

# Plan Local d'Urbanisme

*Commune d'Allenjoie*

*La traduction du projet communal dans la  
vie quotidienne.*



*Réunion publique*

Mars 2013



- Rappel des grands moments de l'élaboration du dossier du P.L.U. d'Allenjoie.
  - Souvenez-vous : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Allenjoie (P.A.D.D.).
  - La traduction réglementaire du projet communal : le plan de zonage et le règlement littéral.
  - Des secteurs à enjeux identifiés : des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour encadrer leur aménagement.
- Le calendrier prévisionnel.
- Zoom sur l'enquête publique.
- Echanges.

## Rappel

- Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) d'Allenjoie approuvé en mars 1987 est mis en révision (P.L.U.) par délibération du 5 mai 2003.
- Les études concernant la réalisation du P.L.U. d'Allenjoie ont été interrompues en phase d'arrêt du projet en 2005.
- Fin 2011, la commune d'Allenjoie relance le processus d'élaboration de son P.L.U.
- Elaboration du diagnostic, de l'étude environnementale et du P.A.D.D. (fin 2011 – début 2012).
- 1<sup>ère</sup> réunion publique le 4 juillet 2012 pour partager avec les habitants le diagnostic communal et le projet communal (P.A.D.D.)
- Phase réglementaire : O.A.P., plan de zonage et règlement littéral (2<sup>ème</sup> semestre 2012 – 1<sup>er</sup> trimestre 2013).
- **2<sup>ème</sup> réunion publique pour partager ces derniers travaux.**

Mars 2013



## Souvenez-vous : le P.A.D.D.

Issu des enjeux du diagnostic, le projet communal :

- 1. Répondre aux besoins des populations d'aujourd'hui et de demain au travers d'un développement urbain maîtrisé**
- 2. Participer au développement économique**
- 3. Poursuivre la mise en œuvre de la politique d'agglomération de déplacements**
- 4. Préserver et mettre en valeur l'identité villageoise**
- 5. Prévenir les risques et gérer les nuisances**

**PADD ALLENJOIE**  
**CARTE DE SYNTHÈSE**

**1. Répondre aux besoins des populations d'aujourd'hui et de demain, au travers d'un développement urbain maîtrisé et équilibré**

-  Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- Diversifier l'offre de logements en respectant un équilibre entre renouvellement et extension :
  -  Opérations en renouvellement
  -  Opérations en extension
  -  Réflexions sur le long terme
-  Maîtriser l'habitat diffus
-  Compléter l'offre d'équipements et de services publics
-  Accompagner la mutation de la Zone d'Activités "Le Breuil"

**2. Participer au développement économique**

-  Technoland 2
-  Encourager le développement des commerces et des services
-  Favoriser le développement d'une offre touristique
- Permettre la pérennisation :
  -  Des unités foncières intéressantes pour l'agriculture
  -  Des sièges d'exploitation

**3. Poursuivre la mise en oeuvre de la politique d'agglomération de déplacements**

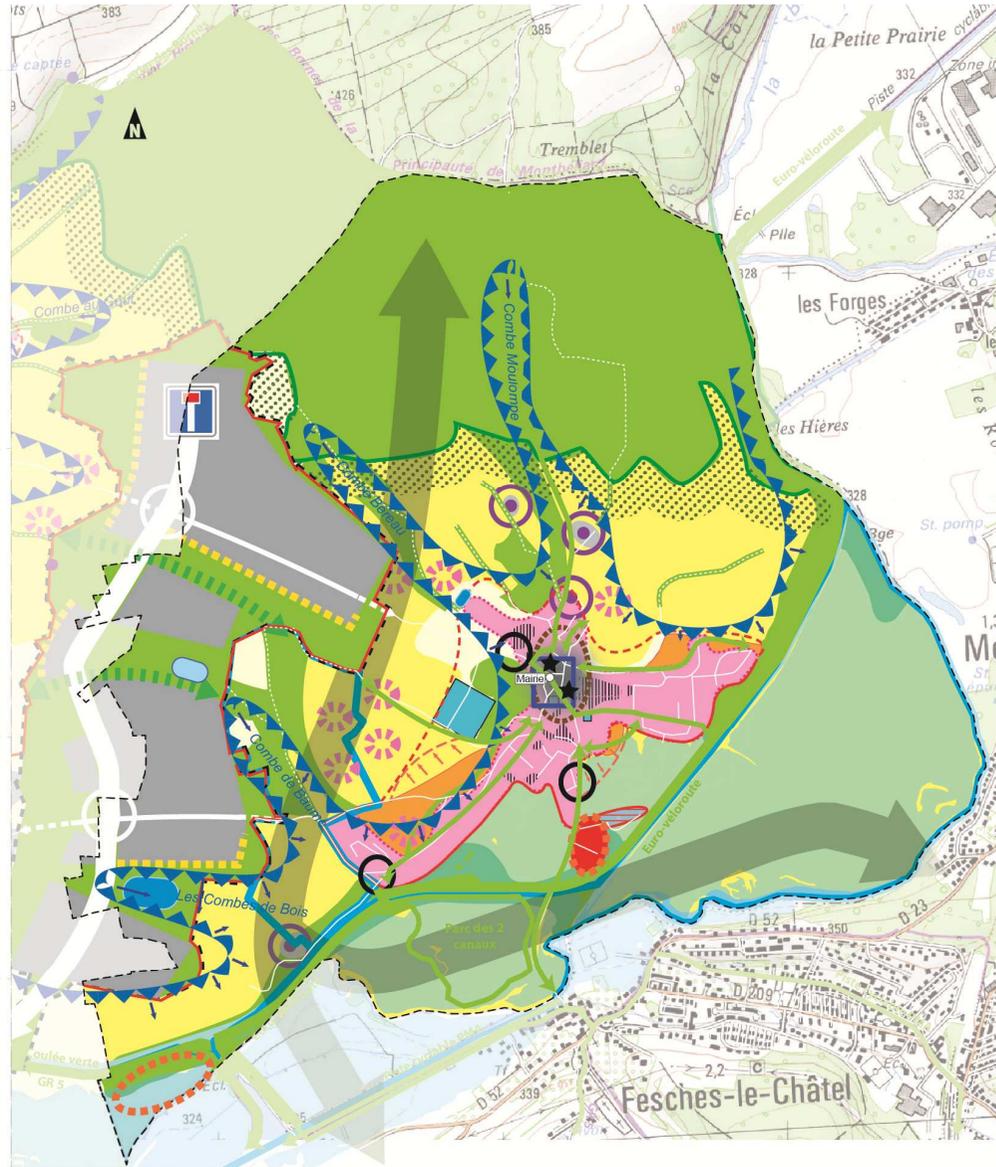
-  Poursuivre le maillage des liaisons piétonnes et cyclables
- Poursuivre le traitement des espaces publics et des entrées du village :
  -  Réaménagement du centre-village
  -  Gestion des entrées du village

