

*République française*

0000000000000000

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)*

0000000000000000

**CONSULTATION PUBLIQUE**

Du 13 juin au 13 juillet 2022

0000000000000000

**RAPPORT**

Etabli par Christian PAGANESSI,

20, rue du champ Laflemand 70200 PALANTE -- Commissaire enquêteur  
désigné par décision n° E22000036/25 du 11 mai 2022 de Monsieur  
Thierry TROTTIER, président du tribunal administratif de BESANCON

0000000000000000

**1<sup>ère</sup> PARTIE**

<b><u>1 / GENERALITES</u></b>	Page 5
1.1. Objet de l'enquête	Page 5
1.2. Cadre général du projet	Page 5
1.3. Cadre juridique	Page 6
1.4. Le projet	Page 8
1.5. Pièces du dossier	Page 10
1.6. Synthèse partielle	Page 10
<b><u>2 / ORGANISATION DE L'ENQUETE</u></b>	Page 11
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	Page 11
2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête	Page 11
2.3 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements	Page 11
2.4 Mesures de publicité	Page 12
<b><u>3 / DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u></b>	Page 12
3.1 Permanences du C.E.	Page 12
3.2 Réunion d'information et d'échanges	Page 13
3.3 Bilan de l'enquête publique	Page 13
3.4 Formalités de clôture	Page 14
3.5 Synthèse partielle	Page 14
<b><u>4 / SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u></b>	Page 14
<b><u>5 / ANALYSE DES OBSERVATIONS</u></b>	Page 24
5.1 Observations formées au registre papier	Page 24
5.2 Notification au maître d'ouvrage des observations par PV de synthèse	Page 31
5.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Page 31
5.4 Questions du commissaire enquêteur	Page 31
5.5 Synthèse partielle	Page 37

Dossier E22000036/25

## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

### **PIECES JOINTES**

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

**PREMIERE**

**PARTIE**

## 1 / GENERALITES

### 1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Allenjoie.

Elle se déroulera sur une période de 31 jours consécutifs du 13 juin 2022 au 13 juillet 2022.

La modification vise à :

- modifier la rédaction de l'article UB6 du PLU, afin d'autoriser l'implantation d'annexes dans la bande des 5 mètres ;
- modifier l'OAP de la zone du Chauffour, afin d'améliorer les principes d'organisation et de desserte et de mieux cadrer la programmation du secteur ;
- délimiter un linéaire commercial à protéger, afin de conserver les locaux commerciaux du centre-bourg.

### 1.2. Cadre général du projet

- Connaissance du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du projet de modification du plan local d'urbanisme est la commune d'Allenjoie, représentée par son maire, monsieur Jean FRIED.

Le village d'Allenjoie, 735 habitants, est administré par un conseil municipal de quinze membres composé de monsieur le maire, de quatre adjoints et de dix conseillers municipaux.

La localité appartient à l'arrondissement de Montbéliard et fait partie de « Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) », structure intercommunale composée de 72 communes et présidée par monsieur Charles DEMOUGE. Cet EPCL, créé le 28 octobre 1999 pour mettre en commun des moyens, succède à la communauté d'agglomération du pays de Montbéliard dont elle a repris les fonctions et les responsabilités.

La commune d'Allenjoie jouit de toutes les prérogatives attribuées par les textes aux collectivités locales en matière d'urbanisme.

- Spécificités géographiques

Le village d'Allenjoie se situe au Nord du département du Doubs, dans le pays de Montbéliard, au confluent de l'Allaine et de la Bourbeuse. Il est limitrophe avec les villes de Bourogne et de Méziré (territoire de Belfort), de Dambenois, Brognard, Etupes et Fesches-le-Châtel (Doubs). Il s'étend sur une superficie de 653,7 hectares répartis comme suit :

65,4 ha de zones urbaines

92,3 ha de zones à urbaniser

496 ha de zones naturelles

Le territoire communal est fortement impacté par la ZAC de TECHNOLAND 2 qui constitue un bassin d'emploi attractif, ce qui explique une demande en terme de logements sur le secteur qualifiée de forte par les élus.

**- Réseaux d'eau**

La compétence eau potable et assainissement relève de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA).

*En ce qui concerne l'eau potable*

L'eau potable provient de l'usine de production de Mathay, d'une capacité de production de 75000 m<sup>3</sup>/jour. Mathay alimente Pays de Montbéliard Agglomération ainsi que la Communauté d'Agglomération Belfortaine en période d'été, les besoins de ces deux EPCI étant de 35800m<sup>3</sup>/jour.

L'usine de production de Mathay n'a jamais connu de pénurie d'eau mais les épisodes de sécheresse prolongée ont pour conséquence de puiser dans le débit réservé du Doubs d'où provient l'eau.

Aujourd'hui, le captage en eau de Mathay est plus que largement en capacité de couvrir les besoins de PMA que ce soit en période normale ou en période de sécheresse. En période de sécheresse sévère, la capacité de production de l'usine de Mathay assure sans faillir l'alimentation des communes de Pays Montbéliard ainsi que les besoins en grande partie des 90 000 habitants de Belfort voire Héricourt. Toutefois, afin de sécuriser son alimentation en eau potable et adapter les services publics de l'eau en conséquence du changement climatique, PMA étudie la possibilité de créer une réserve d'eau brute qui a pour but d'assurer la production d'eau potable y compris en cas de pollution ponctuelle du Doubs. De plus, PMA a lancé en 2021 une campagne de forages de reconnaissance dans les calcaires profonds pour rechercher des nouvelles ressources sur son territoire et être moins dépendant des sécheresses qui affectent les ressources de surface.

*En ce qui concerne les eaux usées*

La commune d'Allenjoie est parcourue majoritairement par des réseaux séparatifs.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Sainte-Suzanne.

Il est noté que la capacité de l'usine définie dans l'arrêté préfectoral est de 3500 kg de DBO5 par jour. Pour l'année 2020, la charge de DBO5 entrante est de 2230 kg/j. La station est donc en mesure de recevoir les eaux usées des 30 logements supplémentaires. Il est par contre impératif que les nouvelles habitations ne rejettent pas les eaux pluviales dans les réseaux et procèdent donc à de l'infiltration à la parcelle.

**1.3. Cadre juridique**

**Code de l'urbanisme**

- Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnés aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.
- L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- Article R153-8 qui dispose que le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement .

#### **Code de l'environnement**

- Articles L 123-1 à L 123-19, relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique et codifiant partiellement la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, dite « loi Bouchardeau ».
- Article R123-8 relatif à la composition du dossier d'enquête publique.

**Décision** n° BFC-2022-3331 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

**Décision** n° 22000036/25 du 11 mai 2022 du président du tribunal administratif de Besançon relative à la désignation du commissaire enquêteur.

**Arrêté d'enquête publique** en date du 20 mai 2022 de monsieur le maire d'Allenjoie.

#### 1.4. Le projet

1.4.1 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 TECHINOLAND 2.

Le projet de modification, objet du présent rapport, 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 conservant 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 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.

### **1.4.2 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.

### **1.4.3 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.

#### 1.5. Pièces du dossier

Le dossier soumis à la consultation du public en mairie d'Allenjoie et par voie numérique était composé :

Pièce n°1	Dossier de présentation du projet de modification du PLU
Pièce n°2	Plan de zonage actuel
Pièce n°3	Avis des personnes publiques associées
Pièce n°4	Décision BFC-2022-3331 de la MRAe
Pièce n°5	Décision de désignation du commissaire enquêteur n° 22000036/25 du président du T.A. de BESANCON
Pièce n°6	Arrêté de mise à l'enquête publique en date du 20 mai 2022 de monsieur le maire d'Allenjoie
Pièce n°7	Délibération du conseil municipal en date du 7 mars 2022 relative au lancement de la procédure de modification n° 1 du PLU
Pièce n°8	Annonces légales (Avis d'enquête) Est Républicain du 25 mai et du 14 juin 2022 La terre de chez nous du 27 mai et du 17 juin 2022
Pièce n°9	Registre d'enquête publique coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le dossier est parfaitement structuré et précis, permettant ainsi à tout un chacun de comprendre parfaitement les objectifs visés par la municipalité et de constater une notable prise en compte des données environnementales concrétisée par la réduction importante de la surface couverte par l'OAP modifiée par rapport au projet initial.

#### 1.6. Synthèse partielle

*Le village d'Allenjoie présente des atouts intéressants liés à sa situation géographique, à la proximité des axes de communication tels que l'A36 ainsi qu'à la proximité de plusieurs bassins d'emploi, l'un industriel et fortement impacté par PSA, l'autre par le site très proche de TECHNOLAND 2, autant de facteurs qui représentent une notable capacité attractive.*

*Le territoire communal est principalement impacté par le risque d'inondation et connaît quelques désordres liés au ruissellement des eaux, les autres risques naturels le concernant de manière modérée.*

*Village attractif où la demande de logements est soutenue, Allenjoie connaît une relative stagnation de sa population depuis l'année 2009, sa localisation proche des bassins d'emploi exerçant un effet majeur sur la démographie.*

*Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme résulte d'une réflexion profonde et concertée qui engage les élus et qui se montre respectueuse du plan d'aménagement et de développement durables dont s'est doté la commune ainsi que du programme local de l'habitat.*

*Même s'il n'est pas en totale adéquation avec les dispositions du SCoT de Pays de Montbéliard Agglomération récemment approuvé, le projet tend à s'en rapprocher par la recherche de préservation des espaces naturels et agricoles qu'il induit.*

*Les élus témoignent ainsi d'une réelle implication et d'une ferme volonté, au travers du projet en cours, de donner davantage de cohérence et de lisibilité au document initial.*

*La prise en considération des données environnementales est indéniable, tout comme la gestion saine, structurée et conforme à la législation des différentes étapes du processus d'enquête publique.*

*Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, objet de la présente enquête, repose sur un fondement juridique sain.*

## **2 / ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur Christian PAGANESSI a été désigné par décision numéro E22000036/25 en date du 11 mai 2022 de Monsieur Thierry TROTTIER, président du tribunal administratif de Besançon. Disponible durant la période considérée, nullement concerné ou intéressé par le projet et convaincu de sa totale indépendance, le rédacteur du présent rapport avait au préalable accepté verbalement la mission.

### **2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête**

L'arrêté du 19 mai 2022 signé de monsieur Jean FRIED, maire d'Allenjoie, fixe les modalités d'exécution de cette enquête publique arrêtées conjointement lors du premier entretien entre le commissaire enquêteur et l'élu.

Cet arrêté précise, entre autres informations, que la consultation publique se déroulera sur une période de 31 jours, du 13 juin au 13 juillet 2022.

### **2.3 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements**

Une réunion de préparation a eu lieu le mardi 17 mai 2022 en mairie d'Allenjoie en présence de monsieur le maire, de madame N'BOUELA, Marilyn, secrétaire de mairie et de monsieur Jérôme FAURITE, de l'agence d'urbanisme de Montbéliard. Cet entretien a permis de fixer les modalités de l'enquête, d'aborder le dossier de présentation et notamment les points sur lesquels le commissaire enquêteur avait besoin de précisions, de le compléter des pièces rendues indispensables par la réglementation et enfin d'effectuer une reconnaissance des lieux concernés par le projet.

Une seconde réunion avec monsieur le maire a eu lieu le lundi 30 mai 2022. Elle a permis de faire le point sur les modalités qui avaient été fixées lors de la réunion du 17 mai et d'échanger sur des points précis du dossier sur lesquels des difficultés pourraient apparaître en cours de consultation publique.

## 2.4 Mesures de publicité

### 2.4.1 Annonces légales

L'avis d'enquête publique a été publié à la rubrique « annonces légales » de :

- L'Est Républicain du 25 mai et du 14 juin 2022
- La terre de chez nous du 27 mai et du 17 juin 2022

Ce quotidien et cet hebdomadaire sont disponibles dans les divers points de vente de la presse écrite.

### 2.4.2 Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique était affiché durant toute la période à l'entrée de la mairie, sur le site concerné par l'OAP ainsi qu'aux sept panneaux d'information du village.

### 2.4.3 Autres mesures supplémentaires

L'avis d'enquête publique était consultable sur le site internet officiel de la commune d'Allenjoie.

### 2.4.4 Mise à disposition du dossier

Le dossier était accessible en mairie d'Allenjoie pendant les horaires habituels d'ouverture au public les lundis de 13h30 à 18h00, les mardis, jeudis et vendredis de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, les samedis semaines impaires de 09h00 à 11h00.

La disposition matérielle des lieux permettait de consulter les documents en toute aisance. Elle permettait également au personnel de la mairie d'exercer une relative surveillance des pièces du dossier.

## **3 / DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### 3.1 Permanences du C.E.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie d'Allenjoie, dans une salle indépendante et spacieuse, aux jours et horaires fixés par arrêté de monsieur le maire, soit les :

- Lundi 13 juin 2022 de 14h à 17h
- Samedi 2 juillet 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 13 juillet 2022 de 14h à 17h

*Ces permanences ont permis une libre consultation du dossier, une obtention aisée de renseignements et la formulation d'observations en toute quiétude et indépendance.*

*A noter que la permanence du 13 juin a dû être prolongée en raison de l'affluence du public.*

### 3.2 Réunion d'information et d'échanges

Aucune réunion publique n'a été organisée, le besoin n'étant nullement avéré.

### 3.3 Bilan de l'enquête publique

#### 3.3.1 Ambiance

Cette enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine et apaisée. La consultation n'a donné lieu à aucune polémique et n'a pas été entachée, à la connaissance du rédacteur, d'incident ou de dysfonctionnement.

Il apparaît clairement, au regard des observations qui ont été formées sur le registre papier, que le public qui s'est exprimé lors de cette enquête publique a fait montre de préoccupations relatives à la tranquillité publique, à l'augmentation de la circulation routière dans le village, à la préservation de l'environnement ainsi qu'aux risques d'inondations qu'il juge importants au regard de la topographie du village d'Allenjoie.

Un grand nombre de personnes ont rencontré le commissaire enquêteur pour obtenir des informations sur le projet. Elles n'ont pas formé d'observation au registre d'enquête publique.

Il convient de noter que le projet dans son ensemble aura suscité un intérêt modéré parmi la population d'Allenjoie et que les observations formées concernent pour partie le projet de modification en cours, pour autre partie une procédure de révision du PLU que les élus auront à mener dans les trois années à venir.

Le conseil municipal dispose ainsi d'indications précieuses pour l'élaboration du projet de révision, notamment pour ce qui est des aspects préservation et protection environnementales.

#### 3.3.2 Bilan comptable

Quatre correspondances ont été adressées à Monsieur le maire par les personnes publiques associées. Elles font état, pour trois d'entre elles, d'un avis favorable au projet tel qu'il est présenté en enquête publique avec cependant quelques observations et recommandations. La quatrième, défavorable au projet de modification de l'OAP du Chauffour, émane de la chambre d'agriculture.

Le site internet relatif à l'enquête publique a été visité à 162 reprises et 95 consultations y sont répertoriées.

Onze observations ont été formées au registre papier. Le registre numérique est quant à lui resté vierge de toute mention.

Les permanences ont été grandement exploitées par plusieurs habitants d'Allenjoie qui souhaitent obtenir des informations sur le projet.

### 3.4 Formalités de clôture

Au terme de l'enquête publique le mercredi 13 juillet 2022 à 17 heures, à l'issue de la permanence du commissaire enquêteur en mairie, le registre des observations a été clos. L'ensemble du dossier ainsi que les documents nécessaires à la rédaction du rapport d'enquête ont été emportés par le rédacteur.

Un bilan a été fait avec monsieur Jean FRIED, maire de la commune.

### 3.5 Synthèse partielle

*L'enquête publique s'est déroulée conformément aux indications publiées et dans un strict respect du cadre légal.*

*Le dossier mis à la disposition du public était réglementaire, complet, structuré et compréhensible.*

*Les mesures de publicité ont permis au public d'être largement informé du projet en cours. Il s'est agi là d'un souci constant du maître d'ouvrage et du commissaire enquêteur.*

*Le public a bénéficié de facilités pour se renseigner et pour s'exprimer au cours des permanences du commissaire enquêteur ainsi que lors des horaires d'ouverture de la mairie. A cet effet, la mairie a consenti à ouvrir ses portes en dehors des heures normales lors de la permanence du samedi 2 juillet. Le public avait la possibilité de formuler ses observations par écrit sur le registre papier d'enquête publique, par voie postale ou sur le registre dématérialisé, ces modalités étant mentionnées dans l'arrêté municipal.*

*Les différentes pièces du dossier pouvaient être consultées dans des conditions matérielles confortables. En page principale du site officiel internet de la ville d'Allenjoie figurait l'avis d'enquête qui renvoyait vers le registre dématérialisé d'enquête publique, source d'information riche et exploitable.*

*Les contacts entretenus avec les interlocuteurs du commissaire enquêteur ont toujours été cordiaux et empreints d'une notable réactivité de leur part, chacun s'attachant à répondre au plus vite et de façon précise aux questions formulées par le rédacteur du présent rapport qui tient à souligner la profonde implication de l'agence d'urbanisme de PMA ainsi que de monsieur le maire assisté d'une secrétaire particulièrement efficace, tous trois ayant démontré leur parfaite connaissance du projet et de leur circonscription.*

## **4 / SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Les personnes publiques associées ont été avisées officiellement du projet de modification du plan local d'urbanisme le 5 mai 2022.

