

PLU d'Éguenigue

Réunion publique

2 octobre 2023



Ordre du jour

- Mot d'accueil de M. le Maire
- La démarche PLU
- Quelques éléments de diagnostic
- Les orientations du projet communal (PADD)
- Les perspectives de développement et les besoins fonciers
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- La traduction réglementaire et opérationnelle
- Temps d'échanges

La démarche PLU

L'historique

- **Le Plan d'Occupation des Sols (POS)**
Caduc depuis le : 27 mars 2017

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
Prescription le : 27 novembre 2015
Délibération complétée le : 9 décembre 2016

- **AUTB en charge du PLU – 1^{ère} réunion de travail en mars 2018.**

Pourquoi un PLU ?

- **Pas de PLUi** engagé au niveau du Grand Belfort
- **Plus de POS** depuis le 27 mars 2017
- **Redéfinition des zones** en prenant en compte les nouvelles contraintes (assainissement, etc.)
- Usage du **droit de préemption urbain (DPU)**

Qu'est-ce qu'un PLU ?

- Un document qui **définit le droit des sols** applicable à chaque parcelle
- Il fixe **les règles générales d'utilisation des sols** et les servitudes d'urbanisme
- **Il délimite des zones** urbaines, agricoles et naturelles
- C'est à partir du PLU, que sont donc **instruites les autorisations des droits des sols** (PC, DP et PA)

Le contenu du PLU

Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation

2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4° Un règlement

5° Des annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques

Le processus d'élaboration

- PLU élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune
- **En association avec les PPA** (personnes publiques associées), techniciens et autres acteurs institutionnels
- **En collaboration** avec le Grand Belfort
- **En partenariat avec l'AUTB** qui a en charge le PLU et réalise l'ensemble des documents pour la Commune
- **En compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)** du Grand Belfort
- **Dans le respect** du Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 27 février 2014

La concertation

- Associer la population et les associations locales au projet et leur permettre de s'exprimer, **pendant toute la procédure.**
- **Les modalités** définies dans la délibération de prescription du PLU :
 - mise en place d'un registre en mairie, aux horaires d'ouverture du secrétariat
 - tenue de réunions publiques
 - site internet de la commune
 - articles à paraître dans la revue municipale ou à distribuer aux habitants
 - articles à publier dans la presse locale
- **Bilan** au moment de l'arrêt du projet et **intégré** au dossier d'enquête publique
- Adresse pour télécharger les documents de travail du PLU
<https://www.autb.fr/urba/eguenigue.html>

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Elaboration du PLU d'Eguenigue



Documents téléchargeables :



PADD



OAP



Expertise ZH



Plans de zonage

Format A0 à l'échelle 1/1000ème
Format A0 à l'échelle 1/3000ème



Grille du Cas par Cas



Réunions Publiques

Réunion publique n°1
8 février 2019



Rapport de présentation



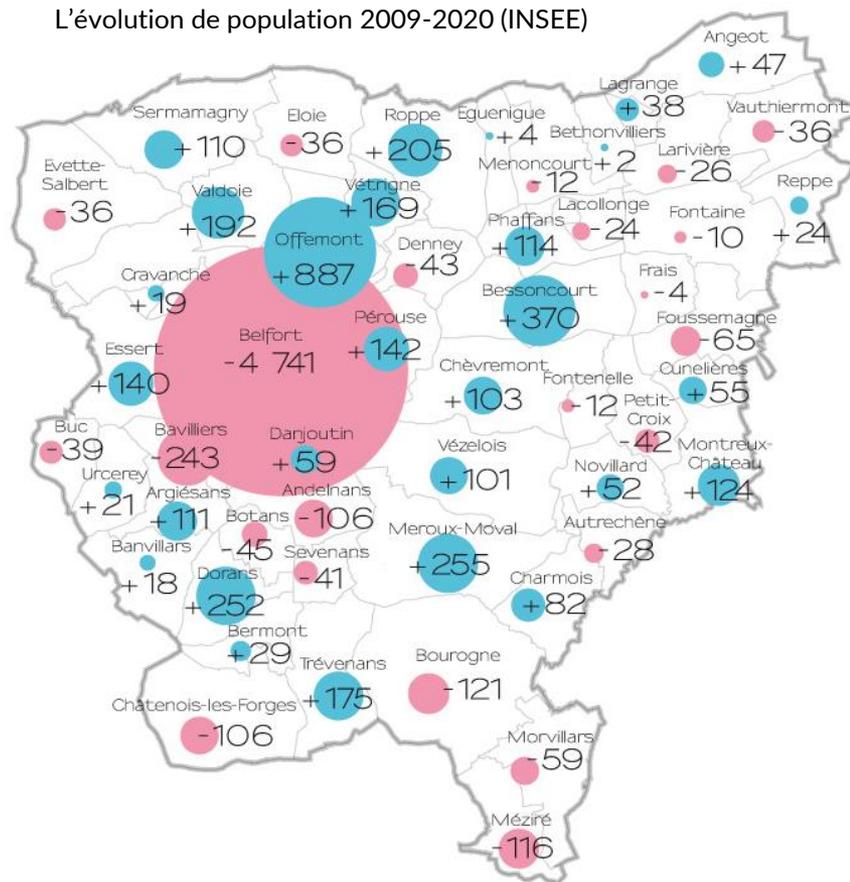
Règlement

Quelques chiffres du diagnostic

La population d'Éguenigue

- 269 habitants en 2020, +4 hab depuis 2009
- 24% de -30 ans/ 25% de 60 ans et plus
- **Un vieillissement de la population :**
+27 hab de plus de 60 ans depuis 2000
- 2,4 personnes par ménage en moyenne
- 17% de personnes seules
- **Environ 40% des ménages ont des enfants**
- 114 actifs ayant un emploi/144 emplois

