



# ALLENJOIE

- ✓ *Plan Local d'urbanisme approuvé le 18 février 2014*
- ✓ *Modification simplifiée approuvée le 3 mars 2016*
- ✓ *Modification n°1 approuvée le 26 septembre 2022*

## ALLENJOIE | MODIFICATION N°1 DU PLU | 26 SEPTEMBRE 2022

---

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

### Pièce 1.3 – Additif au Rapport de Présentation

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)



## SOMMAIRE

Renseignements généraux .....	3
Préambule .....	4
<b>1 Modification de l’article UB 6.....</b>	<b>5</b>
1.1 Contexte et justification .....	5
1.2 Modification apportée.....	5
<b>2 Modification de l’OAP du Chauffour .....</b>	<b>6</b>
2.1 Contexte.....	6
2.2 Modification apportée.....	7
2.3 Justifications .....	10
<b>3 Délimitation d’un linéaire commercial à préserver .....</b>	<b>13</b>
3.1 Contexte et justifications .....	13
3.2 Modification apportée.....	13
<b>4 Incidences globales sur l’environnement des modifications du PLU .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Les pièces de PLU impactées .....</b>	<b>15</b>



# Renseignements généraux

**Personne publique compétente :** Commune d'Allenjoie

**Document concerné :** Plan Local d'Urbanisme

**Procédure concernée :** Modification n°1

**Nombre de communes concernées :** 1

**Nombre d'habitants :** 738 (2018)

**Superficie du territoire :** 6,6 km<sup>2</sup>

**Existence de documents supra-communaux :**

- SCoT du Pays de Montbéliard approuvé le 16 décembre 2021
- PLH 2021-2026 approuvé le 17 décembre 2020
- Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020.

# Préambule

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'Allenjoie a été approuvé le 18 février 2014.

La commune d'Allenjoie a procédé à une modification de droit commun, exposée dans le présent additif, visant plusieurs objets :

- Modification de l'article UB6, concernant l'implantation des annexes par rapport au domaine public ;
- Modification de l'OAP de la zone 1AU du Chauffour ;
- Rajout d'une prescription de préservation du commerce dans le cœur du bourg (linéaire commercial)

La modification est conduite dans le respect des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

## L. 153-36 :

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, 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.*

## L. 153-37 :

*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.*

## L. 153-40 :

*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 mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

## L. 153-41 :

*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 lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*



# 1 Modification de l'article UB 6

## 1.1 Contexte et justification

L'article UB6 empêche l'implantation d'annexes dans la bande des 5 mètres ce qui peut être contraignant, par exemple pour la construction des locaux techniques des piscines (les piscines pouvant, elles, s'implanter à 2 mètres de la voie). La commune souhaite donc permettre la construction d'annexes dans la bande des 5 mètres.

## 1.2 Modification apportée

### Règlement en vigueur :

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.

2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des constructions annexes peuvent être admises à l'alignement à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour son propriétaire et les autres usagers du domaine public.

3. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).

### Règlement modifié :

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, celui-ci peut être imposé aux constructions nouvelles ou aux reconstructions.

2. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

**3. Les annexes peuvent être implantées soit en recul, soit à l'alignement, à condition que celles-ci n'entraînent aucun danger pour leur propriétaire et les autres usagers du domaine public.**

4. Des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les piscines, couvertes ou non, en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à la voie,
- dans le cas d'agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, jointives ou non, qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, à condition qu'il soit réalisé avec un recul au moins égal à celui de la construction existante,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou des conditions de circulation (débouché des voies, carrefours, courbes, unité foncière bordée par plusieurs voies publiques).



## 2 Modification de l'OAP du Chauffour

### 2.1 Contexte

Souhaitant mettre en œuvre son PLU, la commune d'Allenjoie a constaté que les principes d'aménagement fixés par l'OAP lors de l'élaboration du PLU devaient être modifiés :

Sur la desserte, les principes fixés par l'OAP ne sont techniquement pas possibles ou réalistes : ils prévoient un accès par le sud, alors que c'est un talus important, et qu'un ancien blockhaus rend impossible tout passage de voirie.