Ont été avisés :

- Madame la présidente de la région Bourgogne - Franche-Comté
- M. le préfet du Doubs - Direction départementale des territoires
- M. le sous-préfet de Montbéliard
- Monsieur le président de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)
- Madame la présidente du département du Doubs
- M. le président du SCoT Nord Doubs de PMA
- La chambre interdépartementale d'agriculture
- La chambre de métiers et de l'artisanat interdépartementale de Franche-Comté
- La chambre de commerce et d'industrie
- Le SYDED

Ont répondu :

- Chambre d'agriculture

Par correspondance en date du 19 mai 2022, la chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Allenjoie pour ce qui est de l'urbanisation de la zone du Chauflour.

En effet, la chambre d'agriculture se réfère aux orientations des documents régissant les règles d'urbanisation qui préconisent :

- La préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Une utilisation économe de l'espace ;
- Le combiement des dents creuses en lieu et place des extensions ;

De plus, la chambre d'agriculture invite le maître d'ouvrage à initier une procédure de révision de son PLU de manière, après une étude globale du zonage au regard des perspectives de développement envisagées par les élus, à mettre le projet en adéquation avec les orientations du SCoT de Pays de Montbéliard Agglomération adopté en décembre 2021.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Dans son avis du 19 mai 2022, la chambre d'agriculture formule plusieurs remarques, qui la conduisent à remettre un avis défavorable.

Concernant le passage d'une programmation de « 34 à 102 logements » à une programmation d'une « trentaine de logements », la CiA indique que cette évolution ne va pas dans le sens d'une gestion économe de l'espace. Il convient sur ce point de rappeler que les densités correspondent aux seuils fixés par le SCoT, garant de cette gestion économe de l'espace : la densité de l'opération correspond à la densité de 13 logements par hectare environ, soit le seuil imposé par le SCoT pour les opérations en extension des villages.

La baisse de la programmation ne doit pas être vue comme une baisse de la densité, mais plutôt comme un recalibrage de l'opération, qui n'occupe plus la totalité de la zone 1AU (plus de 4ha) mais seulement 2,37 hectares. La conservation de la frange agricole à l'ouest est bien liée à ce recalibrage : si l'opération occupait l'ensemble du secteur 1AU, avec une même densité de 13 logements à l'hectare, c'est environ 55 logements qui verraient le jour sur le secteur. La baisse de la programmation est donc plus liée à la réduction des zones constructibles qu'à une réduction de la densité : elle s'inscrit donc bien dans une gestion économe de l'espace.

Par ailleurs, indiquer une programmation d'une « trentaine de logements » (soit 13 lgts/ha) semble plus pertinent qu'une fourchette aussi large que « de 34 à 102 logements » (soit de 10 à 30 lgts / ha), et va dans le sens de l'avis que la CiA avait rendu sur le PLU en 2014, qui soulignait aussi le caractère inopérational de fourchettes aussi larges :

Pour autant, on aimerait comprendre pourquoi le projet communal n'affiche pas un projet plus précis en termes d'objectifs de densité. Pourquoi avoir maintenu une fourchette aussi large et comprise entre 10 et 30 logements à l'hectare? Les OAP, dont l'ambition est d'avoir un caractère presque opérationnel ont-elles encore un intérêt et un sens lorsque par exemple, mais on peut prendre chacune des OAP, pour les Pesses Ouest on devra avoir entre 9 et 27 logements? Telles que définies dans ce projet de PLU, les OAP ne semblent s'inscrire que dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

*Extrait de l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le PLU d'Allenjoie - 2014*

Par ailleurs, la CiA s'interroge sur le maintien d'une frange agricole à l'ouest, et indique que la limitation de l'urbanisation serait plus judicieuse sur la partie nord.

Le projet prévoit en effet de concentrer l'urbanisation à l'est du site, au plus proche du bourg, et sur des parcelles aujourd'hui en partie construites avec des bâtiments agricoles. La frange ouest du site, sans plantation ni construction, semble la plus à même de conserver une vocation agricole.

La CiA suggère de prévoir plutôt l'urbanisation du sud de la zone ou, à défaut, de prévoir d'autres secteurs d'extension. Or, le dossier d'enquête démontre que l'urbanisation est impossible sur la frange sud du site en raison d'une déclivité très forte, d'une tranchée militaire et d'un blockhaus, et la réponse à la question du commissaire enquêteur sur les alternatives à l'urbanisation du Chauffour montre les différentes contraintes pesant sur les autres secteurs 1AU de la commune.

Enfin, la CiA formule un avis défavorable sur un « projet d'ouverture à l'urbanisation du Chauffour » : cet avis de la CiA est formulé comme s'il s'agissait d'une ouverture à l'urbanisation (« les orientations d'aménagement favorisent l'étalement urbain »), alors que la présente procédure réduit l'étalement en comparaison de la zone en vigueur.

Il convient de préciser cette formulation : la zone 1AU du Chauffour est une zone déjà immédiatement constructible, et donc déjà ouverte à l'urbanisation : ce sont les zones 2AU qui, ne bénéficiant pas des équipements, doivent faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Le code de l'urbanisme (art. R151-20) indique bien que pour les zones 1AU, « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone », contrairement aux zones 2AU dont l'« ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».

Si la commune reçoit un permis d'aménager sur l'ensemble de la zone, respectant l'OAP initiale, et prévoyant l'urbanisation des 4 hectares de la zone 1AU, elle ne pourrait le refuser.

La présente procédure n'a donc pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Chauffour, mais bien de réduire ses possibilités d'urbanisation.

- M. le préfet du Doubs – Direction départementale des territoires

Par correspondance en date du 10 juin 2022, la direction départementale des territoires (DDT) émet un avis favorable au projet avec toutefois une réserve relative à l'OAP du Chauffour.

Elle demande que les principes d'aménagement de l'OAP soient revus afin de minimiser l'impact du projet sur l'activité agricole et qu'ils optimisent le foncier en prévoyant un phasage permettant à terme d'intégrer le foncier faisant l'objet d'une rétention actuellement.

La DDT aborde également le thème des compensations agricoles pour la perte d'exploitation engendrée par le projet.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Dans son avis en date du 10 juin 2022, la DDT demande de faire évoluer les principes de l'OAP afin d'optimiser le foncier et de minimiser l'impact sur l'agriculture.

La commune précise que la modification tend justement vers une optimisation, en réduisant à 2,37 ha le secteur réellement constructible. Les surfaces non constructibles

(frange agricole à l'ouest, pente à préserver au sud) ne sauraient donc être vues comme une perte agricole, puisque ces zones étaient des espaces constructibles en zone à urbaniser, et qui, par la présente modification, deviennent inconstructibles : ils sont au contraire des espaces gagnés en préservation par rapport à l'OAP précédente.

La DDT évoque aussi une « *moindre densité* » ; à ce propos, il convient de rappeler qu'à contrario, les formes urbaines proposées pourraient être plus denses, puisque l'OAP modifiée impose une trentaine de logements sur 2,37 ha (soit environ 13 logements à l'hectare), alors que l'OAP avant modification laissait la possibilité de réaliser un minimum de 34 logements sur une surface utile estimée à 3,4 ha (soit une densité de 10 logements à l'hectare), le tout au sein d'une OAP qui permettait la construction de l'ensemble de la zone 1AU de 4,21 hectares (soit, si l'ensemble de la zone était mobilisée pour 34 logements, une densité brute minimale de 8 logements à l'hectare).

#### - Département

Par correspondance en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, le département émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

Il demande cependant :

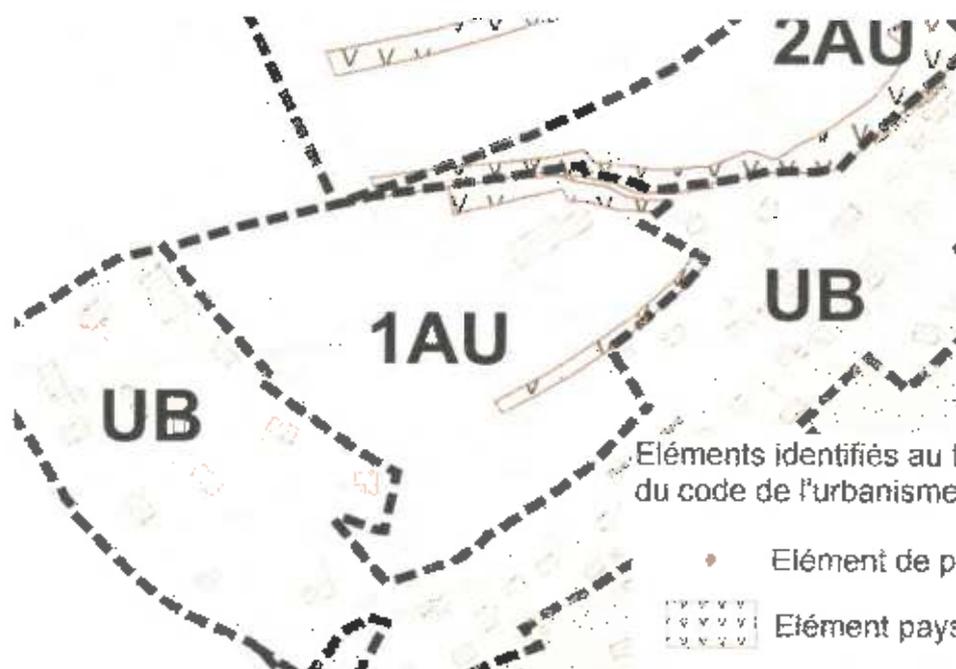
- Que le schéma de principe de l'OAP soit complété en y faisant figurer les cheminements piétons qui sont prévus dans le projet.
- Que les éléments de paysage identifiés lors de l'élaboration du PLU de 2014 en partie Nord-Est de la zone 1AU soient pris en compte dans l'aménagement de la zone.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Dans son avis en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, le Département formule un avis favorable sur le projet de modification du PLU d'Allenojoie, avis assorti de deux observations.

La première observation concerne les cheminements piétons : le Département suggère d'indiquer ces cheminements dans le schéma de principe de l'OAP. Dans le périmètre de l'OAP, les cheminements ne sont pas indiqués pour laisser une marge de manœuvre lors des études plus précises concernant l'aménagement du site. La desserte interne du secteur et l'espace central non-bâti pourront être le support des déplacements piétons. Outre les circulations internes, qui pourront être précisées plus finement lors des étapes ultérieures du projet, l'enjeu principal de l'OAP est de permettre des accès piétons au site plus directs que l'entrée voiture, notamment afin de permettre aux habitants de se rendre à pied plus directement vers le centre-bourg ou vers le canal, d'où les figurés « *conserver la possibilité d'aménager des cheminements piétons* ».

La seconde observation concerne les éléments paysager identifiés au titre du L. 123.1-5-7, que le Département demande de reporter dans l'OAP. Sur ce point, il convient de préciser qu'en effet, le site du Chauffour est impacté par le liseré « *élément paysager* » au plan de zonage :



Le règlement du PLU précise les conséquences de ce liseré :

*Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° :*

*Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.*

*Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.*

L'OAP s'applique aux projets par un rapport de compatibilité : sa vocation est de définir l'organisation générale du secteur. Le règlement s'impose par un rapport de conformité, et les projets ont donc l'obligation de respecter cette prescription, qu'elle soit reportée ou non sur le document d'OAP. Aussi, ces éléments sont protégés de manière précise et prescriptive par le plan de zonage.

- Pays de Montbéliard Agglomération

Par correspondance en date du 15 juin 2022, PMA émet un avis favorable au projet de modification du PLU présenté en enquête publique et formule quelques remarques et recommandations relatives à la modification de l'OAP du Chauffour.

PMA rappelle les prescriptions du SCoT adopté en décembre 2021 ainsi que les éléments qui doivent apparaître dans la modification :

- Eléments de justification du projet d'OAP du Chauffour ;
- Précisions relatives aux principes d'aménagement de l'OAP du Chauffour ;
- Précisions sur l'espace central, la frange agricole et la pente indiquée comme inconstructible ;
- Précisions concernant les surfaces occupées par l'OAP, pente inconstructible et frange agricole exclus ;
- Précisions sur les mesures de préservation de l'environnement et du patrimoine historique(tranchée + blockhaus) ;
- Précisions sur les mesures prises en ce qui concerne la sécurisation des cheminements piétons ;
- Indication du phasage retenu pour les travaux de manière à entrer en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Réponse du maître d'ouvrage

Dans son avis favorable en date du 15 juin 2022, Pays de Montbéliard Agglomération exprime plusieurs remarques :

**Concernant la modification de l'article UB6 :**

PMA demande à ce que l'article UB6 soit rédigé ainsi :

*Les annexes peuvent être implantées dans une bande 5 m à partir de l'espace public*

Au lieu de la rédaction proposée :

*Les annexes peuvent être implantées soit en recul, soit à l'alignement*

Le but de la modification est justement de supprimer cette notion de bande de 5 mètres pour les annexes. Aussi, la rédaction proposée par PMA apparaît moins claire : si les annexes peuvent être implantées à n'importe quelle distance de la voie, pourquoi préciser ce seuil de 5 mètres s'il n'existe pas pour les annexes ? Cette rédaction pourrait laisser penser que les annexes ne peuvent être implantées au-delà de la bande des 5m.

La rédaction proposée par la présente modification vise justement à clarifier la règle : la règle générale pour les constructions est le recul de 5m, à moins qu'il existe un ordonnancement particulier dans la rue, mais les annexes ne sont pas concernées par cette marge et peuvent donc venir s'implanter soit à l'alignement, soit en recul, et, si les annexes sont implantées en recul, il n'y a pas de recul minimum. La commune souhaite donc maintenir la rédaction prévue au projet de modification.

### **Concernant la modification de l'OAAP du Chauffour**

PMA demande des précisions sur plusieurs éléments de justification :

#### **Concernant le respect de certaines prescriptions du SCoT**

PMA demande de justifier la modification au regard de plusieurs prescriptions du SCoT. Il convient en premier lieu de rappeler :

- qu'un PLU doit être compatible au SCoT, et que la notion de compatibilité, qui doit être comprise comme une « non contrariété », s'apprécie de manière globale, et non prescription par prescription. Il n'y a donc pas lieu d'analyser une conformité du projet de PLU par rapport à chacune des prescriptions du SCoT ;
- que la majorité des prescriptions du DOO donnent des objectifs globaux à l'échelle de PMA, qui dépendent de la moyenne de l'ensemble des projets de PLU, et qui n'ont pas vocation à s'appliquer de manière indifférenciée dans chaque document communal ;
- que la commune d'Allenjoie procède actuellement à l'analyse de la compatibilité de son PLU avec le SCoT et qu'elle engagera si besoin une révision pour le mettre en compatibilité, si besoin, dans les délais prévus par la loi ;
- que le projet de modification n'a pas à justifier l'existence de la zone du Chauffour, déjà présente dans le PLU d'Allenjoie en vigueur, mais uniquement de justifier les éléments de modification par rapport à l'OAAP initiale, sur lesquelles porte la présente procédure.

La commune apporte néanmoins certains éléments en réponse à PMA :

- **Sur la diversification du parc** : la prescription n°5 du SCoT vise en effet à diversifier le parc de logements à l'échelle de PMA ; elle demande au PLH et aux PLU d'en fixer des objectifs chiffrés. Cette prescription s'applique à l'échelle du SCoT : elle ne signifie pas que chaque zone AU présente une diversification des tailles et des statuts de logement, mais que l'ensemble des programmes de l'ensemble des communes de PMA tendent vers une diversification. A l'échelle d'Allenjoie, la commune s'engage dans cette diversification en réfléchissant vers d'autres formes d'habitat dans la zone IAUa du centre bourg.
- **Sur la part de production en renouvellement** : la prescription n°10 demande en effet de favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine à hauteur de 70%. Or, là encore, le SCoT indique bien que ce chiffre est un objectif « à l'échelle du SCoT », qui ne saurait donc être pris en l'état, sans différenciation, pour chacune des 72 communes de l'agglomération :

**Prescription n°10 : Favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine, par densification ou mutation**

**A l'échelle du SCoT**, la production de nouveaux logements doit se faire à hauteur de 70 % au minimum par densification ou mutation dans l'enveloppe urbaine (démolitions-reconstructions, réhabilitations, changements d'usages).

