

15 janvier 2013

Révision du document d'urbanisme d'Allenjoie

Suite du travail sur les grands principes du règlement

Relevé de décisions

> 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

> Copie à

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

Liste des présents :

Allenjoie : <ul style="list-style-type: none">- M. BEUCLER F.- M. PETIT B.- M. RIDEY J.- M. VOIROL D.	ADU : <ul style="list-style-type: none">- M. MUSSLIN D.- Mme ROPITAL S.- Mme WEBER E.	P.M.A. : <ul style="list-style-type: none">- Mme BRINGOLD SAVARY V.
---	--	--

Objet de la réunion :

Continuer à travailler sur les grands principes du règlement.

Mme Elodie WEBER ouvre la séance à 16h40.

Elle fait état du sommaire de la séance de travail.

Monsieur le Maire souhaite commencer la séance en faisant un retour sur la réunion qui s'est tenue le 8 janvier 2013 entre la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) et la commune d'Allenjoie relative à la problématique des inondations sur la commune.

Une des possibilités évoquées serait de « figer » en PPRi le Sud de la zone Le Breuil et de permettre la constructibilité d'une bande d'une largeur d'environ 15 mètres le long de la D 209 (Grande Rue). Monsieur le Maire précise que cette possibilité ne lui semble pas convaincante : l'objectif est d'éviter l'étalement urbain. Il préférerait un arc de cercle depuis le sud de la tache urbaine actuelle jusqu'à la D 209 afin d'épaissir le tissu urbain d'entrée de village. Les réflexions sur cette thématique sont toujours en cours.

Pour information et suivi du dossier Monsieur le Maire remet à l'A.D.U. le compte-rendu de la réunion du 11 octobre 2012 relative également à cette problématique des inondations.

Mme Virginie BRINGOLD SAVARY demande s'il y a de l'eau sur ce secteur de la commune et s'il faudrait remblayer pour construire.

Monsieur le Maire répond négativement mais il précise que les préconisations du PPRi devraient tout de même s'appliquer.

Mme Elodie WEBER fait un retour rapide sur les deux dernières réunions de travail (les 20 novembre et 18 décembre 2012) dédiées à la construction du plan de zonage. Elle remet aux participants 2 plans en format A3 (1 de l'ensemble du territoire communal et 1 zoom sur la tache urbaine). Elle demande à la commission urbanisme si elle a bien reçu le 20 décembre :

- le relevé de décisions de la réunion du 18 décembre,
- la présentation de la réunion de travail du 18 décembre,
- la pièce des O.A.P. rédigées,
- la présentation support pour concerter avec les habitants concernés par des O.A.P.

La commission urbanisme déclare avoir bien reçu les documents. L'Agence peut les mettre en ligne sur l'Extranet.

Mme Elodie WEBER demande si une date pour la concertation sur les O.A.P. a été fixée.

La commission urbanisme répond que c'est en cours. Elle informe régulièrement sur la révision du P.O.S. en P.L.U. notamment par le biais de feuilles d'information, de bulletins municipaux et du site Internet. La commission urbanisme déclare rencontrer quelques problèmes informatiques avec leur site Internet et demande le nom de la personne gérant les sites Internet des communes de P.M.A.

M. Dominique MUSSLIN donne le nom de M. Stéphane THOCKLER.

Mme Elodie WEBER remercie M. Jean RIDEY pour son retour sur la liste des emplacements réservés identifiés. La liste est donc validée. Elle sera insérée dans le règlement.

Mme Elodie WEBER souhaite faire un point sur l'organisation relative à l'élaboration du P.L.U. Elle rappelle que fin décembre ont été planifiées deux réunions pour le mois de janvier 2013 : le 15/01 sur les grands principes du règlement et le 29/01 pour travailler dans le détail le règlement de chaque zone. Néanmoins, le rythme des réunions de travail pour la validation et l'appropriation des contenus ne permet pas de formaliser en interne le dossier du P.L.U. étant donné les délais imposés par la commission urbanisme qui souhaite arrêter son projet de P.L.U. en mars 2013.

Ainsi, il est proposé à la commission urbanisme que cette réunion de travail soit la dernière. L'agence formalise le dossier. Puis, après l'arrêt du projet de P.L.U., les réunions de travail pourront reprendre afin de pouvoir, si nécessaire, retravailler les pièces du dossier et accompagner la commission urbanisme à s'approprier son document d'urbanisme.