Sur la programmation, les principes fixés par l'OAP, qui permet aujourd'hui une opération d'une centaine de logements pour une commune de 740 habitants, ne sont pas non plus réalistes, et en total décalage avec les orientations des documents de planification supérieurs.

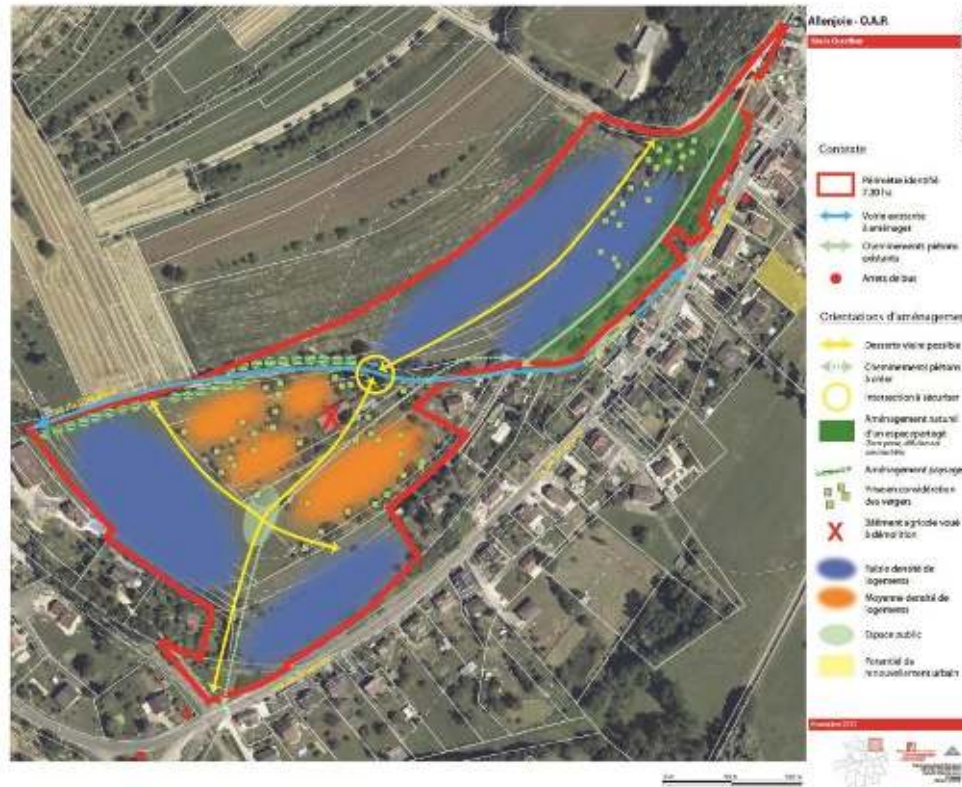
De fait, la commune souhaite :

- Modifier les principes d'organisation et de desserte
- Mieux cadrer la programmation de ce secteur

Enfin, il est profité de cette modification pour rajouter des prescriptions relatives à la prise en compte du paysage, et réduire les secteurs réellement constructibles afin de limiter l'artificialisation de la zone.

## 2.2 Modification apportée

### Schéma d'OAP en vigueur :



### Schéma d'OAP modifié :



Zoom sur la légende :



## Orientations d'Aménagement et de Programmation en vigueur :

### 1.2. Enjeux

- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions afin de conserver la qualité de traitement des entrées du village et les vues depuis le plateau,
  - Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement dans lequel s'insère l'opération : moduler les densités,
  - Poursuivre le maillage doux et intégrer l'accès depuis le secteur à l'arrêt de bus et à l'euro-véloroute,
  - Préserver la végétation dense le long de la rue du Chauffour
  - Préserver le chemin piétonnier existant au nord de la rue du Chauffour tout en structurant un espace partagé paysager (vergers, vues sur le village, ambiance bucolique ...),
  - Prévenir les risques de ruissellement,
  - Conserver les vergers,
  - Aménager la rue du Chauffour et ses différents carrefours,
  - Créer un nouvel accès sur la rue Brognard afin de garantir une fluidité des circulations sur la rue du Chauffour,
  - Assurer le bouclage viaire du secteur et éviter les impasses,
- Respecter les densités du S.Co.T., qui sont définies dans une fourchette entre 10 et 30 logements par hectare pour ce secteur.