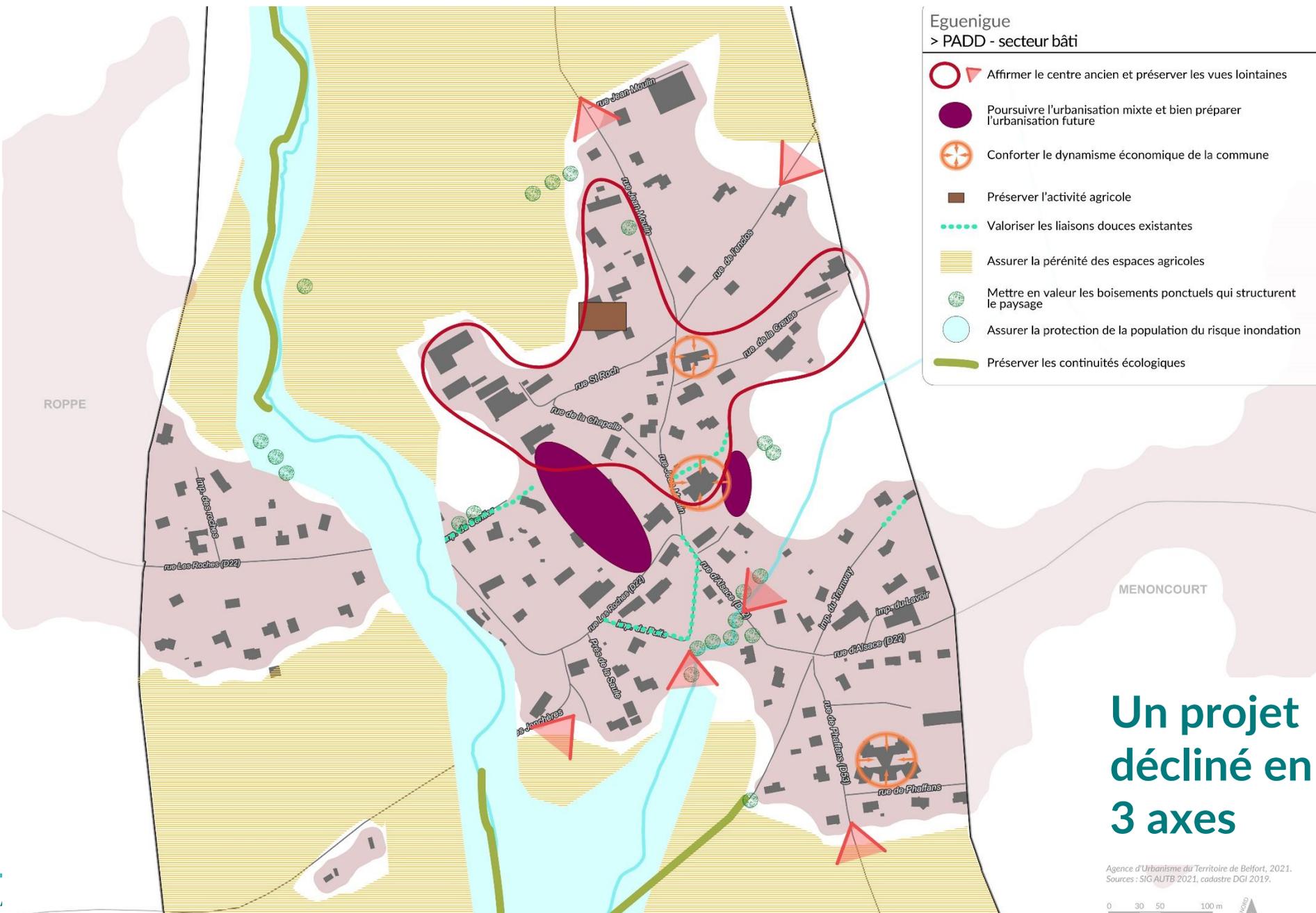
L'évolution de population 2009-2020 (INSEE)



Les orientations du PADD

Eguenigue
> PADD - secteur bâti

-  Affirmer le centre ancien et préserver les vues lointaines
-  Poursuivre l'urbanisation mixte et bien préparer l'urbanisation future
-  Conforter le dynamisme économique de la commune
-  Préserver l'activité agricole
-  Valoriser les liaisons douces existantes
-  Assurer la pérennité des espaces agricoles
-  Mettre en valeur les boisements ponctuels qui structurent le paysage
-  Assurer la protection de la population du risque inondation
-  Préserver les continuités écologiques



**Un projet
décliné en
3 axes**

Les perspectives de développement et les besoins fonciers

Rappel de la consommation foncière

- Consommation totale (toutes catégories) *pour la période 2009-2022* :
1,88 ha dont 1,05 ha dans l'emprise urbaine
- Rappel : **1,52 ha** consommés sur la période précédente 2002-2008 (11 maisons individuelles)

La définition du projet

- **Contenir** l'urbanisation dans l'emprise urbaine
- **Favoriser le renouvellement urbain dans le bâti ancien** (10 % de la production de logements se fera dans l'existant)= 2 logements
- **Assurer la mixité du type de logements** : 25% d'individuels groupés et/petits collectifs
- **6 logements pour maintenir le niveau actuel de la population**
- Atteindre environ 302 habitants (+33 habitants)
- Objectif : créer 22 logements à horizon 2038 (15 ans)
- **Les besoins en foncier s'élève à 1,36 ha**