M. Dominique MUSSLIN précise qu'effectivement si la commission urbanisme souhaite une enquête publique fin juin début juillet, il est nécessaire pour tenir les délais imposés de se concentrer sur la formalisation du dossier du P.L.U. La multiplication des réunions est chronophage (préparation des réunions, rédaction des comptes rendus,...) et ne permet pas de se concentrer sur la production du dossier.

La commission urbanisme entend et comprend très bien l'argumentaire. Elle demande comment l'Agence leur transmettra le dossier : dans sa globalité ou pièce par pièce.

Mme Elodie WEBER propose d'envoyer au fur et à mesure les pièces élaborées. Elle précise que la commission urbanisme ne doit pas hésiter à la contacter par téléphone ou par mail dès que besoin. Il sera nécessaire pour la commission urbanisme de se fixer une ligne de conduite : organiser des réunions de travail en interne pour pouvoir étudier les pièces envoyées et faire retour à l'Agence.

Mme Elodie WEBER rappelle que la date arrêtée pour rencontrer les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) est le mardi 12 février 2013 de 14h30 à 16h30 à l'A.D.U. salle Ledoux. L'objectif sera de présenter le travail réalisé depuis la rentrée de septembre : les O.A.P., le plan de zonage et les grands principes du règlement. Elle demande si les convocations ont bien été envoyées début janvier comme convenu lors de la dernière réunion de travail de décembre.

La commission urbanisme répond que les convocations n'ont pas été envoyées et elle demande à Mme Elodie WEBER de bien vouloir transmettre la liste des P.P.A. à inviter.

Mme Elodie WEBER précise que la présentation pour les P.P.A. sera envoyée à la commission urbanisme par mail en amont de la réunion pour validation. Elle rappelle que le contenu de la présentation sera composé d'éléments qui ont été validés lors des différentes réunions de travail.

Puis, elle rappelle également à la commission urbanisme qu'elle devra organiser une dernière réunion publique.

M. le Maire demande à l'Agence si elle accompagnera la commission urbanisme lors de cette réunion publique.

Mme Elodie WEBER déclare qu'elle préparera la présentation PPT (avec la commission urbanisme) et que l'Agence sera présente lors de la réunion comme appui si nécessaire. Cependant, il est préférable que la présentation soit effectuée par la commission urbanisme car il s'agit de son projet communal. Elle doit le porter et le défendre.

M. Dominique MUSSLIN propose de préparer le discours de M. le Maire. Il ne s'agit pas de rédiger un texte littéral mais de poser les grandes lignes du discours.

M. le Maire souhaite revenir sur le Nord du secteur des Pesses. Ce secteur est affiché en 1NA au P.O.S. Il passe en zone A dans le P.L.U. Le propriétaire des terrains concernés risque de ne pas comprendre.

Mme Elodie WEBER revient sur les Lois Grenelle et sur les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le nouveau zonage est basé également sur le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture. De plus, les zones identifiées à urbaniser consistent à « épaissir » la tache urbaine actuelle.

M. Dominique MUSSLIN demande à la commission urbanisme si le propriétaire des terrains concernés avait fait des démarches pour construire ?

La commission urbanisme répond négativement.

Mme Elodie WEBER souhaite revenir sur le plan de zonage afin de le finaliser 3 points :

- Concernant les arbres sur le secteur Ouest des Pesses, M. Alain ROLLET a réalisé un diagnostic. Mme Elodie WEBER remet le diagnostic à la commission urbanisme. En

conclusion, il est vivement conseillé de le protéger et de les mettre en valeur. La commission urbanisme se positionne pour une protection avec l'article L. 123-1-5-7°.

- Concernant le patrimoine bâti à protéger avec l'article L. 123-1-5-7°, la commission urbanisme aide l'Agence en direct à situer sur le plan la fontaine au Nord de la commune. Mme Elodie WEBER rappelle à M. Jean RIDEY de bien vouloir envoyer la photographier de la fontaine à Mme Samia ROPITAL pour son inventaire patrimoine bâti.
- Concernant l'affichage dans le P.A.D.D. d'une offre touristique dans l'espace naturel remarquable (E.N.R.) de la vallée de l'Allan, Mme Elodie WEBER informe la commission urbanisme qu'elle a envoyé un courriel à Mme Sandrine JACQUOT afin d'avoir la confirmation que l'E.N.R. fait partie de l'espace naturel sensible (E.N.S.) de Fesches-le Châtel et de savoir si une convention de gestion a été établie et ainsi connaître les types d'occupation du sol interdit et admis. Mme Elodie WEBER n'a pas encore eu de retour.
M. le Maire déclare qu'une autre solution serait possible : réaliser cette zone d'accueil de mobile home de l'autre côté du canal, en zone A. Cependant, il faudrait construire un pont pour relier les deux rives. Il est décidé de ne pas toucher au zonage actuel jusqu'au retour du Conseil général.

