



Commune d'Eguenigue
Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal : 23 janvier 2025



PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités et les conditions de faisabilité (technique, foncière et réglementaire) des secteurs à enjeux de la commune.

Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et permettent d'organiser le développement à venir de certains secteurs de la commune sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les adaptations liées à ce dernier.

Le PLU d'Éguenigue, au titre de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, comporte deux OAP dites 'sectorielles' qui concernent des espaces centraux, permettant de conforter le centre du village.

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ou appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. La notion de compatibilité s'interprète comme une obligation de non contrariété majeure entre les dispositions de l'OAP et la mesure d'exécution, c'est-à-dire le projet.

Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Établies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP contiennent des principes d'aménagement qui garantissent un cadre de vie de qualité : traitement des espaces publics, trames végétales, création de liaisons douces, prise en compte des caractéristiques liées aux voiries et présence des réseaux.

À Éguenigue, à travers ces OAP, les élus souhaitent maîtriser dans les grandes lignes les futurs aménagements, lesquels devront conduire à la réalisation d'un projet à vocation principale d'habitat. Leur intention est de favoriser un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier.

Les OAP ne se substituent pas au règlement de la zone (pièce n°3 du PLU). Elles comportent des objectifs en matière d'insertion urbaine et paysagère et de qualité environnementale. Elles sont accompagnées d'un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose de renforcer le centre villageois, son attractivité et de mettre en valeur le village d'Éguenigue. Il prévoit de densifier l'urbanisation notamment autour des rues Saint Roch, de la chapelle, et Jean Moulin.

À Éguenigue, deux OAP encadrent l'urbanisation des secteurs visant à renforcer le centre villageois en réponse au PADD, afin de garantir une certaine structuration des terrains.

Il s'agit des secteurs dits :

- « Centre Village » (zone AU)
- « Abords du périscolaire » (zone U)

Les OAP appréhendent les grands principes d'aménagement notamment en matière de desserte viaire, de réseaux, d'image urbaine et paysagère, etc.

Toute opération d'aménagement ou de construction dans les secteurs concernés doit respecter les principes qui suivent.



Éguenigue | centre village
 > Localisation des OAP sectorielles

Périmètre des Orientations d'aménagements et de programmation sectorielles
 Tache urbaine 2023

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2023.
 Sources : SIG AUTB, cadastre DGI 2023 Orthophotographie 2020.

0 30 50 100 m



SECTEUR « CENTRE VILLAGE »

Description du site

Ce secteur se situe en « cœur d'îlot », parmi les espaces non bâtis entre et à l'arrière des constructions de la rue Les Roches et de la rue de la chapelle. Ce secteur est ainsi délimité sur les plans :

- Au nord, par l'impasse du sentier qui se prolonge en cheminement piéton menant à la rue de la chapelle ;
- Au sud, par la rue Les Roches (RD22) aux abords du carrefour avec la rue Jean Moulin.
- À l'est, par des habitations existantes et leurs terrains adressés rue de la chapelle, ainsi que par le bosquet boisé le long de la rue Jean Moulin situé à l'amorce sud de la rue de la chapelle ;
- À l'ouest, par l'arrière des habitations et leurs terrains accessibles, soit depuis la rue Jean Moulin, soit depuis l'impasse du sentier.

Ce secteur en cœur d'îlot comporte un relief doux mais irrégulier qui se manifeste par un terrain qui présente deux sens de pente :

- Dans l'axe de la plus grande longueur du terrain (c'est-à-dire nord-ouest/sud-est), la pente du terrain est faible sur la partie nord (partie haute) et s'accroît en direction de la rue Les Roches (partie basse). Cette pente crée un dénivelé de 5 mètres environ. Sur la partie sud, les futures constructions tiendront compte de cette déclivité plus importante.
- Dans l'axe perpendiculaire au précédent (c'est-à-dire sud-ouest/nord-est), la pente est plus régulière et faible (dénivelé de l'ordre de 1 mètre). Cette faible pente penche (descend) vers l'ouest (côté impasse du Sentier) en partie nord du secteur, et à l'inverse, descend vers la rue Jean Moulin en parties centrale et sud du secteur.

Les terrains sont actuellement en prairie et comportent quelques arbres et bosquets. D'une superficie d'environ 42 ares, le secteur présente un morcellement foncier avec plusieurs propriétaires.