Tout d'abord, la surface utile de la zone 1AU étant évaluée à 3,4 hectares, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 34 et 102.

Enfin, la surface utile de la zone 2AU étant évaluée à 2,4 hectares, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 24 et 72.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées :

### 1.2. Enjeux

- Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions afin de conserver la qualité de traitement des entrées du village et les vues depuis le plateau,
- Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement dans lequel s'insère l'opération,
- Poursuivre le maillage doux et intégrer l'accès depuis le secteur à l'arrêt de bus et à l'euro-véloroute,
- ~~- Préserver la végétation dense le long de la rue du Chauffour~~
- Préserver le chemin piétonnier existant au nord de la rue du Chauffour tout en structurant un espace partagé paysager (vergers, vues sur le village, ambiance bucolique ...),
- Prévenir les risques de ruissellement,
- Conserver les vergers,
- Aménager la rue du Chauffour et ses différents carrefours,
- ~~- Créer un nouvel accès sur la rue Brognard afin de garantir une fluidité des circulations sur la rue du Chauffour,~~
- ~~- Assurer le bouclage viaire du secteur et éviter les impasses,~~

**S'inscrire en compatibilité avec les densités fléchées par le SCOT, à savoir 13 logements par hectare pour les extensions des villages.**

Tout d'abord, la surface utile de la zone 1AU étant évaluée à **2,37 hectares**, dans le cadre d'une opération d'ensemble, **une trentaine de logements environ devront être réalisés.**

Enfin, la surface utile de la zone 2AU étant évaluée à 2,4 hectares, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 24 et 72.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation en vigueur :

### 1.3. Préconisations d'aménagement

1. Moduler les densités et offrir une diversité de typologies de logements en fonction de l'environnement urbain et naturel immédiat

[...]

2. Promouvoir une diversité de statuts d'occupation des logements

[...]

3. Concevoir un aménagement de zone avec un réseau de voirie hiérarchisé évitant les effets d'impasse

[...]

4. Aménager des cheminements piétons de qualité assurant les liens entre les quartiers résidentiels, le centre du village et les espaces naturels

[...]

5. Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement

[...]

6. Phaser les opérations en fonction des capacités d'accueil de la commune

[...]

## Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées :

### 1.3. Préconisations d'aménagement

#### 1. Principes de desserte :

- Prévoir un accès sécurisé depuis la rue du Chauffour sur laquelle devra être aménagé un carrefour ;

- Prévoir une desserte viaire vers le cœur du quartier. A l'intérieur du quartier, les voiries devront être aménagées en tant que « zones de rencontre » laissant la priorité aux piétons ;

- Aménager un espace central autour duquel s'organisera la desserte interne ;

- Conserver la possibilité d'aménager des cheminements piétons : au nord-est du site, pour permettre un lien vers le centre du village ; au sud-ouest, pour permettre un accès vers l'Eurovéloroute, le canal du Rhône au Rhin et l'arrêt de bus.

#### 2. Principes programmatiques

- Démolir le bâtiment agricole repéré

- Prévoir une moyenne densité de logements au nord et à l'est du secteur, et permettre une modulation des densités et des typologies de logements.

#### 3. Principes paysagers

- Préserver la pente inconstructible afin de maintenir les talus boisés et les traces historiques du site (blockhaus, tranchées) ;

- Préserver la frange agricole à l'ouest du site en ne prévoyant aucune construction sur ces parcelles ;

- Préserver un espace de respiration central non artificialisé, et intégrer autant que possible les vergers, qu'ils soient dans des espaces destinés à être publics comme privés ;

- Garantir un traitement qualitatif et arboré des franges du secteur pour limiter son impact sur le paysage.

