



# COMMUNE D'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°2 DU PLU | SEPTEMBRE 2025

---



### Dossier d'Enquête Publique

(Enquête Publique organisée du 15 septembre au 17 octobre 2025)





# SOMMAIRE

Renseignements généraux .....	5
<b>Préambule .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Recalibrage des secteurs d'extension .....</b>	<b>7</b>
1.1 Contexte.....	7
1.2 Modification proposée .....	8
1.3 Justifications .....	13
1.3.1 Réajuster les besoins en logements d'Allenjoie au contexte actuel du village et de l'agglomération .....	13
1.3.2 Analyse des capacités de renouvellement au sein du tissu urbanisé.....	13
1.3.3 Synthèse de l'objectif de la résorption de la vacance structurelle et des potentiels de renouvellement au sein du tissu urbanisé .....	15
1.3.4 Évaluation du besoin d'extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements .....	15
1.3.5 Choix des zones d'extension urbaine pertinentes au regard du besoin .....	17
1.3.6 Synthèse de l'analyse comparée des zones AU .....	25
1.3.7 Conclusion.....	30
1.4 Suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et emplacements réservés liés aux secteurs déclassés.....	33
1.4.1 Suppression des OAP des zones 1AU reclassées .....	33
1.4.2 Modification des Emplacements Réservés .....	33
<b>2 Prise en compte des corridors de vergers.....</b>	<b>35</b>
2.1 Contexte et justifications .....	35
<b>3 Mise à jour du PADD .....</b>	<b>36</b>
3.1 Contexte.....	36
3.2 Mise à jour proposée .....	37
3.2.1 Mise à jour du Préambule du PADD.....	37
3.2.2 Mise à jour de l'axe n°1 du PADD.....	38
<b>4 Incidences des modifications du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>43</b>
<b>5 Les pièces de PLU impactées .....</b>	<b>44</b>



# Renseignements généraux

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

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

**Procédure concernée** : Modification n°2.

**Nombre de communes concernées** : 1.

**Nombre d'habitants** : 738 (2021).

**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 et modifié les 20 novembre et 18 décembre 2024.

## Préambule

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

Il a ensuite évolué à deux reprises :

- le 3 mars 2016, par modification simplifiée, en vue de faire évoluer ponctuellement le règlement applicable à Technoland et faciliter l'implantation d'entreprises,
- le 26 septembre 2022, par modification n°1, visant à :
  - ✓ modifier l'article UB6, concernant l'implantation des annexes par rapport au domaine public,
  - ✓ faire évoluer l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AU du Chauffour,
  - ✓ rajouter une prescription de préservation du commerce dans le cœur du bourg (linéaire commercial).

La commune souhaite aujourd'hui procéder à une nouvelle modification, afin de mettre son PLU en compatibilité avec le SCoT du Pays de Montbéliard, exécutoire depuis le 21 février 2022.

En effet, l'analyse du PLU d'Allenjoie révèle essentiellement un surdimensionnement des zones de développement urbain au regard des besoins exprimés par le SCoT pour les villages.

La mise en compatibilité du PLU d'Allenjoie consistera donc essentiellement :

- à adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique, et par conséquent à réévaluer l'opportunité de certains secteurs de développement du PLU. Cette analyse devra notamment intégrer la prise en compte des corridors de vergers ainsi que l'analyse de la zone 2AUEq.

En outre, la commune souhaite mettre à profit cette modification pour :

- reconsidérer l'OAP de la zone 1AUa « **Le Centre** » compte tenu de la vocation du secteur.

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 1er 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 Recalibrage des secteurs d'extension

## 1.1 Contexte

Conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, les PLU(i) et cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT.

Un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) le 16 décembre 2021 (il est exécutoire depuis le 21 février 2022), tandis que le PLU d'Allenjoie est antérieur (approuvé le 18 février 2014).

L'analyse du PLU d'Allenjoie, réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard en juillet 2022, conclut à l'incompatibilité du document.

L'un des facteurs d'incompatibilité réside dans un surdimensionnement des zones de développement urbain au regard des besoins exprimés par le SCoT pour les villages.

Si les besoins en nombre de logements du PLU d'Allenjoie sont bien justifiés et précisés au regard des évolutions socio-démographiques et des caractéristiques du parc de logements, ils sont néanmoins aujourd'hui supérieurs aux orientations du nouveau SCoT. **En effet, le PLU prévoit une production de 10 logements par an, là où le calcul au prorata du poids de population prévu par le SCoT donnerait un rythme de 2 logements par an.**

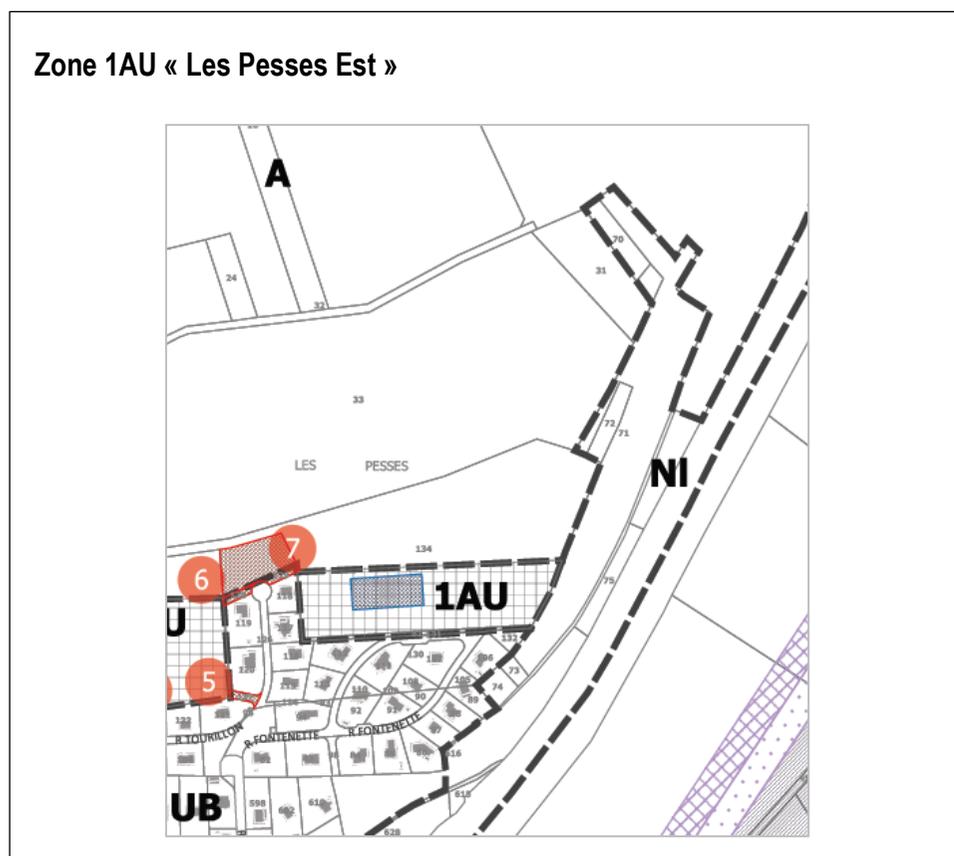
Ce surdimensionnement est directement lié à un objectif de croissance démographique, ce qui est proscrit par le SCoT, qui fixe un objectif de stabilisation démographique.

La mise en compatibilité consiste donc à adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique. Ce qui conduit à réévaluer l'opportunité de certains secteurs de développement du PLU d'Allenjoie.

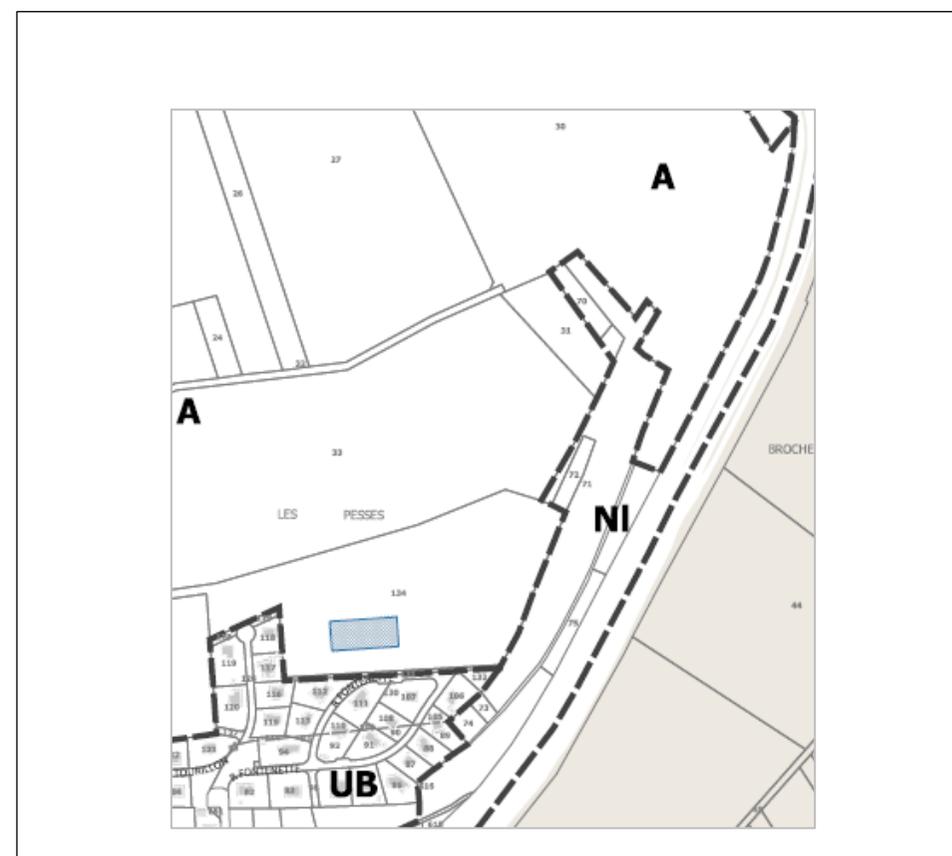
Cette analyse devra notamment intégrer la prise en compte des corridors de vergers ainsi que l'analyse de la zone 2AUEq.

## 1.2 Modification proposée

Zonage en vigueur :



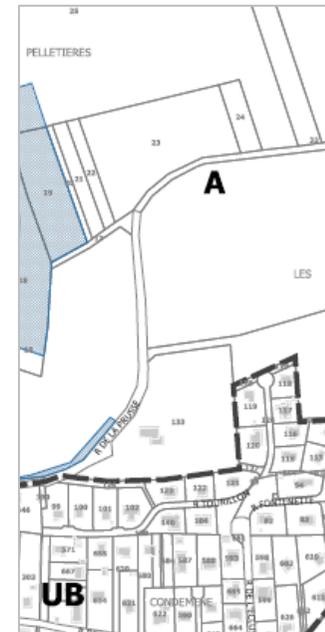
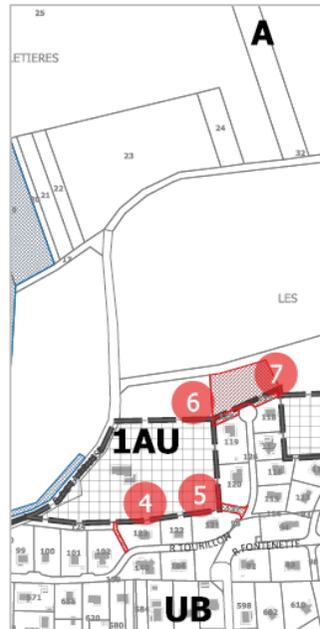
Zonage modifié et suppression de l'ER n°7 qui n'a plus lieu d'être :



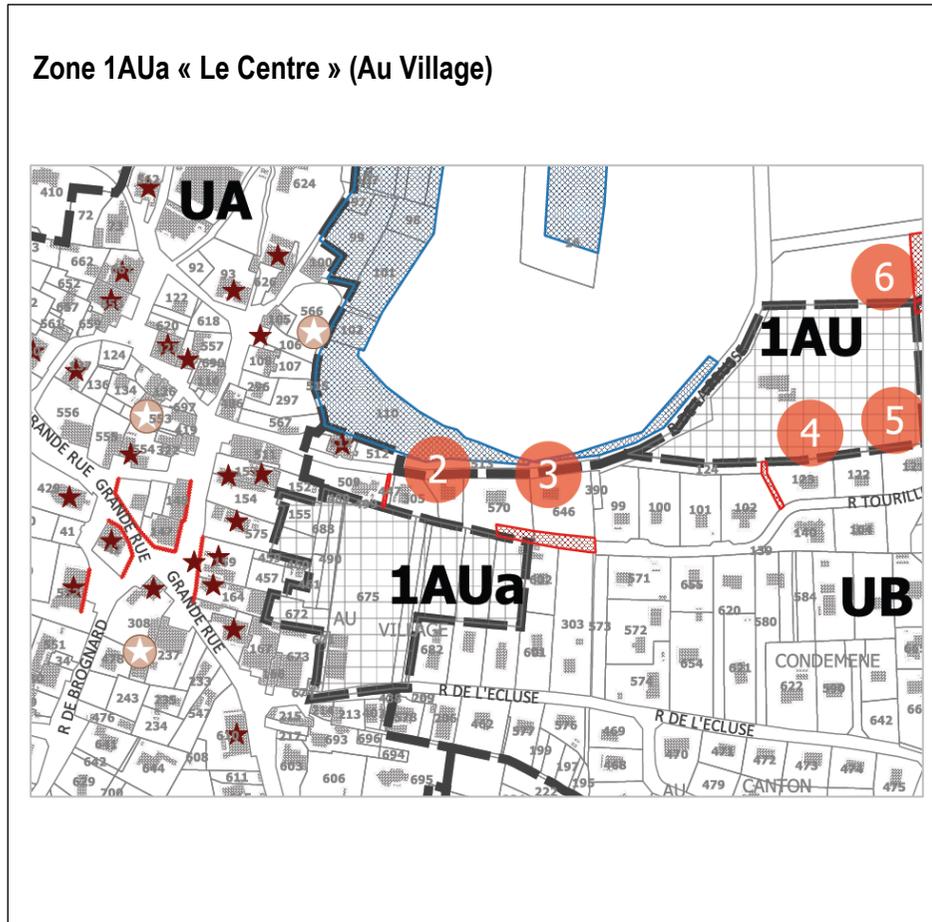
Zonage en vigueur :