Vue depuis le carrefour rue Les Roches/rue J. Moulin (en haut) et vue depuis le sentier piéton (en bas)



Vocation du site

L'objectif pour ce secteur est d'offrir des logements, sous la forme d'un programme qui pourra être diversifié afin qu'il soit pleinement intégré au cœur du village une fois l'urbanisation réalisée.

Insertion des futures constructions

L'implantation et la volumétrie des bâtiments s'adapteront aux caractéristiques du terrain (notamment sa déclivité) et prendront en compte les constructions existantes sur les franges du secteur afin de s'insérer au mieux dans la trame villageoise. Une implantation du bâti au plus proche de la voie de desserte permettra de dégager un espace de jardin et de recul suffisant par rapport aux voisins.

Le terrassement sera minimal et les déblais seront réemployés sur place sans générer de butte.

Accès et desserte

L'accès automobile à ce secteur s'effectue depuis la rue Les Roches. Une nouvelle voie de desserte à créer pourra desservir la zone dans sa longueur en remontant au nord-ouest vers le sentier.

Cette voie n'ayant pas d'autre accès, il conviendra de prévoir un espace de retournement suffisant pour les véhicules en fin d'impasse. Un raccordement piétonnier reliant cette nouvelle voie de desserte au sentier en bordure nord-ouest de la zone est envisagé. Ainsi, l'accès limité aux véhicules sera compensé par une accessibilité renforcée pour les piétons au plus proche du centre-village.

Le sentier et son raccordement à la zone font partie du programme de desserte de la zone. En tant que tel, ils seront entretenus et aménagés de manière confortable pour leur usage.

Quant à la nouvelle voie de desserte de la zone, sa largeur devra rester modeste tout en étant suffisante pour le passage simultané d'un véhicule et d'un piéton. Son aménagement général ne devra pas refléter un caractère routier.

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle. Tout espace de stationnement non couvert devrait comporter un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

La zone étant de géométrie et de dimensions resserrées, il n'est pas prévu de stationnement collectif hors lot à bâtir. Toutefois, une à deux places en complément de l'espace de retournement de la voie en impasse seraient appréciées.

Armature paysagère

Dans la mesure du possible et pour une bonne intégration des constructions dans l'environnement, les éléments paysagers existants en bon état devraient être conservés afin de participer à la trame arborée de l'aménagement d'ensemble.

Le verger central autour duquel se développe la zone à urbaniser participe à maintenir un noyau vert en cœur d'îlot, atout paysager et social : il peut devenir un espace commun ouvert à tous, accessible depuis la desserte, tel un espace public, ou être partagé et attribué aux fonds de parcelles riveraines.

Pour une transition harmonieuse avec le sentier piéton existant, il conviendrait de limiter la constructibilité des fonds de parcelles en limite nord.

Les futures plantations en limite parcellaire prendront la forme de haies vives non opaques, composées d'essences variées. La constitution à terme d'une trame paysagée (haies, jardins, arbres fruitiers...) participera à forger une ambiance en harmonie avec le caractère rural du lieu et la présence des cheminements existants.

Par ailleurs, le respect d'une implantation bâtie au plus près de la voie de desserte permettra l'organisation des espaces de jardins le long de la limite sud-ouest de la zone, assurant de ce fait un corridor paysager nord-ouest/sud-est en complément du verger, tout autant profitable pour la petite faune.

Gestion de l'eau de pluie

Compte tenu du relief de la zone, la gestion de l'eau pluviale doit être partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble, afin de limiter le ruissellement à l'aval. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés (tels que des noues en accompagnement des voies), ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien lors de la viabilisation d'ensemble que pour les aménagements individuels sur les terrains privés.

Si un bassin de rétention est nécessaire, il devra être conçu et aménagé non comme un équipement technique, mais comme un espace paysager appropriable par les habitants et profitable à la biodiversité.

Réseaux

L'ensemble des réseaux humides et secs existent au contact de la zone (rue Les Roches et rue Jean Moulin).

Les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone.

La collecte des ordures ménagères s'organisera selon le règlement en vigueur du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du Grand Belfort.