Les documents d'urbanisme locaux viennent préciser cet objectif en fonction du diagnostic des capacités de densification ou de mutation au sein de l'enveloppe urbaine, telles que définies au chapitre 5.

Le SCoT ne prévoit pas que cette proportion 70/30 se retrouve dans chaque commune : il demande a *contrario* que les documents communaux précisent les capacités de densification pour justifier la production en extension.

- Sur l'analyse des capacités de densification : le PLU en 2014 avait bien identifié les potentiels de densification, essentiellement composé de fonds de jardin. C'est bien suite à cette identification que les secteurs d'extension avaient été calibrés. Depuis, la mise à jour de l'observatoire foncier réalisé dans le cadre du PLH a permis de démontrer en 2021 le faible nombre de dents creuses dans l'enveloppe, et la présence d'un seul gisement en densification/mutation, la zone 1AUa, sur laquelle la commune envisage à terme un programme type résidence sénior.
- Sur les orientations permettant d'assurer l'intégration paysagère : l'OAP du Chauffour prévoit bien des dispositions sur la desserte, sur le programme, et sur le paysage, en améliorant nettement l'intégration paysagère par rapport à l'OAP initiale.

#### Concernant la programmation du site

Sur la programmation, PMA propose d'apporter des précisions sur la délimitation et l'occupation du sol de l'espace central et des franges inconstructibles, d'apporter des précisions concernant les cheminements (largeur, plantations...), la tranchée militaire...

L'OAP s'impose aux autorisations d'urbanisme par un rapport de compatibilité (article L152-1 du code de l'urbanisme). A la différence de la notion de conformité, cette notion implique une souplesse dans l'appréciation de ses prescriptions. L'OAP a vocation à fixer des principes généraux, elle n'a pas à se substituer à un plan d'aménagement ou une étude pré-opérationnelle. Une délimitation plus précise de chaque espace sur l'OAP ou une norme précise sur les largeurs de cheminements n'aurait donc pas grand intérêt, puisque le projet pourrait s'en écarter significativement, tant que le principe global est respecté.

L'avancement des réflexions sur le secteur du Chauffour ne permet pas encore de préciser plus les prescriptions, aussi il ne semble pas judicieux de déterminer des normes plus précises qui pourraient s'avérer inadaptées par la suite, lors des étapes ultérieures du projet.

#### Concernant la consommation d'ENAF

Concernant le calcul de la consommation d'ENAF, PMA demande de « préciser la consommation d'ENAF », mais indique en même temps que les espaces qui ne seront pas artificialisés (grange agricole et pente sud) sont « comptabilisés dans la consommation d'ENAF ».

Il est rappelé la définition d'un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF), telle qu'elle figure page 60 du SCoT :

##### **Définition des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :**

**Espace agricole** : un espace agricole est un espace où s'exerce une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Espace forestier** : un espace forestier est un espace caractérisé par la présence d'arbres d'essences forestières et par l'absence d'une autre utilisation du sol.

**Espace naturel** : un espace naturel est un espace non artificialisé, non agricole ou forestier non exploité.

La consommation d'ENAF est donc le passage d'un ENAF en espace urbanisé. Les parcelles qui ne seront pas artificialisées resteront agricoles ou naturelles et ne sauront donc être comptabilisées comme de la consommation d'ENAF.

La consommation d'ENAF correspond donc à la surface consommée soit 2,37 ha. L'espace de respiration central, même s'il restera perméable, devient enclavé dans l'urbanisation, il est donc à considérer comme consommé.

**Concernant la protection de la tranchée militaire**

PMA demande la protection et la non constructibilité de la tranchée. Cela est déjà prévu par l'OAP qui limite les secteurs constructibles à la partie haute et impose « un traitement qualitatif et arboré des franges du secteur pour limiter son impact sur le paysage ».

**Concernant le PLH**

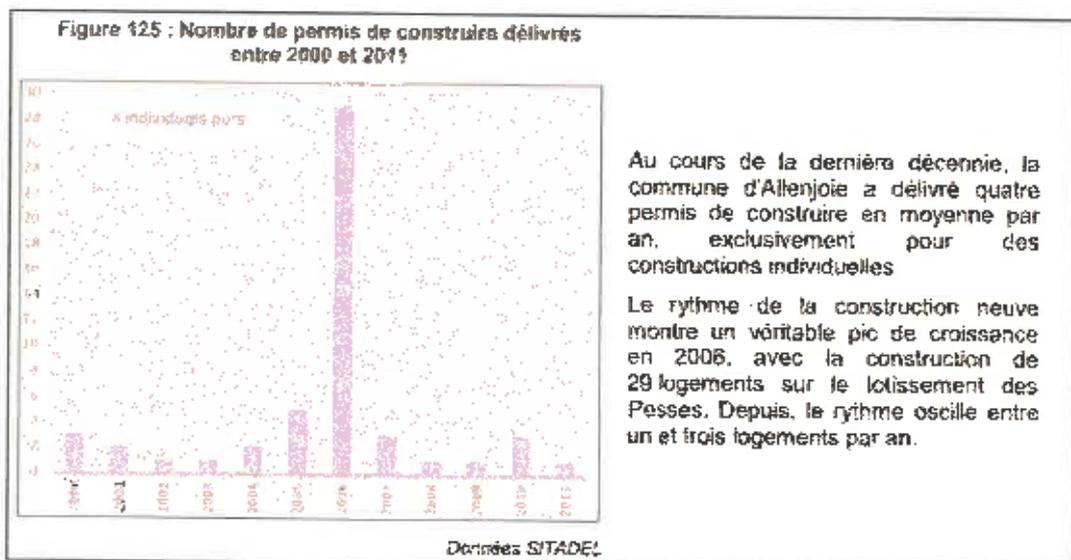
PMA souligne que le PLH détermine une production de 9 logements sur 6 ans (2020-2026) pour Allenjoie, tandis que le projet en prévoit une trentaine, ce qui apparaît surdimensionné, et demande de fait un phasage.

Le PLH prévoit en effet un objectif de 9 logements sur la période 2020-2026 pour Allenjoie.

Si la déclinaison communale des objectifs de production de logements conduit le PLH à fixer des seuils par commune, à la différence des villes, la production de logements dans les villages ne répond pas d'un rythme naturel moyen (qui pourrait être régulé au vu d'un seuil), mais est marqué par le lancement d'opérations.

C'est ce que montrait déjà le diagnostic du PLU, qui démontre qu'entre 2000 et 2011, la commune respecte un rythme de 4 logements par an, qui se traduit en réalité par un pic marqué lors de la construction du lotissement des Pesses, compensé par un rythme très faible (1-3 logements) les autres années (cf. graphique page suivante).

Ce rythme marqué par la construction d'une opération d'ensemble, en moyenne tous les 15-20 ans, fausse l'appréciation d'un seuil correspondant à la durée, courte, d'un PLH élaboré sur 6 ans : sur la période 2000-2011, la commune a respecté, sur le long terme, un rythme de 4 logements par an (soit 24 logements en moyenne pour une période de 6 ans), mais, si l'on regarde entre 2004 et 2009, la commune a produit 41 logements soit près du double : le rythme de production de logements dans un village doit donc être considéré en prenant en compte ces fluctuations importantes et des dépassements forts engendrés par une opération, qui seront compensés sur les autres périodes.



Extrait du rapport de présentation du PLU page 144

C'est pourquoi le PLH prévoit bien que ce seuil n'a pas de sens à l'échelle d'une commune, et que des ajustements sont possibles sous réserve de respecter les objectifs du secteur :

***Une déclinaison mutualisée pour les villages***

***Pour la construction neuve : 290 logements sur 6 ans, à répartir entre 46 villages***

*Des ajustements sont donc possibles entre villages d'un même secteur mais sur la durée du PLH, l'objectif de production défini à l'échelle des secteurs ne peut pas être dépassé (sauf modification après bilan à mi-parcours).*

*Extrait du PLH page 54*

Le dépassement du chiffre communal sur Allenois doit donc être mis en perspective de la production de logements, entre 2020 et 2026, prévue sur les autres villages du secteur.

De plus, la commune est consciente que l'opération du Chauffour, prévue pour répondre à l'évolution de la commune à long terme, est sa dernière opération d'ampleur en extension, et que ce dépassement sera compensé par une production de logements très inférieure sur les prochains PLH : il est probable que sur un PLH 2027-2033, la commune d'Allenois soit très en-deçà du seuil imposé par le PLH, tandis que ce sera au tour d'une autre commune de lancer une opération importante, tout comme la commune n'avait pas réalisé d'opération d'ampleur depuis 2006.

Conclusion du maître d'ouvrage

Après analyse des avis des différents PPA et des contributions à l'enquête publique, la commune confirme son souhait de modifier le PLU conformément au dossier d'enquête publique.

Elle précise avoir étudié l'intégralité des observations de l'enquête publique, qui, outre les questions relatives à l'OAP, ont aussi fait émerger la préoccupation des habitants sur les conséquences du projet par rapport à la circulation routière.

Ce point est indépendant du PLU et n'appelle pas d'évolution dans l'OAP, la rue du Chauffour étant située en dehors du périmètre de l'OAP.

Pour autant, la commune tient à indiquer que, soucieuse du fonctionnement du secteur du Chauffour et afin de limiter les problèmes liés au trafic automobile, elle étudiera plus précisément les sens de circulation sur la rue du Chauffour afin de trouver la solution la plus sûre, et la moins pénalisante pour les habitations actuelles.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses formées par le maître d'ouvrage aux observations des personnes publiques associées.

Il note que le maître d'ouvrage, soucieux de conduire un projet vertueux, entend prendre en considération la plupart des remarques et suggestions faites par les organismes publics et d'état.

*A noter que, en l'absence de réponse de la part de certains organismes public ou d'état, l'avis est réputé favorable.*

## **5 / ANALYSE DES OBSERVATIONS**

En propos liminaires à l'analyse des observations du public et à l'avis du commissaire enquêteur, le rédacteur du présent rapport souhaite apporter quelques éléments et précisions quant au traitement qu'il entend donner à ces observations.

Il apparaît, au regard des observations formées, qu'une confusion quant à l'objet de l'enquête publique s'est introduite dans l'esprit du public.

En effet, certaines observations portent sur l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation la zone du Chauffour alors que la modification vise simplement à faire évoluer les principes d'aménagement d'une zone ouverte à l'urbanisation en 2014 lors de l'adoption du PLU le 18 février 2014.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif pour diligenter l'enquête publique relative à cette modification n° 1 dont les points précis sont exposés ci-dessus en paragraphe « caractéristiques détaillées du projet ».

Ainsi, le rédacteur émettra un avis sur les seules observations relevant de la présente procédure de modification.

Les observations qui ont été formées au registre papier concernent partie la modification n° 1 du PLU de la commune d'Allenjoie, objet de cet écrit. Il s'agit pour les autres de remarques, propositions ou observations qui relèvent davantage d'une procédure de révision du PLU.

Les observations relatives à la procédure de révision devront être émises par le public lors de la phase de concertation préalable et réitérées lors de l'enquête publique relatives à la révision du PLU de la commune que les élus auront à engager dans les trois ans pour une mise en conformité avec les dispositions du SCoT de PMA adopté le 16 décembre 2021.

Cependant, dans un souci d'information du public, le commissaire enquêteur questionnera le maître d'ouvrage quant au choix qu'ont fait les élus d'urbaniser le secteur du Chauffour plutôt que d'autres secteurs de la commune ouverts eux aussi à l'urbanisation.

### **5.1 Observations formées au registre papier**

#### **Observation n° 1**

Déposé le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur COTTET, Gérard et madame COTTET, Lara, représentant le GAEC COTTET, demeurant 3 impasse du château à Allenjoie, déposent un document de deux pages relatant leurs observations relatives au projet d'urbanisation du secteur du Chauffour.

Ils y exposent les difficultés auxquelles ils seraient confrontés s'ils étaient privés de l'exploitation des parcelles dont ils ne sont pas propriétaires concernées par l'OA du Chauffour. Ils appellent également l'attention sur l'impact des constructions sur leur cadre de vie et le caractère rural du village.

#### **Observation n° 2**

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur GARDES, Hervé, demeurant 7, rue du Chauffour à Allenjoie.

« Le projet d'urbanisation de la zone du Chauffour va engendrer des problèmes de sécurité de la circulation automobile ainsi que des nuisances liées à l'augmentation du trafic ».

Observation n° 3

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur et madame LEMANT, Claude et Sabine, demeurant 1, rue du Chauffour à Allenjoie.

« Nous souhaitons pouvoir circuler dans les deux sens de circulation sur la rue du Chauffour pour rejoindre la rue de Brognard.

Nous sommes opposés au projet d'urbanisation de la zone du Chauffour au motif que nous préférons conserver des zones naturelles et forestières ».

Observation n° 4

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Madame BOUVROF, Edith, demeurant 29 route de Brognard à Allenjoie.

« Je suis opposée au projet d'urbanisation de la zone du Chauffour.

Je souhaite conserver un « poumon vert » dans ce village. D'une manière générale, je pense qu'un village doit rester un village.

La circulation à Allenjoie est déjà fortement impactée par la zone Technoland 2. L'urbanisation du Chauffour va encore augmenter le trafic routier. Cela engendrera des problèmes de sécurité en terme de circulation routière ».

Observation n° 5

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur et madame BARTHOD, Laurent et Béatrice, demeurant 16, rue de Brognard à Allenjoie.

« Nous sommes opposés au projet d'urbanisation de la zone du Chauffour.

- La circulation dans la rue de Brognard est déjà très chargée et la vitesse y est excessive. A deux reprises Madame BARTHOD a failli être percutée par des véhicules circulant sur le trottoir pour éviter les chicanes. Technoland 2 a accentué le phénomène.

- Nous avons choisi de vivre à la campagne et nous souhaitons conserver un environnement rural.

- Nous souhaitons préserver l'agriculture et la production locale.

- Dans l'éventualité où le projet d'aménagement de la zone Chauffour irait à son terme, nous demandons à ce que la rue du Chauffour soit sécurisée en y aménageant un cheminement piétons ».

Observation n° 6

Déposée le 2 juillet 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur, par monsieur Jean RIDEY, demeurant 1, rue de la Motte à Allenjoie.

Monsieur RIDEY dépose une correspondance de trois pages relative à l'urbanisation du secteur du Chauffour qui marque son désaccord quant à ce projet.

Après avoir rappelé les prescriptions du SCoT et du SRADDET, il fait état des difficultés qu'il entrevoit en ce qui concerne l'aménagement de la zone, précisant que sa parcelle n° 402 ainsi que la parcelle n° 401 appartenant à monsieur COTTET seront totalement enclavées.

Il dresse un inventaire des zones urbanisables au sein de l'enveloppe urbaine, précisant qu'à Allenjoie douze logements sont actuellement vacants et qu'il conviendrait, avant

d'urbaniser des secteurs en extension, de combler les dents creuses comprises dans le village.

Observation n° 7

Le 2 juillet 2022, madame Lara COTTET, représentant le GAEC COTTET, dépose un document d'une page en complément de l'observation n°1 qui avait été déposée le 13 juin 2022.

Elle se dit prête à tenter de trouver un compromis avec le maître d'ouvrage et l'aménageur qui minimiserait l'impact de l'urbanisation du secteur du Chauffour sur son exploitation agricole tout en permettant la réalisation du projet.

Observation n° 8

Le 2 juillet 2022 madame BARTHOD, Béatrice, demeurant 16, rue de Brognard à Allenjoie apporte un complément à l'observation n° 5 qu'elle a déposée le 13 juin 2022.

« En ce qui concerne la problématique de sécurité routière, les incidents signalés précédemment relatifs à la vitesse excessive des véhicules et au fait que certains conducteurs circulent sur le trottoir pour éviter la chicane se sont reproduits à deux reprises ».

Observation n° 9

Déposée le 13 juillet 2022 par madame BOEGLI, Emmanuelle, demeurant 27, rue de Brognard à Allenjoie.

« Je suis inquiète quant à l'augmentation de la circulation routière dans le village suite à l'urbanisation de la rue du Chauffour.

Pour éviter un afflux supplémentaire de véhicules à l'intersection rue de Brognard – rue du Chauffour côté EST, je propose que la circulation se fasse à double sens à l'intersection rue de Brognard - rue du Chauffour côté OUEST jusqu'à l'entrée du lotissement.

Je pense aussi aux agriculteurs qui voient leur surface d'exploitation réduite dès lors que le secteur sera construit ».

Observation n° 10

Déposée le 13 juillet 2022 par monsieur LASSUS, Xavier et madame VALDENNAIRE, Caroline, demeurant 2, rue du Chauffour à Allenjoie.

