les zones tampons. La commission urbanisme affiche dans son P.A.D.D. la volonté de préserver et mettre en valeur les grands paysages et la diversité des milieux qui contribuent à l'identité villageoise d'Allenjoie. La commission urbanisme a donc souhaité imposer un recul de 50m par rapport à la zone Nf. Il est précisé que ce recul en zones urbaines est inférieur aux 30m de recul imposés par le S.Co.T. car il s'agit d'espaces déjà urbanisés.

M. Jean-Noël VIVOT demande si cette règle de recul est imposée aux constructions et/ou installations existantes.

M. Charles BERGOUNIOUX précise que le règlement prévoit toujours des cas particuliers notamment pour les constructions et /ou installations déjà existantes.

Concernant les grands principes de la zone NI, le plan de zonage doit localiser où les abris pour animaux sont autorisés.

Il est rappelé que la zone NI se situe entre la tache urbaine et le canal du Rhône au Rhin. Cet espace est impacté par un recul de 20m par rapport au canal et par le P.P.R.i. L'espace pouvant accueillir les abris pour animaux est donc réduit de fait.

Mme Sandrine JACQUOT demande si le règlement sera composé des articles 15 (obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) et 16 (obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques).

L'Agence n'a effectivement pas prévu de réglementer ces deux articles. Cependant, il est précisé que le règlement encourage les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Mme Sandrine JACQUOT informe que le CERTU a publié trois fiches sur le P.L.U. et production d'énergie. Elle recommande à l'Agence d'en prendre connaissance.



Puis l'assemblée revient sur le dimensionnement des zones à urbaniser et la possibilité pour la commission urbanisme d'Allenjoie de recevoir un avis défavorable. La commission urbanisme ne pourrait-elle pas supprimer la zone Les Pesses Est. ?

La commission urbanisme répond négativement : le secteur Les Pesses est un ensemble composé du secteur Est et Ouest.

M. Charles BERGOUNIOUX précise que le tissu urbain d'Allenjoie est très ancien. Il est donc de fait limité en capacité d'évolution d'où la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour répondre à l'objectif démographique fixé par le projet communal.

Mme Sandrine JACQUOT demande alors à la commission urbanisme de regarder la pertinence d'afficher le secteur Sur Courbot en zone 2AU.

M. Charles BERGOUNIOUX répond que cet affichage permet à la commune de pouvoir exercer son droit de préemption urbain (D.P.U.) afin d'anticiper les besoins sur le long terme.

Puis la commission urbanisme souhaite revenir sur la thématique des énergies renouvelables : un propriétaire a-t-il besoin d'un permis de construire pour mettre une éolienne sur son terrain ?

M. Christian GIGON répond que le propriétaire doit remplir une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire. De mémoire, il lui semble qu'à partir de 12m de hauteur, il s'agit d'un permis de construire. Le règlement du P.L.U. doit rendre possible les éoliennes.

La commission urbanisme souhaite revenir sur les dents creuses et notamment sur les fonds de parcelles identifiées dans le périmètre centre faisant l'objet d'O.A.P. Elle souligne que ces fonds de parcelles ne se vendront peut-être jamais. La rétention foncière sur ces secteurs aurait pu être de 40 %. La commission urbanisme a conservé une rétention de 20 %. De plus, ce secteur figure en zone à urbaniser (1AU) mais il s'agit d'un secteur déjà urbanisé. Il ne consomme donc en rien des espaces.

Il est rappelé que le développement de la commune d'Allenjoie est impacté par le P.P.R.i. et par la Z.A.C. d'extension de Technoland.

Mme Sandrine JACQUOT informe que ces justifications devront être dans le rapport de présentation du dossier du P.L.U. De plus, pour permettre le développement du secteur Centre, il faudra être attentif à la rédaction du règlement de la zone 1AU : que les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières soient autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

M. Christian GIGON précise que le rapport de présentation du P.L.U. d'Allenjoie doit également comporter une analyse des incidences du projet communal sur la zone Natura 2000 Etangs et Vallée du Territoire de Belfort étant donné sa proximité avec ce site.

Mme Sandrine JACQUOT souligne que les zones humides du territoire communal doivent être identifiées et préservées. Elle espère pour la commission urbanisme d'Allenjoie qu'aucune zone humide ne se situe sur les zones identifiées au P.L.U. comme à urbaniser.

Mme Elodie WEBER termine la séance en présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), une des pièces (avec le règlement et les annexes) qui fait partie de la déclinaison opérationnelle du projet communal.

Sur Allenjoie 3 secteurs font l'objet d'O.A.P. :

- les zones AU dont l'objectif principal est une extension raisonnée respectueuse de la qualité des sites et,
- Le centre du village dont l'objectif principal est de renforcer son rôle de centralité et de le rendre visible et lisible.

Pas de remarques sur les O.AP.

La séance est levée à 16h45.