**4. Préserver et mettre en valeur l'identité villageoise**

- Valoriser les éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager :
  -  Éléments du patrimoine bâti
  -  Centre ancien
  -  Vergers

Préserver le patrimoine naturel et la diversité des milieux :

-  Zones inondables (PPRI de l'Allan)
-  Espaces Naturels Remarquables
-  Lisières forestières et zones tampons
-  Limites à l'urbanisation à conforter
-  Limites à l'urbanisation fixes
-  Corridors écologiques (grande faune)
-  Développement d'une infrastructure Verte et Bleue structurante (éléments géographiques identitaires de l'agglomération, maillage des liaisons piétonnes et cyclables, renforcement de la biodiversité en ville)



**5. Prévenir les risques naturels et gérer les nuisances**

Prévenir le risque d'inondation

-  Ruptures de pente et sens du ruissellement
-  Création d'un bassin de rétention dans le cadre de Technoland 2
-  Bassins de rétention existants

Gérer les impacts de Technoland 2 sur la commune :

-  Gérer l'imperméabilisation des sols sur les emprises des constructions (80 ha)
-  Traiter l'impact paysager et architectural des bâtiments en créant des façades spécifiques
-  Créer et remettre en bon état des corridors écologiques sur Technoland 2
-  Créer un nouvel axe de transport pour tous modes (VL, PL, TCSP, piétons, vélos)

échelle



Traitement(s) : SIG PMA et SIG ADU  
fond cartographique : SCAN 25, IGN  
réalisation : © ADUPM 2013

D.D.



## La traduction réglementaire.

Cette phase comprend :

- **un zonage (plan de zonage) :**

- qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles ou forestières,
- qui reste simple afin d'en assurer une lecture facile,
- qui retranscrit les objectifs exprimés dans le P.A.D.D.

Le zonage sert de base pour la rédaction du règlement d'urbanisme.

- **un règlement :**

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



## La traduction réglementaire : le plan de zonage.

### Les zones urbaines (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. Nous pouvons distinguer 2 types de zone urbaine (mixte ou spécialisée)

### Les zones à urbaniser (AU) :

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.