« 1 – Nos observations concernent l'urbanisation de la zone du Chauffour.

Nous partageons l'observation n° 9 concernant les propositions de circulation. Le sens unique doit rester dans le sens Allenjoie - Brognard.

2 – Nous insistons sur le maintien de la zone paysagère à la limite du lotissement (Sud). Nous tenons également à ce que les distances maximales des constructions soient respectées vis à vis des limites de propriété.

3 – Nous rappelons que la zone est une zone inondable par ruissellement et émettons des craintes quant à son urbanisation (au regard des expériences vécues lors de l'urbanisation de Technoland II). Nous demandons que tout le nécessaire soit fait pour canaliser les eaux de ruissellement de toute cette zone ».

Observation n° 11

Déposée en complément de l'observation n° 10 le 13 juillet 2022 par monsieur LASSUS, Xavier.

« En ce qui concerne l'aménagement de la zone du Chauffour, je souhaite que la hauteur des habitations soit limitée à deux niveaux (un rez-de-chaussée + un étage) par rapport au niveau du sol actuel ».

Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public

Nous choisissons de regrouper certaines observations traitant du même sujet. Ainsi, il se détache clairement des questions concernant l'impact du projet :

- Sur l'activité agricole
- Sur le cadre de vie
- Sur l'incidence en termes de trafic routier (densité et sécurité)
- Sur la pertinence de privilégier le secteur du Chauffour dans le cadre de l'urbanisation

1 – Activité agricole

La GAEC COTTET est effectivement impactée par la réalisation du projet. Il est à noter que cette zone concerne plusieurs propriétaires, qu'elle est exploitée en pâturage pour une dizaine de bovins. Son classement en zone IAU date du PLU élaboré puis voté en 2014 (alors que Monsieur COTTET faisait partie de l'équipe municipale). Auparavant, le secteur du Chauffour était zoné en INA, zone « destinée à l'urbanisation à destination d'habitat à moyen ou à long terme », dans le POS approuvé en 2002.

Il faut souligner également que la zone réellement urbanisable a été réduite et que plusieurs propositions de réaménagement par regroupement de terrains appartenant à Monsieur COTTET ont été formulées. Les contacts sont maintenus à ce jour pour une évolution acceptée de tous.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage les inquiétudes des exploitants agricoles qui se verront privés d'une surface de 2,37 hectares correspondant au secteur bâti.

Il convient cependant de rappeler 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 sur l'activité agricole du projet modifié, 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.

Le commissaire enquêteur note que plusieurs tentatives d'accord ont été réalisées entre les membres du GAEC COTTET, la commune et le lotisseur. Il note également que ces rencontres n'ont pas permis de trouver une solution qui satisfasse les différents acteurs.

Sensible à la situation et soucieux de contribuer à une entente entre les différents partis qui se sont montrés en cours d'enquête publique ouverts à toutes discussions, le commissaire enquêteur a initié une réunion à laquelle il n'a pas participé entre le représentant du lotisseur Néolia et monsieur COTTET, en souhaitant que cette dernière tentative permette de trouver un compromis pouvant satisfaire, malgré des contraintes différentes et des objectifs opposés, le GAEC, les élus communaux et l'aménageur.

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.

En dernier recours, l'exploitant aura à faire valoir les droits que lui confère la législation en terme de compensations.

## 2 -- Cadre de vie

Le caractère rural de la commune ne pâtira pas de l'urbanisation de ce secteur. Elle apparaît même comme une harmonisation territoriale bien intégrée. Le terme de « poumon vert » (observation 4) ne peut être appliqué à ce secteur au regard de la superficie communale concernée par des bois et des prés. Il est vrai que la proximité du village avec la zone d'activités « Technoland 2 » crée le sentiment d'une emprise restreignant considérablement l'espace naturel. Cette réalité est totalement indépendante du présent dossier. Elle est le fruit d'une décision supra communautaire datant d'une vingtaine d'années.

La topologie préserve le village de nuisances visuelles. Il conserve bien tout son charme rural en se prévalant de liaisons rapides avec les grands axes (A36), les équipements institutionnels (Gare TGV, Hôpital Nord Franche Comté), ainsi que l'Euro-véloroute (Nantes/Budapest).

A noter : les éléments paysagers identifiés seront préservés.

L'observation 11, concernant la hauteur des habitations (limitée à 2 niveaux), nous semble recevable et sera discutée avec l'aménageur qui devra, en plus de l'OAP, respecter le règlement littéral du PLU, inchangé sur ce point : l'article IAU10 fixe bien une hauteur maximale à 6 mètres à l'égout et 9 au faîtage, avec un nombre de niveaux limité à RDC + 1 étage + combles.

### Avis du commissaire enquêteur

Il est évident que l'urbanisation du secteur du Chauffour va modifier la physionomie du village. Cependant, les élus font montre d'une notable préoccupation quant à la préservation de la qualité de vie des habitants par la diminution considérable de la surface couverte par l'OAP par rapport au projet initial, par une prise en compte indéniable des éléments paysagers et d'une manière générale de l'aspect environnemental ainsi que par la mise en œuvre d'un ensemble de dispositions visant à permettre une parfaite intégration des constructions dans Allenjoie.

### 3 – Trafic routier et sécurité

La rue de Brognard, voie d'accès reliant le secteur Chauffour, est la voie la plus fréquentée de la commune. Outre les habitants du village, elle est aussi empruntée par des salariés ou employés de la zone d'activités. Elle a fait l'objet d'aménagements régulateurs (type écluses) élaborés en pleine collaboration avec Pays de Montbéliard Agglomération, dans le cadre de mesures compensatoires pour la zone d'activités. Les problèmes concernant cet axe sont liés à la fois à la densité (à certaines heures : rentrées scolaires, prises de travail, sorties de travail), et à la vitesse excessive de certains véhicules.

A noter : le passage de camions « égarés » dans le village, destinés à des livraisons sur la zone d'activités, a été solutionné par la pose de panneaux explicites en sortie de zone. Un radar pédagogique est installé en entrée de village et des contrôles de vitesses sont sollicités régulièrement auprès des services de la Gendarmerie.

Les observations 5 et 8 d'une riveraine ont donné lieu à une visite sur le terrain, une prise en compte effective de la dangerosité, et une solution immédiate apportée par la pose de balises supplémentaires au niveau du trottoir. Solution qui semble recueillir l'approbation des personnes concernées.

Concernant l'organisation du trafic sur la rue du Chauffour proprement dite, les observations (2, 3, 9 et 10) des riverains actuels concernant le sens de circulation (sens unique sur une partie) et la persistance d'une circulation à double sens (sur une ou deux parties aux extrémités) ont parfaitement été entendus. Cette question faisait partie des sujets à traiter en parfaite cohésion avec ces personnes.

#### Avis du commissaire enquêteur

Il est évident que l'urbanisation de la zone du Chauffour va engendrer une augmentation du trafic routier dans la commune d'Allenjoie.

Le commissaire enquêteur partage les inquiétudes des habitants sur ce point, 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. Le commissaire enquêteur note toutefois que les élus communaux se sont montrés particulièrement sensibles à cet aspect « sécurité routière » qui relève de leurs attributions. En effet, des aménagements visant à ralentir la vitesse des véhicules ont été installés sur l'axe principal de la commune. De plus, 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.

Les quelques personnes qui ont fait part de leurs préoccupations quant à l'augmentation du trafic routier se sont montrées particulièrement constructives dans les observations et propositions qu'elles ont formulées. Les élus disposent ainsi de pistes de réflexion quant

aux aménagements à réaliser, notamment au carrefour rue de Brognard et du Chauffour, rue du Chauffour pour ce qui est des sens de circulation des automobiles et pour ce qui relève des déplacements piétonniers.

#### 4 – Pourquoi privilégier cette zone plutôt que d'autres ?

Cette question est traitée dans le document joint élaboré avec l'ADU (Agence d'Urbanisme du Pays de Montbéliard). Ce document s'appuie sur les études antérieures réalisées pour la commune. On y voit que les surfaces en « dents creuses » sont très insuffisantes au regard du projet proposé.

L'observation 6 parle de nombreux logements vacants ou occupés par une personne seule. Les logements vacants sont le plus souvent concernés par une rénovation indispensable pour pouvoir être à nouveau affectés. Quant aux personnes seules, nous souhaitons le maintien le plus longtemps possible de nos aînées dans leur domicile. Il s'avère que les maisons délaissées par suite de décès sont très rapidement rachetées après mises en ventes.

S'agissant des zones urbanisables sur le secteur des Pesses, elles se situent en surplomb des constructions implantées il y a une quinzaine d'années (au nombre de 30). Ajouter du trafic, et faire peser aux réseaux une augmentation de volumes nous est apparu hasardeux. Il faut préciser que ce secteur « en coteau » a subi il y a quelques années des coulées de boues consécutives à de violents orages. La présence d'une source difficile à gérer aurait également généré une contrainte. A noter aussi la présence de serres agricoles sur les terrains en question.

Enfin, l'observation n°6 propose trois autres parcelles alternatives : ces terrains sont privés et librement constructibles puisque zonés en UA ou UB. Leurs dimensions, de moins de 1000 m<sup>2</sup> à 3 500 m<sup>2</sup>, ne permettent pas d'accueillir une offre de logement important. Par ailleurs, l'analyse des capacités de densification réalisée dans le cadre du P.L.H a pu étudier la faisabilité de ces potentiels : ces terrains n'apparaissent pas comme des potentiels crédibles, même à long terme.

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne s'engagera pas sur ce point qui ne relève pas de l'enquête publique qui lui a été confiée.

La question posée par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage résulte des observations qui ont été émises par un certain nombre de personnes qui se sont présentées à ses permanences, pensant que l'enquête publique avait pour objet d'ouvrir la zone du Chauffour à l'urbanisation.

La question posée par le commissaire enquêteur a pour unique objet de diffuser au public une information sur le choix qui a été fait d'urbaniser la zone du Chauffour.

Le maître d'ouvrage, soucieux d'informer ses administrés en toute transparence, a consenti à y répondre même si elle est indépendante du projet présenté en enquête publique qui, le rédacteur du présent écrit le rappelle, a pour unique objet de modifier l'OAP du Chauffour en réduisant la surface qu'elle couvrira, l'ouverture à l'urbanisation ayant été acquise en 2014 lors de l'élaboration du PLU..

5.2 Notification au maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse  
Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre au maître d'ouvrage, Monsieur Jean FRIED, maire d'Allenjoie, le 14 juillet 2022.

5.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur le 19 juillet 2022.

5.4 Questions du commissaire enquêteur

- Le maître d'ouvrage peut-il affirmer que le captage d'eau de Mathay, qui alimente PMA en eau potable, est en mesure de couvrir les besoins supplémentaires engendrés par la création de la trentaine de logements que prévoit l'OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le diagnostic du PLU indique que la disponibilité de la ressource en eau ne constitue pas un enjeu majeur, en raison de la tendance à la baisse des consommations à l'échelle de l'agglomération (p.83), malgré des enjeux liés à la dépendance à un site unique, le captage de Mathay.

L'évaluation environnementale du PLU, qui a analysé les besoins engendrés par la version initiale de l'OAP du secteur du Chauffour, à savoir « *entre 34 et 102 logements* », n'identifiait pas de problèmes liés aux besoins supplémentaires, alors que le projet revoit la programmation à la baisse pour « *une trentaine de logements environ* ».

Pays de Montbéliard Agglomération, consultée en juillet 2022, précise ainsi que le captage de Mathay a une capacité de production de 75 000 m<sup>3</sup> par jour, alors que les besoins cumulés de PMA et de la communauté d'agglomération de Belfort (alimentée par Mathay en période d'étiage) atteignent 35 800 m<sup>3</sup> par jour : le captage est donc d'après PMA « *largement en capacité de couvrir les besoins de PMA, que ce soit en période normale ou en période de sécheresse* ».

Sur la base de ces éléments, le maître d'ouvrage peut confirmer que le captage de Mathay est en mesure de couvrir les besoins sur ce secteur.

- Le maître d'ouvrage peut-il affirmer que la station d'épuration de Sainte Suzanne est en mesure d'absorber la charge supplémentaire induite par les objectifs de la modification du PLU, à savoir la création d'environ une trentaine de logements ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le diagnostic du PLU indique que les eaux usées d'Allenjoie sont redirigées vers la station d'épuration de Sainte-Suzanne, dont la capacité est de 65 000 équivalents habitant, et note qu'« *aucun problème notable de surcharge des réseaux existants n'a été décelé sur la commune* ». (p. 85) Le PLU analysait les conséquences du projet sur l'environnement et n'identifiait pas de problème pour la station d'épuration, pour une OAP programmée « *entre 34 et 102 logements* ».

Pays de Montbéliard Agglomération précise en juillet 2022 que la capacité de la station de Sainte-Suzanne est de 3500 kg de DBO5 par jour, alors que la charge entrante est de 2230

kg par jour, et conclut que « la station est donc en mesure de recevoir les eaux usées des 30 logements supplémentaires ».

Le règlement du PLU, inchangé sur ce point, précise bien pour les zones 1AU que « les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement » et, plus globalement, conditionne l'urbanisation des zones 1AU au respect des dispositions sur la desserte par les réseaux (1AU4), qu'il s'agisse de l'eau potable, des eaux usées ou de la gestion des eaux pluviales.

Sur la base de ces éléments, le maître d'ouvrage peut confirmer que la station de Sainte-Suzanne est bien en mesure d'absorber la charge supplémentaire induite par la création d'une trentaine de logements.

- Dans un souci d'information du public et pour éclairer les quelques personnes qui ont manifesté leur opposition à l'urbanisation de la zone du Chauffour, **zone cependant déjà ouverte à l'urbanisation, le commissaire enquêteur le rappelle**, le maître d'ouvrage peut-il préciser les éléments qui ont conduit les élus à faire le choix d'urbaniser cette zone AU plutôt que les autres zones AU et les zones concernées par une OAP au PLU en vigueur (Les Pesses – le centre) ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU prévoyait en 2014 plusieurs zones à urbaniser :

- Le secteur du Chauffour (environ 7 ha pour l'ensemble 1AU + 2AU, la zone 2AU étant programmée pour être urbanisée à plus long terme)
- La zone 1AUa du centre (1,3 ha)
- Les deux zones 1AU des Pesses (1,1 + 1,2 = 2,3 ha)

Le PLU ne prévoyait pas de priorisation ou de calendrier d'urbanisation entre les différentes zones 1AU (Chauffour, Centre et Pesses).

Concernant la zone 1AUa du centre, le PLU prévoit une opération d'ensemble, y compris sur des parcelles qui appartiennent aujourd'hui à différents propriétaires (parcelles 683, 300, 301 ...), qui n'envisagent pas de s'engager dans une opération d'ensemble de ce type. Cette rétention foncière bloque donc l'urbanisation du secteur, l'OAP empêchant une densification au coup par coup à l'initiative de chaque propriétaire foncier sur leurs fonds de jardin respectifs.



*En rouge, le contour de la zone IAUa ; en jaune, les parcelles appartenant à la commune.*

La commune n'envisage pas d'exproprier les parcelles privées, et envisage à l'inverse de pouvoir à terme libérer l'urbanisation sur ces parcelles afin de permettre leur densification au coup par coup, impossible aujourd'hui.

La parcelle 675, appartenant à la commune, pourrait en revanche faire l'objet d'un projet. D'une superficie de 4500 m<sup>2</sup> environ, elle est occupée aujourd'hui au sud par les ateliers municipaux et un parking, et au nord par un terrain de tennis et des jeux d'enfants.

Sur cette parcelle, la commune pourrait envisager à long terme une opération de logements, mais plutôt dans l'optique de créer ici du petit logement, plutôt à destination des personnes âgées (résidence sénior ?), à proximité immédiate du centre bourg, donc sur une forme d'habitat différente et non concurrentielle du Chauffour. Ce projet est une réflexion de long terme, nécessitant une délocalisation préalable des ateliers communaux.

De fait, le secteur IAUa n'est pas en capacité d'être urbanisé à court terme, et, lorsqu'il sera urbanisé, la programmation envisagée par la commune ne saurait répondre aux mêmes besoins que le secteur du Chauffour.

**Concernant le secteur des Pesses**, ce secteur a eu été considéré comme un secteur stratégique pour la commune. Or, ce secteur est finalement apparu le plus compliqué, en raison de problèmes de pentes importantes qui entraînaient déjà des coulées de boues vers les constructions du lotissement : la carte topographique de l'IGN montre un dénivelé d'environ 30 mètres entre le haut des pesses (364 m) et le bas du lotissement (332 m).



**PESSES OUEST**



1



2



2

Le diagnostic du PLU soulignait déjà des enjeux liés aux coulées de boue et l'OAAP des Pesses demandait de prévenir les risques de ruissellement, notamment en identifiant une source et un secteur à fortes contraintes.

