

Commune d'EGUENIGUE

*Elaboration du Plan Local d'Urbanisme*

# Procédure et contenu du PLU

Réunion de lancement – 14 mars 2018



## Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Élaboration le	15 Octobre 1993
Modifications les	17 Novembre 1995 et 2 Juin 1999
Caduc depuis le	27 mars 2017

## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescription le	27 novembre 2015
Délibération complétée le	9 décembre 2016

# **Un code de l'urbanisme remanié, De nouveaux outils pour le PLU...**

## Un nouveau code de l'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 : ordonnance du 23/09/15 et décret du 29/12/15

- Valorisation de la justification de la règle
- Réaffirmation que le règlement doit comprendre uniquement des règles opposables
- Valeur non réglementaires des illustrations contenues dans le règlement, sauf si le document précise le contraire
- Allègement du règlement écrit, en incitant au recours au règlement graphique (règles d'alignement, d'emprise au sol, de hauteur...) → zonage et OAP
- Utilisation « à la carte » du règlement en fonction du projet de territoire : tous les articles du règlement sont désormais facultatifs

## Les autres nouveautés

- En attente d'un **lexique national de l'urbanisme** : définition des termes les plus courants (construction existante, emprise au sol, façade, gabarit, hauteur, limite séparative, extension, annexe, voie publique)

Possibilité de préciser ou de compléter ces définitions en fonction des circonstances locales → valeur réglementaire de ces ajouts

- Le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic

## Vers un urbanisme de projet

- Le règlement peut consister à définir de façon qualitative **un résultat à atteindre**, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être retranscrites graphiquement.  
→ Possibilité de réaliser des schémas d'aménagement sans recourir à la règle
- Une nouvelle structure du règlement avec de nouvelles destinations

# Un nouveau règlement structuré en 3 chapitres

## EXISTANT

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## FUTUR

### **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

### **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

### **III. Équipement et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

# Les pièces qui composent le dossier du PLU

POS	PLU
1- Rapport de présentation, dont analyse environnementale	1- Rapport de présentation, <b>dont étude d'environnement</b>
/	2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
/	3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
2- Règlement écrit - cahier des prescriptions architecturales (CPA) – normes de stationnement	4- Règlement écrit
3- Zonage	5- Zonage
4- Annexes, dont annexe sanitaire et servitudes d'utilité publique (SUP)	6- Annexes

## Le rapport de présentation du PLU contient :

**Un diagnostic** communal, comprenant notamment :

- **une analyse de la consommation foncière** des 10 dernières années précédant l'approbation du PLU ou des années écoulées depuis 2001,
- un inventaire des **espaces libres** dans l'emprise urbaine et des capacité de **mutation** de cet espace,
- un inventaire des places de **stationnement**,
- **un état initial de l'environnement**

**Évaluation environnementale** : incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement...

→ Examen au cas par cas

**Une justification** des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement et des objectifs de consommation de l'espace

# Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

## Un projet politique,

...**Qui expose** la stratégie d'aménagement et de développement souhaitée par la Commune,

...**Qui doit être débattu** en conseil municipal (au moins 2 mois avant l'arrêt

...**Qui définit** des orientations générales en matière d'habitat, d'équipement, de paysage, d'équipement commercial...

...**Et fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace.

# Les orientations d'aménagement et de programmation(OAP)

- « Zooms » sur des secteurs ou quartiers de la commune  
**Obligatoires** en zone à urbaniser (1AU), possibles en zone U
- **Opposables** aux autorisations d'urbanisme en termes de **compatibilité**
- Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**

3 types d'OAP :

**Les OAP sectorielles**, qui par quartier ou secteur, **définissent les conditions d'aménagement garantissant** la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

**Les OAP des secteurs d'aménagement** (sans dispositions réglementaires), **qui se substituent à l'écriture d'une règle.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

**Ces OAP comportent un schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

Elles doivent être justifiées.