## La traduction réglementaire : le plan de zonage.

### Les zones agricoles (A) :

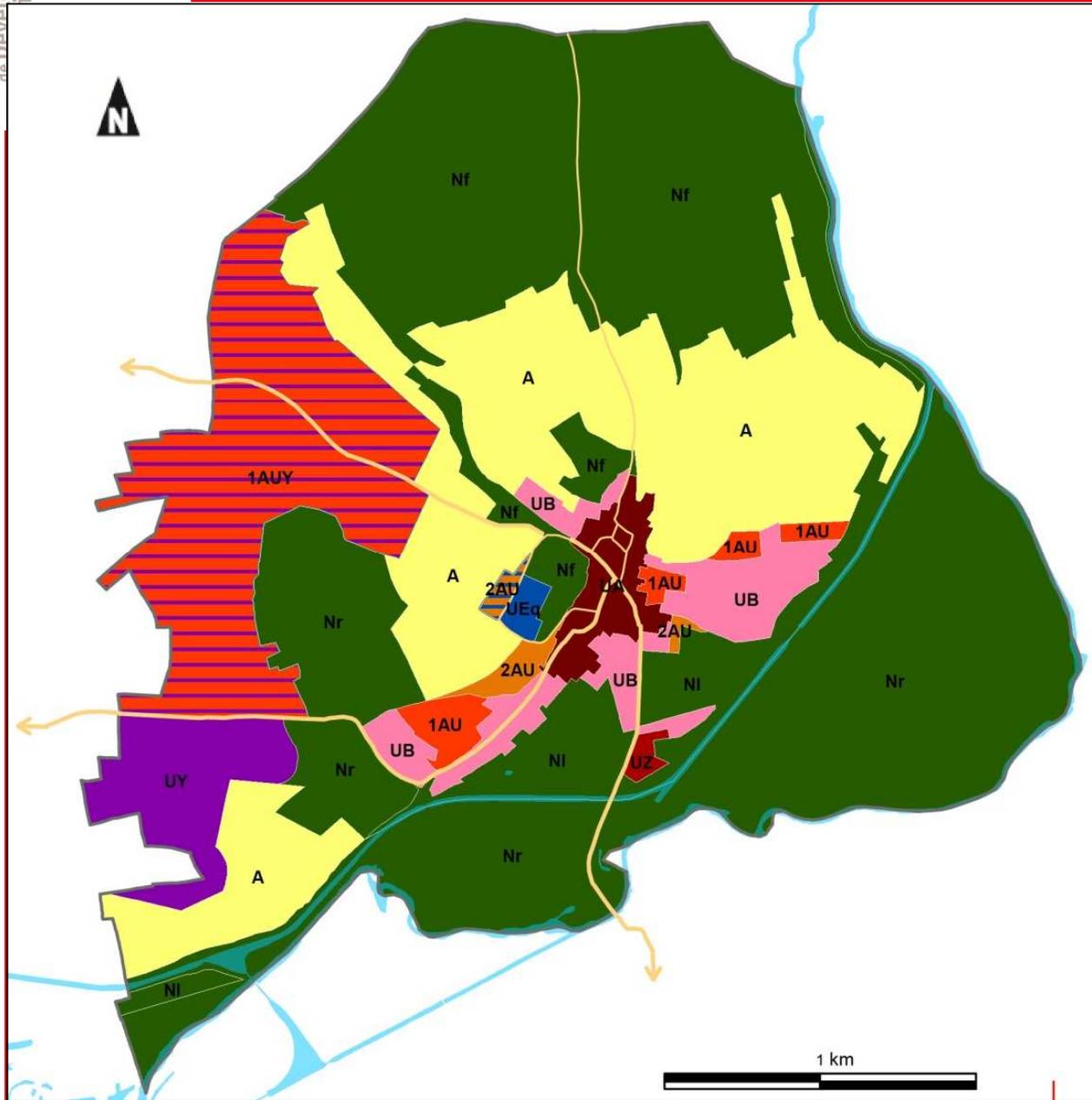
Elles concernent les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Les zones naturelles et forestières (N) :

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).

# Proposition de plan de zonage, issu du diagnostic et du P.A.D.D.



013



## Proposition de plan de zonage, issu du diagnostic et du P.A.D.D.

Aux zones peuvent se superposer des éléments identifiés au plan de zonage pour des actions plus ciblées (les éléments graphiques).

## Les E.B.C. (art. L.130-1)

Le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute réduction d'un E.B.C. suppose de mettre en œuvre une procédure de révision.

=> La plupart des boisements sur Allenjoie sont couverts par le régime forestier

=> Un règlement pour les zones de protection restrictif quant à l'affectation du sol.

Les principes retenus ont donc été les suivants :

- Supprimer tous les E.B.C. identifiés dans le document d'urbanisme précédent qui sont localisés en zones N dans le P.L.U.,
- Ne délimiter que les E.B.C. qui sont des espaces présentant des caractéristiques paysagères spécifiques et/ou répondant à des enjeux précis.

## Les éléments identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-7°

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 ».

### Les éléments de paysage :

Alignement d'arbres ou de haies, vergers  
Intérêt paysager, relief marqué, identité villageoise  
Prévention des risques de ruissellement



### Les éléments du patrimoine bâti :

#### **Les fermes :**

Patrimoine urbain du passé rural de la commune  
Constructions participant à la forme urbaine du quartier  
Enjeu pour le renouvellement urbain et la densification des fronts urbains



**La maison éclusière :** Fait partie du développement de la commune en lien avec le canal du Rhône au Rhin

**Les fontaines, l'abreuvoir et le temple :** Eléments qui participent à la richesse du patrimoine historique et urbain d'Allenjoie

Mars 2013



## Les emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé permet d'**éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise pour un aménagement ou un équipement d'intérêt collectif particulier, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.**

A Allenjoie, **8** emplacements réservés ont été placés pour permettre la mise en œuvre des objectifs de développement et d'aménagement de la commune.

Ils répondent à **3 grandes préoccupations** :

1. **Articuler le développement et le renouvellement urbains avec les problématique de déplacement** (piste cyclable le long de la D209),
2. **Améliorer le fonctionnement urbain** ( site « Au village » et les Pesses),
3. **Valoriser le cadre de vie des allenjoyeux** (valorisation de la source captée, site « derrière la chapelle »).