Zonage modifié et suppression des ER n°4, 5 et 6 qui n'ont plus lieu d'être :

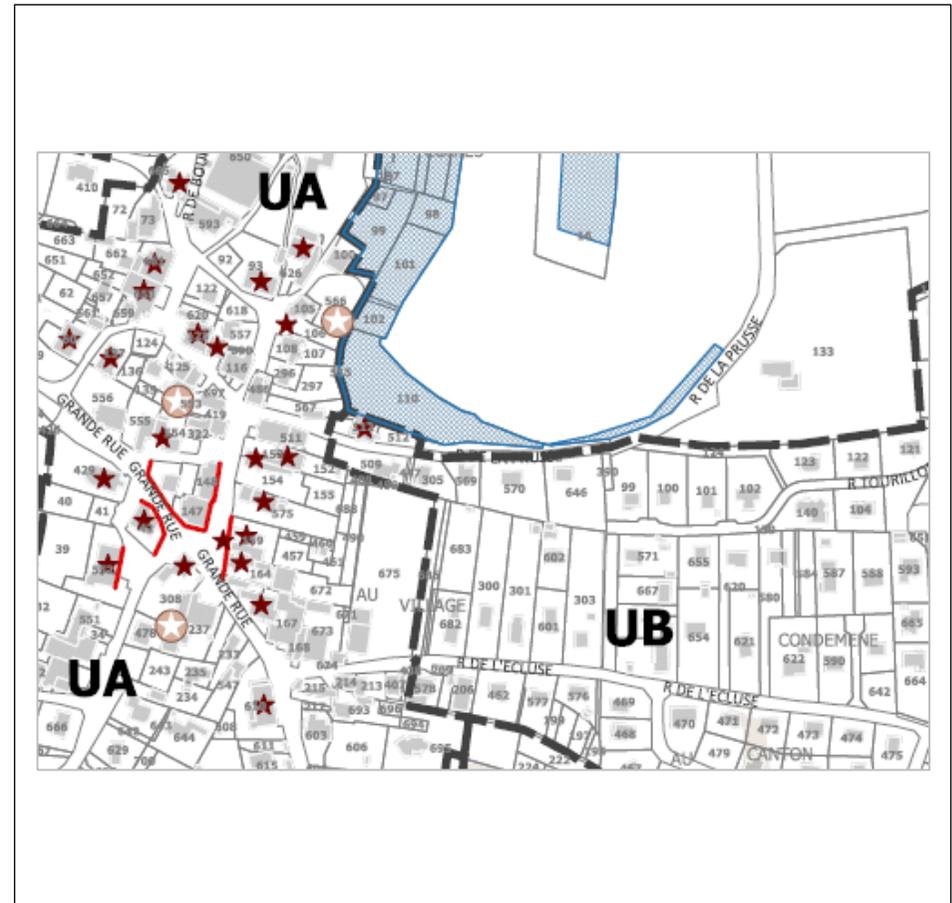
Zone 1AU « Les Pesses Ouest »



Zonage en vigueur :



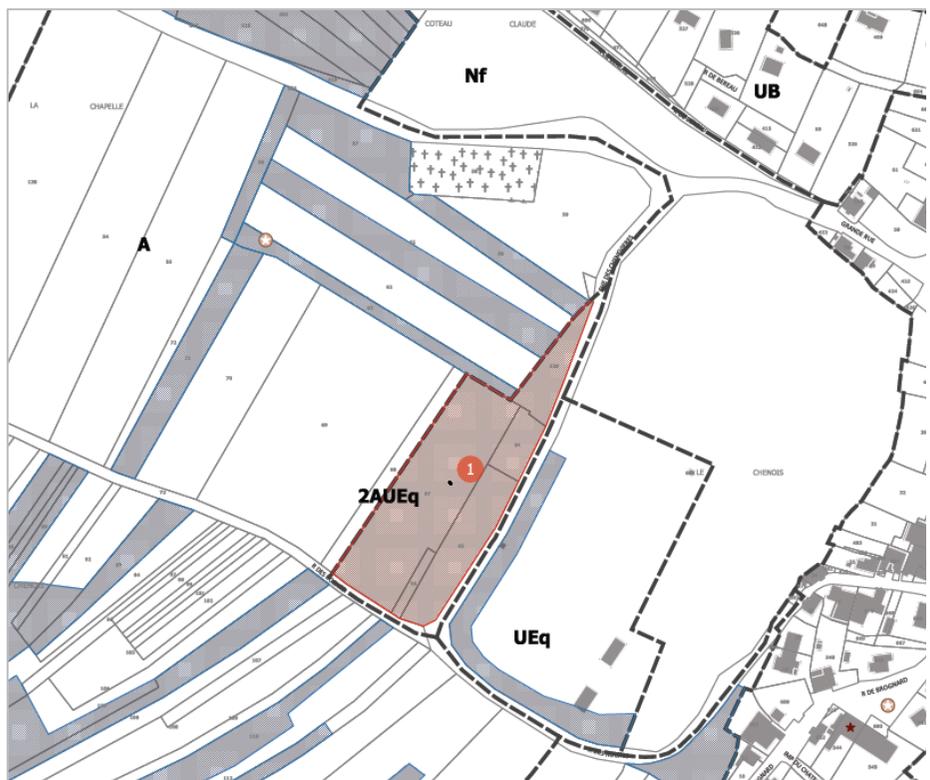
Zonage modifié et suppression des ER n°2 et 3 qui n'ont plus lieu d'être :



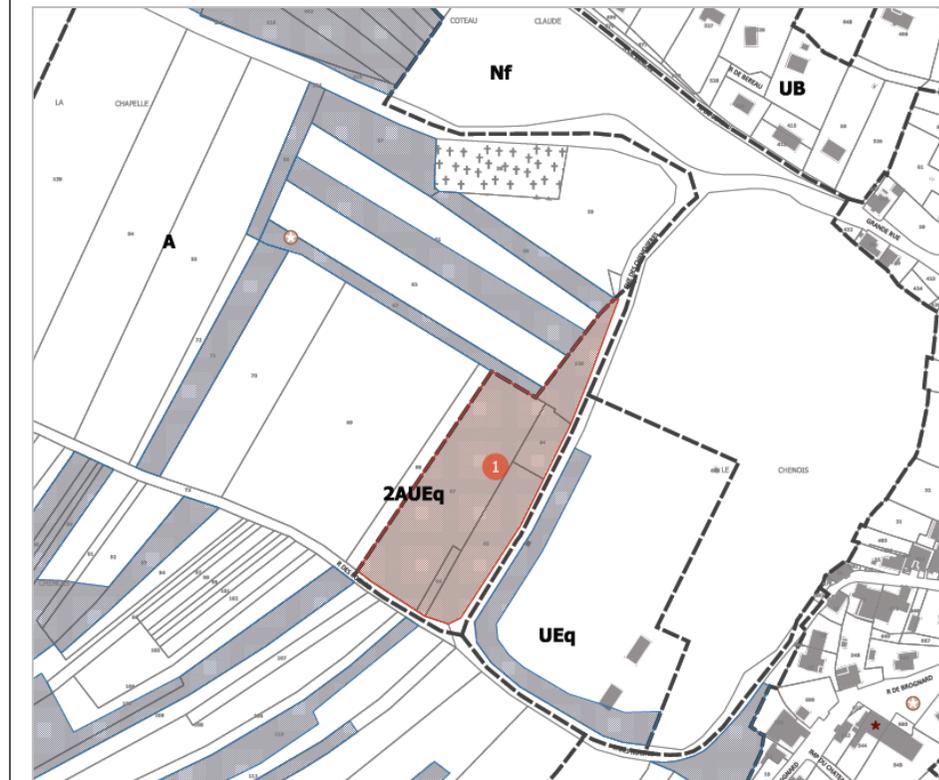
## Zonage en vigueur :

- Pas un secteur d'habitat = sous-secteur destiné à l'extension future du pôle équipements de loisirs de la zone UEq.

### Zone 2AUEq « Le Chesnois »

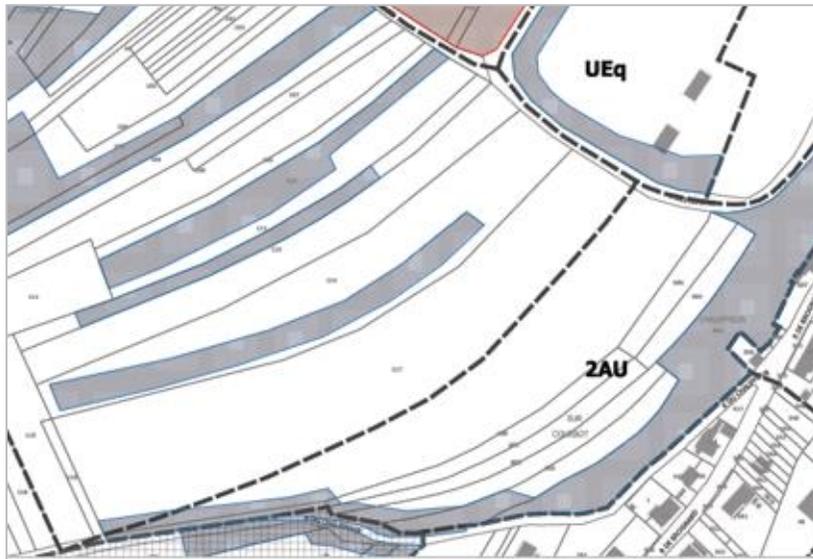


Après analyse : Décision de la commune de maintenir le zonage du sous-secteur 2AUEq en l'état, les élus n'ayant aucun projet à court terme ou à moyen terme sur ce sous-secteur.

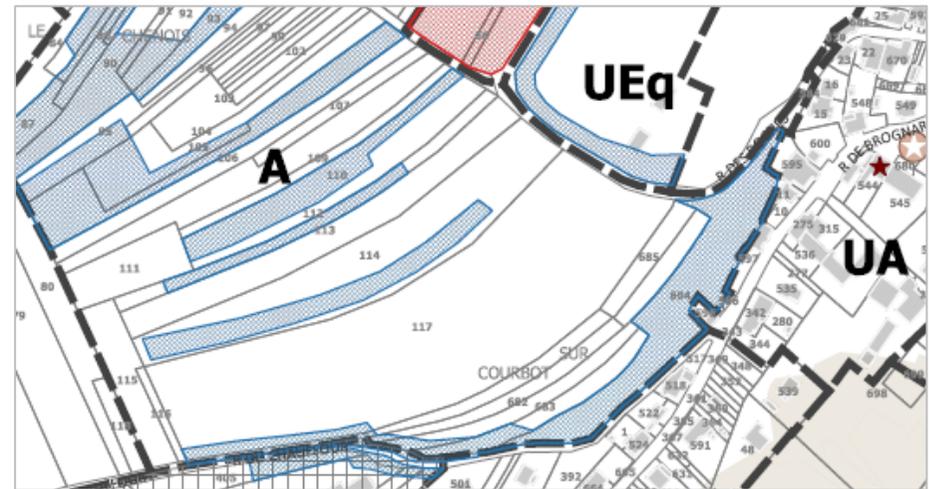


Zonage en vigueur :

Zone 2AU « Secteur Nord Sur Courbot »



Zonage modifié :



## 1.3 Justifications

### 1.3.1 Réajuster les besoins en logements d'Allenjoie au contexte actuel du village et de l'agglomération

La population légale d'Allenjoie représente 0,53% de la population de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) au recensement de 2021. Par application linéaire des règles de répartition communale de l'objectif de construction du SCoT, le besoin pour Allenjoie serait de 2 logements par an, tandis que le PLU d'Allenjoie identifiait en 2014 un besoin de 10 logements par an.

La mise en compatibilité du PLU d'Allenjoie avec le SCoT nécessite donc d'actualiser les potentiels de la commune et de calibrer son développement.

#### **Le nombre de logements dimensionné en fonction du poids de la population est obtenu de la manière suivante :**

*(Cf. mode de calcul détaillé page 58 du Livre 3 Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Montbéliard)*

Nombre de logts dimensionné en fonction du poids de la population	=	400 logts/an	x	Part de la population de la commune dans PMA	x	10 ans	=	Nbre de logts sur 10 ans	Nbre de logts sur 1 an	Nbre de logts sur 15 ans
<b>Allenjoie</b>	=	400	x	0,53%	x	10	=	21,2	2,12	<b>31,8</b>

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU d'Allenjoie avec le SCoT nécessite d'actualiser les potentiels de la commune et de calibrer son développement sur la base de **32 logements maximum pour les quinze prochaines années (2025/2040)**.