Puis Mme Elodie WEBER souhaite faire un point sur la consommation des espaces étant donné que le travail sur les O.AP. et le plan de zonage est réalisé. Elle fait un rappel sur les besoins en logements et les besoins en foncier d'ici 2025. Puis, elle dresse le bilan des zones à urbaniser identifiées.

La commission urbanisme relève une erreur de chiffrage au niveau du secteur Entrée Sud village 2AU. Mme Elodie WEBER s'excuse de cette erreur. A partir d'un plan, M. le Maire et Mme Virginie BRINGOLD SAVARY recalculent à approximativement la surface de la zone : environ 0,5 ha.

Mme Elodie WEBER déclare que si cette estimation est juste alors les potentiels fonciers identifiés sont en adéquation avec les besoins en foncier. Elle propose d'effectuer à nouveau l'exercice et de le transmettre dès que possible à la commission urbanisme. Elle rappelle également que ces chiffres ne prennent pas en compte l'emprise de Technoland 2.

Puis elle répond à la demande de M. le Maire concernant la zone 1AU Chauffour :

- une surface brute de 4,2 ha
- une surface utile de 3,4 ha
- en imputant les densités demandées par le S.Co.T. soit entre 34 et 102 logements.

Cependant, elle rappelle que ce secteur fait l'objet d'O.A.P. avec notamment des enjeux de :

- poursuivre le maillage doux,
- préserver la végétation dense le long de la rue du Chauffour,
- conserver les vergers...

Ainsi les espaces verts à préserver sont également à prendre en compte, soit environ :

- une surface brute de 3,3ha
- une surface utile de 2,7ha
- en imputant les densités demandées par le S.Co.T. soit entre 27 à 81 logements

M. le Maire pose la question du nombre de logements sur la zone 2AU Chauffour Courbot.

Mme Elodie WEBER précise que cette zone est également concernée par des espaces verts importants. Elle transmettra les données dès que possible.

Puis l'équipe continue le travail sur les grands principes de chacune des zones.

Mme Elodie WEBER rappelle que lors de la séance du 18 décembre les zones urbaines mixtes ont été traitées. Néanmoins, elle souhaite revenir plus en détail sur ce que souhaite la commission urbanisme comme mixité des fonctions. Il est validé :

En UA : habitat, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, exploitations agricoles existantes.

Le recul par rapport à la zone Nf est fixé à 5m. Les grands principes du règlement UA sont validés.

En UB : ne pas permettre les exploitations agricoles. Mme Elodie WEBER doit vérifier qu'il n'y en a pas sur cette zone.

Concernant l'article 10 (hauteur), il est également validé pour les deux zones.

Les grands principes du règlement sont validés.

M. Dominique MUSSLIN souhaite revenir sur l'article 14 (C.O.S.). Il informe que prochainement une loi pourrait viser à annuler les C.O.S. pour favoriser la densité. Il souligne qu'il faut rester vigilant sur ce point du règlement.

Pour les zones urbaines spécialisées :

UEq avait été traitée lors de la dernière réunion. Les objectifs principaux sont de pouvoir permettre l'extension éventuelle ou la reconstruction des vestiaires. Les grands principes du règlement sont validés.

UY : le règlement sera le règlement de Technoland 2.

UZ : Mme Elodie WEBER demande à la commission urbanisme les activités présentes actuellement sur la zone.

La commission urbanisme répond : artisanat, activités industrielles, entrepôts, bureaux.

Mme Elodie WEBER souhaite connaître les attentes de la commission urbanisme pour le devenir de cette zone. Le P.A.D.D. affiche une offre touristique.

La commission urbanisme ne souhaite pas permettre l'extension des activités actuellement présentes. Elle souhaite y voir s'installer des activités en lien avec le loisir et la détente, et plus précisément de l'hébergement hôtelier et de la restauration.

Pour les zones à urbaniser :

1AU : Il est validé de reprendre les grands principes de la zone UB.

1AUa : Il est validé de reprendre les grands principes de la zone UA.

1AUy : il est validé de reprendre le règlement de Technoland 2.