La modération dans le projet, un exercice délicat à Éguenigue

- 1,88 ha de surfaces consommées / artificialisées dans la décennie passée
- Un besoin foncier de 1,36 ha à horizon 15 ans
- Beaucoup d'espaces libres dans l'enveloppe urbaine (2,5 ha)
- Dont un secteur de 50 ares
- Un secteur partiellement en extension (30 ares)
- Des enjeux à prendre en compte : présence d'équipements communaux, accessibilité aux zones commerciales et à l'Alsace.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

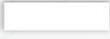


« Centre village »

« Abords du péricolaire »

Centre-village

Éguenigue | centre-village | zone AU
 > OAP
 (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

-  Périmètre de la zone AU
-  Principe de voirie de desserte à créer
-  Principe d'accès aux futurs lots constructibles
-  Cheminement pour modes doux à créer
-  Chemin existant

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

0 14 25 50 m

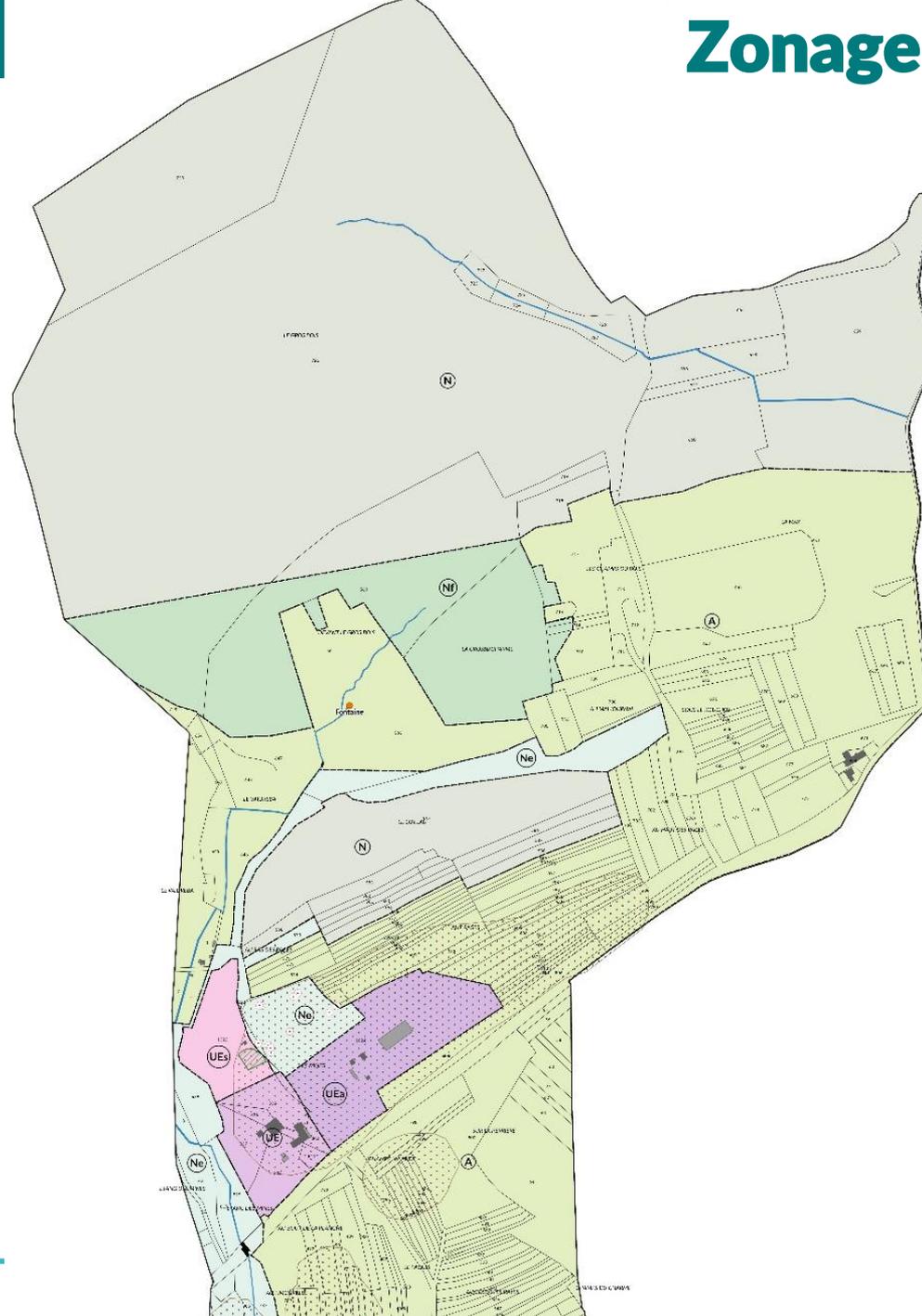


Abords du périscolaire



La traduction réglementaire et opérationnelle

- Les secteurs urbains (U)
 - **UA**, mixte à vocation principale d'habitat
 - **UB**, hébergement
 - **UE** : activités économiques
 - Sous-secteur **UEa** dédié à l'artisanat
 - Sous-secteur **UEs**, dédié à une zone de stockage
- La zone à urbaniser, **1AU**, à vocation principale d'habitat
- La zone agricole, **A**
- La zone naturelle et forestière, **N**, comprenant des secteurs :
 - **Ne**, à forte valeur écologique et paysagère
 - **NL**, à vocation de loisirs
 - **Nf**, dédié aux exploitations forestières



Un règlement structuré en 3 parties

Partie liminaire

Rappel de la hiérarchie des normes et des articles d'ordre public
Lien entre les règles d'urbanisme et le code de l'urbanisme et les autres législations (vestiges archéologiques, voies bruyantes, radon...)