**Les OAP patrimoniales**, qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

# Les zones du PLU

<b>ZONES DU P.L.U.</b>
Zone urbaine <b>U</b>
Zones à urbaniser <b>AU</b>
Zone agricole <b>A</b>
Zone naturelle et forestière <b>N</b> - équipée ou non équipée - constructions isolées - constructibilité cadrée et limitée

## Les anciennes zones du POS

**UA** : ensemble de la partie agglomérée d'Eguenigue, où l'habitat ancien est mêlée aux extensions récentes et aux exploitations agricoles.

**UY** : secteur dédié aux constructions à usage d'activités.  
Situé en partie sur un site inscrit (anciennes mines de fer).

**NA** : urbanisation future

- Derrière la Chapelle,
- Le Paquis,
- Prés Girardot,
- Chemin des Jonchères
- Devant la Ville.

**NC** : terres agricoles

**NCa** : carrière

**ND** : partie boisée de la commune, terrains humides et inondables.

## Le règlement

- Le PLU peut délimiter à titre exceptionnel des **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées):
  - en zones A et N
  - après avis de la CDPENAF (au moment de la consultation des services).

## En termes d'habitat, le règlement peut :

- définir un pourcentage d'un programme de logements à affecter à des catégories de logements

Ex : 30 % de logements sociaux

- délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe

Ex : les logements autorisés seront au minimum de 50 m<sup>2</sup>

→ **Institution de servitudes ouvrant à un droit de délaissement**

## La multifonctionnalité de la trame verte et bleue (TVB)

Problématique : Fragmentation du territoire (route, urbanisation...) conduisant à la division des espaces naturels et empêchant les espèces vivantes de se déplacer d'un milieu à un autre

Conséquences : Diminution de la taille des espaces de nature voire disparition de certains d'entre eux (système de haies, prairies, mares...)

Rupture des échanges génétiques et disparition d'espèces ordinaires ou emblématiques.

Enjeux : La TVB doit assurer le maintien et l'amélioration des continuités écologiques, garantes du bon fonctionnement des milieux naturels.

## Les annexes

→ Servitudes d'utilité publique :

- Lignes électriques
- Servitudes d'alignement

→ Informations diverses :

- Risque minier
- Risque sismique
- Voies bruyantes
- Périmètres de réciprocité...
- Annexe sanitaire / **zonage d'assainissement**

# La procédure d'élaboration du PLU

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

**Avec l'appui** de l'AUTB

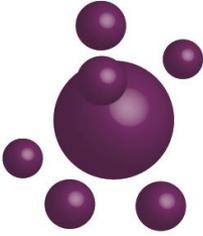
**Dans le respect** du Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 27 février 2014

**En compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)** : révision en cours du PLH à l'échelle du Grand Belfort

# > SCHÉMA DU POLYCENTRISME ÉQUILIBRÉ



## Pôles existants

- 
Ville-centre et agglomération
- 
Pôle structurant hors agglomération
- 
Pôle local et micro-centre
- 
Pôle économique extra-urbain