### 1.3.2 Analyse des capacités de renouvellement au sein du tissu urbanisé

La production de logements doit être prioritairement développée au sein du tissu urbain existant, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le SCoT du Pays de Montbéliard demande aux documents d'urbanisme communaux d'apprécier ce potentiel.

La situation de la vacance sera, entre autres, analysée et un objectif de résorption, déterminé.

Les capacités de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie se répartissent entre des potentiels en mutation et des potentiels de densification en « dents creuses ».

#### ① Les potentiels de résorption de la vacance

Le parc de logements d'Allenjoie compte 321 logements en 2021, dont 12 logements vacants, soit un taux de vacance global de 3,7% (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2021, source : INSEE).

Ce taux correspond à un taux de vacance global « très faible » d'un parc de logements, qui se situe autour de 7% en France, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Le taux de vacance global « très faible » d'Allenjoie permet, à ce titre, une fluidité dans la rotation du parc immobilier.

Il existe 2 types de vacance (définis à partir du traitement de données foncières LOVAC) :

- La vacance conjoncturelle (dite « normale »), qui correspond à une période de transition généralement de courte durée pour le logement (délai pour des travaux, entre deux locations, ...), est très faible à Allenjoie et ne représente que 1,8% du parc de logements ;
- La vacance structurelle, correspondant à des logements vacants depuis plus de 2 ans considérés « hors marché » (logements vétustes ou inadaptés aux attentes du marché immobilier), représente 1,9% du parc de logements de la commune, soit environ 6 logements sur 19 (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2021, source : fichiers LOVAC).

La vacance structurelle, qui est la plus problématique car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résoluble, est très faible à Allenjoie et est très légèrement supérieure à la vacance conjoncturelle.

Aucun regroupement, ni poches de vacance sont recensés sur la commune.

Ainsi, les enjeux de résorption de la vacance et le potentiel de logements qu'elle représente, sont très faibles à Allenjoie. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de PMA fixe un objectif de remise sur le marché de 1 logement vacant sur la période 2021/2026 à Allenjoie. On pourrait donc admettre que **l'objectif de résorption de la vacance est de 2 logements sur 15 ans.**

## ② Les potentiels en mutation

Trois potentiels de mutation sont identifiés au sein de la commune :

### ▪ L'exploitation, rue du Tertre (Ferme) :

Une partie du foncier a été rachetée dans un objectif de tranquillité / jardin d'aisance. L'activité agricole perdure sur la partie Ouest.

Il n'y a pas de projet identifié mais il s'agit d'un foncier stratégique en cœur de bourg, malgré des contraintes d'accès.

Il n'est pas considéré comme un espace en friche à proprement parler mais plutôt d'un espace de vigilance.

→ Ce foncier est cependant peu ensoleillé et semble peu propice à accueillir des logements (éventuellement des ateliers municipaux).

### ▪ Les ateliers communaux (Espace bloqué) :

Les élus avaient envisagé de délocaliser la salle des fêtes à l'extérieur du bourg pour limiter les nuisances et s'étaient concentrés sur le devenir du bâtiment actuel, en l'envisageant dans le cadre d'une réflexion globale du centre-bourg.

Cette délocalisation n'est néanmoins plus aujourd'hui d'actualité. L'entrée de la salle des fêtes sera finalement réaménagée pour intégrer des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite. Et le bâtiment des ateliers municipaux qui devait également être délocalisé sera agrandi, incluant la création d'un bloc sanitaire.

→ Ce secteur ne pourra donc probablement pas constituer un potentiel de reconversion pour du logement.

### ▪ La mairie et l'ancienne école intercommunale :

Les élus ont engagé des réflexions concernant une opération de mutation liée au déplacement de la mairie dans le bâtiment du presbytère et au transfert de la nouvelle école intercommunale des Trois Fontaines (Allenjoie / Brognard / Dambenois) sur Technoland II.

Concernant le presbytère, l'espace disponible étant supérieur aux besoins de la mairie, ce bâtiment pourrait également accueillir des locaux d'associations et/ou une médiathèque. Ce projet permettrait aux locaux actuels de la mairie ainsi libérés d'accueillir trois logements.

Cependant, cette opération connaît actuellement un frein budgétaire causé par la structure du bâtiment du presbytère qui devrait être renforcée en raison de risques sismiques.

Quant aux locaux libérés par le transfert de l'école sur Technoland II :

- le bâtiment principal de l'école pourrait être reconverti afin d'accueillir des commerces au rez-de-chaussée et deux studios à l'étage permettant ainsi de diversifier l'offre en services et en logements,
- le bâtiment amianté (préau) à côté de l'école sera détruit,
- le rez-de-chaussée de l'actuelle mairie, dispensé par ce transfert, accueillera prochainement le secrétariat de la mairie bénéficiant ainsi d'un accès adapté (avec la possibilité de réaliser un logement à l'étage).

**Ces espaces (0,14 ha) permettent d'espérer à l'échelle d'une quinzaine d'années un total de 5 logements neufs (= 3 logts ancienne mairie + 2 logts ancienne école).**

Ce qui contribuera également à répondre aux objectifs de renouvellement du parc de logements exprimés par le SCoT et le PLH de l'agglomération, en concourant à son amélioration qualitative et à la diversification de ses produits.

### ③ Les secteurs de densification

Les capacités de densification du tissu urbain par des opérations diffuses sur des terrains dits en « dents creuses » doivent également être considérées.

« Sont considérées comme dents creuses, les parcelles ou groupes de parcelles non bâties, non soumises à des contraintes d'urbanisme fortes et présentes dans l'enveloppe urbaine ». Extrait : DOO – SCoT du Pays de Montbéliard – Décembre 2021.

L'analyse des dents creuses réalisée sur la base de cette définition, permet d'identifier 6 dents creuses crédibles au sein de l'enveloppe urbaine, représentant 0,93 ha de surfaces constructibles.

On obtient alors les résultats suivants :

	Nombre de dents creuses	Superficies	Potentiel de logements
Dents creuses	6	0,93 ha	7 logements

**La capacité d'accueil théorique de logements dans les dents creuses est de l'ordre de 7 logements.**

### 1.3.3 Synthèse de l'objectif de la résorption de la vacance structurelle et des potentiels de renouvellement au sein du tissu urbanisé

L'objectif de résorption de la vacance structurelle ainsi que l'ensemble des potentiels de renouvellement représentent **14 logements**, comme exposé ci-dessous :

	Superficies utiles	Capacités d'accueil ou de remises sur le marché de logements
① Vacance structurelle	-	2
② Espaces mutables	0,14 ha	5
③ Densification	0,93 ha	7
TOTAL	1,07 ha	14 logements

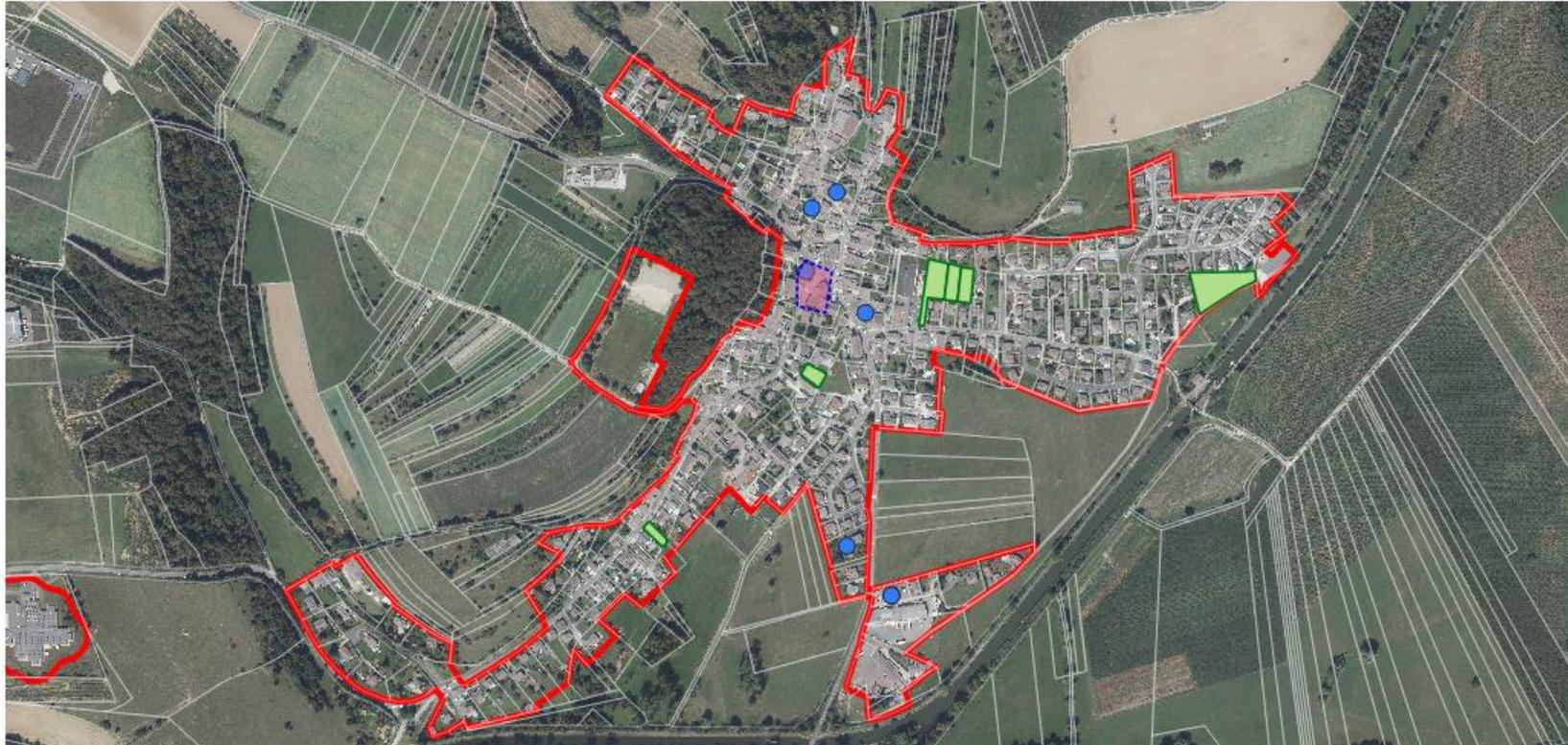
### 1.3.4 Évaluation du besoin d'extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements

Pour conclure, les capacités de remise sur le marché au sein du tissu urbanisé d'Allenjoie et d'accueil de nouveaux logements sont donc de 14 logements.

Le besoin étant évalué à 32 logements à construire à l'horizon 2040, 18 logements doivent ainsi être produits en extension.

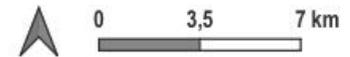
En tenant compte de la densité exigée par le SCoT dans les villages qui est de 13 logts/ha, le **besoin foncier supplémentaire pour la commune d'Allenjoie est au maximum de 1,4 ha.**

**Modification n°2 du PLU :  
les potentiels fonciers et  
la vacance structurelle d'Allenjoie**



**Légende**

-  Enveloppe urbaine
-  Logement privé vacant depuis plus de 2 ans
-  Espace mutable
-  Dent creuse



© Sources : Fichier Lovac Millésime 2022, DHUP et CEREMA ; Cadastre DGFIP, droits de l'Etat réservés 2023 ; BD Ortho, IGN, 2023.  
Traitement & Réalisation : SIG ADU, 2024.

### 1.3.5 Choix des zones d'extension urbaine pertinentes au regard du besoin

Le PLU d'Allenjoie contient 5 zones AU destinées à accueillir de l'habitat :

- Zone 1AU « Les Pesses Est »,
- Zone 1AU « Les Pesses Ouest »,
- Zone 1AUa « Le Centre » (Au village),
- Zone 2AU « Sur Courbot »,
- Zone 1AU « Le Chauffour ».

Ainsi qu'1 zone AU qui n'a pas de vocation d'habitat et qui est un sous-secteur destiné à l'extension future du pôle équipements de loisirs de la zone UEq :

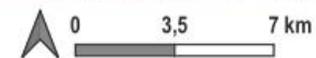
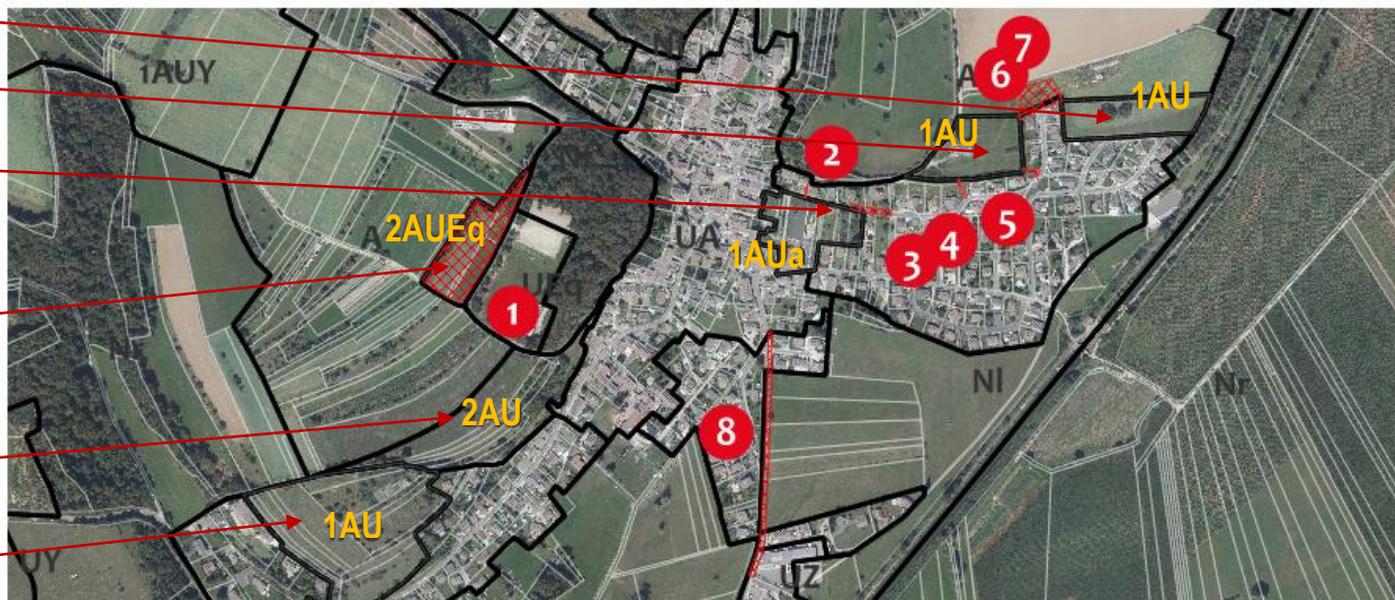
- Zone 2AUEq « Le Chesnois ».