Les dispositions applicables à chaque zone

Les dispositions communes aux différentes zones

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspect extérieur des constructions) + glossaire

Equipements et réseaux : voies/accès/eau potable/assainissement/réseaux secs
Dispositions relatives au forage d'eau potable.

Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS [☐]	SOUS-DESTINATIONS [☐]
EXPLOITATION-AGRICOLE-ET-FORESTIERE [☐]	Exploitation-agricole [☐]
	Exploitation-forestière [☐]
HABITATION [☐]	Logement [☐]
	Hébergement [☐]
COMMERCE-ET-ACTIVITES-DE-SERVICE [☐]	Artisanat-et-commerce-de-détail [☐]
	Restauration [☐]
	Commerce-de-gros [☐]
	Activités-de-services-où-s'effectue-l'accueil-d'une-clientèle [☐]
	Hôtel [☐]
	Autres-hébergements-touristiques [☐]
	Cinéma [☐]
ÉQUIPEMENTS-D'INTERET-COLLECTIF-ET-SERVICES-PUBLICS [☐]	Locaux-et-bureaux-accueillant-du-public-des-administrations-publiques-et-assimilés [☐]
	Locaux-techniques-et-industriels-des-administrations-publiques-et-assimilés [☐]
	Établissements-d'enseignement,-de-santé-et-d'action-sociale [☐]
	Salles-d'art-et-de-spectacles [☐]
	Lieux-de-cultes [☐]
	Équipements-sportifs [☐]
	Autres-équipements-recevant-du-public [☐]
AUTRES-ACTIVITES-DES-SECTEURS-PRIMAIRE-SECONDAIRE-OU-TERTIAIRE [☐]	Industrie [☐]
	Entrepôt [☐]
	Bureau [☐]
	Centre-de-congrès-et-d'exposition [☐]
	Cuisine-dédiée-à-la-vente-en-ligne [☐]

Secteur UA

Les nouvelles constructions, uniquement nécessaires à une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU

Toute intervention sur les constructions 'protégées' nécessite une déclaration préalable

Implantation des constructions / à la voie

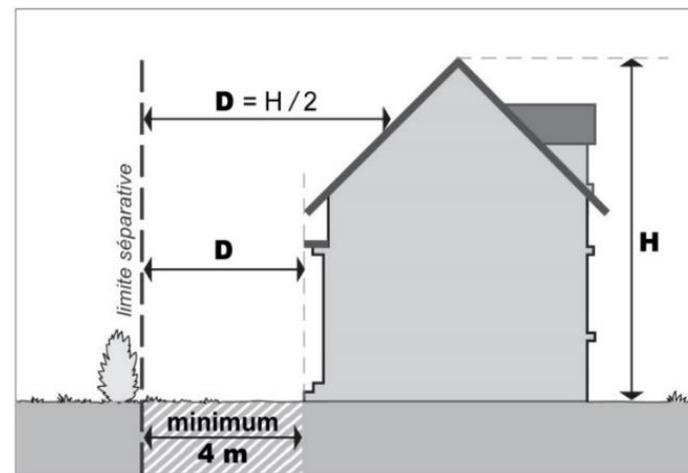
Retrait minimal de 4 mètres

Piscines : recul minimal de 2 mètres (margelles comprises)

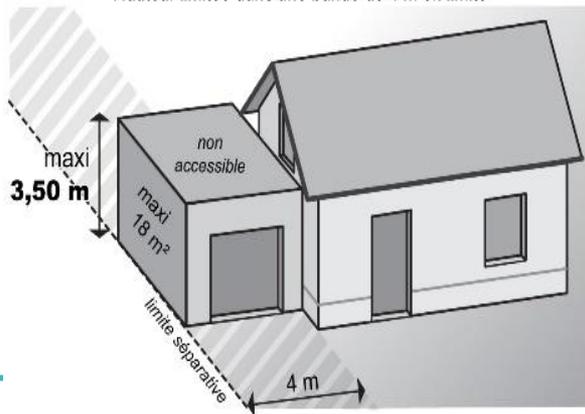
Un garage jouxtant une habitation peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5 mètres par rapport à celle-ci.

Implantation des constructions en limites séparatives

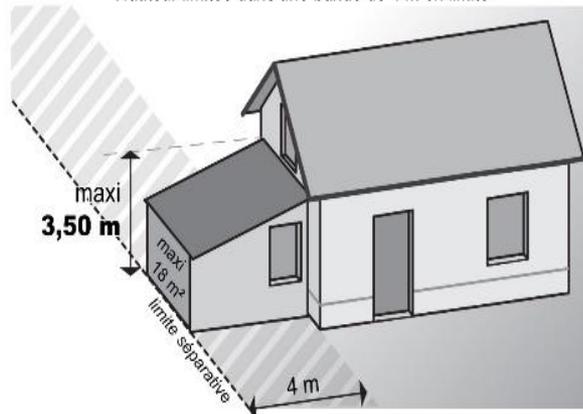
- **Un recul minimal imposé : $H/2$, mini 4 m**
- **Possibilité de s'implanter en limite :**
 - en cas d'implantations de maisons jumelées, par le garage, ou groupées ;
 - dans l'hypothèse où un bâtiment voisin est déjà implanté en limite
- **Dans la bande des 4m à compter de la limite, implantations possibles pour de petits bâtiments. Développé maxi 18 m^2 et pas de toit terrasse**