SECTEUR « ABORDS DU PÉRISCOLAIRE »

Description du site

Ce secteur concerne les terrains actuellement non bâtis à l'arrière (nord-est) du centre périscolaire « Les p'tits loups » et le long de sa façade sud-est jusqu'à la rue Jean Moulin. L'espace de jardin de loisir existant à l'arrière du centre fait partie du périmètre de l'OAP.

Ce site, de propriété communale, est délimité d'une part par les parcelles privées qui l'entourent, et d'autre part par le bâtiment périscolaire (avec une marge de 5 m environ).

Le site est bordé au nord/nord-ouest par un accès riverain et par un sentier aménagé qui relie le centre périscolaire à la rue de la Creuse face à la salle polyvalente (arrière de la mairie).

À l'est/nord-est, des plantations (arbres et massifs arbustifs) soulignent la limite du terrain.

Au sud/sud-est, d'autres plantations moins importantes marquent également la limite parcellaire avec l'ancienne ferme riveraine située à l'intersection des rues Jean Moulin et d'Alsace.

Le site se compose d'un terrain en herbe, avec une légère déclivité, globalement nord-sud, qui est révélée par le petit talus créé au sud-est du centre périscolaire. En effet, ce bâtiment et ses abords sont aménagés sur un sol qui a été remodelé en plateau, générant de fait ce talus qui récupère la différence de niveau entre le nord et le sud du secteur. Ce talus se fond dans la pente naturelle du terrain vers le jardin de loisir à l'arrière du périscolaire.

Hormis le grillage de clôture de l'enceinte du centre périscolaire et le muret de clôture de la maison riveraine au nord du sentier, le site actuel n'est pas physiquement délimité, et il est ouvert notamment sur l'espace public de la rue Jean Moulin et le sentier reliant la rue de la Creuse.

D'une superficie d'environ 32 ares, le site est actuellement composé de plusieurs parcelles communales.



Vue du sentier et du terrain à l'arrière du périscolaire (en haut), et vue de la bande sud du secteur (en bas)



Vocation du site

Ce secteur d'OAP traduit les intentions d'un projet communal. Son objectif principal est la construction d'un bâtiment ayant vocation à accueillir des associations, et la bibliothèque municipale actuellement aménagée au rez-de-chaussée de la mairie. La situation en cœur de village, la proximité avec un autre équipement (le centre périscolaire des P'tits loups), et la desserte du sentier reliant la rue de la Creuse et enfin la maîtrise du foncier sont autant d'atouts pour ce projet.

Outre la création de cet équipement public, le site pourra aussi accueillir quelques logements, principalement de type intermédiaire ou collectif.

Enfin, l'ensemble induit de repenser en partie les abords (aménagement et fonctionnement) du centre périscolaire lui-même afin de garantir une bonne cohabitation des éléments du programme et un aménagement du site cohérent.

Insertion des futures constructions

Les constructions à vocation d'habitat prendront place au fond de la zone OAP, au nord-est du site.

La construction à vocation d'équipement s'implantera entre l'habitat et le centre périscolaire. La partie basse du terrain (contre la limite sud-est) est privilégiée.

L'implantation et la volumétrie des bâtiments s'adapteront aux caractéristiques du terrain (notamment sa déclivité) et prendront en compte les constructions existantes sur les franges du secteur afin de s'insérer au mieux sans créer de masque trop important pour le voisinage.

Le terrassement sera minimal et les déblais seront réemployés sur place sans générer de butte.

Accès et desserte

L'accessibilité des véhicules sur le site devrait être assurée par une courte voie de desserte en impasse, à créer dans le prolongement de la voie d'accès et les places de stationnement existantes au nord du centre périscolaire. Cette voie est à aménager dans la faible pente du terrain. Le projet suggère la création de quelques places de stationnement publiques aménagées en bordure de cette nouvelle voie, profitant du virage et de la pente. Le terminus de la voie de desserte est à organiser de sorte à combiner la fin des places de stationnement, un espace de retournement, et l'accès à un parvis piétonnier au bâtiment associatif projeté.

Quant aux modes doux, l'accessibilité du site est assurée par :

- Le sentier existant au nord, reliant la rue de la Creuse ;
- Un autre chemin à créer en frange sud du site, depuis la rue Jean Moulin, à côté du mini jardin, et se poursuivant dans le site, contournant le centre périscolaire tout en desservant le bâtiment associatif ;
- La voie de desserte en impasse, dont l'aménagement non routier permet le passage des piétons (riverains, stationnement, équipement).

