

Dossier E22000036/25

République française

oooooooooooooooooooo

Préfecture du Doubs
À BESANCON

Tribunal administratif
de BESANCON

ENQUETE PUBLIQUE

*Relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Allenjoie
(Doubs)*

oooooOooooOooooo

CONSULTATION PUBLIQUE

Du 13 juin au 13 juillet 2022

oooooOooooOooooo

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Du commissaire enquêteur

oooooOooooOooooo

1 / CONCLUSIONS MOTIVEES

11 – Rappel du projet	Page 3
12 – Quant à la régularité de la procédure	Page 5
13 – Quant aux aspects positifs du projet	Page 5
14 - Quant aux aspects négatifs du projet	Page 8
15 -- Conclusion générale	Page 10

2 / AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Page 12

1 - CONCLUSIONS MOTIVÉES

11/ Rappel du projet

La commune d'Allenjoie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 février 2014.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 mars 2016 relative à l'ajustement du règlement écrit et du règlement graphique en lien avec la création de TECHNOLAND 2.

Le projet de modification, objet du présent écrit, constitue la première modification de ce plan et porte sur :

- L'évolution du règlement écrit ;
- L'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la rue du Chauffour ;
- Le rajout d'une prescription de préservation du commerce dans le cœur de bourg (linéaire commercial).

En ce qui concerne la modification du règlement écrit :

Modification de l'article UB6 qui, dans sa conception actuelle, empêche l'implantation d'annexes dans la bande des 5 mètres alors que les piscines peuvent s'implanter à 2 mètres de la voie.

Il s'agit par conséquent d'autoriser la construction d'annexes telles que locaux techniques des piscines dans la bande des 5 mètres.

Compléter l'article UA1 afin d'y introduire une mention de préservation de la diversité commerciale.

En ce qui concerne la modification de l'OAP du Chauffour

Les élus souhaitent modifier l'OAP du Chauffour dont les principes qui avaient été fixés initialement ne sont techniquement pas réalisables et sont en total décalage avec les prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH 2021 – 2026) approuvé le 17 décembre 2020.

Il s'agit en fait de :

- Réduire la surface d'implantation de l'OAP à la seule surface utile de la zone 1AU du Chauffour, la zone 2AU en étant exclue ;
- Modifier les principes d'organisation et de desserte ;
- Mieux cadrer la programmation de ce secteur ;
- Ajouter des prescriptions relatives à la prise en compte du paysage ;
- **Limiter l'artificialisation de la zone à une surface d'environ 2,37 ha** en consacrant des espaces non urbanisés au Sud et à l'Ouest pour assurer une meilleure intégration au paysage ;

- Respecter les densités de 13 logements/ha en extensions de villages fixées par le SCoT ;
- Réduire le nombre de logements qui se situait dans le projet initial dans une fourchette de 34 à 102 logements pour aujourd'hui cibler une trentaine de logements, objectif davantage compatible par un phasage des constructions avec les orientations du PLH.

En ce qui concerne la délimitation d'un linéaire commercial à préserver

Les élus souhaitent par cette mesure préserver les quelques commerces qui subsistent au centre du village.

Il s'agit de répondre à l'axe 2.2 du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit que le développement des commerces et services de proximité doit satisfaire les besoins de la population actuelle et contribuer au renforcement de l'attractivité de la commune.

Cette prescription, souple dans sa rédaction réglementaire, ne concerne que les commerces existants.

En ce qui concerne les incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

Cette modification n'a pas d'incidences sur l'environnement puisqu'elle :

- n'ouvre aucun nouvel espace à l'urbanisation ;
- ne modifie en rien l'analyse des incidences du PLU exposées au chapitre 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur : incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages et les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et zones NATURA 2000).

A noter que :

- Par décision n° BFC-2022-3331, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre cette modification à évaluation environnementale.
- La commune est dotée d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) adopté le 18 février 2014.
- Elle est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Pays de Montbéliard Agglomération, approuvé le 16 décembre 2021.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de PMA approuvé le 17 décembre 2020 s'y applique.
- Le PPRi du Doubs et de l'Allan s'y applique.