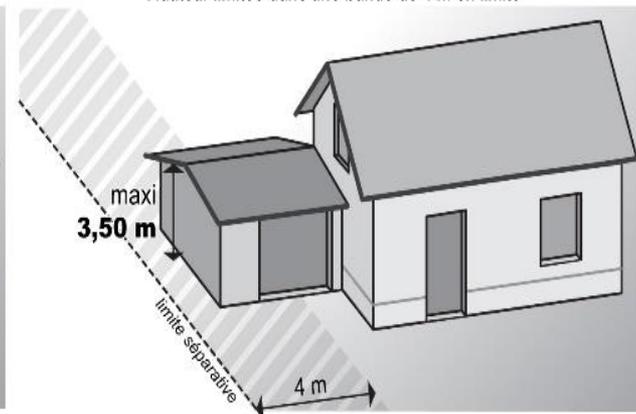
Hauteur limitée dans une bande de 4 m en limite



Hauteur limitée dans une bande de 4 m en limite



Hauteur limitée dans une bande de 4 m en limite



Piscines : recul minimal de 2 mètres (margelles comprises)

Hauteur des constructions limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- avec la possibilité d'aménager un niveau de combles ou d'attique.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Lors d'une opération nouvelle de construction, les espaces libres de toute construction doivent comporter un minimum de 30 % de surfaces éco aménageables.

Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant.

Les aires de stationnement publiques et privées regroupant plus de 4 places matérialisées présentent :

- des surfaces absorbantes, perméables ou semi-perméables
- et/ou comportent des espaces ombragés, avec la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places.

Il est exigé (hors garage clos)

Pour les logements au minimum :

1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher ;

Au-delà, 1 place supplémentaire hors clôture et en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable)



Secteur 1AU

➤ Les constructions sont réalisées :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, fondée sur les principes suivants :

- les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble du secteur ;
- les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains du secteur, évitant les enclavements et les délaissés

➤ L'aménagement

- peut donc se réaliser part tranches significatives en termes de nombre de constructions, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.
- respecte les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier de PLU

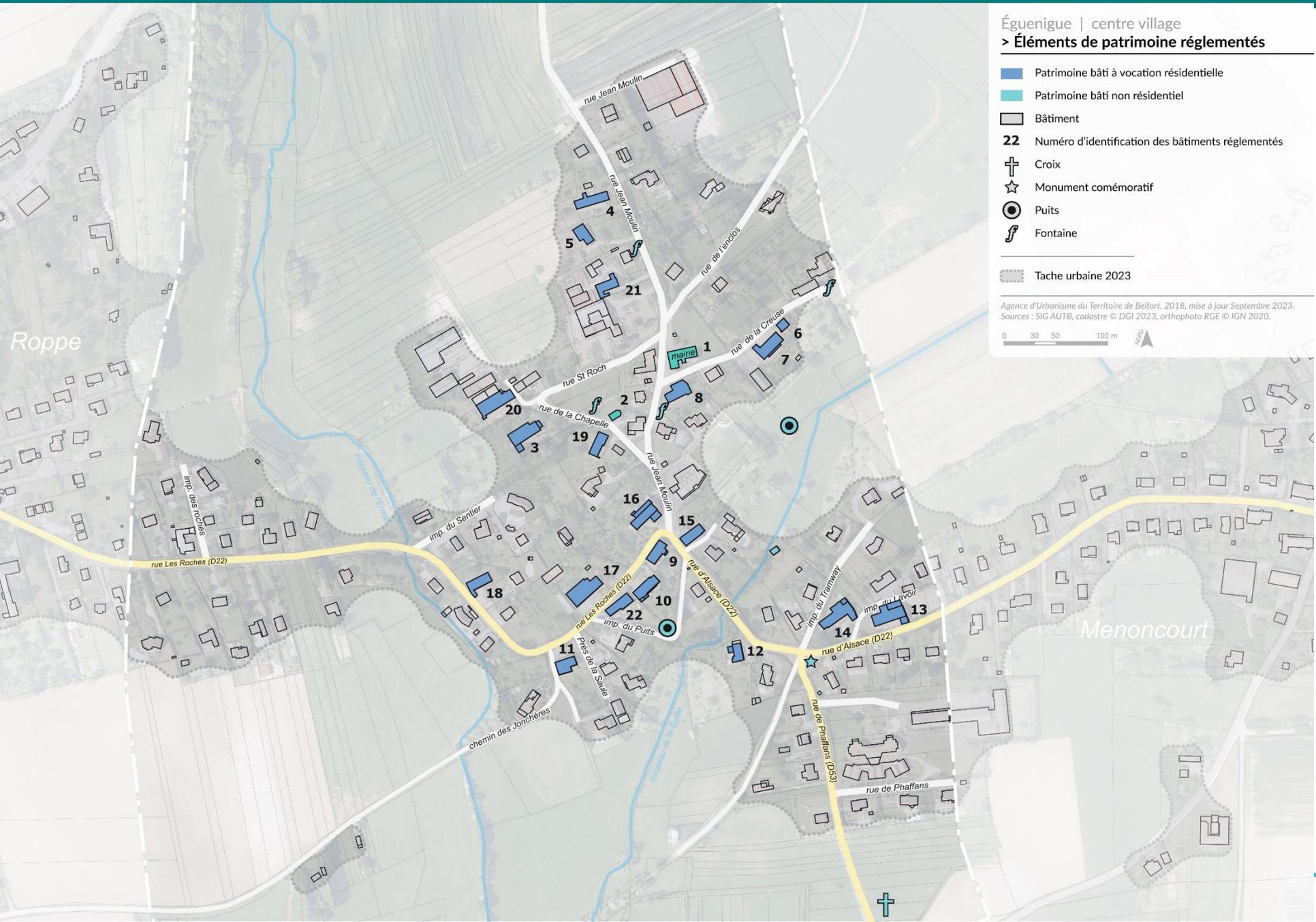
Secteur 1AU

Implantation des constructions / à la voie

Les constructions s'implantent à une distance minimale de 2 ou 4 mètres.