Ces 6 zones AU se répartissent entre 4 zones AU déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU et 1AUa) et 2 zones AU non ouvertes à l'urbanisation (2AU et 2AUEq) nécessitant un renforcement total ou partiel de réseaux pour leur desserte.

**L'ensemble de ces zones représentent une surface totale de 12,11 ha.**

Pour rappel, le besoin foncier supplémentaire pour la commune d'Allenjoie est **au maximum de 1,4 ha**. Il s'avère donc nécessaire de reconsidérer l'ensemble des zones AU d'Allenjoie en prenant en compte le fait que la surface totale de 12,11 ha n'est pas dédiée exclusivement à un usage d'habitat **(1,20 ha en équipements)**.

- Zone 1AU**  
« Les Pesses Est »  
(1,23 ha)
- Zone 1AU**  
« Les Pesses Ouest »  
(1,17 ha)
- Zone 1AUa**  
« Le Centre »  
(Au Village)  
(1,30 ha)
- Zone 2AUEq**  
« Le Chesnois »  
(1,20 ha)  
(= secteur non dédié  
à l'habitat)
- Zone 2AU**  
« Sur Courbot »  
(3 ha)
- Zone 1AU**  
« Le Chauffour »  
(4,21 ha)

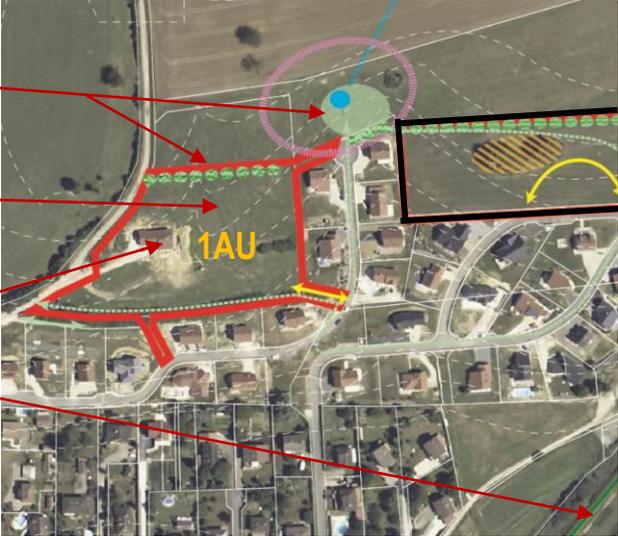


**Légende**

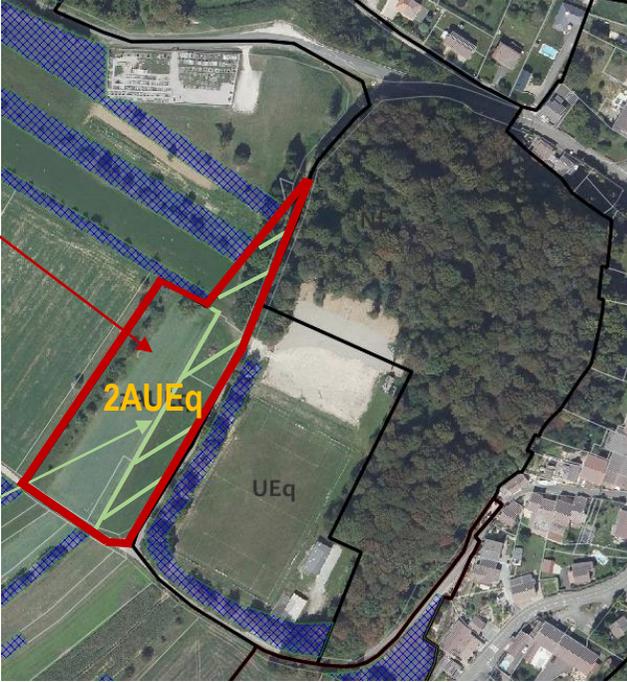
Prescriptions surfaciques	Zonage en vigueur
 Emplacement Réservé	 1AU
	 2AU

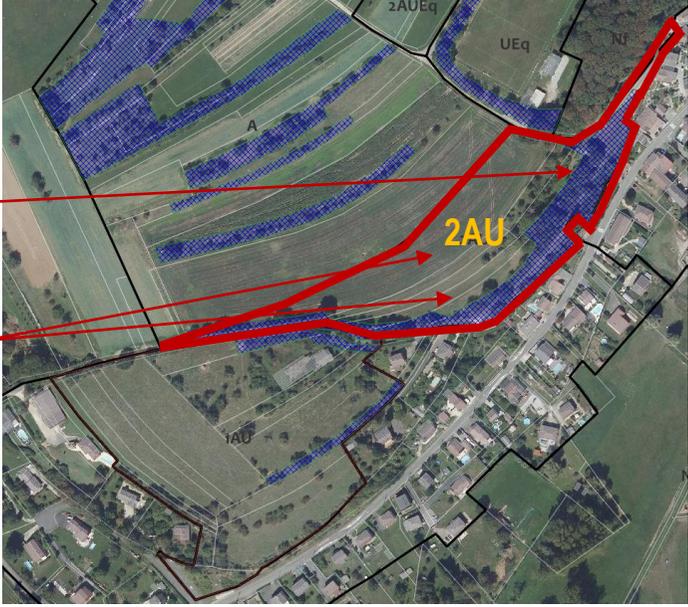
© Sources : Cadastre DGFIP, droits de l'Etat réservés 2023 ; BD Ortho, IGN, 2023.  
Traitement & Réalisation : SIG ADU, 2024.

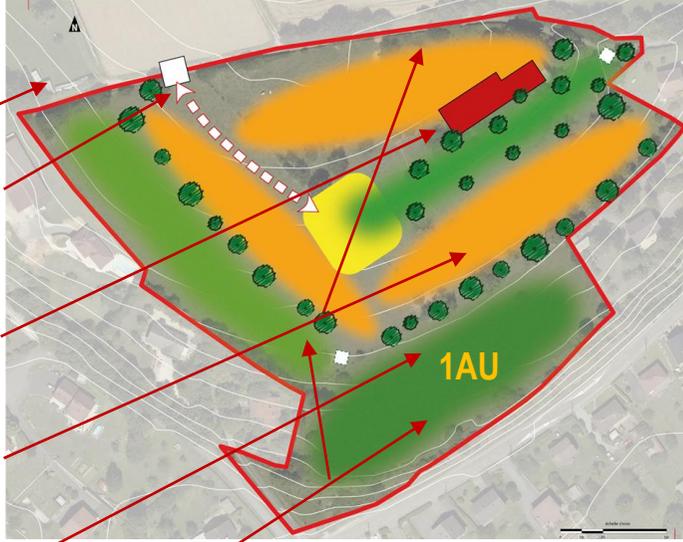
Fiche d'identité	Zone 1AU « Les Pesses Est »
<p>Surface totale : 1,23 ha</p>	<p>Extrait du document OAP (page 14) du PLU en vigueur :</p>
<p><b>Contraintes d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur marqué par des pentes difficilement aménageables et risques de coulées de boue.</li> <li>▪ Terres de bonne valeur agronomique exploitées, dont au Nord du secteur parcelles de colza d'hiver et au Sud et à l'Ouest du secteur parcelles de prairie permanente déclarées à la PAC.</li> <li>▪ Éléments de paysage identifiés sur le secteur au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du CU à protéger (= Bosquet constitué de 5 chênes (<i>Quercus robur</i>)).</li> <li>▪ Zone très sensible paysagèrement car vues à valoriser depuis l'euro-véloroute (via la coulée verte).</li> <li>▪ Direction d'urbanisation non prévue par le SCoT sur ce secteur.</li> <li>▪ <u>Opération d'ensemble</u> : Nbre de logts situé entre 19 et 57 (<b>Pesses Est</b> : 1 ha de surface utile, entre 10 et 30 logts/ha et Pesses Ouest : 0,9 ha de surface utile, entre 9 et 27 logts/ha avec des densités du SCoT définies dans une fourchette entre 10 et 30 logts/ha pour ce secteur).</li> </ul>	

Fiche d'identité	Zone 1AU « Les Pesses Ouest »
<p>Surface totale : 1,17 ha</p>	<p>Extrait du document OAP (page 14) du PLU en vigueur :</p>
<p><b>Contraintes d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur marqué par des pentes difficilement aménageables et risques de coulées de boue.</li> <li>▪ Terre de bonne valeur agronomique exploitée, dont sur l'ensemble du secteur parcelle de prairie permanente déclarée à la PAC.</li> <li>▪ Présence d'une maison d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole (cf. illustration ci-dessous).</li> <li>▪ Zone très sensible paysagèrement car vues à valoriser depuis l'euro-véloroute (via la coulée verte).</li> <li>▪ Direction d'urbanisation non prévue par le SCoT sur ce secteur.</li> <li>▪ <u>Opération d'ensemble</u> : Nbre de logts situé entre 19 et 57 (<b>Pesses Ouest</b> : 0,9 ha de surface utile, <b>entre 9 et 27 logts/ha</b> et Pesses Est : 1 ha de surface utile, entre 10 et 30 logts/ha avec des densités du SCoT définies dans une fourchette entre 10 et 30 logts/ha pour ce secteur).</li> </ul>	  <p>Illustration : Maison d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole (source : ADU, Fév. 2025).</p>

Fiche d'identité	Zone 1AUa « Le Centre » (Au village)
<p>Surface totale : 1,30 ha</p>	<p>Extrait du document OAP (page 18) du PLU en vigueur :</p>
<p><b>Contraintes d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Hangars vétustes qui obstruent les vues (dont la destruction est à prévoir).</i></li> <li>▪ <i>Nuisances liées à l'implantation à proximité des habitations de la salle polyvalente, des terrains de tennis et des ateliers municipaux.</i></li> <li>▪ <i>Nécessité de relocaliser la salle polyvalente, les terrains de tennis et les ateliers municipaux.</i></li> <li>▪ <i>Desserte viaire à envisager avec la nécessité de sécuriser les piétons afin de qualifier l'espace public pour mailler l'espace et renforcer le lien social.</i></li> <li>▪ <i>Accès au poste de relevage à prendre en considération lors de l'aménagement d'ensemble.</i></li> <li>▪ <i>Secteur bloqué par un morcellement foncier avec différents propriétaires qui rend la réalisation d'un programme d'ensemble peu crédible.</i></li> <li>▪ <i>La commune a réalisé au milieu du secteur une aire de jeu, dans l'objectif de faire du cœur du site un espace festif destiné à accueillir les événements dans la collectivité (marché du soir, etc.); la réalisation d'une opération de logements d'ensemble n'est plus d'actualité.</i></li> <li>▪ <i><u>Opération d'ensemble</u> : Nbre de logts situé entre 21 et 36 (1,04 ha de surface utile avec des densités du SCoT définies dans une fourchette entre 20 et 35 logts/ha pour ce secteur).</i></li> </ul>	

Fiche d'identité	Zone 2AUEq « Le Chesnois »
<p>Surface totale : 1,20 ha</p>	<p>Orthophoto – Extrait du zonage du PLU en vigueur :</p>
<p><b>Contraintes d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Pas un secteur d'habitat = sous-secteur destiné à l'extension future du pôle équipements de loisirs de la zone UEq.</i></li> <li>▪ <i>Terre de bonne valeur agronomique exploitée, dont à l'Ouest du secteur parcelle de colza d'hiver déclarée à la PAC.</i></li> <li>▪ <i>Prévenir les risques de ruissellement.</i></li> <li>▪ <i>Direction d'urbanisation non prévue par le SCoT sur ce secteur.</i></li> <li>▪ <i>Bande de terrains acquise par la commune.</i></li> <li>▪ <i>Après analyse : Les élus souhaitent maintenir le zonage du sous-secteur 2AUEq « Le Chesnois » en l'état. En effet, la commune n'a aucun projet à court terme ou à moyen terme sur ce sous-secteur.</i></li> </ul>	 <p>The orthophoto shows a rural landscape. A red outline highlights a specific area labeled '2AUEq'. To its right is a larger area labeled 'UEq'. The surrounding area includes green agricultural fields, a dense wooded area, and some residential buildings with roofs visible. A blue hatched pattern is visible in the upper left and lower right corners of the image, likely representing water bodies or specific land use zones.</p>