Stationnement

Une poche de stationnement public est donc envisagée à proximité de l'équipement associatif projeté. Environ 5 places pourraient être créées le long de la voie de desserte. Cet espace de stationnement devra comporter une perméabilité du sol pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Armature paysagère

Les plantations existantes en limite de site méritent d'être conservées pour assurer autant une limite visuelle avec le voisinage que pour maintenir un cadre végétal. Toutefois, les plantations dans le fond nord-est pourraient être raisonnablement réduites en épaisseur pour permettre l'aménagement des lots résidentiels constructibles.

Le sentier au nord reliant la rue de la Creuse pourra gagner en largeur pour un meilleur confort lorsqu'il sera bordé d'une nouvelle clôture. Celle-ci pourrait être une haie végétale ou un mur bahut surmonté d'une clôture ajourée et/ou complétée d'une haie. La construction d'un mur plein n'est pas souhaitable.

Le jardin de loisir existant à l'arrière du centre périscolaire sera délocalisé. Il est à recréer sur son flanc sud, visible depuis la rue Jean Moulin, et accessible depuis l'enceinte de la cour avant du bâtiment. Il dégagera un espace confortable par rapport à la limite sud du site pour l'aménagement du cheminement piétonnier reliant la rue Jean Moulin à l'arrière du site.

Enfin, quelques plantations, dont des hautes tiges, sont à prévoir à l'arrière du centre périscolaire, pour accompagner le cheminement piétonnier et faire transition avec les places de stationnement.

En outre, le cheminement pourrait être accompagné de quelques marches à l'est du centre périscolaire afin de répondre au dénivelé du talus existant, ce qui n'exclut pas la création d'une rampe en parallèle. Marches, rampe, et chemin devront être aménagés

selon une même approche paysagère, au plus près du parvis de l'équipement associatif projeté.

Gestion de l'eau de pluie

Compte tenu du relief de la zone, la gestion de l'eau pluviale doit être partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble, afin de limiter le ruissellement à l'aval. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés (tels que des noues), ainsi que l'emploi de matériaux perméables.

Tout élément nécessaire pour le recueil ou la rétention des eaux de pluie devra être conçu et aménagé non comme un équipement technique, mais comme un espace paysager appropriable par les usagers, et profitable à la biodiversité.

Réseaux

L'ensemble des réseaux humides et secs existent au contact de la zone (rue Jean Moulin).

Les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone.

La collecte des ordures ménagères s'organisera selon le règlement en vigueur du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du Grand Belfort.

La commune ayant la maîtrise de ce foncier, le secteur devrait s'urbaniser plus rapidement que le secteur du centre village.

Par ailleurs, les réseaux y sont présents, d'où un classement en zone urbaine.

OAP THÉMATIQUE « CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

D'après l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Ainsi, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les règlements littéral et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation « Continuités écologiques » permettent une meilleure prise en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue (TVB).

Le PADD comporte de nombreuses orientations en faveur de l'environnement et de la biodiversité notamment dans son axe 3 « Un cadre de vie préservé et valorisé ».