Implantation des constructions en limites séparatives : idem UA

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.



Éguenigue | centre village
> Éléments de patrimoine réglementés

- Patrimoine bâti à vocation résidentielle
- Patrimoine bâti non résidentiel
- Bâtiment
- 22 Numéro d'identification des bâtiments réglementés
- ✝ Croix
- ★ Monument commémoratif
- Puits
- ƒ Fontaine

- ⋯ Tache urbaine 2023

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2018, mise à jour Septembre 2023.
Sources : SIG AUTB, cadastre © DGI 2023, orthophoto RGE © IGN 2020.

0 30 50 100 m

Prescriptions relatives aux bâtiments remarquables en secteur UA +22 fiches spécifiques

Chaque bâtiment repéré dispose d'une fiche d'identité qui précise ses caractéristiques et comporte des prescriptions (et des préconisations) qui lui sont propres.

En cas d'intervention sur ces bâtiments, nécessitant une autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions ci-dessous, priorité étant donnée à celles contenues dans les fiches, même si elles sont plus souples.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). **+glossaire**

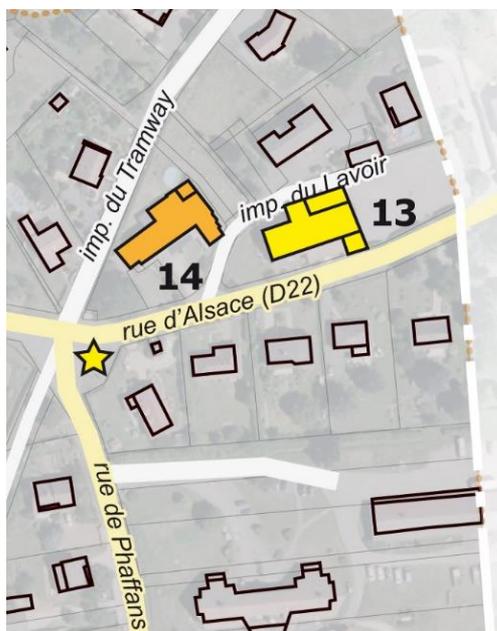


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **13**

9 rue d'Alsace

Parcelle 750



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

- Participe au paysage traditionnel du village.
- Grande visibilité en bord de route en entrée/sortie de commune.
- Clôture basse sur rue.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines (relation à l'espace de la rue).

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Préserver le lambrequin de rive de toiture.
- Conserver l'auvent au-dessus de la porte d'entrée.
- Conserver le perron en pierre à degrés rectangulaires.
- Conserver apparente le soubassement en grès rose.
- Conserver le principe de clôture basse constituée d'un mur bahut surmonté d'une structure ajourée non synthétique.

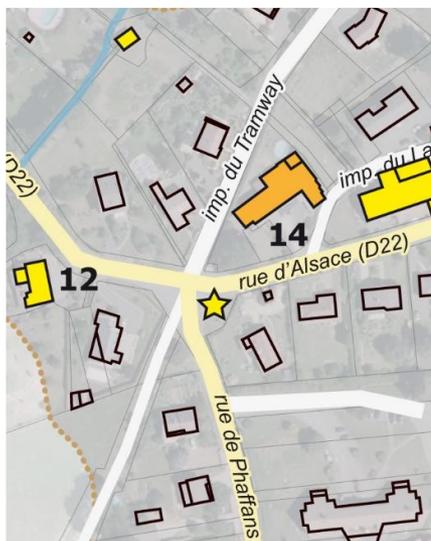


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°14

7 rue d'Alsace

Parcelles 148 + 149 + 924



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

- Participe au paysage traditionnel du village.
- Visibilité depuis le carrefour entre les routes D22 et D53 et l'impasse du Tramway, et depuis le bord de la D22.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines (relation à l'espace de la rue).

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois et sa jouée en planches de bois découpées*) **photo à venir.**
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver la forme des baies.
- Conserver l'agrafe* du linteau de la porte d'entrée.
- Préserver la distinction visuelle du soubassement.
- Conserver l'espace de jardin entre le carrefour et le bâtiment, qui le met à distance de la route tout en lui donnant une certaine visibilité.

■ **Préconisations**

- Les châssis de fenêtre ont été changés ; désormais il n'y a plus d'homogénéité entre leur couleur et celle des anciennes menuiseries conservées (portes et quelques fenêtres). Veiller à adopter une unité de couleur des menuiseries par rapport à l'ensemble de la façade dès que possible.

Les toitures sont à deux pans, que le faîtage soit fractionné ou non.
La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Couleurs

Les tuiles sont couleur « terre cuite^o », rouge vieilli à brun.

Les conduits extérieurs métalliques brillants rapportés ou non intégrés à l'architecture sont interdits en toiture et en façade.

Les débords de toit en pignon ou en façade, sont au minimum de 40 cm (sauf impossibilité technique ou respect de l'architecture d'origine).

Les capteurs solaires sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES DES SECTEURS U ET 1AU

Couleurs

Les couleurs retenues sont celles du nuancier figurant à la fin du présent règlement. Pour mémoire, les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Le blanc pur et le noir sont interdits en façade.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les murs sont faits de matériaux lisses ou à grain fin.

Types de toiture

Les toitures sont à deux pans sur les **corps principaux des constructions**, que le faîtage soit fractionné ou non.