## Pôles à développer

- 
"Micro-centre" à développer

DANNEMARIE

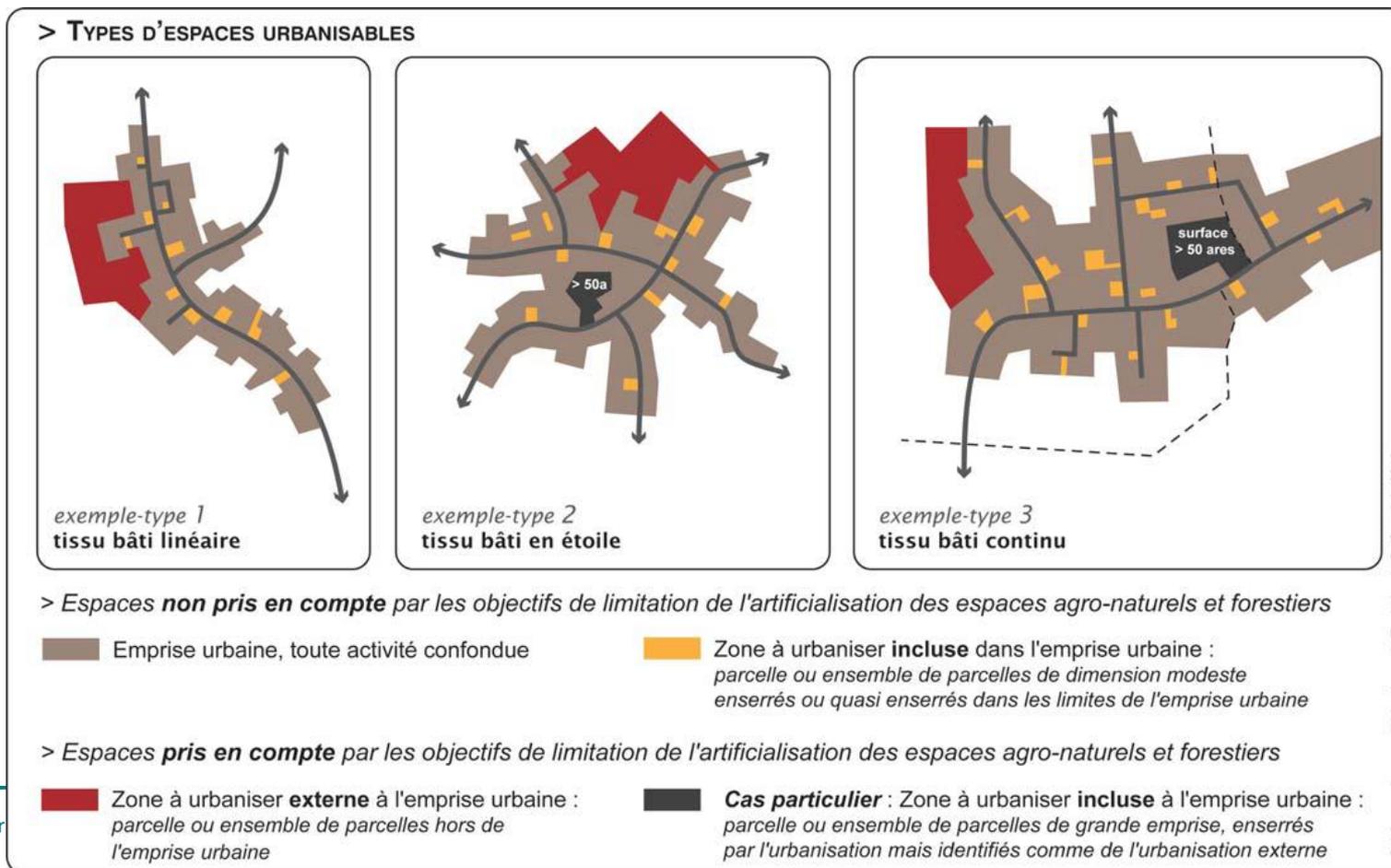
## Plafonds d'urbanisation future à respecter dans les documents d'urbanisme pour la vocation d'habitat