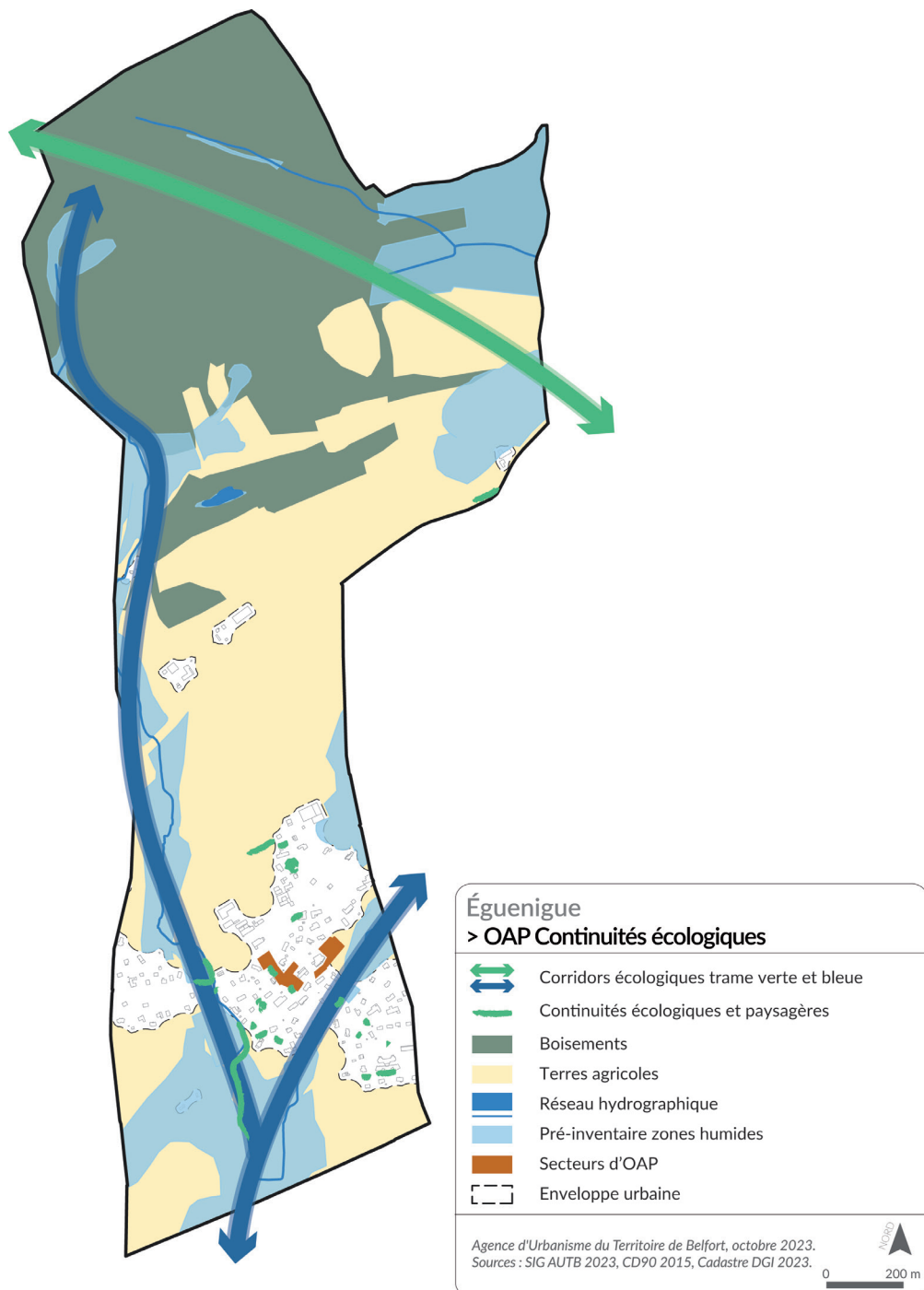
La densification des espaces urbains ne doit pas compromettre ces éléments et nuire à la qualité de ce cadre de vie. C'est pourquoi, certains milieux et/ou autres composantes de la trame verte sont protégés réglementairement (Cf. continuités écologiques et paysagères sur la carte et dans le règlement écrit). En complément, le choix d'une urbanisation contenue au maximum dans les limites de l'enveloppe urbaine (densification) doit garantir la préservation du paysage urbain et de ses franges.

Concernant la zone identifiée comme à urbaniser (AU), celle-ci englobe, sur ses parties ouest et centrale, des espaces de verger identifiés comme continuité écologique. L'OAP sectorielle protège ce verger (le zonage également, avec un classement N) par la mise en avant du principe de « zone préférentielle pour l'aménagement des espaces de jardins des futurs lots constructibles ».

Les corridors écologiques, participant tant à la trame verte qu'à la trame bleue, doivent être préservés. L'objectif étant de veiller à ce que tout projet d'urbanisation ne remette pas en cause les continuités existantes. Ces corridors se situent principalement à l'Est de la commune pour la trame bleue et au Nord d'Eguenigue pour la trame verte. De plus, dans le cadre des actions de la TVB du SCoT du Territoire de Belfort, les forêts identifiées comme corridors écologiques sont à maintenir.

La majorité des terres agricoles sont maintenues en zone A afin de préserver ces espaces qui contribuent à l'équilibre de la faune et la flore.

Le schéma qui suit synthétise la prise en compte des éléments ainsi présentés.





2025