Fiche d'identité	Zone 2AU « Sur Courbot »
<p>Surface totale : 3 ha</p>	<p>Orthophoto – Extrait du zonage du PLU en vigueur :</p>
<p><b>Contraintes d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone 2AU dont l'urbanisation est conditionnée à la démonstration par la commune d'une incapacité manifeste à voir se réaliser ses développements au sein des zones 1AU (rétention foncière, difficultés techniques, etc.).</li> <li>▪ Éléments de paysage identifiés sur le secteur au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du CU à protéger (= présence de vergers à protéger repérés par le SCoT).</li> <li>▪ Terres de bonne valeur agronomique exploitées, dont à l'Ouest du secteur parcelles de blé tendre d'hiver et à l'Est du secteur parcelle de prairie temporaire déclarées à la PAC.</li> <li>▪ Prévenir les risques de ruissellement.</li> <li>▪ <u>Opération d'ensemble</u> : <b>Nbre de logts situé entre 24 et 72</b> (2,4 ha de surface utile avec des densités du SCoT définies à 13 logts/ha pour les extensions des villages).</li> <li>▪ <u>À noter cependant</u> : Direction d'urbanisation prévue par le SCoT sur ce secteur.</li> </ul>	<p>(Cette zone 2AU ne fait plus l'objet d'une OAP globale avec le secteur « Le Chauffour » depuis la modification n°1 du PLU du 26 septembre 2022).</p> 

Fiche d'identité	Zone 1AU « Le Chauffour »
<p>Surface totale : 4,21 ha</p>	<p>Extrait du document OAP (page 10) du PLU en vigueur :</p>
<p><b>Contraintes d'aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévenir les risques de ruissellement par une sauvegarde/reconstitution d'éléments paysagers le long de la rue du Chauffour.</li> <li>▪ Nécessité de sécuriser l'accès depuis la rue du Chauffour.</li> <li>▪ Bâtiment agricole à démolir (= travaux d'élagage et démolition déjà réalisés par Néolia).</li> <li>▪ Éléments de paysage identifiés au Nord et au cœur du secteur au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du CU à protéger (= présence de vergers à protéger repérés par le SCoT).</li> <li>▪ Terres de moyenne valeur agronomique exploitées, dont parcelles de prairies permanentes déclarées à la PAC.</li> <li>▪ Pente inconstructible à préserver afin de maintenir les talus boisés et les traces historiques du site (blockhaus, tranchées). Zones sensibles paysagèrement (vues depuis le plateau à préserver, etc.). Conservation d'espaces non urbanisés au Sud et à l'Ouest permettant d'assurer une meilleure intégration du paysage.</li> <li>▪ <u>Opération d'ensemble</u> : <b>Une trentaine de logts</b> (2,37 ha de surface utile avec des densités du SCoT définies à 13 logts/ha pour les extensions des villages).</li> <li>▪ <u>À noter cependant</u> : Direction d'urbanisation prévue par le SCoT sur ce secteur (+ desserte Bus, voir illustration ci-contre).</li> </ul>	 <p>The aerial map shows the Zone 1AU 'Le Chauffour' outlined in red. Red arrows point to various features: a red building marked for demolition, a yellow area, and green areas representing vergers. The label '1AU' is visible in yellow on the map.</p>  <p>The photograph shows a modern bus stop shelter with a sign that reads 'Moulin du Bois'. The sign also includes the text 'Rue de Brognard - Évolit'y' and '(source : ADU, Fév. 2025)'. The shelter is located on a grassy area next to a road.</p>

### 1.3.6 Synthèse de l'analyse comparée des zones AU

L'analyse fait apparaître les points suivants :

#### Sur le plan de la préservation de l'environnement et de l'agriculture

Les zones 1AU « **Les Pesses Est** », « **Le Chauffour** » et 2AU « **Sur Courbot** » sont les seules zones concernées par des éléments de paysage à protéger repérés par le SCoT (dont un bosquet constitué de cinq chênes (*Quercus robur*) à préserver pour la première d'entre elles et des vergers à protéger pour les suivantes). Et l'OAP du secteur « **Le Chauffour** » prend bien en compte la conservation des vergers repérés.

Excepté la zone 1AU « **Le Chauffour** » constituée de terres de moyenne valeur agronomique et le sous-secteur 1AUa « **Le Centre** » qui est en majeure partie urbanisé, la quasi-totalité des zones AU du PLU en vigueur d'Allenjoie disposent de terres de bonne valeur agronomique exploitées, avec des parcelles déclarées à la PAC (= culture de colza, de blé tendre, prairies permanentes, etc.).

#### Sur le plan urbain

Les zones sont réparties autour de l'enveloppe urbaine, dans une logique de comblement de secteurs non urbanisés entre des rues existantes mais aussi d'extension future du pôle d'équipements de loisirs de la zone UEq pour le sous-secteur 2AUEq « **Le Chesnois** ».

Trois zones (1AU « **Les Pesses Est** », « **Les Pesses Ouest** » et 2AU « **Sur Courbot** ») sont plus difficiles à aménager. Elles semblent, en effet, peu exploitables et sont plus sensibles à une urbanisation, soit qu'elles sont impactées par des éléments de paysage à protéger (bosquet de cinq chênes, vergers) ou par des terres de bonne valeur agronomique avec des parcelles déclarées à la PAC, soit qu'elles présentent des contraintes physiques (pentes inconstructibles) ou une configuration qui nécessite des réseaux difficiles à optimiser (risques de coulées de boue et de ruissellement, etc.).

Quant au sous-secteur 1AUa « **Le Centre** », bien que situé au cœur du village, il accueille une salle polyvalente, d'anciens terrains de tennis et des ateliers municipaux qui peuvent occasionner des nuisances liées à leur implantation à proximité des habitations. Il fait également l'objet d'une OAP et son urbanisation est conditionnée à la destruction de plusieurs hangars vétustes qui obstruent les vues et à la relocalisation de la salle polyvalente, des anciens terrains de tennis et des ateliers municipaux. De plus, l'accès

au poste de relevage reste une contrainte à prendre en considération lors de l'aménagement d'ensemble de ce sous-secteur.

En revanche, la zone 1AU « **Le Chauffour** » comporte un secteur potentiellement aménageable intéressant. Cette zone est en outre bien exposée et facilement accessible. Elle fait également l'objet d'une OAP qui a évolué dans le cadre de la modification n°1 du PLU en date du 26 septembre 2022 pour se mettre en compatibilité avec les documents de rang supérieur (notamment SCoT, sur les questions foncières, et PLH sur les questions de production de logement). Une direction d'urbanisation est notamment prévue par le SCoT sur cette zone.

Ce secteur de coteaux est entouré d'un bâti diffus, principalement d'ordre résidentiel au Sud-Est et en contrebas le long de la rue de Brognard. Sur cette rue, il existe deux arrêts de bus à double sens (cf. illustration page précédente - Moulin du Bois - Évolit'y). À proximité de la ZAC de Technoland 2, l'aménagement de ce secteur semble être une opportunité pour Allenjoie d'accueillir de nouveaux habitants.

#### Sur le plan foncier

Les zones 1AUa « **Le Centre** » et 2AU « **Sur Courbot** » sont détenues par plusieurs propriétaires, ce qui peut constituer un frein à leur mise en œuvre, en particulier pour la zone 1AUa « **Le Centre** » qui, bien qu'elle fasse l'objet d'une OAP située en plein cœur du village, se retrouve aujourd'hui bloquée par un morcellement foncier avec différents propriétaires, ainsi que la constitution d'un espace festif (parking, terrains de tennis, nouvelle aire de jeux d'enfants) que la commune souhaite préserver, et qui nécessite donc de modifier les orientations qui prévoyaient une opération d'ensemble de logements sur le secteur.

Les zones 1AU « **Les Pesses Est** » et « **Les Pesses Ouest** » appartiennent, quant à elles, à un propriétaire unique mais sont marquées par des pentes difficilement aménageables avec des risques de coulées de boue. Ces facteurs peuvent décourager les propriétaires uniques au regard du coût des opérations d'aménagement qui pourraient être envisagées.

Concernant la zone 2AUEq « **Le Chesnois** » qui n'a pas vocation d'habitat, la commune a procédé à plusieurs acquisitions foncières. Pour rappel, le sous-secteur 2AUEq « **Le Chesnois** » est destiné à conforter le pôle équipements de loisirs (UEq) (cf. extrait page 72 du règlement du PLU en vigueur).

Pour finir, la zone 1AU « **Le Chauffeur** » a donné lieu à des acquisitions foncières successives de la part de Néolia dans le cadre d'un projet de lotissement « **Le Moulin Haut** » de 38 logements programmé sur la commune (cf. plan d'aménagement ci-dessous référencé).

À ce titre, cette zone a fait l'objet (cf. illustrations ci-dessous et ci-après référencées) :

- d'un **Permis d'Aménager (PA)** qui a été délivré le **16 novembre 2023**,

**Lotissement « Le Moulin Haut » (Zone 1AU « Le Chauffeur » - OAP) :**



Illustration : le site de la zone 1AU « Le Chauffeur » (source : ADU, Oct. 2024).

- d'une **Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)** qui a été déposée en **janvier 2025** = travaux de viabilité des deux premières tranches engagés = correspondant à **28 logements**,

**REPUBLIQUE FRANÇAISE** **CERFA**  
N° 13407110

**Déclaration d'ouverture de chantier**

Ce document est émis par le ministre en charge de l'urbanisme.  
 Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée sur le portail dédié par la commune compétente pour la recevoir.  
 Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :  
 • déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés. Cadre réservé à la mairie du lieu du projet : Le Maire, Jean FRIED, le 21/01/2025

**1 Désignation du permis**  
 Permis de construire N° \_\_\_\_\_  
 Permis d'aménager N° **P A 2 5 0 1 2 3 A 0 0 1**

**2 Identité du déclarant**  
 Le déclarant est le titulaire de l'autorisation.

**2.1 Vous êtes un particulier**  
 Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**2.2 Vous êtes une personne morale**  
 Dénomination : NEOLIA  
 Raison sociale : \_\_\_\_\_  
 N° SIRET : 3 0 5 1 8 7 2 2 0 0 1 0 Type de société (SA, SCI, ...) : SA de SLM  
 Représentant de la personne morale :  
 Nom : COURIBEAULT Prénom : Marie

- **de travaux d'élagage et de démolition** (du bâtiment agricole repéré dans le document OAP « Le Chauffour » (pages 9 et 10) du PLU en vigueur),



- **de bornage,**



Illustrations : le site de la zone 1AU « Le Chauffour » avant / après les travaux d'élagage et la démolition du bâtiment agricole réalisés par Néolia (source : ADU, Déc. 2023 et Oct. 2024).



- de travaux de compactage et de terrassement du site.





### 1.3.7 Conclusion

- ① La mise en compatibilité du PLU d'Allenjoie avec le SCoT du Pays de Montbéliard a permis d'actualiser les potentiels de la commune et de calibrer son développement sur la base **d'un besoin de 32 logements maximum à l'horizon 2040 dont la production de 18 logements prévus en extension avec un besoin foncier supplémentaire de 1,4 ha maximum.**
- ② Le programme d'aménagement du lotissement « Le Haut Moulin » correspondant à l'OAP du secteur 1AU « **Le Chauffour** » est **suffisamment engagé** pour pouvoir considérer que :
  - La construction de **38 nouveaux logements** dépassera le seuil fixé par le SCoT pour le développement de la commune ;
  - La commune ne **disposera donc plus d'autres besoins de logements** ;
  - Elle devra, de fait, procéder aux reclassements suivants :
    - **Suppression et évolution de :**
      - ✓ La zone 1AU « Les Pesses Est » -> zone A ;
      - ✓ La zone 1AU « Les Pesses Ouest » -> zone A ;
      - ✓ La zone 2AU « Sur Courbot » -> zone A.
    - **Évolution et maintien de :**
      - ✓ La zone 1AUa « Le Centre » -> zone UA / zone UB ;
      - ✓ La zone 2AUEq « Le Chesnois » -> zone 2AUEq.

En effet, hormis le secteur **du Chauffour**, dont la programmation et les principes fixés par l'OAP qui la caractérise ont fait l'objet d'évolutions par modification n°1 du PLU, le 26 septembre 2022, pour se mettre en compatibilité avec les documents de rang supérieur (notamment SCoT, sur les questions foncières, et PLH sur les questions de production de logement), la majorité des zones AU prévues au PLU ne semblent plus crédibles.

En effet, celles-ci sont soit marquées par une pente importante, soit soumises à des problématiques de rétention foncière qui bloquent leur constructibilité.

Quant au sous-secteur 2AUEq « **Le Chesnois** » qui n'est pas un secteur d'habitat, les élus souhaitent maintenir le zonage en l'état. En effet, la commune n'a aucun projet à court terme ou à moyen terme sur ce sous-secteur.

- ③ Le zoom sur la **production de logements passée** au cours de la dernière décennie permet de souligner que la commune d'Allenjoie n'a pas fait l'objet d'opération d'envergure, à savoir :

- **entre 2015-2024 : 11 logts** ont été produits (= moyenne de production de 1,1 logts/an),
- **dont 2023-2024 : aucun logt neuf** produit.