Pour les zones de protection :

A : zone agricole afin de permettre les constructions et installations liées à l'activité agricole.

La proposition de permettre les abris pour animaux est validée.

Mme Elodie WEBER revient sur la zone tampon. Elle demande le recul par rapport à la forêt que la commission urbanisme souhaite afficher. Elle affiche la carte du P.A.D.D. Elle rappelle que le S.Co.T. préconise un recul entre 30 et 100m.

La commission urbanisme souhaite un recul de 50m.

Le recul de 100 par rapport à U et AU est validé.

Puis le débat porte sur les hauteurs des constructions et installations agricoles. La commission urbanisme souhaite conserver les hauteurs affichées dans son document d'urbanisme actuel, soit 9m. Mme Elodie WEBER rappelle que la réunion avec les P.P.A. sera un moment d'échange privilégié notamment avec la Chambre d'Agriculture, qui pourra donner son avis quant aux grands principes du règlement pour la zone A.

Les grands principes du règlement sont validés.

N :

Il est proposé de faire 3 sous-secteurs :

Nf : l'objectif principal est d'allier protection et fréquentation humaine. Les grands principes du règlement sont validés.

Nl : les objectifs sont de 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 de diversifier les usages du territoire communal – Sud du territoire communal entre la tache urbaine et le canal => lien entre urbain et nature. Les grands principes du règlement sont validés.

- Nlc : l'objectif est de permettre l'accueil de mobile home.

Nr : qui délimite l'espace naturel remarquable. Les grands principes du règlement sont validés.

Les grands principes du règlement étant validés, Mme Elodie WEBER souhaite traiter quelques points de détail du règlement.

Articles 6 et 7 : la commune semble être concernée par les constructions de piscine. Elle souhaite savoir si la commission urbanisme veut garder le même recul que celui affiché dans le P.O.S. Réponse positive de la commission urbanisme.

Article 11 : les clôtures : conserver les hauteurs fixées actuellement.

Mme Elodie WEBER souligne que les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées. Elle propose de le faire. Proposition acceptée par la commission urbanisme.

Article 13 : il est proposé d'exiger un minimum d'espace vert sur l'unité foncière ainsi qu'un minimum de plantation. Pour les projets d'ensemble, il est proposé d'exiger un plan d'espaces verts et de plantations.

Les propositions sont validées.

Elle précise à la commission urbanisme qu'elle doit réglementer ce qu'elle est prête à faire respecter, c'est-à-dire qu'elle doit se donner les moyens de contrôler.

La prochaine réunion se tiendra le :

- **Mardi 12 février 2013 de 14h30 à 16h30 à l'A.D.U. salle Ledoux** pour rencontrer les P.P.A. afin de leur présenter les O.A.P., le plan de zonage et les grands principes du règlement.

La séance est levée à 19h30.

Lexique :

Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) :

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être définies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et elles sont obligatoires sur les secteurs à enjeux.

Contenu (Article L.123-1-4).

Les orientations d'aménagement définissent des principes pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, la lutte contre l'insalubrité et par ailleurs permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.

A ce titre, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement dans tous les cas, et sur l'habitat, les transports et les déplacements uniquement dans le cas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.I.).

Les orientations d'aménagement peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Forme.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent être écrites ou graphiques, voire les deux, et peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement. Si elles sont graphiques, elles se présentent sous la forme de schémas de principe, dont le degré de précision sera fonction :

- de l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur,
- du niveau d'engagement souhaité par la collectivité.

Elles peuvent également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations d'aménagement et de programmation édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Cela signifie que ces autorisations ou opérations ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Il s'agit de principes et non de règles.

Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000), qui est complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Son contenu a évolué suite à la loi du 2 Juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (Loi n°2003- 590; J.O. 03/07/03) et à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » (loi n°2010-788 du 13/07/2010).

Issu de ces évolutions, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour vocation de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (Art. L. 123-1 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme) dans le respect des objectifs et des principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D. n'est pas opposable aux tiers, mais les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement (pièces obligatoires du P.L.U.) doivent être établis en cohérence avec les orientations du P.A.D.D.

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic, dans les analyses de l'état initial de l'environnement et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune contenus dans le rapport de présentation.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur ville. Enfin, son contenu doit permettre la mise en œuvre des orientations

supracommunales et ainsi, être compatible avec le projet intercommunal exprimé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) approuvé par Pays de Montbéliard Agglomération en mai 2006.

Article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les P.L.U. peuvent «*Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection*».