Aussi, ce secteur n'apparaît plus du tout comme un potentiel de production de logements pour la commune, ou en tout cas pas même à long terme : lors des entretiens communaux concernant l'observatoire foncier du PLU, ces secteurs ne sont pas considérés comme crédibles à l'horizon du PLH (2026), et ne sont pas non plus considérés comme des « potentiels crédibles à plus long terme ».

- Les surfaces des dents creuses dans la tâche urbaine permettraient-elles de créer une trentaine de logements ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre du suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH), des entretiens communaux sont organisés tous les deux ans avec l'ensemble des communes de l'agglomération afin de mettre à jour les bases de données du PLH sur la construction neuve, les gisements fonciers existants, les opérations programmées et réalisées ... La dernière mise à jour a eu lieu à l'été 2021, sur la base d'entretiens réalisés au printemps 2021.

La commune d'Allenjoie a été rencontrée en mars 2021 : les potentiels de densification ont été analysés, et apparaissent en bleu sur la carte page suivante.

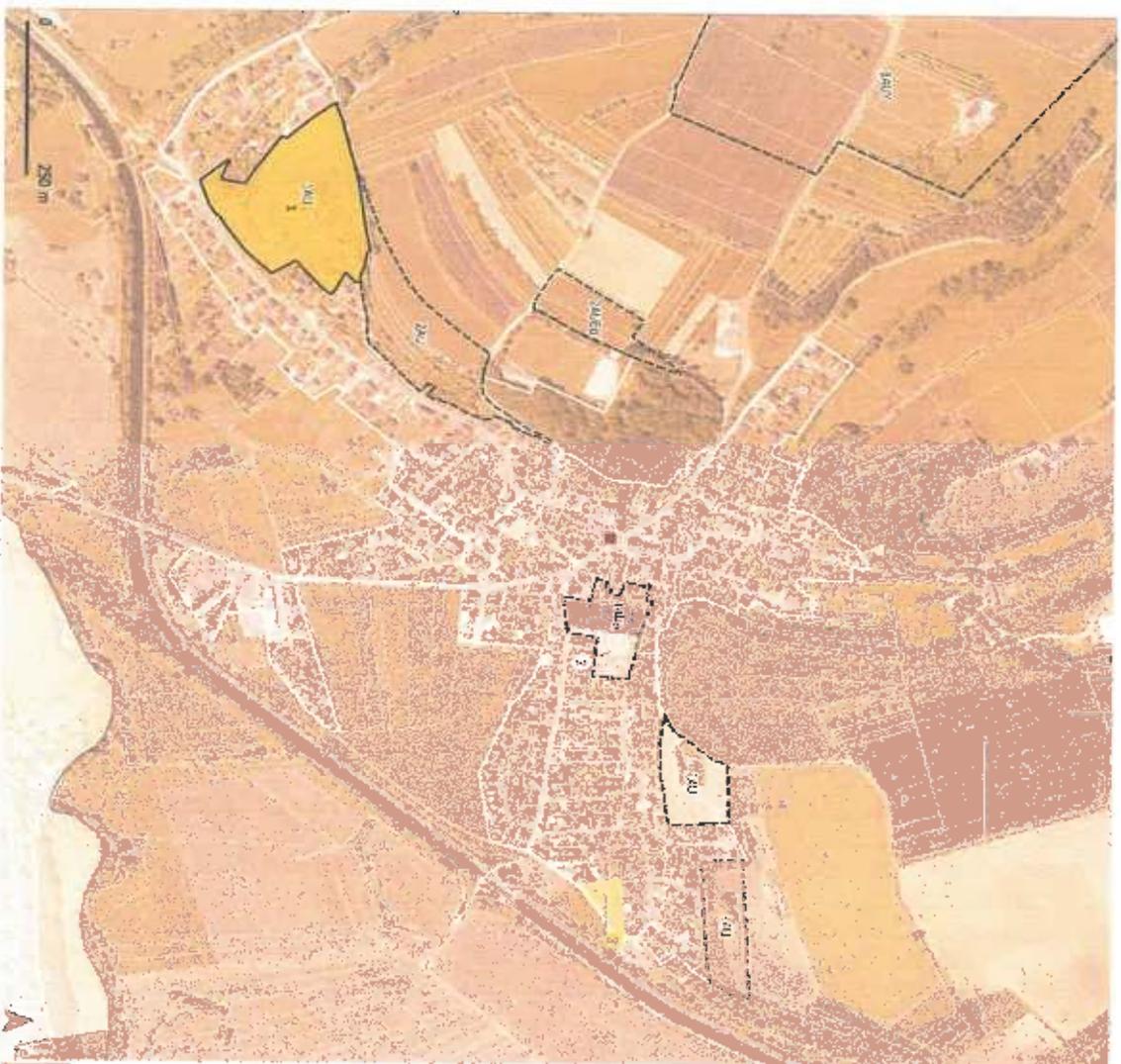
Il en résulte un nombre très faible de dents creuses :

Gisement dans la tâche urbaine				Gisement hors de la tâche urbaine	
Dents creuses	Parcelles faiblement bâties	Zones AU	Mutation / rénovation urbaine	Zone AU	Zone réglementairement constructible
0,1 ha	0 ha	1,3 ha	1 potentiel de mutation 10 logements vacants depuis plus de 2 ans	4,2 ha	0,4 ha

L'analyse des potentiels fonciers montre une quantité relativement faible de gisements dans la tâche urbaine, en dehors de la zone 1AU des Pesses, où la commune estime qu'une opération ne verra pas le jour avant 2026.

*Extraits du CR de l'observatoire foncier PLH pour Allenjoie*

Si les zones AU présentent un potentiel important, qu'il s'agisse des zones d'extension (Chaulfour, environ 4 ha de zone 1AU) ou de renouvellement (zone 1AUa, 1,3 ha), les gisements dans le diffus sont particulièrement limités sur Allenjoie (0,1 ha de dent creuse seulement) et ne peuvent permettre d'accueillir une trentaine de logements.



**PLU - Analyse communale**  
**AUBRUE**

Urban 2011

**Hierarchisation des potentiels pour la réalisation de logement**

**Potentiels dans les zones urbaines**

- Zone à caractère agricole
- Zone à caractère rural
- Zone à caractère mixte
- Zone à caractère urbain

**Potentiels hors zones urbaines**

- Zone à caractère agricole
- Zone à caractère rural
- Zone à caractère mixte
- Zone à caractère urbain

**Le futur du PLU**

- Zone à caractère agricole
- Zone à caractère rural
- Zone à caractère mixte
- Zone à caractère urbain

**Legend:**

- Zone à caractère agricole
- Zone à caractère rural
- Zone à caractère mixte
- Zone à caractère urbain

**Scale:** 250 m

**North Arrow:** [Symbol]

### 5.5 Synthèse partielle

*L'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la ville d'Allenjoie a suscité un intérêt modéré parmi la population. Outre les personnes directement concernées par le projet et quelques personnes souhaitant préserver leur cadre de vie, le commissaire enquêteur aura reçu, lors de ses permanences, des habitants cherchant principalement à recueillir des informations relatives à ce projet.*

*Comme toujours, une grande partie de la population est restée silencieuse, silence révélateur d'une acceptation au moins tacite de la part du public qui, comme souvent, ne réagit que rarement en phase de projet. Les administrés accordent en général leur confiance en leurs élus pour ce type de projet qu'ils jugent souvent à posteriori.*

*Les observations formées concernent pour partie le projet objet de cette enquête publique, pour autre partie une procédure de révision du PLU. Le commissaire enquêteur note toutefois que plusieurs points du projet de modification n'ont pas fait débat.*

*La contribution des personnes publiques associées témoigne d'une réelle implication de la part des services publics soucieux d'apporter, au travers des observations formulées, un soutien ferme au présent projet. Seule la chambre d'agriculture, dans son rôle de préservation de l'activité agricole, aura émis un avis défavorable. Les autres correspondances adressées au maître d'ouvrage par les personnes publiques associées attestent d'une étroite collaboration dans l'élaboration de ce projet et d'un appui indéfectible envers le porteur de projet.*

*Le maître d'ouvrage doit noter que les préoccupations évoquées tiennent à la préservation de l'environnement, à la prévention des risques d'inondations ainsi qu'à l'augmentation du trafic routier, thèmes qui devront être étudiés avec grand intérêt et pragmatisme lors de la procédure de révision du PLU qui sera à engager dans les trois années à venir et qui comportera un volet « ouverture à l'urbanisation ».*

*En résumé, le commissaire enquêteur estime que la consultation s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes d'organisation, que le public a eu toute latitude pour étudier le projet et pour s'exprimer en toute liberté. Le rédacteur aura œuvré dans une ambiance sereine avec des interlocuteurs compétents, coopératifs et connaissant parfaitement à la fois leur circonscription et le dossier présenté, ce qui lui aura permis de recueillir sans difficulté aucune les éléments nécessaires à la formulation d'un avis éclairé et à la rédaction de conclusions motivées.*

A PALANTE, le 27 juillet 2022  
Christian PAGANESSI  
Commissaire enquêteur désigné.



DEUXIEME

PARTIE

Dossier E22000036/25

*République française*

0000000000000000

Préfecture du Doubs  
à BESANCON

Tribunal administratif  
de BESANCON

## **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Ce jour, 13 juillet 2022

Nous, soussigné, Christian PAGANESSI, commissaire enquêteur désigné, demeurant 20 rue du champ Lallemand – 70200 – PALANTE,

Vu l'arrêté du 19 mai 2022 de monsieur le maire d'Allenjoie relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allenjoie,

Rapportons les questions et/ou observations formulées par le public, celles formulées par les personnes publiques ainsi que celles du commissaire enquêteur.

Remettons en main propre le présent procès-verbal de synthèse et invitons le maître d'ouvrage à fournir un mémoire en réponse.

### **PREAMBULE**

L'enquête publique ouverte du 13 juin au 13 juillet 2022 inclus, par arrêté de monsieur le maire d'Allenjoie, s'est déroulée dans la sérénité, selon les prescriptions légales et réglementaires, conformément aux modalités définies, sans aucun incident ou dysfonctionnement.

Quelques personnes se sentant concernées en tant qu'habitants se sont déplacées en mairie pour y rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences et obtenir des renseignements sur le projet.

D'autres, se sentant directement impactées par le projet, ont souhaité s'entretenir avec le commissaire enquêteur et ont déposé des observations.

Dossier E22000036/25

Les permanences ont par conséquent été particulièrement animées, l'une d'entre elles ayant d'ailleurs dû être prolongée en raison de l'affluence du public.

Indépendamment des personnes directement concernées par la modification qui ont fait part de leur désaccord avec le projet d'urbanisation de la zone du Chauffour qui impactera leur activité agricole, les résidents de la commune ont manifesté un intérêt relatif pour ce projet, faisant montre, pour la plupart de ceux qui se sont déplacés en mairie pour y rencontrer le commissaire enquêteur, de vives inquiétudes pour la préservation de « leur environnement », pour la sensibilité du territoire communal aux risques d'inondations eu égard à la topographie d'Allenjoie ainsi que pour les répercussions de l'augmentation prévisible du trafic routier au sein de la commune.

Outre la possibilité de consulter les dossiers papier et numérique en mairie d'Allenjoie aux horaires habituels d'ouverture du secrétariat et de consigner ses observations sur le registre papier prévu à cet effet, le public a eu la faculté :

- D'exprimer par écrit au commissaire enquêteur ses observations
- D'exprimer ses observations sur le site internet dédié à l'enquête publique
- D'exprimer directement au commissaire enquêteur ses observations en toute quiétude et indépendance en mairie d'Allenjoie durant trois permanences :
  - o Lundi 13 juin 2022 de 14h à 17h
  - o Samedi 2 juillet 2022 de 9h à 12h
  - o Mercredi 13 juillet 2022 de 14h à 17h

L'information du public a été assurée par les annonces légales ainsi que par l'avis d'enquête publique affiché durant toute la période à l'entrée de la mairie, sur le site concerné par l'OAP ainsi qu'aux sept panneaux d'information du village.

L'avis d'enquête publique était consultable sur le site internet officiel de la commune.

## ENQUETE

Il sera fait état dans un premier temps des observations résultant des échanges verbaux entre le commissaire enquêteur et les personnes qui se sont présentées aux permanences en mairie d'Allenjoie et qui ont été transcrites au registre papier d'enquête publique, dans un deuxième temps de celles faites par les personnes publiques associées et enfin des questions adressées par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Dossier E22000036/25I/ Observations de la part du publicObservation n° 1

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur COTTET, Gérard et madame COTTET, Lara, représentant le GAEC COTTET, demeurant 3 impasse du château à Allenjoie, déposent un document de deux pages relatant leurs observations relatives au projet d'urbanisation du secteur du Chauffour.

Ils y exposent les difficultés auxquelles ils seraient confrontés s'ils étaient privés de l'exploitation des parcelles dont ils ne sont pas propriétaires concernées par l'OAP du Chauffour. Ils appellent également l'attention sur l'impact des constructions sur leur cadre de vie et le caractère rural du village.

Observation n° 2

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur GARDES, Hervé, demeurant 7, rue du Chauffour à Allenjoie.

« Le projet d'urbanisation de la zone du Chauffour va engendrer des problèmes de sécurité de la circulation automobile ainsi que des nuisances liées à l'augmentation du trafic ».

Observation n° 3

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur et madame LEMANT, Claude et Sabine, demeurant 1, rue du Chauffour à Allenjoie.

« Nous souhaitons pouvoir circuler dans les deux sens de circulation sur la rue du Chauffour pour rejoindre la rue de Brognard.

Nous sommes opposés au projet d'urbanisation de la zone du Chauffour au motif que nous préférons conserver des zones naturelles et forestières ».

Observation n° 4

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Madame BOUVROT, Edith, demeurant 29 route de Brognard à Allenjoie.

« Je suis opposée au projet d'urbanisation de la zone du Chauffour.

Je souhaite conserver un « poumon vert » dans ce village. D'une manière générale, je pense qu'un village doit rester un village.

La circulation à Allenjoie est déjà fortement impactée par la zone Technoland 2. L'urbanisation du Chauffour va encore augmenter le trafic routier. Cela engendrera des problèmes de sécurité en terme de circulation routière ».

Observation n° 5.

Déposée le 13 juin 2022, lors de la permanence en mairie du commissaire enquêteur.

Monsieur et madame BARTHOD, Laurent et Béatrice, demeurant 16, rue de Brognard à Allenjoie.

« Nous sommes opposés au projet d'urbanisation de la zone du Chauffour.

Dossier E22000036/25

- La circulation dans la rue de Brognard est déjà très chargée et la vitesse y est excessive. A deux reprises Madame BARTHOD a failli être percutée par des véhicules circulant sur le trottoir pour éviter les chicanes. Technoland 2 a accentué le phénomène.
- Nous avons choisi de vivre à la campagne et nous souhaitons conserver un environnement rural.
- Nous souhaitons préserver l'agriculture et la production locale.
- Dans l'éventualité où le projet d'aménagement de la zone Chauffour irait à son terme, nous demandons à ce que la rue du Chauffour soit sécurisée en y aménageant un cheminement piétons ».

Observation n° 6

Déposée le 2 juillet 2022 par monsieur Jean RIDEY, demeurant 1, rue de la Motte à Allenjoie. Monsieur RIDEY dépose une correspondance de trois pages relative à l'urbanisation du secteur du Chauffour qui marque son désaccord quant à ce projet.

Après avoir rappelé les prescriptions du SCoT et du SRADDET, il fait état des difficultés qu'il entrevoit en ce qui concerne l'aménagement de la zone, précisant que sa parcelle n° 402 ainsi que la parcelle n° 401 appartenant à monsieur COTTET seront totalement enclavées.

Il dresse un inventaire des zones urbanisables au sein de l'enveloppe urbaine, précisant qu'à Allenjoie douze logements sont actuellement vacants et qu'il conviendrait, avant d'urbaniser des secteurs en extension, de combler les dents creuses comprises dans le village.

Observation n° 7

Le 2 juillet 2022, madame Lara COTTET, représentant le GAEC COTTET, dépose un document d'une page en complément de l'observation n°1 qui avait été déposée le 13 juin 2022.

Elle se dit prête à tenter de trouver un compromis avec le maître d'ouvrage et l'aménageur qui minimiserait l'impact de l'urbanisation du secteur du Chauffour sur son exploitation agricole tout en permettant la réalisation du projet.

Observation n° 8

Le 2 juillet 2022 madame BARTHOD, Béatrice, demeurant 16, rue de Brognard à Allenjoie apporte un complément à l'observation n° 5 qu'elle a déposée le 13 juin 2022.

« En ce qui concerne la problématique de sécurité routière, les incidents signalés précédemment relatifs à la vitesse excessive des véhicules et au fait que certains conducteurs circulent sur le trottoir pour éviter la chicane se sont reproduits à deux reprises ».