Superficie communale : 250 ha

Emprise urbaine : 26,3 ha

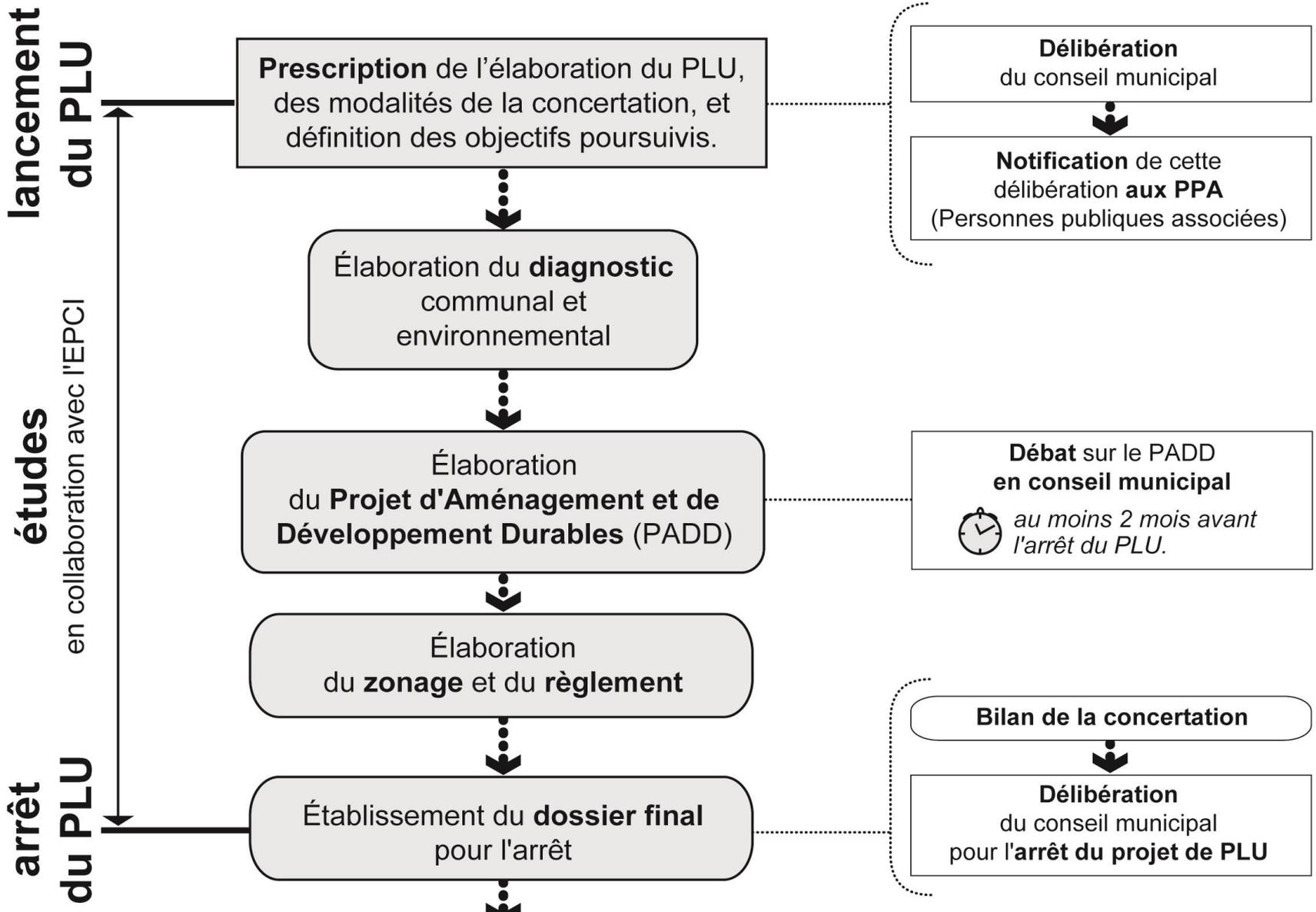
→ 2 ha de zones 1AU court terme (horizon 10 ans)