## La traduction réglementaire : le règlement.

QUOI ?	<b>Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>		<i>Articles facultatifs</i>	
	NON	<u>Article 1</u> – Occupation et utilisations du sol interdites		
	OUI sous conditions	<u>Article 2</u> – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières		
COMMENT ?	<b>Section 2 – Conditions d'utilisation du sol</b>		<i>Articles obligatoires</i>	
	LE TERRAIN	<u>Article 3</u> – Accès et voirie		<i>Articles facultatifs</i>
		<u>Article 4</u> – Desserte par les réseaux		
		<u>Article 5</u> – Caractéristiques des terrains		
	LA CONSTRUCTION	<u>Article 6</u> – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		<i>Articles obligatoires</i>
		<u>Article 7</u> – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
		<u>Article 8</u> – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		<i>Articles facultatifs</i>
		<u>Article 9</u> – Emprise au sol des constructions		
		<u>Article 10</u> – Hauteur maximum des constructions		
	LES AUTRES OCCUPATIONS DU SOL	<u>Article 11</u> – Aspect extérieur des constructions		<i>Articles facultatifs</i>
<u>Article 12</u> – Stationnement				
	<u>Article 13</u> – Espaces libres, plantations et espaces boisés classés			
COMBIEN ?	<b>Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol</b>		<i>Article facultatif</i>	
	LA DENSITE MAXIMALE	<u>Article 14</u> – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)		



## La traduction réglementaire : le règlement. Quelle règle s'applique à mon terrain ?

Le règlement définit les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

Il est composé de 14 articles pour chaque zone.

**Articles 1 et 2:** *Que puis-je construire ou installer sur mon terrain?*

Par exemple: la construction d'une nouvelle maison sera interdite en zone naturelle.

**Articles 3 et 4:** *Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux?*

Par exemple: pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit accessible par une voie suffisamment large pour permettre le passage des voitures mais aussi des véhicules de secours.

**Articles 5:** *Est-ce que mon terrain doit avoir une superficie minimale pour être constructible?*

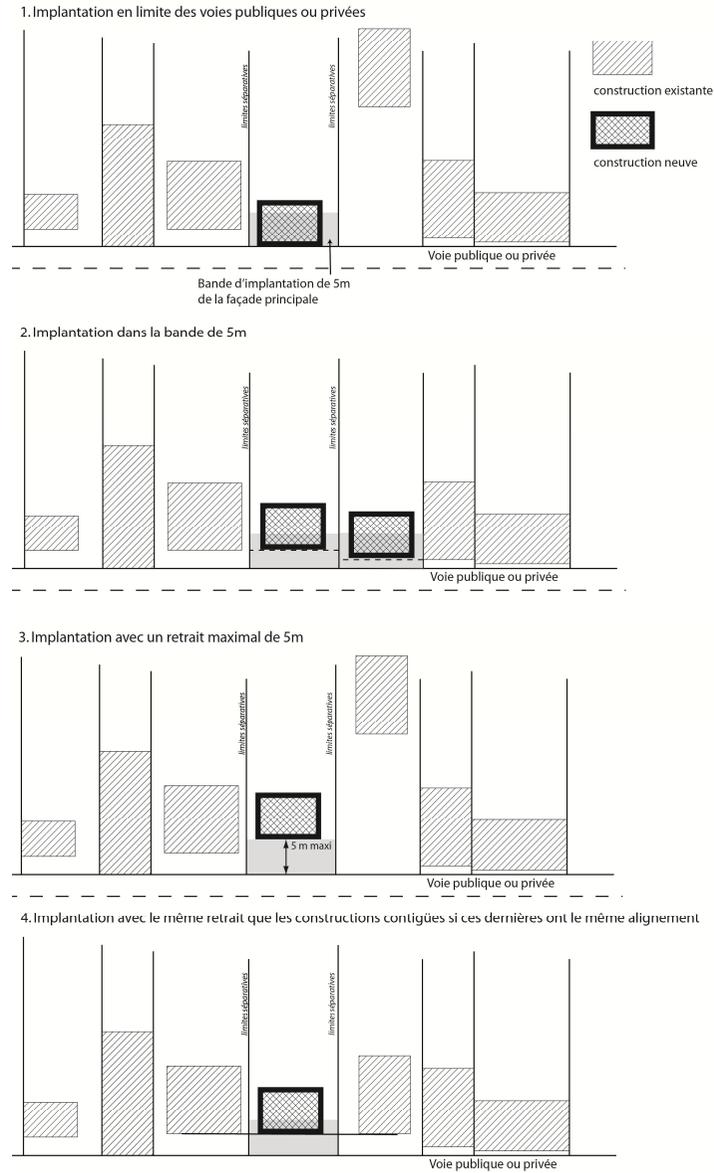
Cet article est non réglementé

# La traduction réglementaire : le règlement. Quelle règle s'applique à mon terrain ?

## **Articles 6, 7 et 8:** *Puis-je librement implanter ma construction sur mon terrain?*

Par exemple: dans la zone de centralité du village, la nouvelle construction devra être implantée dans une bande de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

### Dans une bande d'implantation de 5m



## La traduction réglementaire : le règlement. Quelle règle s'applique à mon terrain ?

**Articles 9 et 10:** *Quelle surface et quelle hauteur peut atteindre ma construction ?*

Dans la zone de centralité du village, la hauteur maximale sera de 12m, alors qu'elle sera de 9m en zone pavillonnaire.