En ce qui concerne les pièces du PLU impactées

- Le rapport de présentation du PLU sera complété du dossier de modification n° 1 qui en constitue un additif ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur seront à jour de cette modification ;
- Les règlements écrit et graphique seront à jour de cette modification.

12/ Quant à la régularité de la procédure

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Besançon en date du 11 mai 2022.

L'arrêté de Monsieur le maire d'Allenjoie a été rédigé conformément aux dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement.

Les obligations relatives à la composition du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la mise à disposition du dossier, à la présence du commissaire enquêteur lors des permanences, à la forme du registre des observations ont été respectées.

Le public a disposé de 11h30 d'ouverture du secrétariat de mairie pour consulter le dossier et le commissaire enquêteur a effectué trois permanences de trois heures dont une en dehors des horaires d'ouverture le samedi 2 juillet 2022 de 9 à 12 heures.

A noter qu'une permanence a dû être prolongée en raison de l'affluence du public.

Le registre a été clos le 13 juillet 2022 à 17 heures.

L'accomplissement des diverses formalités imposées et le respect des formes prescrites sont indiscutablement avérés. Ils sont vérifiables.

Le commissaire enquêteur atteste de la régularité de la procédure qui a offert au public une information dense et précise avec des facultés de s'exprimer librement. En conséquence, le rédacteur estime que, sauf incident ignoré, élément nouveau ou point de vue différent argumenté, la consultation de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Allenjoie ne présente aucun motif de contestation pour un unique motif de forme.

13/ Quant aux aspects positifs du projet

► Sur la modification du règlement écrit

- Les précisions apportées au règlement qui tendent à modifier les règles d'implantation des annexes assouplissent et rationalisent des prescriptions antérieures particulièrement contraignantes.

En effet, ces règles permettaient par exemple d'implanter une piscine à deux mètres de la voie alors que les locaux techniques ne pouvaient eux être installés qu'à une distance minimale de cinq mètres de cette même voie.

► **Sur l'OAP**

- La modification de l'OAP du Chauffour **n'est pas une ouverture à l'urbanisation**, la zone ayant été ouverte à l'urbanisation en 2014 lors de l'adoption du PLU en vigueur.

- La modification de l'OAP du Chauffour, qui tend à réduire considérablement la surface à urbaniser ainsi que le nombre de logements, va dans le sens d'une prise en considération des dispositions des textes de rang supérieur à celui du PLU.

En réduisant le périmètre de l'OAP à la surface appelée utile, les constructions s'implanteront sur une surface de 2,37 hectares alors que le projet initial couvrait une surface, zones 1AU et 2AU confondues, de 7,2 hectares.

- En construisant par phases, la modification de l'OAP placera le projet en adéquation avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

- En érigeant des logements de type intermédiaires et individuels, l'OAP répondra à l'objectif de mixité sociale prôné par les textes.

- La modification de l'OAP permet de s'inscrire en compatibilité avec les densités fixées par le SCoT qui sont de 13 logements à l'hectare pour les extensions de village.

- La création d'une trentaine de logements est une offre opportune en raison de la proximité de Technoland 2 qui représente un bassin d'emploi appelé à se développer.

► **Sur la délimitation d'un linéaire commercial à préserver**

- La délimitation d'un linéaire commercial répond à l'orientation du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) axe 2.2 qui prévoit le développement des commerces et services de proximité pour satisfaire les besoins de la population et contribuer au renforcement de l'attractivité du centre de la commune.

- Cette mesure permettra à minima de conserver les commerces existants.

- Il s'agit d'une prescription qui reste souple d'application puisqu'elle concerne uniquement les commerces existants.

► **Sur le projet en général**

- Les avis favorables et sans observation rédhitoire de la plupart des personnes publiques associées, excepté l'avis défavorable de la chambre d'agriculture, valident le projet.

- Les points précis du projet de la présente modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur que sont le SDAGE et le PLH si, pour ce dernier document non applicable au niveau du territoire communal mais à l'échelle du SCoT, un phasage dans l'exécution des travaux correspondant aux prescriptions est respecté .