Observation n° 9

Déposée le 13 juillet 2022 par madame BOEGLI, Emmanuelle, demeurant 27, rue de Brognard à Allenjoie.

« Je suis inquiète quant à l'augmentation de la circulation routière dans le village suite à l'urbanisation de la rue du Chauffour.

Dossier E22000036/25

Pour éviter un afflux supplémentaire de véhicules à l'intersection rue de Brognard – rue du Chauffour côté EST, je propose que la circulation se fasse à double sens à l'intersection rue de Brognard – rue du Chauffour côté OUEST jusqu'à l'entrée du lotissement.

Je pense aussi aux agriculteurs qui voient leur surface d'exploitation réduite dès lors que le secteur sera construit ».

Observation n° 10

Déposée le 13 juillet 2022 par monsieur LASSUS, Xavier et madame VALDENAIRE, Caroline, demeurant 2, rue du Chauffour à Allenjoie.

« 1 – Nos observations concernent l'urbanisation de la zone du Chauffour.

Nous partageons l'observation n° 9 concernant les propositions de circulation. Le sens unique doit rester dans le sens Allenjoie – Brognard.

2 – Nous insistons sur le maintien de la zone paysagère à la limite du lotissement (Sud). Nous tenons également à ce que les distances maximales des constructions soient respectées vis à vis des limites de propriété.

3 – Nous rappelons que la zone est une zone inondable par ruissellement et émettons des craintes quant à son urbanisation (au regard des expériences vécues lors de l'urbanisation de Technoland II). Nous demandons que tout le nécessaire soit fait pour canaliser les eaux de ruissellement de toute cette zone ».

Observation n° 11

Déposée en complément de l'observation n° 10 le 13 juillet 2022 par monsieur LASSUS, Xavier.

« En ce qui concerne l'aménagement de la zone du Chauffour, je souhaite que la hauteur des habitations soit limitée à deux niveaux (un rez-de-chaussée + un étage) par rapport au niveau du sol actuel ».

2/ Contribution des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été avisées officiellement du projet de modification du plan local d'urbanisme le 5 mai 2022.

Ont été avisés :

- Madame la présidente de la région Bourgogne – Franche-Comté
- M. le préfet du Doubs – Direction départementale des territoires
- M. le sous-préfet de Montbéliard
- Monsieur le président de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)
- Madame la présidente du département du Doubs
- M. le président du SCoT Nord Doubs de PMA
- La chambre interdépartementale d'agriculture
- La chambre de métiers et de l'artisanat interdépartementale de Franche-Comté
- La chambre de commerce et d'industrie
- Le SYDED

Dossier E22000036/25

Ont répondu :

- Chambre d'agriculture

Par correspondance en date du 19 mai 2022, la chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Allenjoie pour ce qui est de l'urbanisation de la zone du Chauffour.

En effet, la chambre d'agriculture se réfère aux orientations des documents régissant les règles d'urbanisation qui préconisent :

- La préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Une utilisation économe de l'espace ;
- Le comblement des dents creuses en lieu et place des extensions ;

De plus, la chambre d'agriculture invite le maître d'ouvrage à initier une procédure de révision de son PLU de manière, après une étude globale du zonage au regard des perspectives de développement envisagées par les élus, à mettre le projet en adéquation avec les orientations du SCoT de Pays de Montbéliard Agglomération adopté en décembre 2021.

- M. le préfet du Doubs – Direction départementale des territoires

Par correspondance en date du 10 juin 2022, la direction départementale des territoires (DDT) émet un avis favorable au projet avec toutefois une réserve relative à l'OAP du Chauffour.

Elle demande que les principes d'aménagement de l'OAP soient revus afin de minimiser l'impact du projet sur l'activité agricole et qu'ils optimisent le foncier en prévoyant un phasage permettant à terme d'intégrer le foncier faisant l'objet d'une rétention actuellement.

La DDT aborde également le thème des compensations agricoles pour la perte d'exploitation engendrée par le projet.

- Département

Par correspondance en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, le département émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

Il demande cependant :

- Que le schéma de principe de l'OAP soit complété en y faisant figurer les cheminements piétons qui sont prévus dans le projet.
- Que les éléments de paysage identifiés lors de l'élaboration du PLU de 2014 en partie Nord-Est de la zone IAU soient pris en compte dans l'aménagement de la zone.

- Pays de Montbéliard Agglomération

Par correspondance en date du 15 juin 2022, PMA émet un avis favorable au projet de modification du PLU présenté en enquête publique et formule quelques remarques et recommandations relatives à la modification de l'OAP du Chauffour.

PMA rappelle les prescriptions du SCoT adopté en décembre 2021 ainsi que les éléments qui doivent apparaître dans la modification :

- Eléments de justification du projet d'OAP du Chauffour ;
- Précisions relatives aux principes d'aménagement de l'OAP du Chauffour ;
- Précisions sur l'espace central, la frange agricole et la pente indiquée comme inconstructible ;

Dossier E22000036/25

- Précisions concernant les surfaces occupées par l'OAP, pente inconstructible et frange agricole exclues ;
- Précisions sur les mesures de préservation de l'environnement et du patrimoine historique (tranchée + blockhaus) ;
- Précisions sur les mesures prises en ce qui concerne la sécurisation des cheminements piétons ;
- Indication du phasage retenu pour les travaux de manière à entrer en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

3/ Questions du commissaire enquêteur

3.1 Le maître d'ouvrage peut-il affirmer que le captage d'eau de Mathay, qui alimente PMA en eau potable, est en mesure de couvrir les besoins supplémentaires engendrés par la création de la trentaine de logements que prévoit l'OAP ?

3.2 Le maître d'ouvrage peut-il affirmer que la station d'épuration de Sainte Suzanne est en mesure d'absorber la charge supplémentaire induite par les objectifs de la modification du PLU, à savoir la création d'environ une trentaine de logements ?

3.3 Dans un souci d'information du public et pour éclairer les quelques personnes qui ont manifesté leur opposition à l'urbanisation de la zone du Chauffour, **zone cependant déjà ouverte à l'urbanisation, le commissaire enquêteur le rappelle**, le maître d'ouvrage peut-il préciser les éléments qui ont conduit les élus à faire le choix d'urbaniser cette zone AU plutôt que les autres zones AU et les zones concernées par une OAP au PLU en vigueur (Les Pesses – le centre) ?

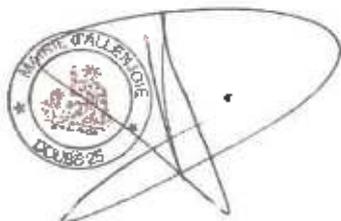
3.4 Les surfaces des dents creuses dans la tâche urbaine permettraient-elles de créer une trentaine de logements ?

Dossier E22000036/25

## **CLOTURE DU PROCES-VERBAL**

En conséquence et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage voudra bien adresser au commissaire enquêteur un mémoire en réponse dans un délai maximal de 15 jours suivant la remise du présent procès-verbal de synthèse.

Remis le 14 juillet 2022  
A Monsieur Jean FRIED,  
Maire d'Allenjoie



Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



## ÉLÉMENTS DE RÉPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES ADMINISTRÉS

Nous choisissons de regrouper certaines observations traitant du même sujet. Ainsi, il se détache clairement des questions concernant l'impact du projet :

- Sur l'activité agricole
- Sur le cadre de vie
- Sur l'incidence en termes de trafic routier (densité et sécurité)
- Sur la pertinence de privilégier le secteur du Chauffour dans le cadre de l'urbanisation

### 1 – Activité agricole

La GAEC COTTET est effectivement impactée par la réalisation du projet. Il est à noter que cette zone concerne plusieurs propriétaires, qu'elle est exploitée en pâturage pour une dizaine de bovins. Son classement en zone 1AU date du PLU élaboré puis voté en 2014 (alors que Monsieur COTTET faisait partie de l'équipe municipale). Auparavant, le secteur du Chauffour était zoné en 1NA, zone « destinée à l'urbanisation à destination d'habitat à moyen ou à long terme », dans le POS approuvé en 2002.

Il faut souligner également que la zone réellement urbanisable a été réduite et que plusieurs propositions de réaménagement par regroupement de terrains appartenant à Monsieur COTTET ont été formulées. Les contacts sont maintenus à ce jour pour une évolution acceptée de tous.

### 2 – Cadre de vie

Le caractère rural de la commune ne pâtira pas de l'urbanisation de ce secteur. Elle apparaît même comme une harmonisation territoriale bien intégrée. Le terme de « poumon vert » (observation 4) ne peut être appliqué à ce secteur au regard de la superficie communale concernée par des bois et des prés. Il est vrai que la proximité du village avec la zone d'activités « Technoland 2 » crée le sentiment d'une emprise restreignant considérablement l'espace naturel. Cette réalité est totalement indépendante du présent dossier. Elle est le fruit d'une décision supra communautaire datant d'une vingtaine d'années.

La topologie préserve le village de nuisances visuelles. Il conserve bien tout son charme rural en se prévalant de liaisons rapides avec les grands axes (A36), les équipements institutionnels (Gare TGV, Hôpital Nord Franche Comté), ainsi que l'Euro-véloroute (Nantes/Budapest).

A noter : les éléments paysagers identifiés seront préservés.

L'observation 11, concernant la hauteur des habitations (limitée à 2 niveaux), nous semble recevable et sera discutée avec l'aménageur qui devra, en plus de l'OAP, respecter le règlement littéral du PLU, inchangé sur ce point : l'article 1AU10 fixe bien une hauteur maximale à 6 mètres à l'égout et 9 au faîtage, avec un nombre de niveaux limité à RDC + 1 étage + combles.

### 3 – Trafic routier et sécurité

La rue de Brognard, voie d'accès reliant le secteur Chauffour, est la voie la plus fréquentée de la commune. Outre les habitants du village, elle est aussi empruntée par des salariés ou employés de la zone d'activités. Elle a fait l'objet d'aménagements régulateurs (type écluses) élaborés en pleine collaboration avec Pays de Montbéliard Agglomération, dans le cadre de mesures compensatoires pour la zone d'activités. Les problèmes concernant cet axe sont liés à la fois à la densité (à certaines heures : rentrées scolaires, prises de travail, sorties de travail), et à la vitesse excessive de certains véhicules.

A noter : le passage de camions « égarés » dans le village, destinés à des livraisons sur la zone d'activités, a été solutionné par la pose de panneaux explicites en sortie de zone. Un radar pédagogique est installé en entrée de village et des contrôles de vitesses sont sollicités régulièrement auprès des services de la Gendarmerie.

Les observations 5 et 8 d'une riveraine ont donné lieu à une visite sur le terrain, une prise en compte effective de la dangerosité, et une solution immédiate apportée par la pose de balises supplémentaires au niveau du trottoir. Solution qui semble recueillir l'approbation des personnes concernées.

Concernant l'organisation du trafic sur la rue du Chauffour proprement dite, les observations (2, 3, 9 et 10) des riverains actuels concernant le sens de circulation (sens unique sur une partie) et la persistance d'une circulation à double sens (sur une ou deux parties aux extrémités) ont parfaitement été entendues. Cette question faisait partie des sujets à traiter en parfaite cohésion avec ces personnes.

### 4 – Pourquoi privilégier cette zone plutôt que d'autres ?

Cette question est traitée dans le document joint élaboré avec l'ADU (Agence d'Urbanisme du Pays de Montbéliard). Ce document s'appuie sur les études antérieures réalisées pour la commune. On y voit que les surfaces en « dents creuses » sont très insuffisantes au regard du projet proposé.

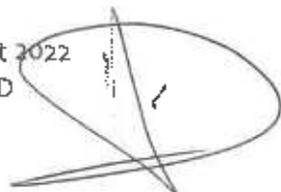
L'observation 6 parle de nombreux logements vacants ou occupés par une personne seule. Les logements vacants sont le plus souvent concernés par une rénovation indispensable pour pouvoir être à nouveau affectés. Quant aux personnes seules, nous souhaitons le maintien le plus longtemps possible de nos aînés dans leur domicile. Il s'avère que les maisons délaissées par suite de décès sont très rapidement rachetées après mises en ventes.

S'agissant des zones urbanisables sur le secteur des Pesses, elles se situent en surplomb des constructions implantées il y a une quinzaine d'années (au nombre de 30). Ajouter du trafic, et faire peser aux réseaux une augmentation de volumes nous est apparu hasardeux.

Il faut préciser que ce secteur « en coteau » a subi il y a quelques années des coulées de boues consécutives à de violents orages. La présence d'une source difficile à gérer aurait également généré une contrainte. A noter aussi la présence de serres agricoles sur les terrains en question.

Enfin, l'observation n°6 propose trois autres parcelles alternatives : ces terrains sont privés et librement constructibles puisque zonés en UA ou UB. Leurs dimensions, de moins de 1000 m<sup>2</sup> à 3 500 m<sup>2</sup>, ne permettent pas d'accueillir une offre de logement important. Par ailleurs, l'analyse des capacités de densification réalisée dans le cadre du PLH a pu étudier la faisabilité de ces potentiels : ces terrains n'apparaissent pas comme des potentiels crédibles, même à long terme.

Allenjoie, le 20 juillet 2022  
Le Maire, Jean FRIED





## ELEMENTS DE REPONSE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DES PPA

### 1 Réponses aux questions du commissaire enquêteur

#### 1.1 Questions relatives à la capacité des réseaux

Question :

*Le maître d'ouvrage peut-il affirmer que le captage d'eau de Mathay, qui alimente PMA en eau potable, est en mesure de couvrir les besoins supplémentaires engendrés par la création de la trentaine de logements que prévoit l'OAP ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le diagnostic du PLU indique que la disponibilité de la ressource en eau ne constitue pas un enjeu majeur, en raison de la tendance à la baisse des consommations à l'échelle de l'agglomération (p.83), malgré des enjeux liés à la dépendance à un site unique, le captage de Mathay.

L'évaluation environnementale du PLU, qui a analysé les besoins engendrés par la version initiale de l'OAP du secteur du Chauffour, à savoir « entre 34 et 102 logements », n'identifiait pas de problèmes liés aux besoins supplémentaires, alors que le projet revoit la programmation à la baisse pour « une trentaine de logements environ ».

Pays de Montbéliard Agglomération, consultée en juillet 2022, précise ainsi que le captage de Mathay a une capacité de production de 75 000 m<sup>3</sup> par jour, alors que les besoins cumulés de PMA et de la communauté d'agglomération de Belfort (alimentée par Mathay en période d'étiage) atteignent 35 800 m<sup>3</sup> par jour : le captage est donc d'après PMA « largement en capacité de couvrir les besoins de PMA, que ce soit en période normale ou en période de sécheresse ».

Sur la base de ces éléments, le maître d'ouvrage peut confirmer que le captage de Mathay est en mesure de couvrir les besoins sur ce secteur.



**Question :**

*Le maître d'ouvrage peut-il affirmer que la station d'épuration de Sainte Suzanne est en mesure d'absorber la charge supplémentaire induite par les objectifs de la modification du PLU, à savoir la création d'environ une trentaine de logements ?*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le diagnostic du PLU indique que les eaux usées d'Allenjoie sont redirigées vers la station d'épuration de Sainte-Suzanne, dont la capacité est de 65 000 équivalents habitant, et note qu'« aucun problème notable de surcharge des réseaux existants n'a été décelé sur la commune ». (p. 85) Le PLU analysait les conséquences du projet sur l'environnement et n'identifiait pas de problème pour la station d'épuration, pour une OAP programmée « entre 34 et 102 logements ».

Pays de Montbéliard Agglomération précise en juillet 2022 que la capacité de la station de Sainte-Suzanne est de 3500 kg de DBO5 par jour, alors que la charge entrante est de 2230 kg par jour, et conclue que « la station est donc en mesure de recevoir les eaux usées des 30 logements supplémentaires ».

Le règlement du PLU, inchangé sur ce point, précise bien pour les zones 1AU que « les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement » et, plus globalement, conditionne l'urbanisation des zones 1AU au respect des dispositions sur la desserte par les réseaux (1AU4), qu'il s'agisse de l'eau potable, des eaux usées ou de la gestion des eaux pluviales.

Sur la base de ces éléments, le maître d'ouvrage peut confirmer que la station de Sainte-Suzanne est bien en mesure d'absorber la charge supplémentaire induite par la création d'une trentaine de logements.