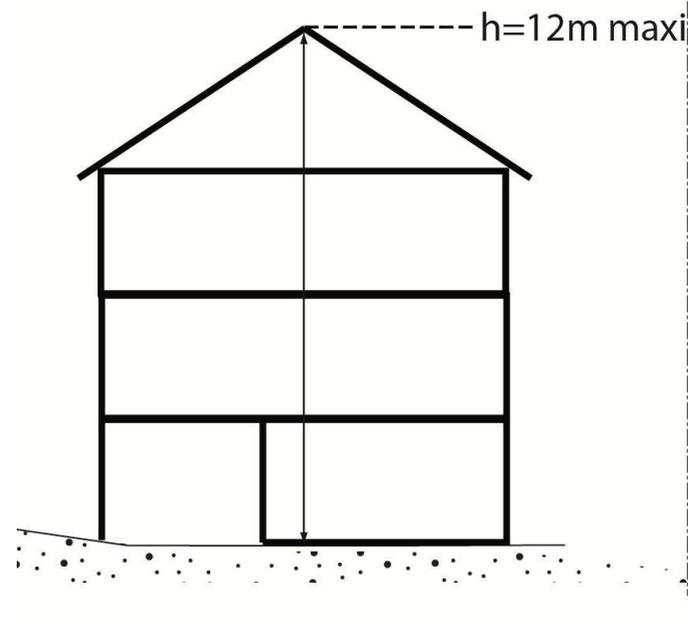
**Articles 11:** *Quel aspect extérieur peut avoir ma construction ?*

Ici, il s'agit d'encadrer l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et non bâti: toitures, ouvertures, matériaux de façade,...

**Articles 12:** *Quel espace doit-on réserver pour le stationnement des véhicules ?*

Par exemple: le stationnement imposé pour les constructions nouvelles est modulé en fonction de la destination des constructions.

Prise en compte des deux roues.



## La traduction réglementaire : le règlement. Quelle règle s'applique à mon terrain ?

### **Articles 13:** *Comment doivent être traités les espaces libres de mon terrain?*

Afin de valoriser le cadre de vie, il est demandé de réaliser des plantations sur les terrains privés ou les aires de stationnement. Pour les plantations, le choix d'essences locales est recommandé.

### **Articles 14:** *Quelle surface puis-je construire en fonction du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)?*

Dans la zone de centralité du village, le C.O.S. est de 0,7, alors qu'il sera de 0,5 en zone pavillonnaire.

Par exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, il sera possible de construire un bâti de 700 m<sup>2</sup> maximum dans le centre et de 500 m<sup>2</sup> maximum en zone pavillonnaire.

## Des secteurs à enjeux identifiés : des O.A.P. pour encadrer leur aménagement.

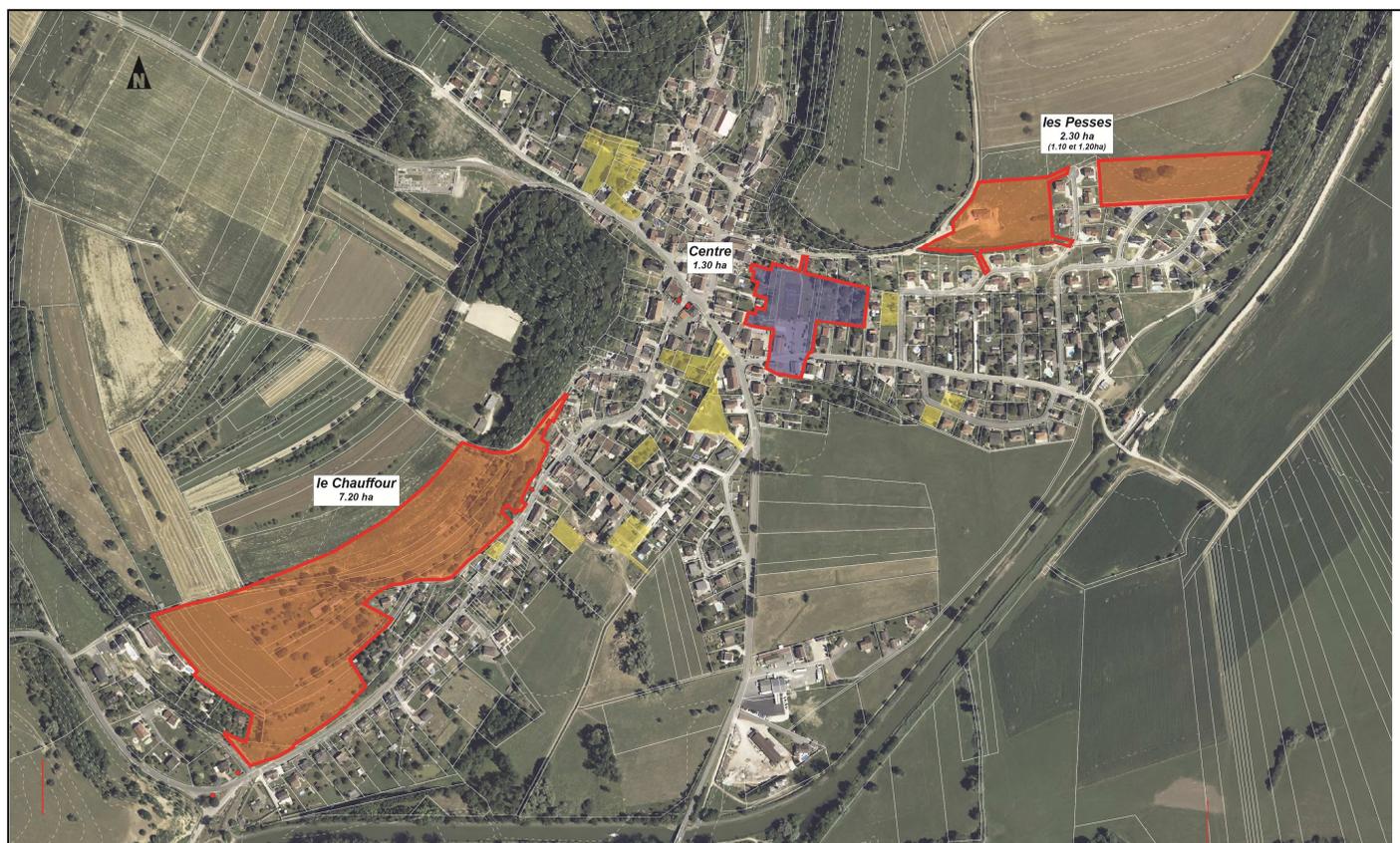
- **En cohérence** avec les dispositions du P.A.D.D.
- Complémentarité avec le règlement
- Caractère **obligatoire**
- **Vocation à définir des aspects pré-opérationnels** d'un projet sur certains secteurs voués à recevoir un aménagement
- O.A.P. peuvent avoir deux formes :
  - être générales et applicables sur tout le territoire communal,
  - **spécifiques à certaines zones.**