## 2.3 Justifications

### Réduction du périmètre de l'OAP à la seule zone 1AU

Le périmètre de l'OAP est réduit à la seule zone 1AU pour deux raisons :

Premièrement, alors que cette zone 2AU n'a, depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014, pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, si la commune désirait ouvrir ce secteur à l'urbanisation, une révision du PLU serait nécessaire, procédure lors de laquelle des orientations d'aménagement et de programmation adaptées à ce secteur pourront être définies le cas échéant.

De plus, dans cette éventualité où la commune engagerait un jour une révision pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation, la nécessaire compatibilité avec les documents de rang supérieur (notamment SCoT, sur les questions foncières, et PLH sur les questions de production de logement) viendrait questionner le devenir de ce secteur 2AU.

### Des principes de desserte adaptés à la réalité du site

L'OAP du PLU en vigueur prévoyait un bouclage du site au sud vers la rue de Brognard.

Or, cet accès est en réalité impossible : toute la frange sud du site, le long de la rue de Brognard, est un talus imposant et boisé.

Qui plus est, la voie prévue à l'OAP en vigueur, au sud-ouest du site, à l'endroit où la pente est la moins forte, passe en réalité sur un blockhaus de la ligne Maginot<sup>1</sup>, le blockhaus d'Allenjoie n°2, dont la fonction était de protéger le pont sur le canal du Rhône au Rhin :



Blockhaus d'ALLENJOIE 2

Auteur : Jean-Pierre Pottier

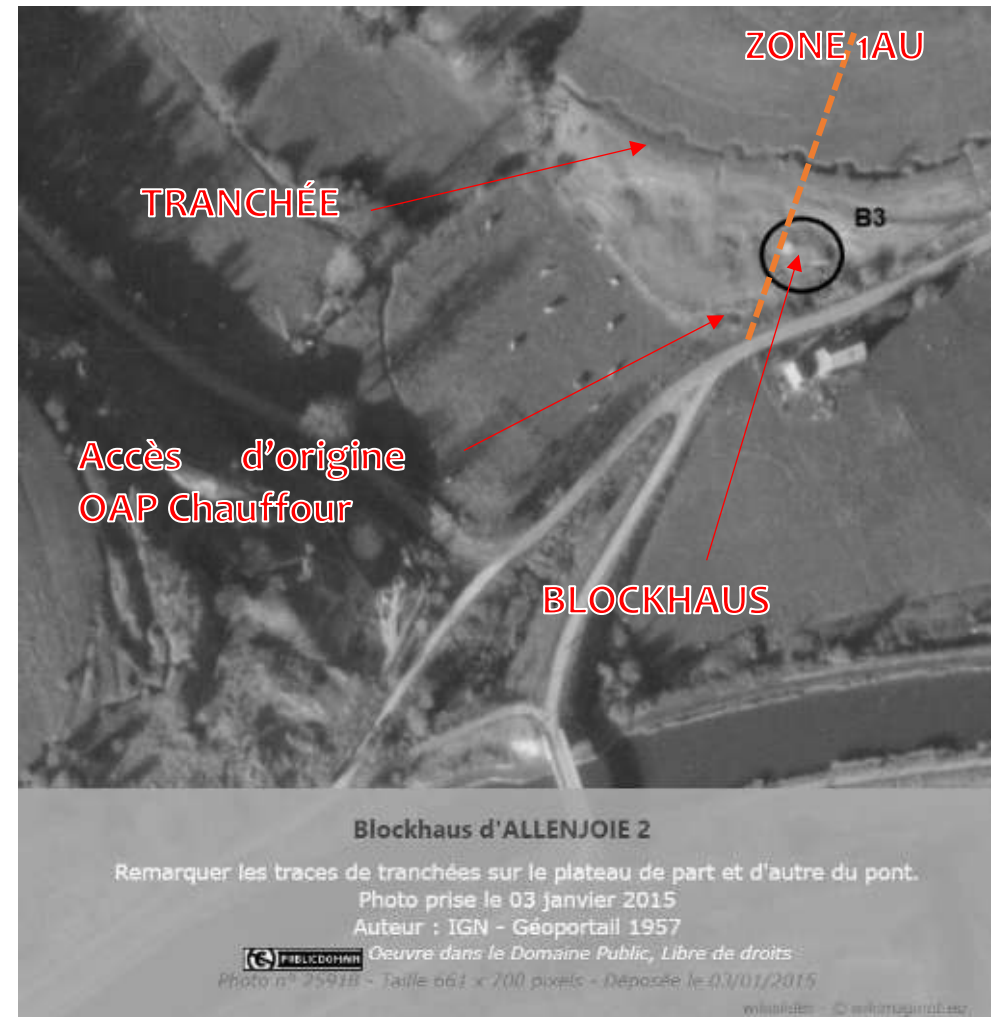
Reproduction de l'ouvrage sous licence Creative Commons Attribution 4.0 International