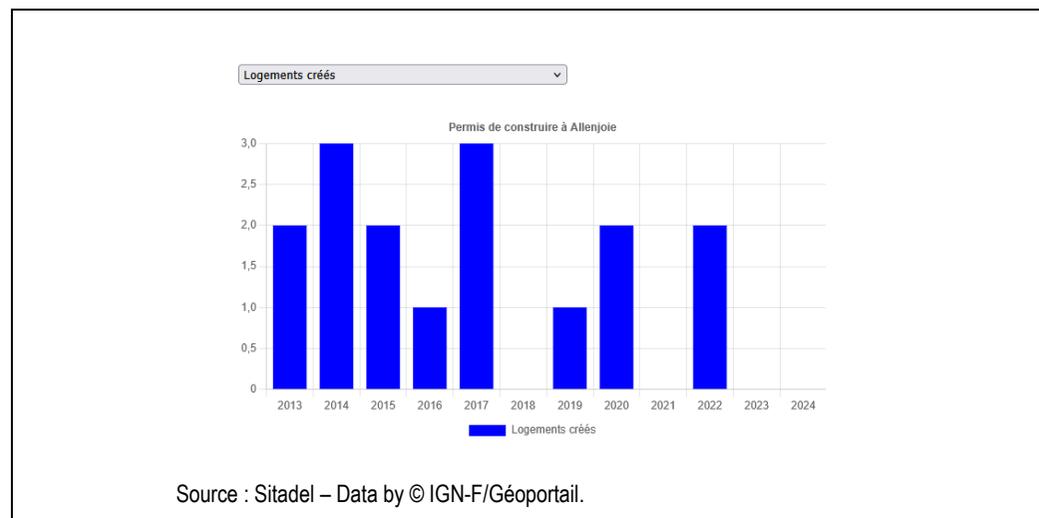
Et que cette production a été réalisée en totalité en densification et/ou en réhabilitation (construction neuve, remobilisation dans l'existant (cf. graphique et carte ci-après)).

Alors qu'en tenant compte du SCoT du Pays de Montbéliard :

Un total de de 400 logements par an peut être réalisé sur le Pays de Montbéliard, et la répartition par commune en fonction de son poids démographique afin de ne pas déstabiliser l'équilibre territorial.

- Allenjoie = 0,53%, ainsi 2,13 logts/an peuvent être produits,
- soit 32 logts sur une période de 15 ans (2025-2040),
- soit 22 logts sur une période de 10 ans.

Ainsi **11 logements** ont été produits **durant la dernière décennie sur Allenjoie en densification (7) et/ou réhabilitation (4)**, là où le **SCoT du Pays de Montbéliard** autorise un seuil de production de **22 logements**.





**Pour conclure**, en matière de production de logements, il existe un équilibre et une répartition d'ensemble entre les villages à l'échelle du SCoT du Pays de Montbéliard.

Certains villages, à l'image d'Allenjoie, peuvent, pendant des années, ne pas accueillir de nouvelles constructions. Cependant, des opérations immobilières structurantes ponctuelles peuvent voir le jour du fait de l'opportunité qu'elles représentent pour ceux-ci. Ces opérations peuvent engendrer **un dépassement des seuils qui sont autorisés pour les villages en termes de production de logements.**

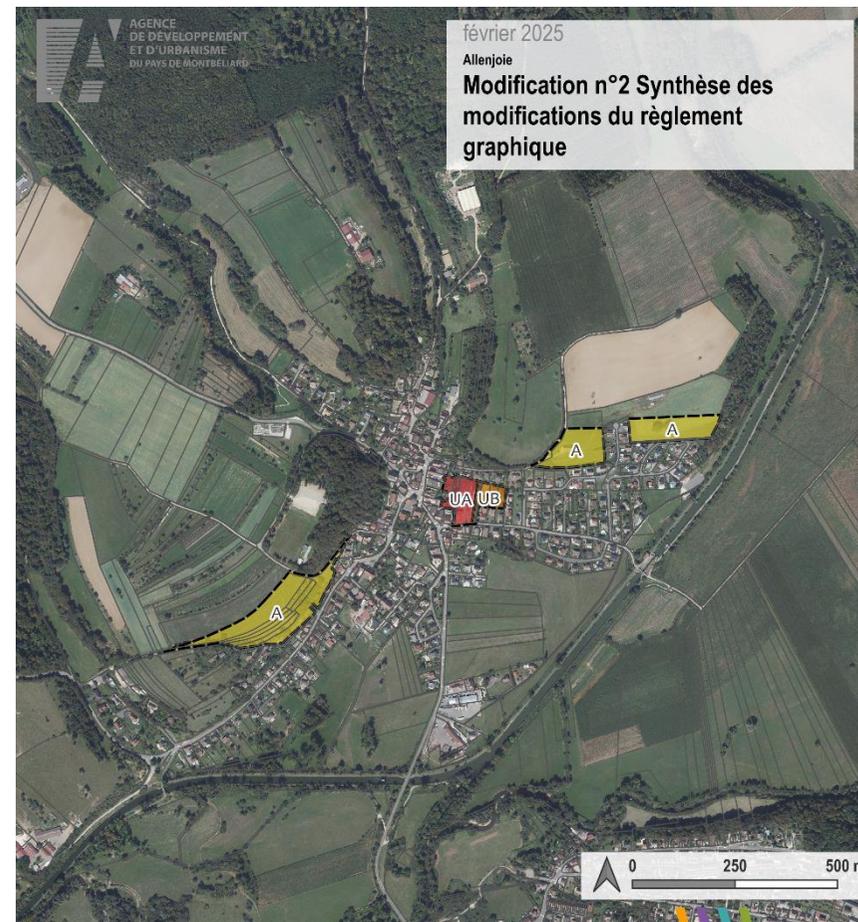
**Cet état de fait est constaté sur Allenjoie.** Néanmoins, ce dépassement est **mesuré** considérant qu'il n'y aura plus de production de logements neufs en extension dans les années à venir sur la commune.

À ce titre, le secteur du Chauffour constitue **la dernière opération d'envergure pour la commune en matière d'extension.**

Le souhait des élus d'Allenjoie étant de poursuivre sur le long terme un développement de l'habitat et de l'urbanisation mesuré. **Cette ambition se traduira par des opérations de densification et/ou réhabilitation du tissu urbain existant**, afin de préserver la cohérence environnementale et urbaine du village.

## Récapitulatif des surfaces des zones concernées et de leurs évolutions (en ha)

PLU avant modification							PLU après modification								
	Les Pesses (Est)	Les Pesses (Ouest)	Le Centre (Au Village)	Le Chesnois	Sur Courbot	Le Chauffour	Surface en ha Avant modification		Les Pesses (Est)	Les Pesses (Ouest)	Le Centre (Au Village)	Le Chesnois	Sur Courbot	Le Chauffour	Surface en ha Après modification
2AU					3,00		3,00	2AU							0,00
2AUEq				1,20			1,20	2AUEq				1,20			1,20
1AU	1,23	1,17				4,21	6,61	1AU						4,21	4,21
1AUa			1,30				1,30	1AUa							0,00
UA							0,00	UA			0,85				0,85
UB							0,00	UB			0,45				0,45
A							0,00	A	1,23	1,17			3,00		5,40
<b>Total</b>							<b>12,11</b>	<b>Total</b>							<b>12,11</b>



### Légende

#### Nouveau zonage sur les secteurs modifiés

- Zone A agricole
- Zone UA urbaine correspondant au tissu urbain dense
- Zone UB urbaine correspondant au tissu urbain peu dense constitué de lotissements ou de constructions d'initiative privée

© Cadastre etalab 2025, BD ortho IGN 2023. Traitement & Réalisation : ADU, 2025.

## 1.4 Suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et emplacements réservés liés aux secteurs déclassés

Afin d'assurer la cohérence du PLU, le reclassement des zones à urbaniser prévu au point 1.2 du présent dossier nécessite de supprimer les OAP et les ER correspondants.

### 1.4.1 Suppression des OAP des zones 1AU reclassées

Les OAP des secteurs suivants sont supprimées :

- **A** - Ancienne zone 1AU « Les Pesses Est » ;
- **B** - Ancienne zone 1AU « Les Pesses Ouest » ;
- **C** - Ancienne zone 1AUa « Le Centre ».



L'OAP du secteur Chauffour (zone 1AU) est maintenue.

### 1.4.2 Modification des Emplacements Réservés

Les modifications de zonage nécessaires à la mise en compatibilité du PLU d'Allenjoie avec le SCoT du Pays de Montbéliard (déclassement des zones AU), engendrent une caducité de fait de certains Emplacements Réservés (ER), qui n'ont plus lieu d'être et doivent être supprimés.

La présente modification permet également de rectifier une erreur matérielle relative aux superficies approximatives affectées aux terrains réservés aux titres des ER qui peuvent être différentes entre le règlement littéral et le règlement graphique du PLU en vigueur.

**Liste des emplacements réservés après modification :** Extrait du Règlement littéral du PLU en vigueur (page 107) et du règlement graphique.

N° ordre	Localisation Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire	Terrains réservés Superficie approximative
1	Site Derrière la chapelle Extension future du pôle équipements sportifs et de loisirs	Commune	Parcelles n° ZD 64, ZD 65, ZD 66, ZD 67, ZD 126 1,08 ha <b>1,065 ha</b>
2	Site au village Accès réseau d'eau	Commune	Parcelle AB 447 62 m² <b>0,003 ha</b>
3	Site au village / les Pesses Accès (sens unique) pour relier la zone à urbaniser à la rue des tourillons pour assurer le bouclage	Commune	Parcelles AB 646 (partiel), AB 570 260 m² <b>0,046 ha</b>
4	Site les Pesses Accès réseaux	Commune	Parcelle ZC 124 (partiel) 98 m² <b>0,009 ha</b>
5	Site les Pesses Accès réseaux	Commune	Parcelle ZC 127 175 m² <b>0,016 ha</b>

6	Site les Pesses Accès réseaux	Commune	Parcelle ZC 128 160 m <sup>2</sup> 0,017 ha
7	Site les Pesses Aménagement paysager pour protéger et mettre en valeur la source et permettre l'accès piétonnier à la zone les Pesses Est.	Commune	Parcelles ZC 129, ZC 134 (partiel) 0,25 ha 0,226 ha
8	Site le Breuil Piste cyclable pour relier le centre du village au canal	Commune	B 623 (partiel), B 415 (partiel), B 418 (partiel), B 419 (partiel), B 189 (partiel), B 420 (partiel), B 421 (partiel), B 635 (partiel), B 525 (partiel), B 637 (partiel), B 638 (partiel) 0,16 ha 0,237 ha

TABLEAU ~~12~~ DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire de la réservation	Surface en Ha
1	Extension future du pôle équipements sportifs et de loisirs - site Derrière la Chapelle	Commune	1,065
2	Accès réseau d'eau - site au village	Commune	0,003
3	Accès (sens unique) pour relier la zone à urbaniser à la rue des Tourbillons pour assurer le bouclage	Commune	0,046
4	Accès réseaux - site les Pesses	Commune	0,009
5	Accès réseaux - site les Pesses	Commune	0,016
6	Accès réseaux - site les Pesses	Commune	0,017
7	Aménagement paysager pour protéger et mettre en valeur la source et permettre l'accès piétonnier à la zone les Pesses Est	Commune	0,226
8	Piste cyclable pour relier le centre du village au canal - site le Breuil	Commune	0,237

## 2 Prise en compte des corridors de vergers

### 2.1 Contexte et justifications

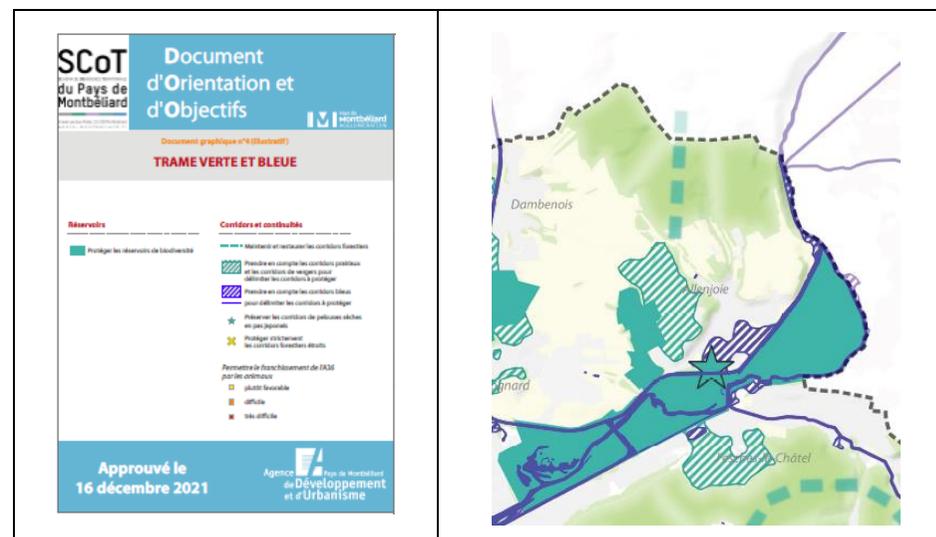
Un second facteur d'incompatibilité du PLU d'Allenjoie avec le SCoT du Pays de Montbéliard découle de la non prise en compte des corridors de vergers identifiés par le SCoT, qui n'ont pas pu être considérés par le PLU d'Allenjoie (approuvé antérieurement) et qui doivent être étudiés dans le cadre de la future urbanisation de la commune (cf. illustrations ci-contre).