**=> Renforcent la performance du contenu du P.L.U.**

# Des secteurs à enjeux identifiés : des O.A.P. pour encadrer leur aménagement.

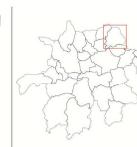
Pour Allenjoie, 3 secteurs font l'objet d'O.A.P. :

- 2 en extension,
- 1 en renouvellement,



- Légende
- Potentiels fonciers en renouvellement : 2.20 ha
  - Secteurs destinés à faire l'objet d'un, aménagement d'ensemble :
  - Secteurs en extension : 9.50 ha
  - Secteurs en renouvellement : 1.30 ha

250 m



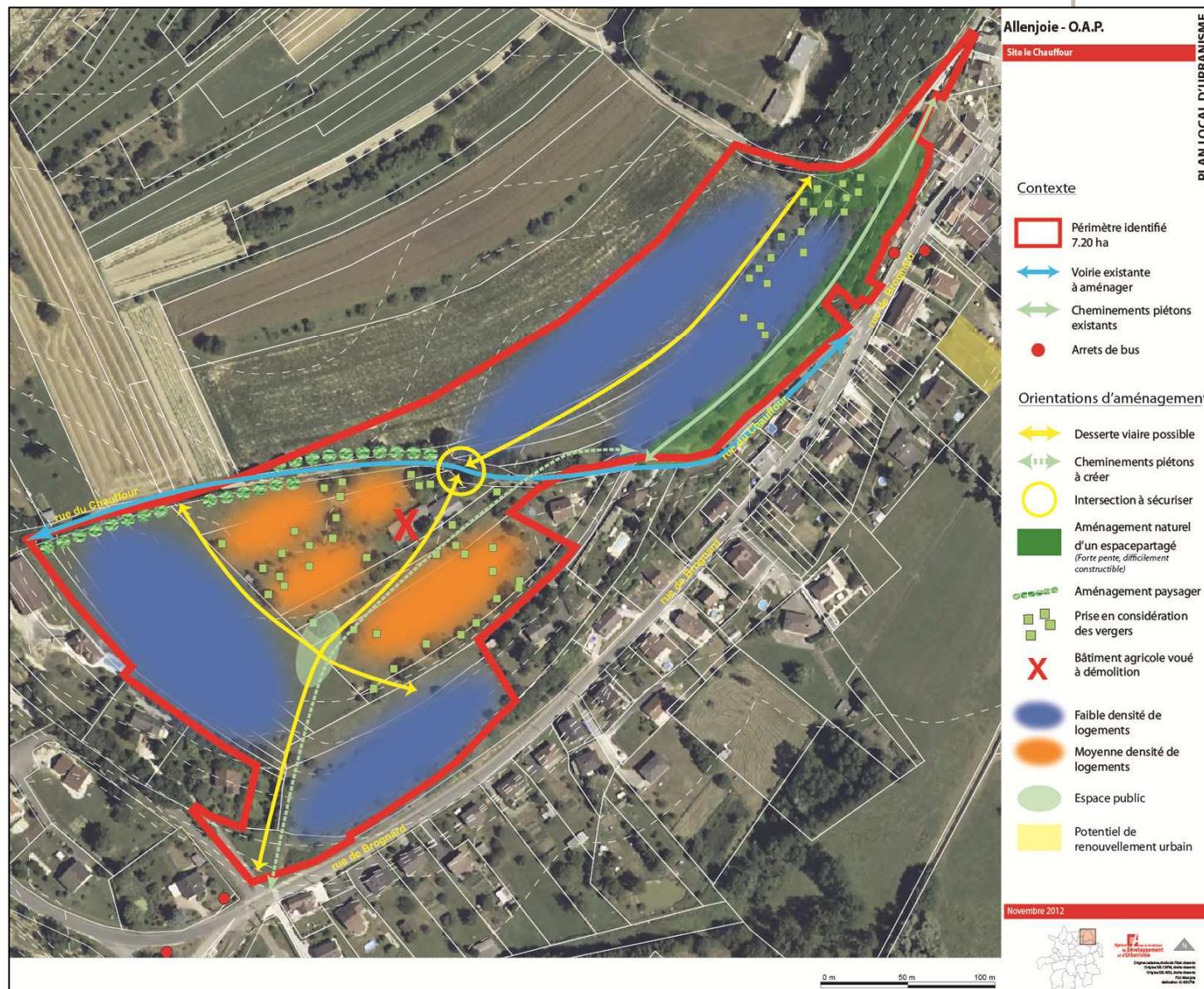
Origine cadastre, droits de l'Etat réservés  
Origine SIG CAPM, droits réservés  
Origine SIG ADU, droits réservés  
PLU Allenjoie  
réalisation : © ADUPM