<sup>1</sup> [https://wikimaginot.eu/v70\\_construction\\_detail.php?id=17553](https://wikimaginot.eu/v70_construction_detail.php?id=17553)

Le reste de la frange sud du site ne permet guère d'imaginer des possibilités d'accès, car, au-dessus du talus déjà très important se trouve une tranchée militaire dont la préservation serait intéressante :



L'accès à la zone du Chauffour par la rue de Brognard au sud est donc techniquement impossible, ce qui impose une desserte par la rue du Chauffour uniquement.



## Vers une programmation plus réaliste

L'OAP en vigueur demandait sur l'ensemble de la zone 1AU la production de « 34 à 102 logements ». Cette fourchette large correspond à une déclinaison d'une orientation du précédent SCoT du Pays de Montbéliard (2006), qui imposait en extension une densité de 10 à 30 logements par hectare. Cette programmation méritait d'être questionnée :

- Elle permettait la production d'un nombre de logements très important, inadapté à la commune et en total décalage avec les objectifs du PLH ;
- Elle considérait l'ensemble de la zone comme « *surface utile* », et donc que la construction de logements était possible sur toute la frange sud du site, très pentue et donc très difficilement constructible, ainsi que sur la franche ouest.

La modification de l'OAP permet de calibrer la programmation au plus juste : en ciblant « *une trentaine* » de logements, on ramène la programmation vers la fourchette basse de l'OAP en vigueur, ce qui permet d'éviter l'arrivée d'un programme dépassant la centaine de logements, comme le permet le PLU actuel ; cette modification permet donc d'éviter les graves déséquilibres internes au secteur 2 du PLH ainsi qu'entre les secteurs qu'une telle opération aurait provoqués ;

Si cette programmation conduit à une production de logements plus faible sur la zone 1AU, la densité n'est pas abaissée pour autant. En effet, alors que la programmation de l'OAP en vigueur s'appliquait à l'ensemble de la zone 1AU, les principes paysagers déterminés par la nouvelle OAP limitent les zones réellement constructibles à une surface d'environ 2,37 hectares :



C'est l'application des dispositions du SCOT nouvellement révisé qui permet d'ajuster la programmation du secteur : dans le SCoT du Pays de Montbéliard (2021), la densité imposée en extension des villages est de 13 logements/ ha.

Sur cette surface utile de 2,37 hectares, cette densité correspond à :  
**13 \* 2,37 = 31 logements.**

Dans un esprit de compatibilité, cette orientation est donc retranscrite par une programmation d'une « **trentaine** » de logements.

## Une meilleure prise en compte de l'intégration au paysage

L'OAP du PLU en vigueur prévoyait la construction de la totalité du site, en méconnaissance de la pente, et sans prévoir de dispositions d'intégration du futur quartier au paysage. L'OAP modifiée demande désormais à un traitement particulier des franges du site et notamment la conservation d'espaces non urbanisés au sud et à l'ouest permettant d'assurer une meilleure intégration au paysage.

Enfin, le rajout d'un espace de respiration central non artificialisé permet, au-delà des questions d'artificialisation et de conservation d'un *poumon vert*, de conserver la possibilité d'un maillage piéton fin vers le centre-bourg.

### 3 Délimitation d'un linéaire commercial à préserver

#### 3.1 Contexte et justifications

La vitalité commerciale du centre bourg dépend en partie des quelques commerces subsistants dans le cœur du village, que la commune souhaite voir se maintenir. Dans cet objectif, une prescription de protection de la diversité commerciale, au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme, est rajoutée le long des voies formant le noyau du bourg.