Si de prime abord, la compatibilité avec le SCoT ne semble pas acquise en ce qui concerne le point relatif à l'OAP du Chauffour, il convient d'analyser cette compatibilité avec davantage d'attention en prenant en considération les facteurs suivants :

* Le SCoT applicable aujourd'hui a été adopté très récemment (16 décembre 2021) et le projet de la commune est né d'un PLU adopté en 2014 qui entérinait l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chauffour ;

* La présente modification tend à réduire la surface artificialisée qui concerne 2,37 hectares et non 7,2 hectares comme prévu dans le projet initial de l'OAP. Ainsi, les élus font montre de rationalité au regard des perspectives de développement de la commune issues du PADD et du PLU en vigueur et prennent en partie en considération, malgré l'antériorité du projet par rapport au SCoT 2021, les prescriptions de ce document. Les projets et orientations initiés lors de l'élaboration des PLU nécessitent des délais incompressibles pour voir le jour et il apparaît difficile voire impossible de les abandonner selon leur état d'avancement. Ainsi, pour ce qui est de l'OAP du Chauffour, le projet est très largement antérieur à l'adoption du SCoT et son état d'avancement est tel qu'il paraît impossible d'y renoncer radicalement.

* La révision du PLU qui sera engagée dans les trois années à venir le rendra compatible en tous points.

- Le projet de modification ne conduit pas à créer de nouveaux droits à construire et les modifications apportées restreignent l'artificialisation par rapport au PLU en vigueur.

- Le projet de modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition des populations aux risques dès lors que des solutions techniques, complémentaires à celles déjà prises, seront apportées pour éviter les problèmes de ruissellement des eaux.

- Le projet modifié présente un impact davantage maîtrisé sur l'environnement et n'aura aucune incidence sur la santé humaine.

- Les capacités en matière d'assainissement et de distribution de l'eau potable, gérées par Pays de Montbéliard Agglomération, permettent d'absorber la charge supplémentaire induite par l'OAP modifiée.

- Les autres OAP et les dents creuses ne permettent pas d'atteindre les objectifs retenus par les élus.

14/ Quant aux aspects négatifs du projet

► Sur l'OAP

- L'OAP en elle-même ne présente pas d'aspects négatifs puisque :

- Le commissaire enquêteur le rappelle, il ne s'agit pas d'ouvrir une zone à l'urbanisation, le secteur du Chauffour ayant été ouvert à l'urbanisation en 2014 lors de l'adoption du PLU en vigueur ;
- Il s'agit au contraire de réduire la surface couverte par le projet.

Néanmoins, **la concrétisation du projet, c'est à dire l'urbanisation future** du secteur du Chauffour, va avoir des conséquences préjudiciables :

- A l'environnement puisque les constructions induisent une profonde modification du paysage ;
- A l'activité agricole du Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) qui exploite depuis de nombreuses années les parcelles concernées par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- A la circulation routière dans Allenjoie.

Sur l'aspect environnemental, il est évident que l'apparition de constructions sur la zone du Chauffour va considérablement modifier la physionomie d'un secteur jusqu'alors préservé et que les inquiétudes des habitants qui se sont déplacés pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences en mairie sont fondées.

Néanmoins, il convient d'acter que cet impact sur l'environnement a été pris en compte par les élus ainsi que par le lotisseur qui présentent un projet marqué du souci de limitation de l'artificialisation ainsi que d'une parfaite intégration paysagère.

Sur l'aspect du préjudice subi par l'exploitation agricole, le commissaire enquêteur partage les inquiétudes des exploitants qui se verront privés d'une surface de 2,37 hectares correspondant au secteur bâti.

Le rédacteur du présent écrit constate toutefois que le secteur concerné par l'OAP se situe en zone constructible depuis 2014, que le projet initial couvrait une surface de 7,2 hectares et que l'impact du projet modifié sur l'activité agricole, même s'il est indéniable, s'en trouve considérablement réduit.

Il est évident que si le projet d'urbanisation concernait une zone classée « A », zone agricole au PLU, il ne pourrait à coup sûr pas aboutir au titre de la préservation des terres agricoles prescrite par les textes en vigueur.