→ zones AU < à 15% de l'emprise urbaine, soit environ 4 ha

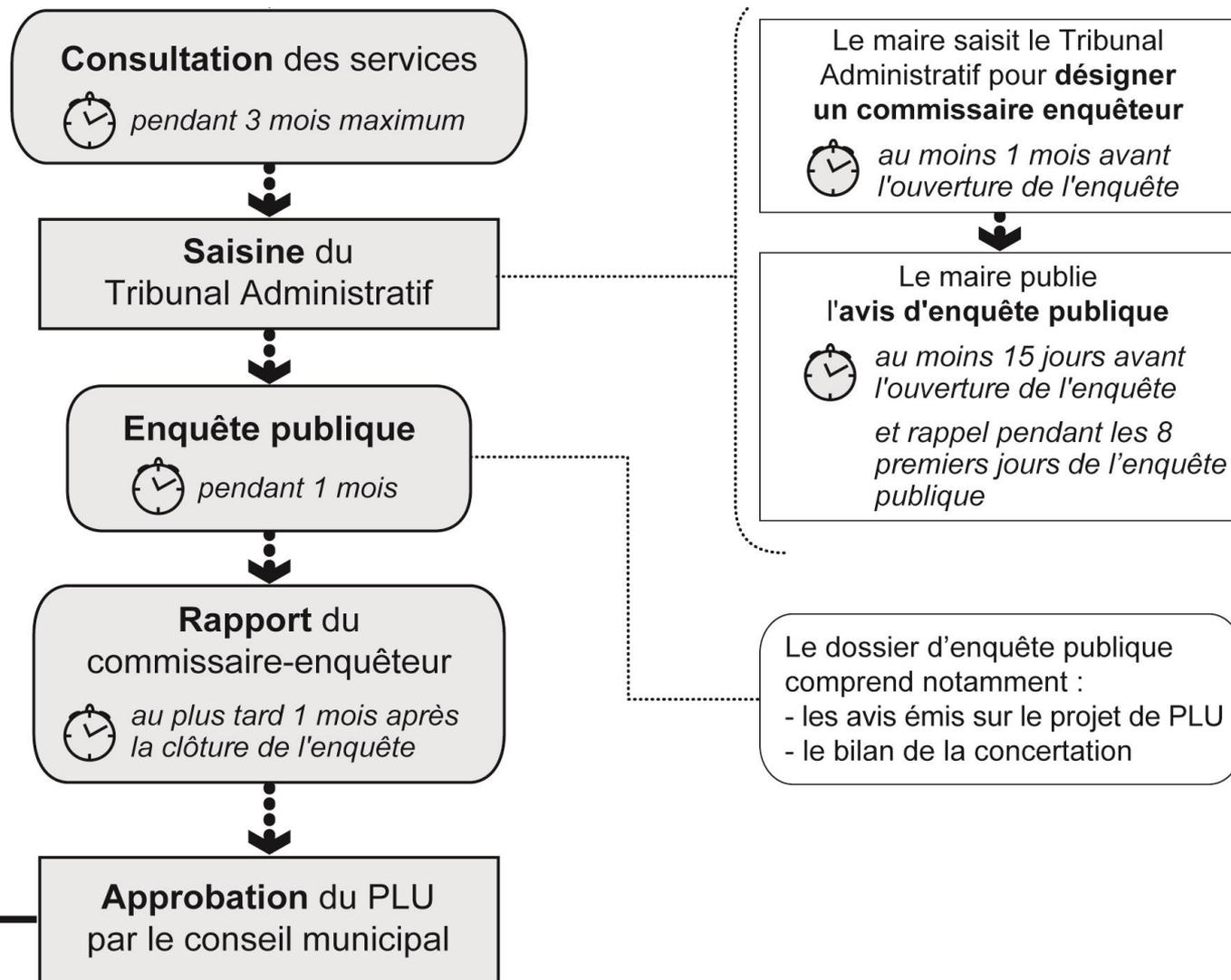


# Étapes d'une élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

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



approbation  
du PLU



## 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 d'une réunion publique
- articles à paraître dans la revue municipale
- articles à publier dans la presse locale

**Bilan** au moment de l'arrêt du projet

Intégré au dossier d'enquête publique.