En effet, le développement des commerces et services de proximités est une des orientations du PADD (axe 2.2), qui prévoit que cette offre doit à fois satisfaire les besoins de la population actuelle et contribuer au renforcement de l'attractivité du centre de la commune.

Or, cette orientation du PADD ne trouve pas d'écho direct dans la partie réglementaire du PLU : si la zone UA se donne pour objectif de « conforter la centralité » et permet bien les constructions à usage de commerce, la dynamique actuelle montre que l'enjeu n'est pas tant de cadrer l'arrivée de nouveaux commerces, mais bien d'éviter la disparition des commerces existants.

Aussi, la délimitation d'un linéaire commercial, qui correspond aux besoins réels de la commune, répond au PADD et permettra d'éviter la disparition des commerces subsistants sur ce périmètre. Le périmètre retenu correspond globalement à la « place centrale » identifiée au PADD (3.3) comme lieu de rencontre, cœur vivant de la commune autour de la mairie.

La rédaction de cette prescription reste souple : elle n'impose pas la création de commerces en rez-de-chaussée pour les constructions neuves, mais ne concerne que les commerces existants.

#### 3.2 Modification apportée

Le règlement graphique est complété de la prescription de linéaire commerciaux à préserver sur les voies identifiées ci-dessous :



L'article UA 1 est complété comme suit :

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,  
[...]

9. Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

En outre, le long des voies repérées au titre de l'article L.151-16, la diversité commerciale doit être préservée. Sont en conséquence interdits les changements de destination des commerces existants vers une destination autre que la destination « commerce et activité de service » au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.



## 4 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

Les modifications apportées au PLU ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Elles visent soit à faciliter la mise en œuvre du projet communal formalisé dans le PADD, en permettant le maintien des commerces du centre, ou en favorisant la réalisation des projets de développement envisagés.

Les modifications permettent aussi d'ajuster les règles de la zone UB6 afin de favoriser la mutation des tissus déjà urbanisés de la commune.

Ces évolutions ne modifient pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 219 et suivantes) : 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).

En conséquence, considérant que la modification du PLU n'était pas susceptible d'entraîner des incidences sur l'environnement, la Mission régionale d'autorité environnementale, consultée dans le cadre d'un examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

### 2. Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée :

Considérant que la modification du document d'urbanisme n'a pas pour effet d'impacter de façon significative des milieux naturels remarquables, des continuités écologiques, des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, des zones humides qui pourraient concerner la commune ;

Considérant que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 le plus proche, à savoir « Etangs et vallées du Territoire de Belfort », référencé FR4301350 situé en limite nord-est ;

Considérant que le projet de document d'urbanisme n'est pas de nature à augmenter l'exposition des populations aux risques ;

Considérant que la modification du document d'urbanisme n'est pas de nature à affecter la ressource en eau, le territoire communal étant dépourvu de captage d'alimentation en eau potable et de périmètre de protection ;

Considérant que le projet n'est pas susceptible, en l'état des connaissances actuelles, d'avoir un impact significatif sur l'environnement et la santé humaine ;

#### DÉCIDE

##### Article 1<sup>er</sup>

La modification n°1 du PLU de la commune d'Allenjoie (25) n'est pas soumise à évaluation environnementale en application de la section 1 du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme.

##### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le document peut être soumis.

##### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet des missions régionales d'autorité environnementale.

Fait à Dijon, le 2 mai 2022

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale  
Bourgogne-Franche-Comté  
et par délégation, la présidente

## 5 Les pièces de PLU impactées

### Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui en constitue un additif présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU.

### Le PADD

Le PADD n'est pas impacté par la présente modification.

### Les OAP

Les OAP sont modifiées conformément au point 2 du présent dossier.

### Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié conformément au point 3 du présent dossier, par l'ajout de la prescription de protection des linéaires commerciaux.

### Le règlement littéral

Le règlement littéral est modifié conformément aux points 1 et 3 du présent dossier.