Aussi l'exploitant aura à faire valoir les droits que lui confère la législation en terme de compensations.

Le commissaire enquêteur a effectué quelques recherches en se procurant notamment le rapport d'enquête publique qui avait été réalisée en 2014 en amont de l'adoption par le conseil municipal de l'époque du PLU actuellement en vigueur. Il apparaît qu'aucune observation n'a été déposée quant au classement en zones 1AU et 2AU du secteur du Chauffour, ces surfaces étant cependant déjà exploitées en agriculture.

Le commissaire enquêteur estime qu'il eût été judicieux, à ce moment de la procédure, de formuler des observations qui auraient été étudiées et dont les conséquences sur l'activité agricole auraient été analysées avant arrêt d'un PLU comportant une OAP sur le Chauffour.

Il est évident qu'en l'absence d'observation sur ce point, les élus ont adopté le PLU en 2014 à la quasi unanimité puisque douze votes ont été favorables, le treizième vote constituant une abstention.

Le commissaire enquêteur note que les échanges entre monsieur le maire, l'aménageur et les membres du GAEC COTTET n'ont, au moment de l'enquête publique, pas été fructueux puisqu'aucun accord sur l'aménagement de la zone n'a été trouvé.

Cependant la réunion qui s'est déroulée le 26 juillet 2022 entre monsieur COTTET et le lotisseur Néolia permet d'entrevoir des aménagements qui pourraient satisfaire l'ensemble des acteurs puisque ces aménagements seraient de nature à réduire l'impact de l'urbanisation du secteur du Chauffour sur l'activité agricole.

Ainsi tout aura été mis en œuvre pour concilier les perspectives de développement de la commune résultant du PLU en vigueur arrêté en 2014 et les besoins pour le GAEC COTTET de disposer de surfaces sur lesquelles il puisse continuer à exercer l'activité agricole qui est la sienne.

Sur l'aspect circulation routière, le commissaire enquêteur partage également les inquiétudes des habitants quant à l'augmentation du trafic routier, d'autant plus que, aux dires de certains résidents de la commune, les prescriptions du code de la route sont loin d'être respectées par tous les conducteurs.

Il faut considérer que la construction d'une trentaine de logements induit de facto un parc automobile supplémentaire d'environ une soixantaine de véhicules et que la sécurité en terme de circulation routière, en raison de l'augmentation du trafic et de la configuration des lieux, devra être prise en considération par les élus qui auront à compléter les mesures déjà prises à ce jour, mesures jugées insuffisantes au regard des observations recueillies. Monsieur le maire, suite aux observations déposées par madame BARTHOD, a d'ores et déjà pris des mesures pour sécuriser davantage la rue de Brognard, secteur particulièrement concerné par ces incivilités et comportements d'une dangerosité extrême.

Il est déplorable de constater que la signalisation horizontale et la signalisation verticale n'atteignent pas toujours l'effet escompté et que certains automobilistes s'affranchissent allègrement des prescriptions du code de la route. Aussi, d'une posture de prévention semble-t-il peu efficace à Allenjoie, comme dans bien d'autres lieux d'ailleurs, il apparaît incontournable et ce de manière ponctuelle, de passer à une posture de répression en faisant appel aux services de gendarmerie compétents sur la commune.

► **Sur la délimitation d'un linéaire commercial à préserver**

Le changement de destination des commerces existants devient impossible, ce qui pourrait contrarier les propriétaires qui auraient pour projet d'y créer leur habitation.

► **Sur le projet en général**

L'avis défavorable de la chambre d'agriculture dessert un projet pourtant réducteur en termes d'impacts sur l'activité agricole puisque l'OAP, d'une surface initiale de 7,2 hectares, couvre une surface de 2,37 hectares aujourd'hui.

15/ Conclusion générale

Le commissaire enquêteur note qu'une confusion s'est installée dans l'esprit du public qu'il a rencontré. En effet, certaines de ces personnes formulent des observations d'opposition à l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Chauffour alors que la zone est ouverte à l'urbanisation depuis 2014, année d'adoption du PLU en vigueur.