# Déclinaison opérationnelle du projet : Les O.A.P.

Les enjeux :

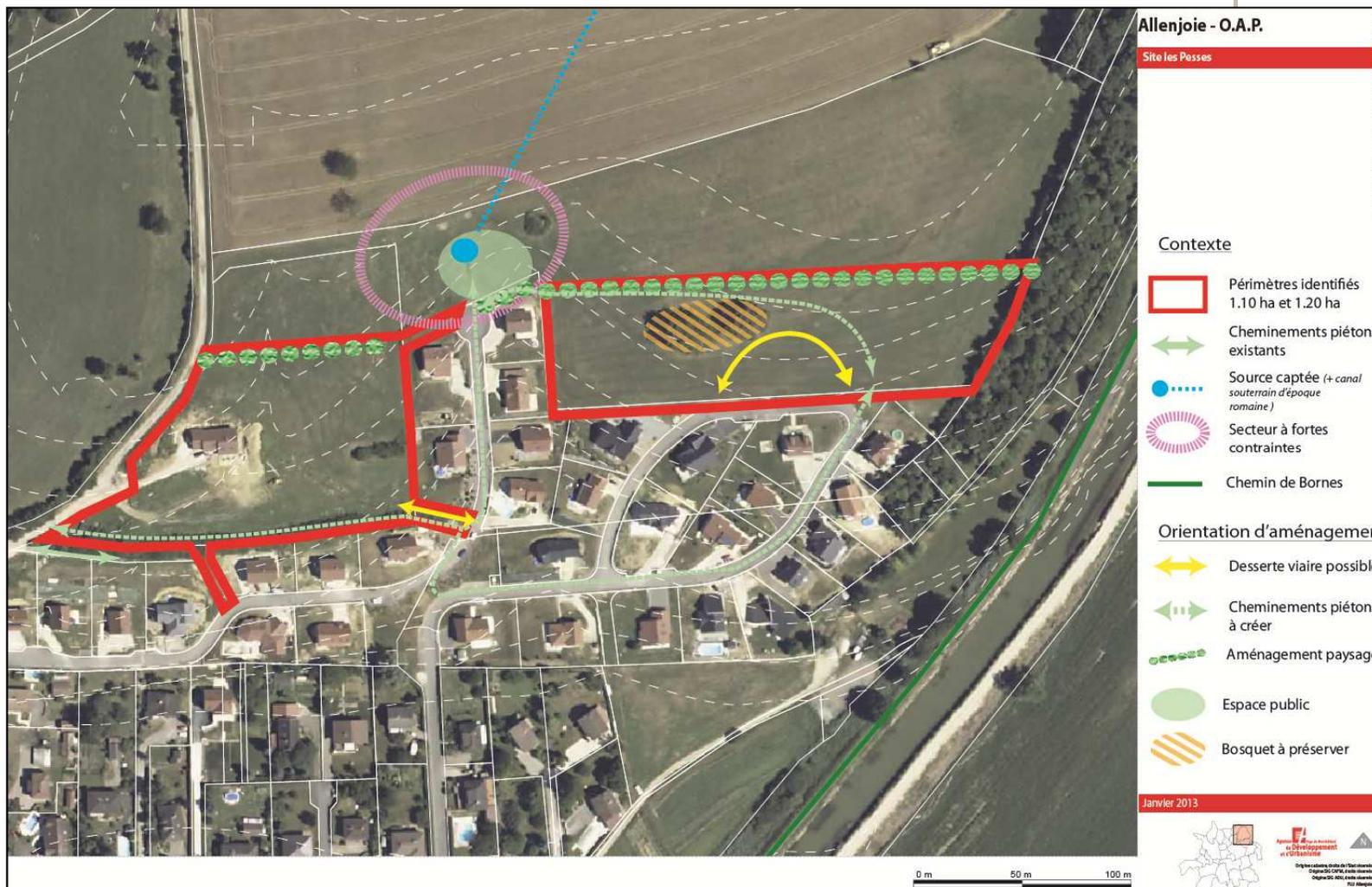
- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions
- Moduler les densités
- Poursuivre le maillage doux
- Préserver la végétation
- Aménager la rue du Chauffour et ses différents carrefours
- Assurer le bouclage viaire du secteur



# Déclinaison opérationnelle du projet : Les O.A.P.

Les enjeux :