- L'ensemble des zones 1AU supprimées ne sont pas concernées.
- La zone 1AU « **Le Chauffour** » est quant à elle proche de vergers. La programmation et les principes fixés par l'OAP qui la caractérise ont fait l'objet d'évolutions par modification n°1 du PLU, le 26 septembre 2022, pour se mettre en compatibilité notamment avec le SCoT sur les questions foncières.

Il en résulte les éléments suivants :

- ✓ Le site ne comporte pas de vergers.
- ✓ L'OAP protège les franges paysagères.
- La zone 2AU « **Sur Courbot** » comporte des vergers qui seront préservés grâce au reclassement du secteur en A.
- Pour finir, les vergers présents sur la commune sont protégés par le classement en zones Nr et A du PLU en vigueur.

Extrait Annexe DOO du SCoT du Pays de Montbéliard – Carte Trame Verte et Bleue :



Extrait du document OAP (page 10) du PLU en vigueur :



## 3 Mise à jour du PADD

### 3.1 Contexte

La mise en compatibilité des pièces du PLU d'Allenjoie avec le SCoT du Pays de Montbéliard a nécessité :

- D'adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique ;
- De réévaluer l'opportunité de certains secteurs de développement du PLU ;
- D'analyser la zone 2AUEq destinée à l'extension future du pôle équipements de loisirs UEq ;
- D'intégrer la prise en compte des corridors de vergers,
- De supprimer les OAP relatives aux zones AU déclassées qui n'ont plus lieu d'être.

Ces évolutions nécessitent une actualisation du PADD, en particulier concernant certains chiffres inscrits au document (surfaces des zones AU, nombre de logements à produire, ...), afin de garantir la cohérence des différentes pièces du PLU, comme le prescrit le Code de l'Urbanisme dans ses articles L. 151-6 et L. 151-8.

## 3.2 Mise à jour proposée

### 3.2.1 Mise à jour du Préambule du PADD

#### Texte actuel :

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

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

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

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

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

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur ville. Enfin, son contenu doit permettre la mise en œuvre des orientations supra-communales et ainsi être compatible avec le projet intercommunal exprimé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) approuvé par Pays de Montbéliard Agglomération en mai 2006.

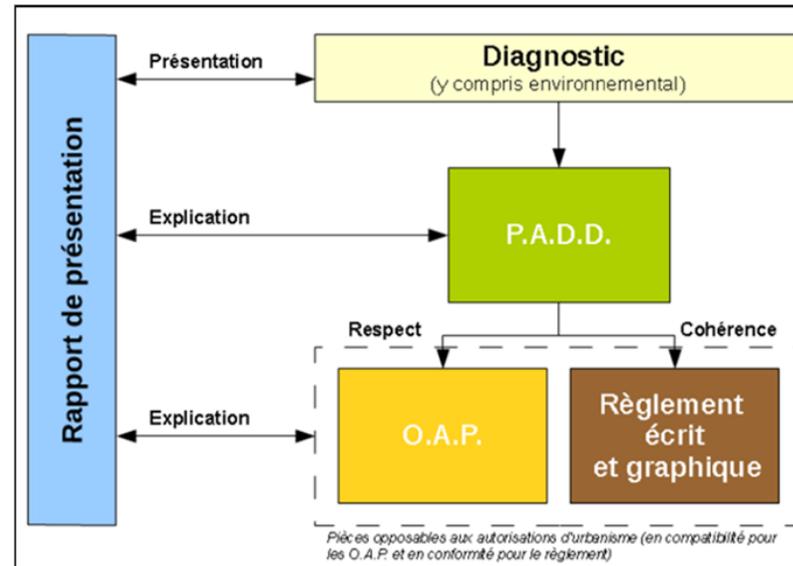
#### Texte mis à jour :

#### Le PADD, cadre de référence du Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est l'expression d'une **vision stratégique du développement** et de la mise en valeur du territoire de la commune pour les 15 prochaines années. En cela, il fixe les grandes orientations « cadres » des projets de la commune.

Ces grands principes seront précisés et traduits spatialement et réglementairement dans le plan de zonage, la partie écrite du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le rapport de présentation expose les choix effectués pour définir ce projet.



### 3.2.2 Mise à jour de l'axe n°1 du PADD

#### Texte actuel :

##### 1.1 Permettre l'accueil de nouveaux arrivants

*La commune d'Allenjoie voit sa population croître progressivement depuis 1990, après une forte poussée dans les années 1970.*

*La commune souhaite donc poursuivre le rythme de croissance tel qu'il a été observé depuis 1990. Elle envisage d'amener la population communale à 840 habitants environ à l'horizon 2025, avec la construction d'environ 108 nouveaux logements. L'arrivée de ces nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages avec enfants, contribue au renforcement des effectifs scolaires.*

#### Texte mis à jour :

##### 1.1 Permettre l'accueil de nouveaux arrivants

*La commune d'Allenjoie voit sa population croître progressivement depuis 1990, après une forte poussée dans les années 1970.*

*La priorité de la Municipalité est d'organiser le développement de la commune, de manière progressive et modérée.*

*L'opération en cours du « Chauffour » permet de répondre aux besoins de logements de la commune, au-delà même de la période de référence relative à l'objectif du PLU (2040). Il s'agit dans ce cadre de la dernière opération d'envergure pour la commune d'Allenjoie. À l'issue de ce programme du « Chauffour », le projet ne souhaite, en effet, plus de nouvelles opérations en extension afin de favoriser le renouvellement.*

## Texte actuel :

### 1.2 Diversifier l'offre de logements en respectant un équilibre entre renouvellement et extension

Le développement du parc de logements ne peut être envisagé uniquement sur un habitat de type pavillon occupé par le propriétaire. La commune souhaite agir en faveur d'une diversité du parc de logements en favorisant la création de logements locatifs et/ou collectifs, notamment à loyer modéré et à destination des seniors, tel qu'indiqué au Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Pour parvenir à accueillir de nouveaux habitants, le projet des élus vise à :

- conforter en priorité, l'enveloppe bâtie existante de la commune en privilégiant le renouvellement des espaces actuellement bâtis par la reconquête du patrimoine existant (résorption de la vacance, rénovations du bâti ancien) et par le comblement des espaces interstitiels (dents creuses). Les potentiels de renouvellement sont évalués à **3 ha**,
- définir de nouvelles zones à urbaniser en extension de manière raisonnée et en continuité des espaces urbanisés. Les surfaces destinées à l'extension urbaine, pour de l'habitat et des équipements publics, sont évaluées à **environ 10,5 ha**.

Le Conseil Municipal souhaite également inscrire son soutien aux formes d'habitat durable et à toute construction économe en énergie et en eau.

L'ensemble des orientations du P.A.D.D. d'Allenjoie se traduisent par des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : privilégier le renouvellement urbain.

Ainsi, l'objectif de production de logements trouve théoriquement sa traduction spatiale à 35 % au sein du tissu urbain existant en densification ou/et en renouvellement (à minima 38 logements sur 108).

Par ailleurs, consciente des enjeux globaux de maîtriser la consommation des espaces, la municipalité :

- d'une part, fixe une limite à l'urbanisation réduisant à 10,5 hectares les surfaces destinées à l'extension urbaine, sans envisager de nouvelles zones de développement par rapport au document d'urbanisme précédent ;
- et, d'autre part, n'inscrit en zones 1AU en extension (urbanisables à court terme) que 6,5 hectares, suffisants pour atteindre ces objectifs de production de logements.

Les zones 2AU ne sont, en effet, pas destinées à être urbanisées dans l'immédiat mais constituent une réserve foncière pour préparer l'avenir et offrir des alternatives en cas d'impossibilité à mobiliser les terrains placés au sein du tissu urbain existant ou en zone 1AU.

## Texte mis à jour :

### 1.2 Diversifier l'offre de logements en respectant un équilibre entre renouvellement et extension

Le développement du parc de logements ne peut être envisagé uniquement sur un habitat de type pavillon occupé par le propriétaire. La commune souhaite agir en faveur d'une diversité du parc de logements en favorisant la création de logements locatifs et/ou collectifs, notamment à loyer modéré et à destination des seniors, tel qu'indiqué au Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Pour parvenir à **maintenir le nombre d'habitants**, le projet des élus vise à :

- conforter en priorité, l'enveloppe bâtie existante de la commune en privilégiant le renouvellement des espaces actuellement bâtis par la reconquête du patrimoine existant (résorption de la vacance, rénovations du bâti ancien) et par le comblement des espaces interstitiels (dents creuses),
- **finaliser l'opération du Chauffour pour produire une offre en extension recalibrée ; besoin de 5,4 ha :**
  - . 4,2 ha pour terminer « Le Chauffour »,
  - . 1,2 ha pour compléter l'offre d'équipements afin de répondre à l'axe 1.3 du PADD.

Le Conseil Municipal souhaite également inscrire son soutien aux formes d'habitat durable et à toute construction économe en énergie et en eau.

L'ensemble des orientations du P.A.D.D. d'Allenjoie se traduisent par des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers **afin de privilégier le renouvellement urbain**.

## Texte actuel :

### 1.3 Compléter l'offre d'équipements et de services publics

Au niveau scolaire, Allenjoie fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec les communes de Brognard et de Dambenois. Chacune d'elles possédant une école, l'ensemble des élus du Plateau souhaite mutualiser leurs moyens afin de créer une cantine scolaire intercommunale. En attendant, l'école d'Allenjoie est rénovée et adaptée.

Les élus souhaitent également renforcer le « pôle d'équipements » sportif, culturel et municipal du Chesnois et le relier au centre village, tout en réfléchissant à une mutualisation des équipements sportifs à l'échelle du plateau.

Les équipements collectifs sont directement reliés à l'Infrastructure Verte et Bleue existante ou à développer, afin de les rendre accessibles en mode doux en toute sécurité.

Enfin, le réseau de la Boucle locale haut débit du Syndicat Mixte de l'Aire Urbaine (SMAU), désormais actif, permet de desservir en fibre optique la Z.A.C. de l'extension de Technoland dite Technoland 2, et en ADSL les particuliers.

Figure 1 : Cour de l'école maternelle



Source : A.D.U.

## Texte mis à jour :

### 1.3 Compléter l'offre d'équipements et de services publics

Au niveau scolaire, Allenjoie fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec les communes de Brognard et de Dambenois. *Depuis la rentrée scolaire 2024, la nouvelle école intercommunale des Trois Fontaines accueille désormais les élèves des trois villages sur un site unique situé dans la zone d'activités de Technoland 2 à Brognard.*

*Les élus souhaitent requalifier le site de l'ancienne école d'Allenjoie, dont les bâtiments sont anciens et vétustes, en lien avec le réaménagement de la mairie.*

*L'ancienne classe préfabriquée est vouée à être détruite et les bureaux de la mairie vont bénéficier d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite après le transfert du secrétariat au rez-de-chaussée, libéré par l'école.*

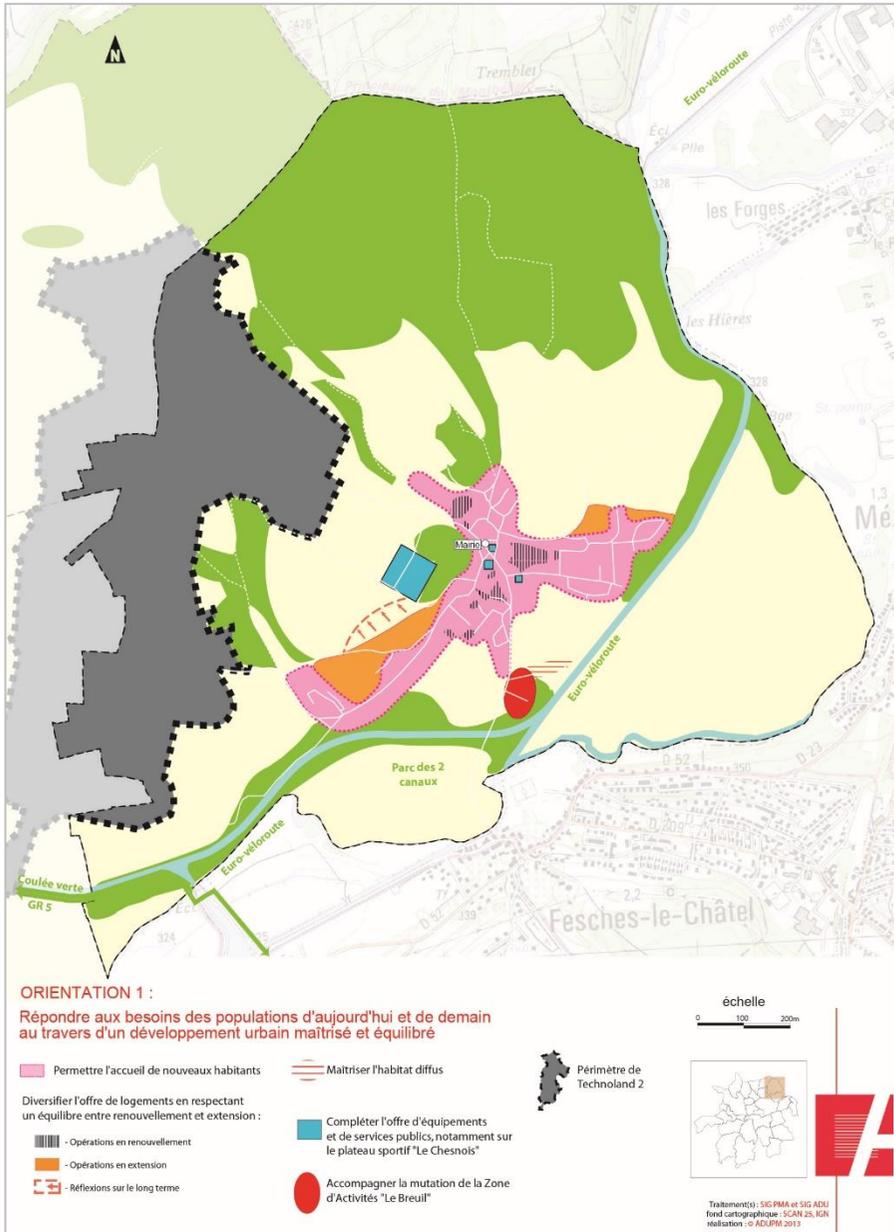
Les élus souhaitent également renforcer le « pôle d'équipements » sportif, culturel et municipal du Chesnois et le relier au centre village, tout en réfléchissant à une mutualisation des équipements sportifs à l'échelle du plateau.