Les toits plats ou toits terrasses sont admis, dès lors que leur surface représente au maximum 30 % de la surface totale de la toiture de la construction.

Volumétrie

L'axe du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les capteurs solaires sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

Si les panneaux ne recouvrent pas l'intégralité de la toiture, la disposition de ceux-ci doit permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

Pente des toitures

Leur pente est comprise entre 35 et 45°

Couleurs

Les tuiles sont de couleur de 'terre cuite', rouge vieilli à brun.

LES ANNEXES

Peuvent recevoir un toit plat et doivent présenter un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes est soit en enduit teinté, soit en matériau naturel.

Les annexes dont la surface est égale et supérieure à 25 m² respectent les règles relatives aux constructions à usage d'habitation.

LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Une couleur qui s'harmonise avec le milieu environnant.

Teintes faites de matériaux non brillants et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal.

LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

Les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être recouverts sont interdits. Les tôles laissées brutes sont interdites.

Secteur UA, les bâtiments des activités autorisées respectent le traitement des constructions à usage d'habitation.

Secteur UE, les toits plats et toits terrasses sont admis.

Pour les façades, les tons violents ou agressifs sont interdits.

1/ Je choisis la teinte du fond de façade

GAMME DES OCRES BEIGES



GAMME DES JAUNES ORANGÉS



GAMME DES ROSES ET ROUGES



GAMME DES VERTS



GAMME DES GRIS COLORÉS



2/ Je distingue le soubassement



* Pierre, brique, béton, granito, etc.

3/ Je mets en valeur les modénatures

(chaînage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)



* Pierre, brique, béton, bois, etc.

4/ Je complète avec une nuance ponctuelle

pour les boiseries (porte, fenêtre, volet, etc.) et ferronneries (garde-corps, grille, portail, etc.)



Le respect de ce nuancier est obligatoire pour les édifices situés dans un périmètre de protection autour d'un monument historique.
Il s'impose également si le document d'urbanisme de votre commune le stipule dans son règlement.

Avertissement :

Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif, le procédé d'impression ne pouvant garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées. **Seules les références permettent d'obtenir les nuances réelles dont on cherchera à s'approcher le plus possible.**

LES CLÔTURES, LES PLANTATIONS ET LES HAIES

En zones U et AU

La hauteur des clôtures en façade sur voie ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm.

Si les clôtures sont pleines, elles doivent être faites de matériaux naturels.

Pour les clôtures végétales, on peut se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En secteur UE, les clôtures pleines sont interdites.

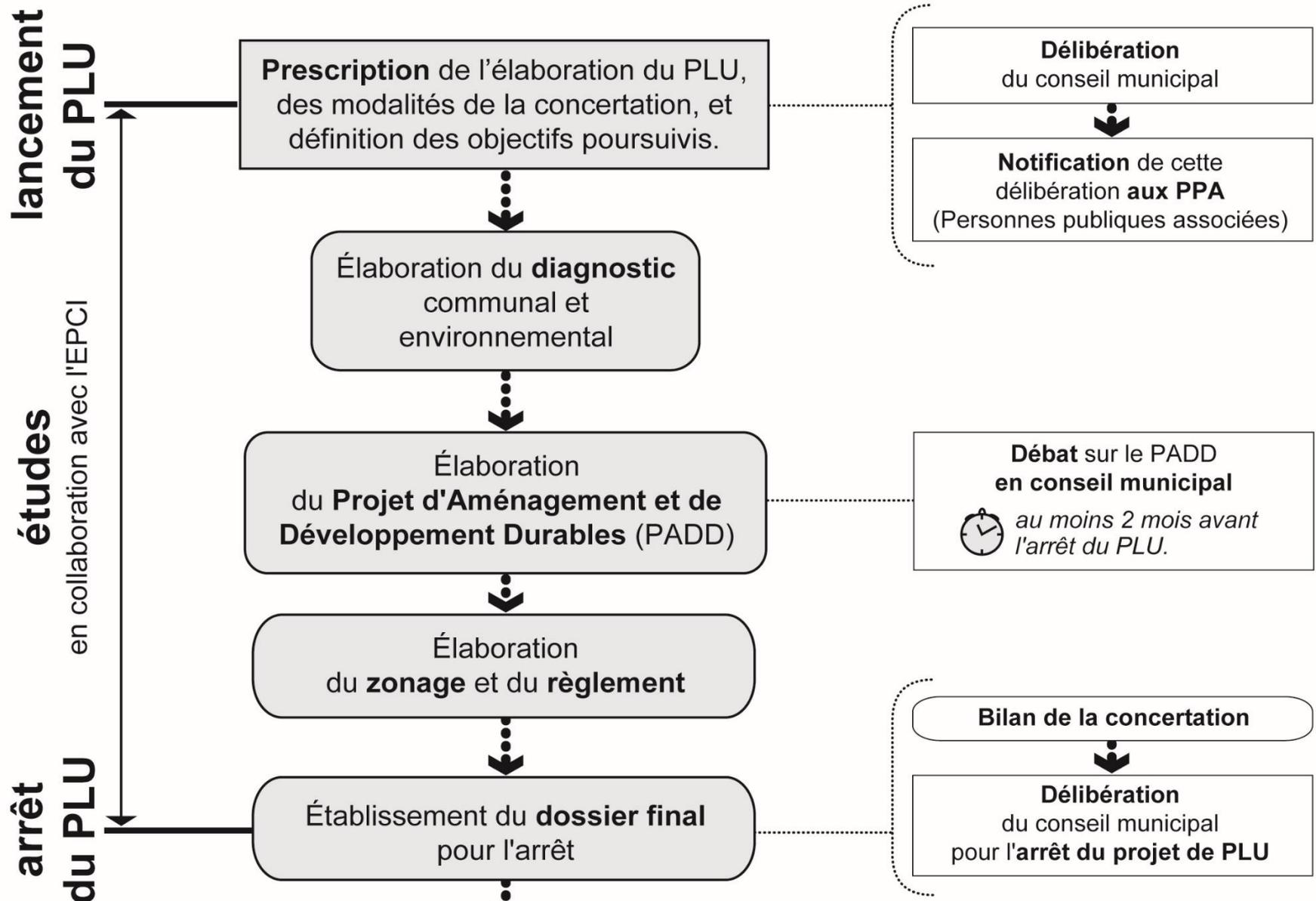
Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'un grillage seul,
- ou d'un grillage sur muret. La hauteur de ce dernier ne dépasse pas 0,50 mètre.