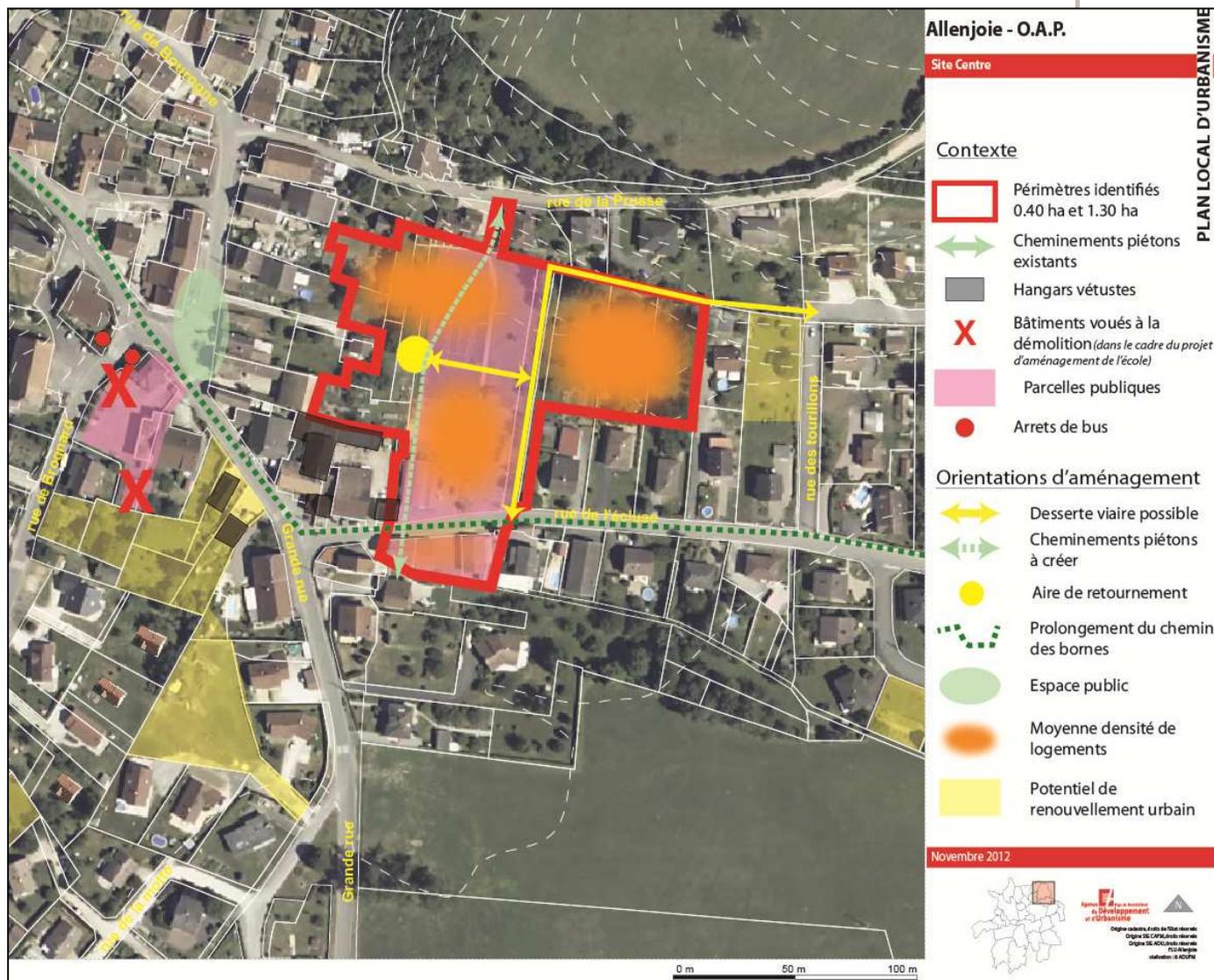
- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions
- Assurer un maillage doux continu
- Prévenir les risques de ruissellement
- Conserver le bosquet
- Assurer le bouclage viaire
- Garantir la sécurité des piétons



# Déclinaison opérationnelle du projet : Les O.A.P.

Les enjeux :

- Conforter la centralité du village
- Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement bâti
- Aménager des cheminements piétons et qualifier l'espace public
- Assurer le bouclage viaire du secteur



# Le calendrier prévisionnel

➤ Elaboration du diagnostic, de l'étude environnementale et du P.A.D.D. (fin 2011 – début 2012).



➤ 1<sup>ère</sup> réunion publique le 4 juillet 2012 pour partager avec les habitants le diagnostic communal et le projet communal (P.A.D.D.)



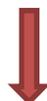
➤ Phase réglementaire : O.A.P., plan de zonage et règlement littéral (2<sup>ème</sup> semestre 2012 – 1<sup>er</sup> trimestre 2013).



➤ **2<sup>ème</sup> réunion publique pour partager ces derniers travaux.**



➤ Le Conseil Municipal arrête le projet du P.L.U. d'Allenjoie (avril 2013)



➤ Avis des Personnes Publiques Associées (3 mois)



➤ Enquête publique (2<sup>ème</sup> semestre 2013)



➤ Le Conseil Municipal approuve le P.L.U. (début 2014)

Mars 2013



## Zoom sur l'enquête publique (1<sup>er</sup> semestre 2013)

- Est une procédure officielle et encadrée qui dure 1 mois minimum,
- Donne la possibilité à tout citoyen de consulter le dossier complet du P.L.U. à la Mairie,
- Prévoit la présence d'un Commissaire enquêteur assurant des permanences afin d'écouter les questions et répondre aux demandes des citoyens,
- Offre la possibilité d'inscrire des remarques sur le registre d'enquête publique,
- Permet l'analyse et la prise en compte de vos remarques dans le rapport final du Commissaire enquêteur, rapport transmis au Préfet et au Tribunal administratif.

# Echanges



**Merci de votre attention**