Le projet présenté en enquête publique consiste uniquement à modifier l'OAP du Chauffour en réduisant sa surface de manière à en limiter l'artificialisation, en réduisant le nombre de logements et en prenant davantage en compte les éléments paysagers.

La confrontation des aspects positifs et négatifs appelle de la part du commissaire enquêteur les conclusions suivantes :

Les aspects positifs du projet sont indéniables, les modifications envisagées étant en totale cohérence avec les objectifs affichés par les élus communaux et tendant à limiter les incidences du projet sur l'environnement et sur l'activité agricole.

Les aspects négatifs, qui concernent l'urbanisation du secteur du Chauffour et son impact sur le paysage, sur la tranquillité des habitants, sur la circulation routière ainsi que sur l'agriculture, ne peuvent remettre en cause un projet qui se veut réfléchi et réducteur en termes d'incidences, d'autant plus que ces incidences qui peuvent desservir le projet sont moindres par rapport au projet initial.

La modification du PLU n'a pas pour effet d'impacter de façon significative les milieux naturels, les continuités écologiques, les habitats ou espèces d'intérêt communautaire et les zones humides qui pourraient concerner la commune.

Seule la modification de l'OAP du Chauffour a fait l'objet de contestations de la part de certaines personnes qui se sont présentées aux permanences mais ces oppositions tiennent davantage à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui n'est pas l'objet de cette enquête publique, qu'à la modification de l'OAP en elle-même, la procédure d'ouverture à l'urbanisation relevant d'une procédure de révision du PLU. Ces débats ne sont par conséquent pas de nature à remettre en cause un quelconque point du projet.

La modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Allenjoie ne porte pas atteinte à l'économie générale du document.

Les modifications projetées sont pleinement justifiées au regard des objectifs poursuivis par la municipalité.

Les avis des PPA témoignent d'une quasi totale acceptation du projet.

Au final, la modification du PLU d'Allenjoie apparaît, selon l'avis du commissaire enquêteur, entièrement adaptée à l'objectif poursuivi. Le document d'urbanisme sera ainsi en totale cohérence avec les projets des élus.

Le rédacteur formera cependant des recommandations sur trois points relatifs pour le premier à l'aspect environnemental du secteur concerné, pour le second à la sécurité routière, pour le dernier à l'incidence du projet sur l'activité agricole.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu l'étude du dossier soumis à enquête publique, l'adhésion quasi unanime des personnes publiques associées, les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions et observations émises, tant par le public que par ces mêmes personnes publiques associées et le commissaire enquêteur,

Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

Vu les conclusions exposées supra,

Le commissaire enquêteur a l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allenjoie.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve, le projet n'ouvrant aucune zone à l'urbanisation.

Le commissaire enquêteur **recommande** toutefois de :

- Prendre en considération, comme mentionné dans le projet, les éléments du paysage à protéger, éléments inventoriés dans le PLU de 2014 en vigueur à ce jour ;
- Compléter si nécessaire les mesures prévues pour endiguer le phénomène de ruissellement des eaux.

- Respecter un phasage des travaux de manière à être en compatibilité avec les prescriptions du PLH, document applicable à l'échelle du SCoT;
- Mesurer, lors de chaque phase d'exécution des travaux, l'impact engendré sur la circulation routière dans Allenjoie et prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des habitants ;
- Sécuriser la rue du Chauffour en ce qui concerne la circulation des véhicules et des piétons ;
- Aménager le carrefour rue de Brognard - rue du Chauffour côté EST ;
- Poursuivre les discussions avec les exploitants agricoles concernés par les surfaces couvertes par l'OAP du Chauffour puisque, suite à la réunion qui a eu lieu le 26 juillet 2022 entre monsieur COTTET et Néolia, des avancées dans les négociations ont été obtenues et ont donné des pistes de compromis à travailler et à confirmer lors des rencontres futures qui ont été programmées.

A PALANTE, le 27 juillet 2022.

Christian PAGANESSI
Commissaire enquêteur désigné



Destinataires :

- M. le président du tribunal administratif de Besançon
- M. le maire d'Allenjoie