Les équipements collectifs sont directement reliés à l'Infrastructure Verte et Bleue existante ou à développer, afin de les rendre accessibles en mode doux en toute sécurité.

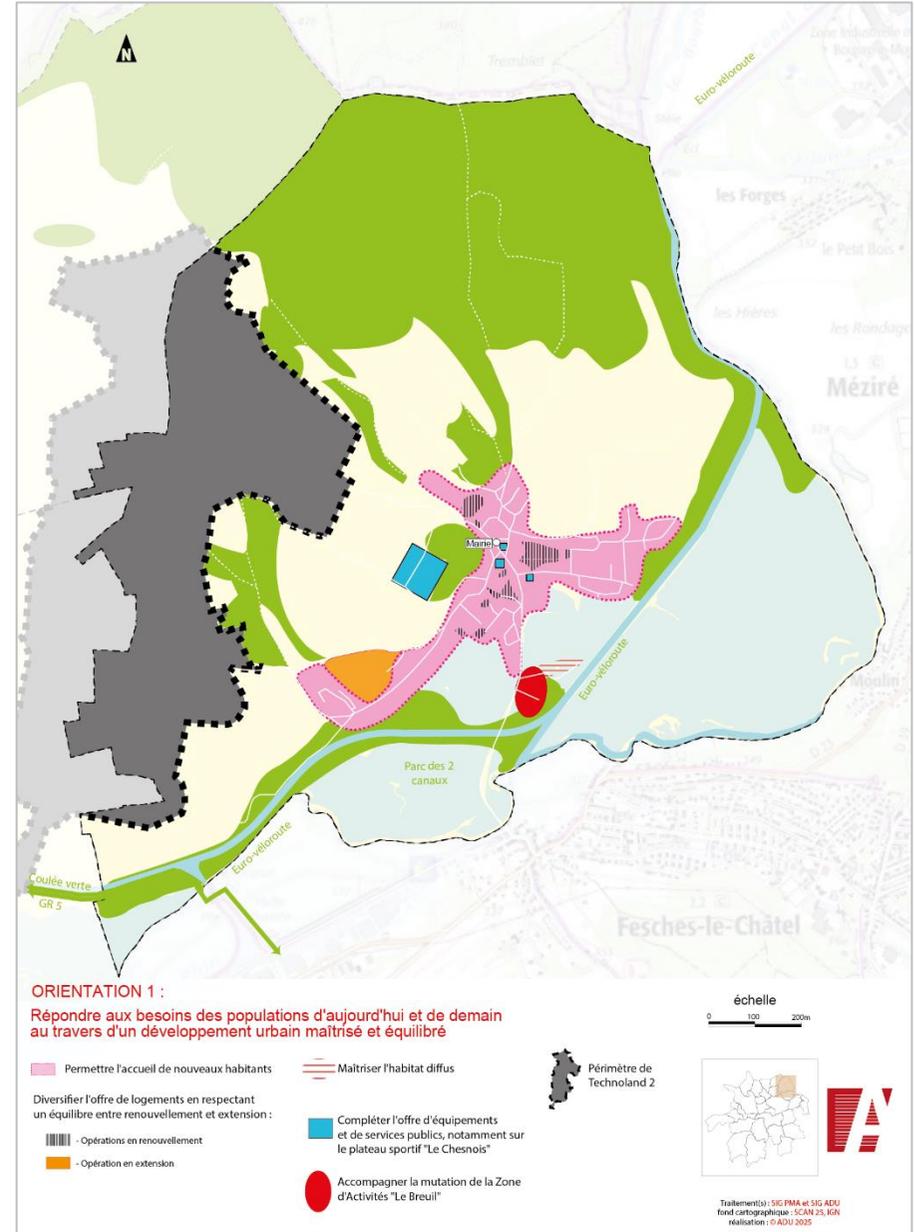
Enfin, le réseau de la Boucle locale haut débit du Syndicat Mixte de l'Aire Urbaine (SMAU), désormais actif, permet de desservir en fibre optique la Z.A.C. de l'extension de Technoland dite Technoland 2, et en ADSL les particuliers.

*(Illustration supprimée).*

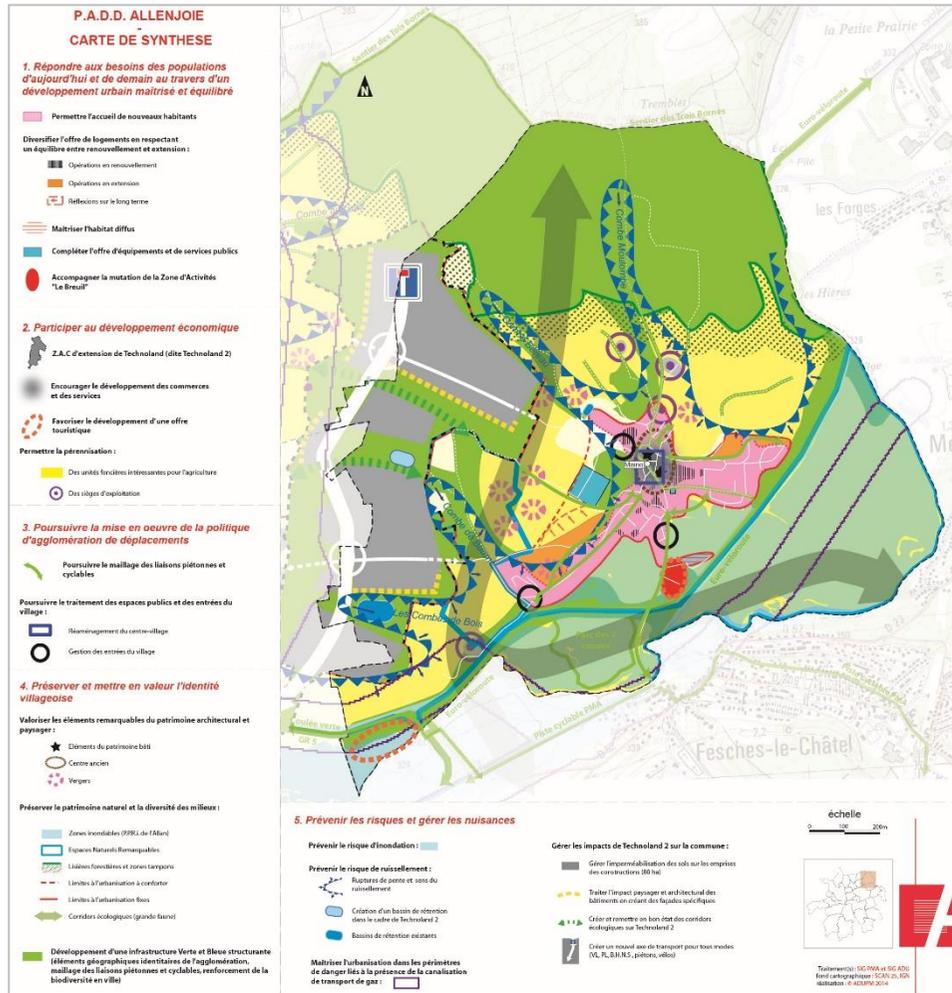
Carte Orientation 1 actuelle (page 10 du PADD du PLU en vigueur) :



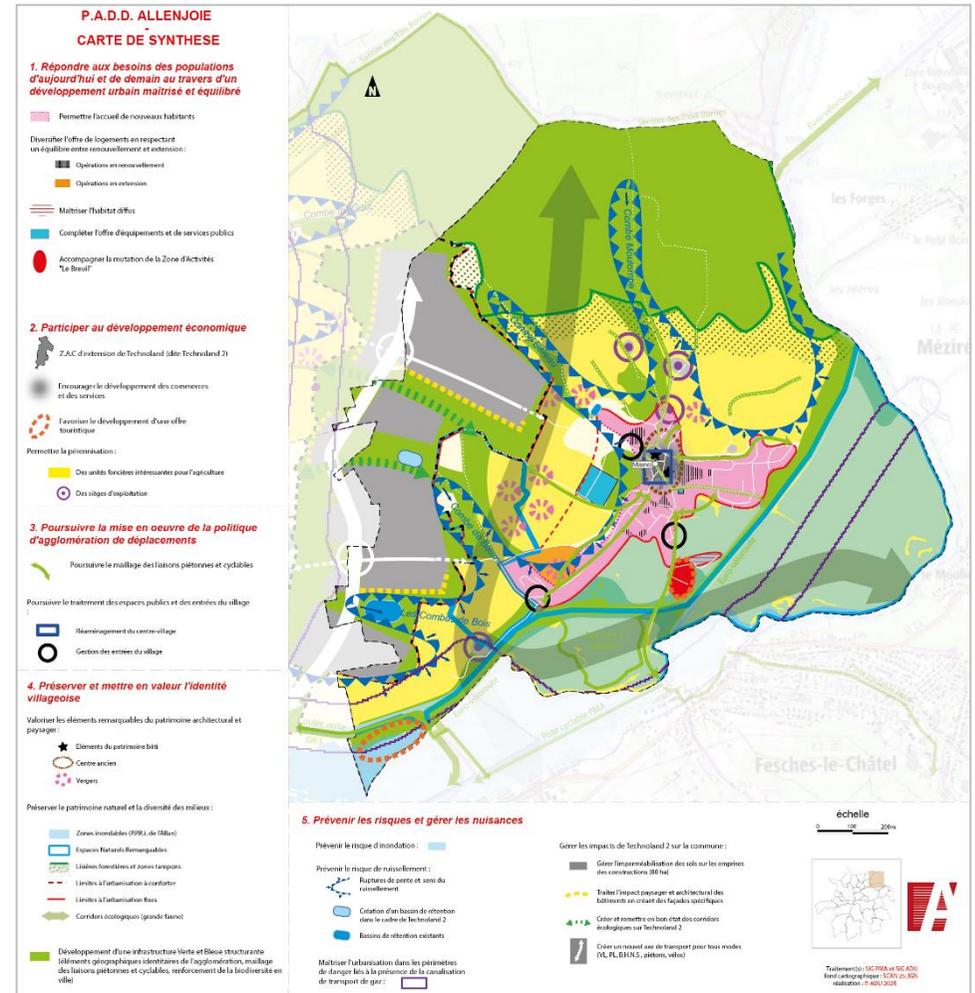
Carte mise à jour :



## Carte de synthèse actuelle (page 27 du PADD du PLU en vigueur) :



## Carte de synthèse mise à jour :



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

Les modifications apportées au PLU portent sur l'ouverture à l'urbanisation d'un seul espace dédié à l'habitat, à savoir, la zone 1AU « Le Chauffour » dont la programmation et les principes fixés par l'OAP qui la caractérise ont fait l'objet d'évolutions par modification n°1 du PLU, le 26 septembre 2022, pour se mettre en compatibilité avec les documents de rang supérieur, notamment le SCoT du Pays de Montbéliard (= protection des vergers repérés, pente inconstructible préservée afin de maintenir les talus boisés et les traces historiques du site (blockhaus, tranchées), conservation d'espaces non urbanisés au Sud et à l'Ouest du secteur permettant d'assurer une meilleure intégration du paysage, etc.).

L'ambition est de répondre aux objectifs de protection environnementale et des paysages tout en garantissant un développement urbain maîtrisé en cohérence avec les besoins identifiés.

Ces évolutions ne modifient pas l'analyse des incidences globales du PLU sur les enjeux environnementaux et la santé humaine telles qu'elles sont exposées aux paragraphes 3 (page 27 et suivantes), 10 (page 219 et suivantes) et 11 (page 255 et suivantes) du Rapport de présentation du PLU en vigueur : impacts sur la consommation de l'espace (au contraire, la présente modification n°2 réduit encore davantage cette consommation) ; sur les transports, les déplacements et l'émission des gaz à effet de serre ; sur les milieux naturels et les paysages ; sur les eaux superficielles et souterraines ; sur les risques naturels et technologiques ; sur la santé humaine et par rapport au site Natura 2000 le plus proche.

## 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 est mis à jour par la présente modification conformément au point n°3 du présent dossier.

### Les OAP

Les OAP des zones 1AU reclassées sont supprimées conformément au point n°1.4.1 du présent dossier.

### Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié conformément au point n°1 du présent dossier :

#### Zonage en vigueur :



### Le règlement littéral

Le règlement littéral est modifié conformément au point n°1 du présent dossier.

### Les annexes

Les annexes ne sont pas impactées par la présente modification.

#### Zonage modifié :