## 1.2 Questions relatives aux alternatives à l'urbanisation

**Question :**

*Dans un souci d'information du public et pour éclairer les quelques personnes qui ont manifesté leur opposition à l'urbanisation de la zone du Chauffour, zone cependant déjà ouverte à l'urbanisation, le commissaire enquêteur le rappelle, le maître d'ouvrage peut-il préciser les éléments qui ont conduit les élus à faire le choix d'urbaniser cette zone AU plutôt que les autres zones AU et les zones concernées par une OAP au PLU en vigueur (Les Pesses – le centre) ?*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le PLU prévoyait en 2014 plusieurs zones à urbaniser :

- Le secteur du Chauffour (environ 7 ha pour l'ensemble 1AU + 2AU, la zone 2AU étant programmée pour être urbanisée à plus long terme)
- La zone 1AUa du centre (1,3 ha)
- Les deux zones 1AU des Pesses (1,1 + 1,2 = 2,3 ha)

Le PLU ne prévoyait pas de priorisation ou de calendrier d'urbanisation entre les différentes zones 1AU (Chauffour, Centre et Pesses).

**Concernant la zone 1AUa du centre**, le PLU prévoit une opération d'ensemble, y compris sur des parcelles qui appartiennent aujourd'hui à différents propriétaires (parcelles 683, 300, 301 ...), qui n'envisagent pas de s'engager dans une opération d'ensemble de ce type. Cette rétention foncière bloque donc l'urbanisation du secteur, l'OAP empêchant une densification au coup par coup à l'initiative de chaque propriétaire foncier sur leurs fonds de jardin respectifs.



En rouge, le contour de la zone 1AUa ; en jaune, les parcelles appartenant à la commune.

La commune n'envisage pas d'exproprier les parcelles privées, et envisage à l'inverse de pouvoir à terme libérer l'urbanisation sur ces parcelles afin de permettre leur densification au coup par coup, impossible aujourd'hui.

La parcelle 675, appartenant à la commune, pourrait en revanche faire l'objet d'un projet. D'une superficie de 4 500 m<sup>2</sup> environ, elle est occupée aujourd'hui au sud par les ateliers municipaux et un parking, et au nord par un terrain de tennis et des jeux d'enfants.

Sur la cette parcelle, la commune pourrait envisager à long terme une opération de logements, mais plutôt dans l'optique de créer ici du petit logement, plutôt à destination des personnes âgées (résidence sénior ?), à proximité immédiate du centre bourg, donc sur une forme d'habitat différente et non concurrentielle du Chauffour. Ce projet est une réflexion de long terme, nécessitant une délocalisation préalable des ateliers communaux.

De fait, le secteur 1AUa n'est pas en capacité d'être urbanisé à court terme, et, lorsqu'il sera urbanisé, la programmation envisagée par la commune ne saurait répondre aux mêmes besoins que le secteur du Chauffour.

**Concernant le secteur des Pesses**, ce secteur a eu été considéré comme un secteur stratégique pour la commune. Or, ce secteur est finalement apparu le plus compliqué, en raison de problèmes de pentes importantes qui entraînent déjà des coulées de boues vers les constructions du lotissement : la carte topographique de l'IGN montre un dénivelé d'environ 30 mètres entre le haut des pesses (364 m) et le bas du lotissement (332 m).



#### PESSÉS OUEST



1



3



2

Le diagnostic du PLU soulignait déjà des enjeux liés aux coulées de boue et l'OAP des Pesses demandait de prévenir les risques de ruissellement, notamment en identifiant une source et un secteur à fortes contraintes.

Aussi, ce secteur n'apparaît plus du tout comme un potentiel de production de logements pour la commune, ou en tout cas pas même à long terme : lors des entretiens communaux concernant l'observatoire foncier du PLU, ces secteurs ne sont pas considérés comme crédibles à l'horizon du PLH (2026), et ne sont pas non plus considérés comme des « potentiels crédibles à plus long terme ».

**Question :**

Les surfaces des dents creuses dans la tâche urbaine permettraient-elles de créer une trentaine de logements ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Dans le cadre du suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH), des entretiens communaux sont organisés tous les deux ans avec l'ensemble des communes de l'agglomération afin de mettre à jour les bases de données du PLH sur la construction neuve, les gisements fonciers existants, les opérations programmées et réalisées ... La dernière mise à jour a eu lieu à l'été 2021, sur la base d'entretiens réalisés au printemps 2021.

La commune d'Allenjoie a été rencontrée en mars 2021 : les potentiels de densification ont été analysés, et apparaissent en bleu sur la carte page suivante.

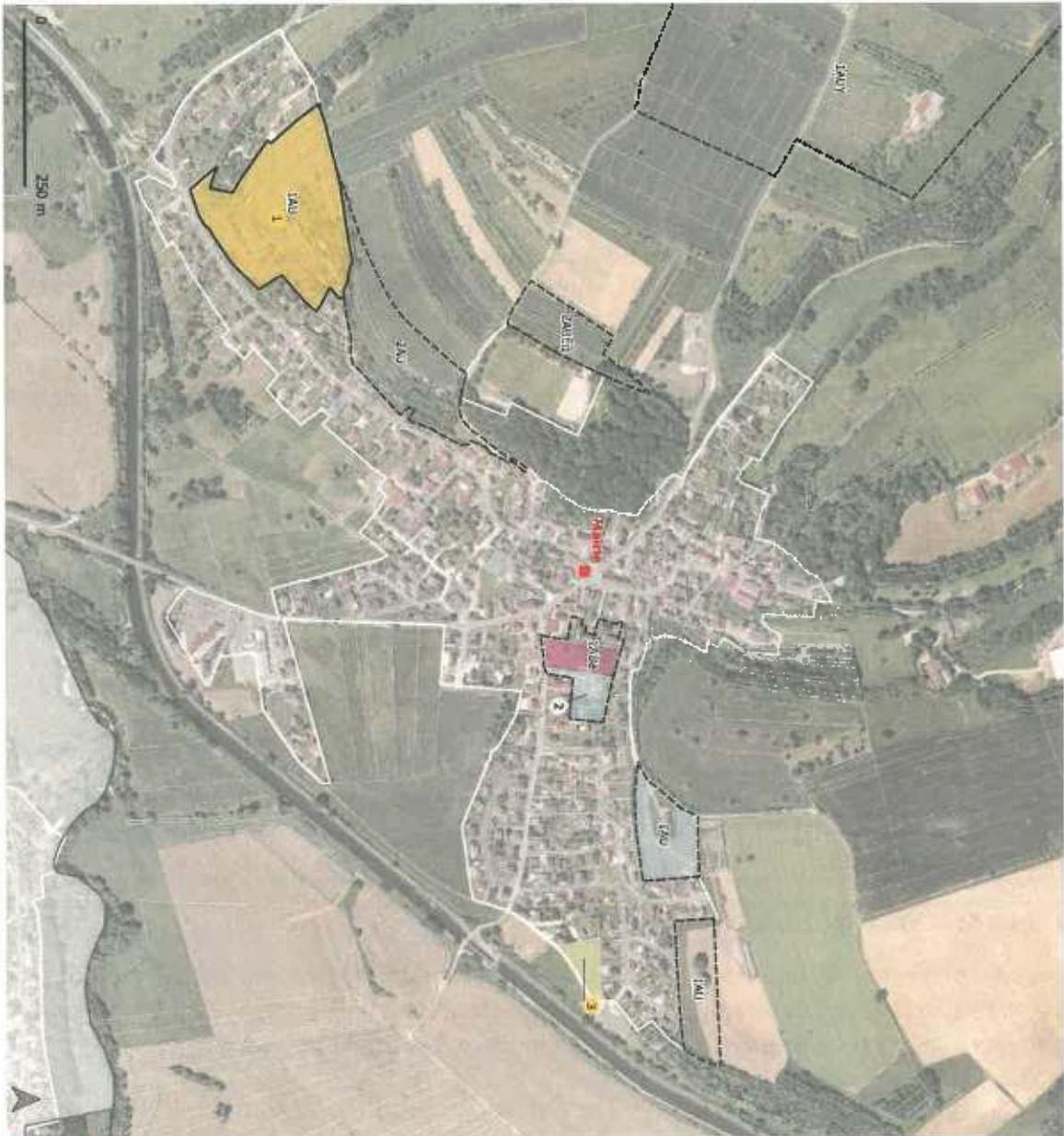
Il en résulte un nombre très faible de dents creuses :

Gisement dans la tâche urbaine				Gisement hors de la tâche urbaine	
Dents creuses	Parcelles faiblement bâties	Zones AU	Mutation / rénovation urbaine	Zone AU	Zone réglementairement constructible
0,1 ha	0 ha	1,3 ha	1 potentiel de mutation 10 logements vacants depuis plus de 2 ans	4,2 ha	0,4 ha

L'analyse des potentiels fonciers montre une quantité relativement faible de gisements dans la tâche urbaine, en dehors de la zone 1AU des Pesses, où la commune estime qu'une opération ne verra pas le jour avant 2026.

Extraits du CR de l'observatoire foncier PLH pour Allenjoie

Si les zones AU présentent un potentiel important, qu'il s'agisse des zones d'extension (Chauffour, environ 4 ha de zone 1AU) ou de renouvellement (zone 1AUa, 1,3 ha), les gisements dans le diffus sont particulièrement limités sur Allenjoie (0,1 ha de dent creuse seulement) et ne peuvent permettre d'accueillir une trentaine de logements.



**PLU - Analyse communale**

**ALLENJOIE**

février 2021

**Hierarchisation des potentiels pour la réalisation de logement**

**Potentiels dans la tâche urbaine**

- Coordonnées avec programme
- Coordonnées avec programme

**Densification**

- Densification, parcellaire existant/abandon, zones AU
- Potentiel de réhabilitation à l'horizon 2024
- Potentiel de réhabilitation à plus long terme
- Potentiel existant

**Mutation urbaine**

- Réhabilitation de parcelles, densification, réaffectation
- Potentiel agricole & plantation 2024
- Potentiel agricole à plus long terme

**Potentiels hors tâche urbaine**

- Opération sans programme
- Potentiel agricole à l'horizon 2024
- Potentiel agricole à plus long terme
- Autres gisements fonciers

- Zone réglementaire existante constructible
- Mairie
- Limites communales
- Zones AU

Service d'urbanisme et de développement durable  
 11 rue de la République  
 47100 ALLENJOIE  
 05 43 96 10 00  
 www.allenjoie.fr

## 2 Éléments de réponse aux observations des PPA

### 2.1 Avis de la Chambre interdépartementale d'Agriculture

Dans son avis du 19 mai 2022, la chambre d'agriculture formule plusieurs remarques, qui la conduisent à remettre un avis défavorable.

Concernant le passage d'une programmation de « 34 à 102 logements » à une programmation d'une « trentaine de logements », la CIA indique que cette évolution ne va pas dans le sens d'une gestion économe de l'espace. Il convient sur ce point de rappeler que les densités correspondent aux seuils fixés par le SCoT, garant de cette gestion économe de l'espace : la densité de l'opération correspond à la densité de 13 logements par hectare environ, soit le seuil imposé par le SCoT pour les opérations en extension des villages.

La baisse de la programmation ne doit pas être vue comme une baisse de la densité, mais plutôt comme un recalibrage de l'opération, qui n'occupe plus la totalité de la zone 1AU (plus de 4ha) mais seulement 2,37 hectares. La conservation de la frange agricole à l'ouest est bien liée à ce recalibrage : si l'opération occupait l'ensemble du secteur 1AU, avec une même densité de 13 logements à l'hectare, c'est environ 55 logements qui verraient le jour sur le secteur. La baisse de la programmation est donc plus liée à la réduction des zones constructibles qu'à une réduction de la densité : elle s'inscrit donc bien dans une gestion économe de l'espace.

Par ailleurs, indiquer une programmation d'une « trentaine de logements » (soit 13 lgts/ha) semble plus pertinent qu'une fourchette aussi large que « de 34 à 102 logements » (soit de 10 à 30 lgts / ha), et va dans le sens de l'avis que la CIA avait rendu sur le PLU en 2014, qui soulignait aussi le caractère inopérationnel de fourchettes aussi larges :

Pour autant, on aimerait comprendre pourquoi le projet communal n'affiche pas un projet plus précis en termes d'objectifs de densité. Pourquoi avoir maintenu une fourchette aussi large et comprise entre 10 et 30 logements à l'hectare? Les OAP, dont l'ambition est d'avoir un caractère presque opérationnel ont-elles encore un intérêt et un sens lorsque par exemple, mais on peut prendre chacune des OAP, pour les Pesses Ouest on devra avoir entre 9 et 27 logements? Telles que définies dans ce projet de PLU, les OAP ne semblent s'inscrire que dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

Extrait de l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le PLU d'Allenjoie - 2014

Par ailleurs, la CIA s'interroge sur le maintien d'une frange agricole à l'ouest, et indique que la limitation de l'urbanisation serait plus judicieuse sur la partie nord.

Le projet prévoit en effet de concentrer l'urbanisation à l'est du site, au plus proche du bourg, et sur des parcelles aujourd'hui en partie construites avec des bâtiments agricoles. La frange ouest du site, sans plantation ni construction, et plus éloignée du centre, semble la plus à même de conserver une vocation agricole.

La CIA suggère de prévoir plutôt l'urbanisation du sud de la zone ou, à défaut, de prévoir d'autres secteurs d'extension. Or, le dossier d'enquête démontre que l'urbanisation est impossible sur la frange sud du site en raison d'une déclivité très forte, d'une tranchée militaire et d'un blockhaus, et la réponse à la question du commissaire enquêteur sur les alternatives à l'urbanisation du Chauffour montre les différentes contraintes pesant sur les autres secteurs 1AU de la commune.

Enfin, la CIA formule un avis défavorable sur un « projet d'ouverture à l'urbanisation du Chauffour » : cet avis de la CIA est formulé comme s'il s'agissait d'une ouverture à l'urbanisation (« les orientations

d'aménagement favorisent l'étalement urbain »), alors que la présente procédure réduit l'étalement en comparaison de la zone en vigueur.

Il convient de préciser cette formulation : la zone 1AU du Chauffour est une zone déjà immédiatement constructible, et donc déjà ouverte à l'urbanisation : ce sont les zones 2AU qui, ne bénéficiant pas des équipements, doivent faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Le code de l'urbanisme (art. R151-20) indique bien que pour les zones 1AU, « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone », contrairement aux zones 2AU dont l'« ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».

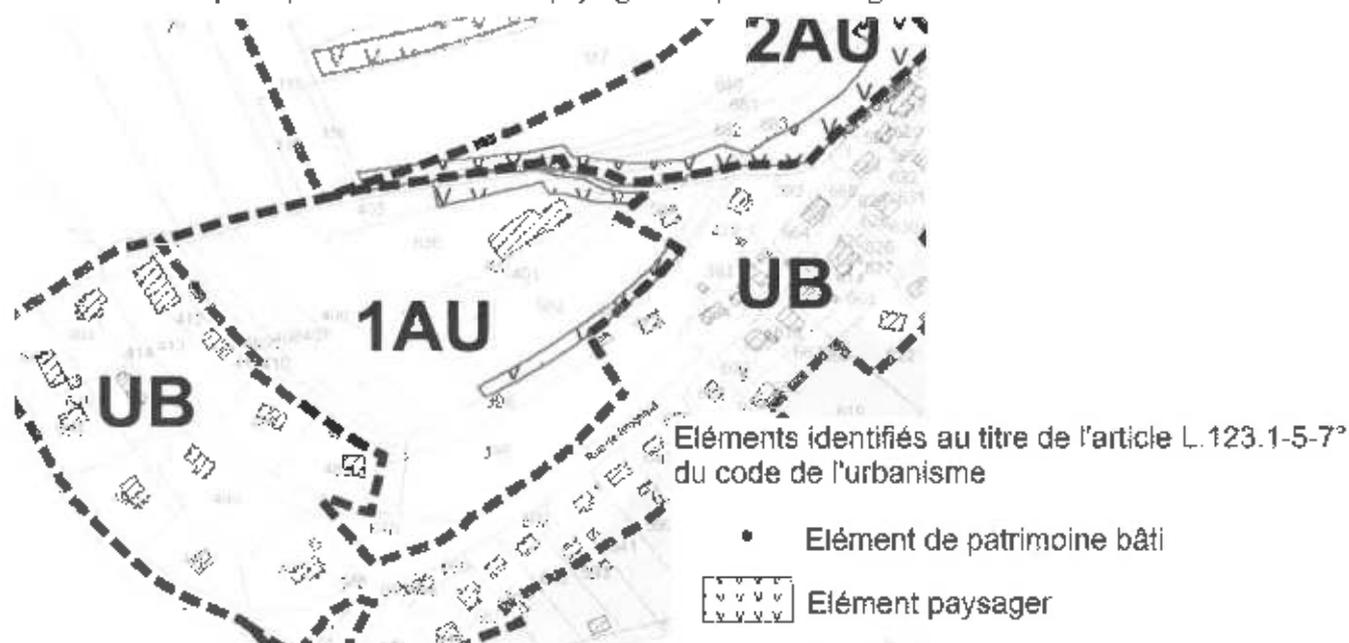
Si la commune reçoit un permis d'aménager sur l'ensemble de la zone, respectant l'OAP initiale, et prévoyant l'urbanisation des 4 hectares du la zone 1AU, elle ne pourrait le refuser. La présente procédure n'a donc pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Chauffour, mais bien de réduire ses possibilités d'urbanisation.