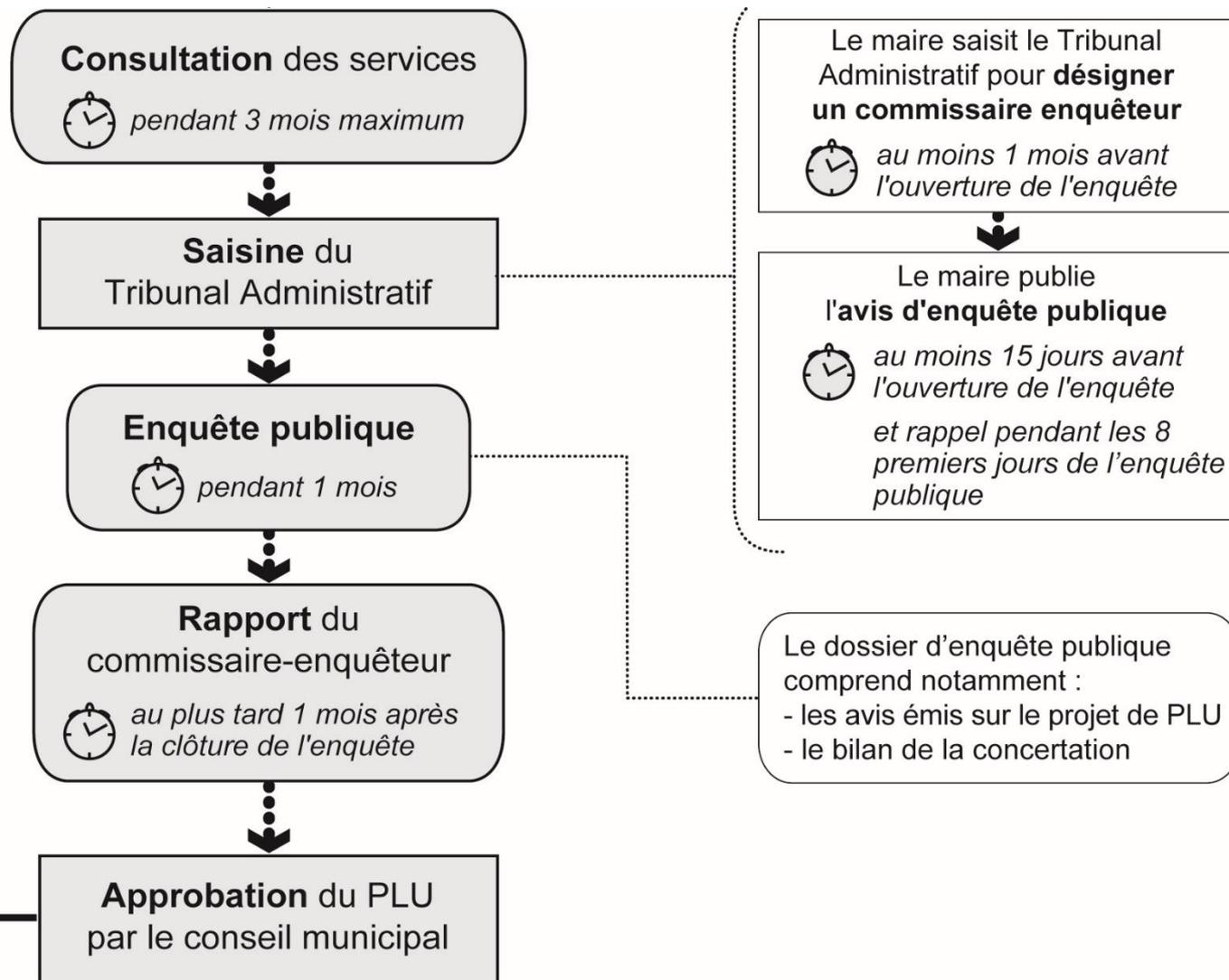
En secteur Ne, il ne doit pas être fait obstacle à l'écoulement des eaux : les clôtures pleines formant obstacle à l'écoulement des eaux ou les autres structures susceptibles de générer des embâcles sont interdites.

Étapes d'une élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

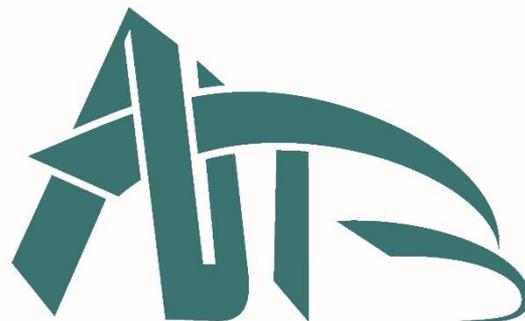
schéma : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, MàJ 2014.



approbation
du PLU



Merci pour votre attention



<https://www.autb.fr/urba/eguenigue.html>