## 2.2 Avis du Département du Doubs

Dans son avis en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, le Département formule un avis favorable sur le projet de modification du PLU d'Allenjoie, avis assorti de deux observations.

La première observation concerne les cheminements piétons : le Département suggère d'indiquer ces cheminements dans le schéma de principe de l'OAP. Dans le périmètre de l'OAP, les cheminements ne sont pas indiqués pour laisser une marge de manœuvre lors des études plus précises concernant l'aménagement du site. La desserte interne du secteur et l'espace central non-bâti pourront être le support des déplacements piétons. Outre les circulations internes, qui pourront être précisées plus finement lors des étapes ultérieures du projet, l'enjeu principal de l'OAP est de permettre des accès piétons au site plus directs que l'entrée voiture, notamment afin de permettre aux habitants de se rendre à pied plus directement vers le centre-bourg ou vers le canal, d'où les figurés « conserver la possibilité d'aménager des cheminements piétons ».

La seconde observation concerne les éléments paysager identifiés au titre du L. 123.1-5-7, que le Département demande de reporter dans l'OAP. Sur ce point, il convient de préciser qu'en effet, le site du Chauffour est impacté par le liseré « élément paysager » au plan de zonage :



Le règlement du PLU précise les conséquences de ce liseré :

*Les espaces végétalisés à préserver identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° :*

*Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.*

*Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.*

L'OAP s'applique aux projets par un rapport de compatibilité : sa vocation est de définir l'organisation générale du secteur. Le règlement s'impose par un rapport de conformité, et les projets ont donc l'obligation de respecter cette prescription, qu'elle soit reportée ou non sur le document d'OAP. Aussi, ces éléments sont protégés de manière précise et prescriptive par le plan de zonage.

### **2.3 Avis de la Direction Départementale des Territoires**

Dans son avis en date du 10 juin 2022, la DDT demande de faire évoluer les principes de l'OAP afin d'optimiser le foncier et de minimiser l'impact sur l'agriculture.

La commune précise que la modification tend justement vers une optimisation, en réduisant à 2,37 ha le secteur réellement constructible. Les surfaces rendues inconstructibles (frange agricole à l'ouest, pente à préserver au sud) ne sauraient donc être vues comme une perte agricole, puisque ces zones étaient des espaces constructibles en zone à urbaniser, et qui, par la présente modification, deviennent inconstructibles : ils sont au contraire des espaces gagnés en préservation par rapport à l'OAP précédente.

La DDT évoque aussi une « moindre densité » ; à ce propos, il convient encore de rappeler qu'à contrario, les formes urbaines proposées pourraient être plus denses, puisque l'OAP modifiée impose une trentaine de logements sur 2,37 ha (soit environ 13 logements à l'hectare), alors que l'OAP avant modification laissait la possibilité de réaliser un minimum de 34 logements sur une surface utile estimée à 3,4 ha (soit une densité de 10 logements à l'hectare), le tout au sein d'une OAP qui permettait la construction de l'ensemble de la zone 1AU de 4,21 hectares (soit, si l'ensemble de la zone était mobilisée pour 34 logements, une densité brute minimale de 8 logements à l'hectare).

## 2.4 Avis de Pays de Montbéliard Agglomération

Dans son avis favorable en date du 15 juin 2022, Pays de Montbéliard Agglomération exprime plusieurs remarques :

### 2.4.1 Concernant la modification de l'article UB6 :

PMA demande à ce que l'article UB6 soit rédigé ainsi :

*Les annexes peuvent être implantées dans une bande 5 m à partir de l'espace public*

Au lieu de la rédaction proposée :

*Les annexes peuvent être implantées soit en recul, soit à l'alignement*

Le but de la modification est justement de supprimer cette notion de bande de 5 mètres pour les annexes. Aussi, la rédaction proposée par PMA apparaît moins claire : si les annexes peuvent être implantées à n'importe quelle distance de la voie, pourquoi préciser ce seuil de 5 mètres s'il n'existe pas pour les annexes ? Cette rédaction pourrait laisser penser que les annexes ne peuvent être implantées au-delà de la bande des 5m.

La rédaction proposée par la présente modification vise justement à clarifier la règle : la règle générale pour les constructions est le recul de 5m, à moins qu'il existe un ordonnancement particulier dans la rue, mais les annexes ne sont pas concernées par cette marge et peuvent donc venir s'implanter soit à l'alignement, soit en recul, et, si les annexes sont implantées en recul, il n'y a pas de recul minimum. La commune souhaite donc maintenir la rédaction prévue au projet de modification.

### 2.4.2 Concernant la modification de l'OAP du Chauffour

PMA demande des précisions sur plusieurs éléments de justification :

#### **Concernant le respect de certaines prescriptions du SCoT**

PMA demande de justifier la modification au regard de plusieurs prescriptions du SCoT. Il convient en premier lieu de rappeler :

- qu'un PLU doit être compatible au SCoT, et que la notion de compatibilité, qui doit être comprise comme une « non contrariété », s'apprécie de manière globale, et non prescription par prescription. Il n'y a donc pas lieu d'analyser une conformité du projet de PLU par rapport à chacune des prescriptions du SCoT ;
- que la majorité des prescriptions du DOO donnent des objectifs globaux à l'échelle de PMA, qui dépendent de la moyenne de l'ensemble des projets de PLU, et qui n'ont pas vocation à s'appliquer de manière indifférenciée dans chaque document communal ;
- que la commune d'Allenjoie procède actuellement à l'analyse de la compatibilité de son PLU avec le SCoT et qu'elle engagera si besoin une révision pour le mettre en compatibilité, si besoin, dans les délais prévus par la loi
- que le projet de modification n'a pas à justifier l'existence de la zone du Chauffour, déjà présente dans le PLU d'Allenjoie en vigueur, mais uniquement de justifier les éléments de modification par rapport à l'OAP initiale, sur lesquelles porte la présente procédure.

La commune apporte néanmoins certains éléments en réponse à PMA :

- Sur la diversification du parc : la prescription n°5 du SCoT vise en effet à diversifier le parc de logements à l'échelle de PMA ; elle demande au PLH et aux PLU d'en fixer des objectifs chiffrés. Cette prescription s'applique à l'échelle du SCoT : elle ne signifie pas que chaque zone AU doit prévoir une diversification des tailles et des statuts de logement, mais que l'ensemble des

programmes de l'ensemble des communes de PMA tendent vers une diversification. A l'échelle d'Allenjoie, la commune s'engage dans cette diversification en réfléchissant vers d'autres formes d'habitat dans la zone 1AUa du centre bourg.

- Sur la part de production en renouvellement : la prescription n°10 demande en effet de favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine à hauteur de 70%. Or, là encore, le SCoT indique bien que ce chiffre est un objectif « à l'échelle du SCoT », qui ne saurait donc être pris en l'état, sans différenciation, pour chacune des 72 communes de l'agglomération :

**Prescription n°10 : Favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine, par densification ou mutation**

A l'échelle du SCoT, la production de nouveaux logements doit se faire à hauteur de 70 % au minimum par densification ou mutation dans l'enveloppe urbaine (démolitions-reconstructions, réhabilitations, changements d'usages).

Les documents d'urbanisme locaux viennent préciser cet objectif en fonction du diagnostic des capacités de densification ou de mutation au sein de l'enveloppe urbaine, telles que définies au chapitre 5.

Le SCoT ne prévoit pas que cette proportion 70/30 se retrouve dans chaque commune : il demande *a contrario* que les documents communaux précisent les capacités de densification pour justifier la production en extension.

- Sur l'analyse des capacités de densification : le PLU en 2014 avait bien identifié les potentiels de densification, essentiellement composé de fonds de jardin. C'est bien suite à cette identification que les secteurs d'extension dont la zone 1AU du Chauffour avaient été calibrés. Depuis, la mise à jour de l'observatoire foncier réalisé dans le cadre du PLH a permis de démontrer en 2021 le faible nombre de dents creuses dans l'enveloppe, et la présence d'un seul gisement en densification/mutation, la zone 1AUa, sur laquelle la commune envisage à terme un programme type résidence sénior.
- Sur les orientations permettant d'assurer l'intégration paysagère : l'OAP du Chauffour prévoit bien des dispositions sur la desserte, sur le programme, et sur le paysage, en améliorant nettement l'intégration paysagère par rapport à l'OAP initiale qui ne prévoyait pas de traitement des franges du site.

#### **Concernant la programmation du site**

Sur la programmation, PMA propose d'apporter des précisions sur la délimitation et l'occupation du sol de l'espace central et des franges inconstructibles, d'apporter des précisions concernant les cheminements (largeur, plantations...), la tranchée militaire...

L'OAP s'impose aux autorisations d'urbanisme par un rapport de compatibilité (article L152-1 du code de l'urbanisme). A la différence de la notion de conformité, cette notion implique une souplesse dans l'appréciation de ses prescriptions. L'OAP a vocation à fixer des principes généraux, elle n'a pas à se substituer à un plan d'aménagement ou une étude pré-opérationnelle. Une délimitation plus précise de chaque espace sur l'OAP ou une norme précise sur les largeurs de cheminements n'aurait donc pas grand intérêt, puisque le projet pourrait s'en écarter significativement, tant que le principe global est respecté.

L'avancement des réflexions sur le secteur du Chauffour ne permet pas encore de préciser plus les prescriptions, aussi il ne semble pas judicieux de déterminer des normes plus précises qui pourraient s'avérer inadaptées par la suite, lors des étapes ultérieures du projet.

#### **Concernant la consommation d'ENAF**

Concernant le calcul de la consommation d'ENAF, PMA demande de « préciser la consommation d'ENAF », mais indique en même temps que les espaces qui ne seront pas artificialisés (grange agricole et pente sud) seront malgré tout « comptabilisés dans la consommation d'ENAF ».

Il est rappelé la définition d'un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF), telle qu'elle figure page 60 du SCoT :

**Définition des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :**

**Espace agricole :** un espace agricole est un espace où s'exerce une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Espace forestier :** un espace forestier est un espace caractérisé par la présence d'arbres d'essences forestières et par l'absence d'une autre utilisation du sol.

**Espace naturel :** un espace naturel est un espace non artificialisé, non agricole ou forestier non exploité.

La consommation d'ENAF est le passage d'un ENAF en espace urbanisé. Ici, les parcelles qui ne seront pas artificialisées resteront agricoles ou naturelles et ne sauront donc être comptabilisées comme de la consommation d'ENAF.

La consommation d'ENAF correspond donc à la surface consommée soit 2,37 ha. L'espace de respiration central, même s'il restera perméable, devient enclavé dans l'urbanisation, il est donc à considérer comme consommé.

**Concernant la protection de la tranchée militaire**

PMA demande la protection et la non constructibilité de la tranchée. Cela est déjà prévu par l'OAP qui limite les secteurs constructibles à la partie haute et impose « un traitement qualitatif et arboré des franges du secteur pour limiter son impact sur le paysage ».

**Concernant le PLH**

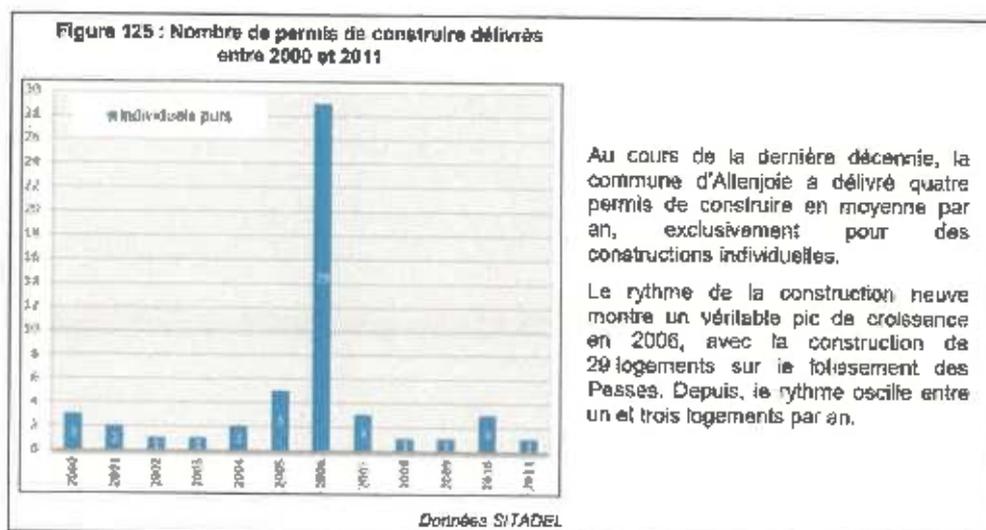
PMA souligne que le PLH détermine une production de 9 logements sur 6 ans (2020-2026) pour Allenjoie, tandis que le projet en prévoit une trentaine, ce qui apparaît surdimensionné, et demande de fait un phasage.

Le PLH prévoit en effet un objectif de 9 logements sur la période 2020-2026 pour Allenjoie.

Si la déclinaison communale des objectifs de production de logements conduit le PLH à fixer des seuils par commune, la production de logements dans les villages ne répond pas, à la différence des villes, d'un rythme naturel moyen (qui pourrait être régulé sur la base d'un tel seuil), mais est marqué par le lancement d'opérations.

C'est ce que montrait déjà le diagnostic du PLU, qui démontre qu'entre 2000 et 2011, la commune respecte un rythme de 4 logements par an, qui se traduit en réalité par un pic marqué lors de la construction du lotissement des Pesses (29 logements en 2006), compensé par un rythme très faible (1-3 logements) les autres années (cf. graphique page suivante).

Ce rythme marqué par la construction d'une opération d'ensemble, en moyenne tous les 15-20 ans, fausse l'appréciation d'un seuil correspondant à la durée, courte, d'un PLH élaboré sur 6 ans : sur la période 2000-2011, la commune a respecté, sur le long terme, un rythme de 4 logements par an (soit 24 logements en moyenne pour une période de 6 ans), mais, si l'on regarde sur une période de 6 ans entre 2004 et 2009, la commune a produit 41 logements soit près du double : le rythme de production de logements dans un village doit donc être considéré en prenant en compte de ces fluctuations importantes et des dépassements forts engendrés par une opération, qui seront compensés sur les autres périodes.



Extrait du rapport de présentation du PLU page 144

C'est pourquoi le PLH prévoit bien que ce seuil n'a pas de sens à l'échelle d'une commune, et que des ajustements sont possibles sous réserve de respecter les objectifs du secteur :

#### **Une déclinaison mutualisée pour les villages**

**Pour la construction neuve : 290 logements sur 6 ans, à répartir entre 46 villages**

Des ajustements sont donc possibles entre villages d'un même secteur mais sur la durée du PLH, l'objectif de production défini à l'échelle des secteurs ne peut pas être dépassé (sauf modification après bilan à mi-parcours).

Extrait du PLH page 54

Le dépassement du chiffre communal sur Allenjoie n'est donc pas problématique en soi, et doit être mis en perspective de la production de logements, entre 2020 et 2026, prévue sur les autres villages du secteur.

De plus, la commune est consciente que l'opération du Chauffour, prévue pour répondre à l'évolution de la commune à long terme, est sa dernière opération d'ampleur en extension, et que ce dépassement sera compensé par une production de logements très inférieure sur les prochains PLH : il est probable que sur un PLH 2027-2033, la commune d'Allenjoie soit très en-deçà du seuil imposé par le PLH, tandis que ce sera au tour d'une autre commune de lancer une opération importante qui dépassera le plafond du PLH, tout comme la commune d'Allenjoie n'avait pas réalisé d'opération d'ampleur depuis 2006.

### **3 Conclusion**

Après analyse des avis des différents PPA et des contributions à l'enquête publique, la commune confirme son souhait de modifier le PLU conformément au dossier d'enquête publique.

Elle précise avoir étudié l'intégralité des observations de l'enquête publique, qui, outre les questions relatives à l'OAP, ont aussi fait émerger la préoccupation des habitants sur les conséquences du projet par rapport à la circulation routière.

Ce point est indépendant du PLU et n'appelle pas d'évolution dans l'OAP, la rue du Chauffour étant située en dehors du périmètre de l'OAP.

Pour autant, la commune tient à indiquer que, soucieuse du fonctionnement du secteur du Chauffour et afin de limiter les problèmes liés au trafic automobile, elle étudiera plus précisément les sens de circulation sur la rue du Chauffour afin de trouver la solution la plus sûre, et la moins pénalisante pour les habitations actuelles.

le 19/07/2022

Le Maire,  
Jean FRIED