## Les prochaines étapes

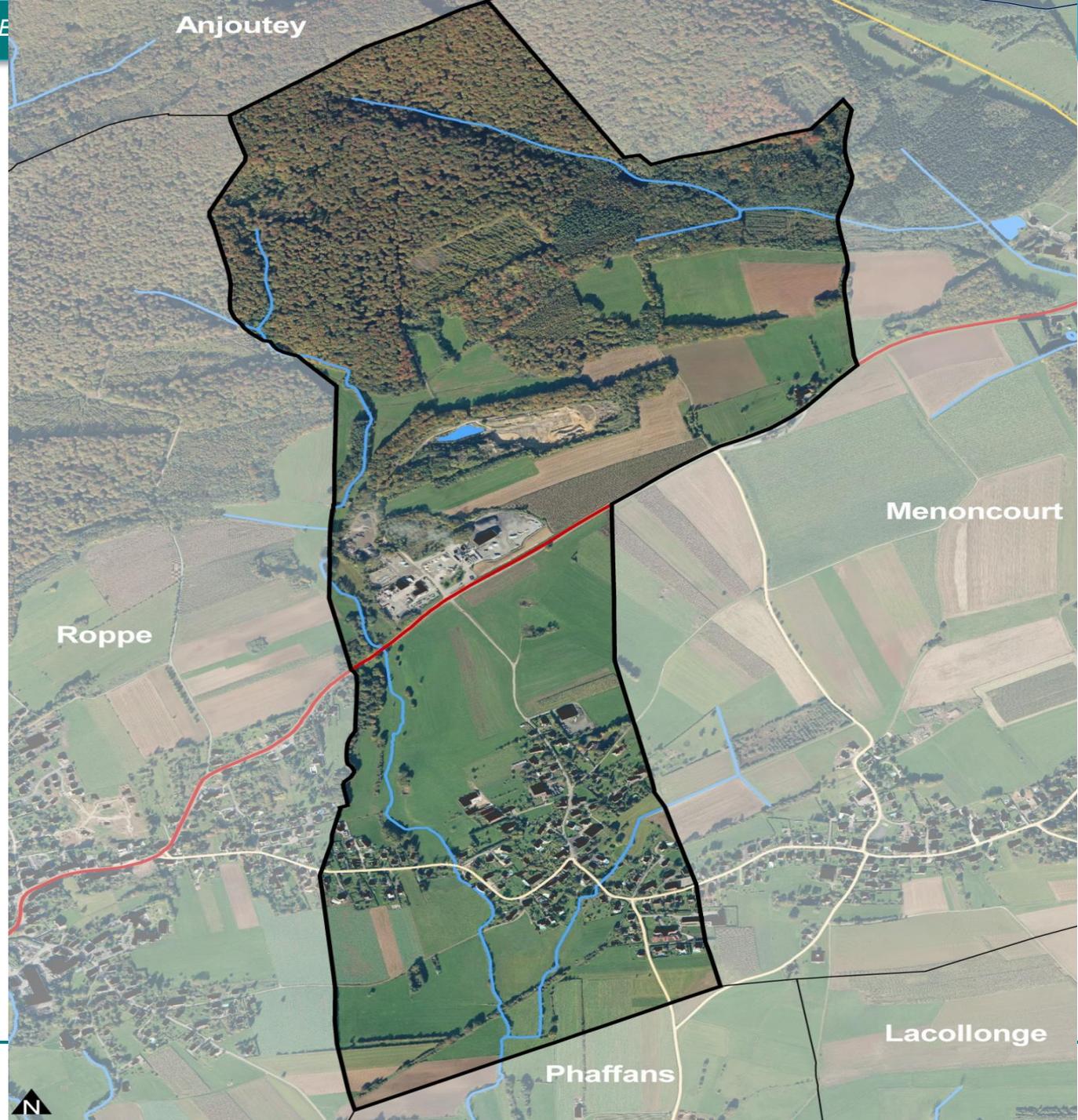
### Ateliers thématiques sur le diagnostic

- ✓ Démographie-habitat/consommation foncière/définition des objectifs logements
- ✓ Mobilité-déplacements/activité économique/analyse urbaine et paysage
- ✓ Environnement/paysages/patrimoine/cadre de vie

### Synthèse du diagnostic et orientations du PADD

Superficie  
communale : 250 ha

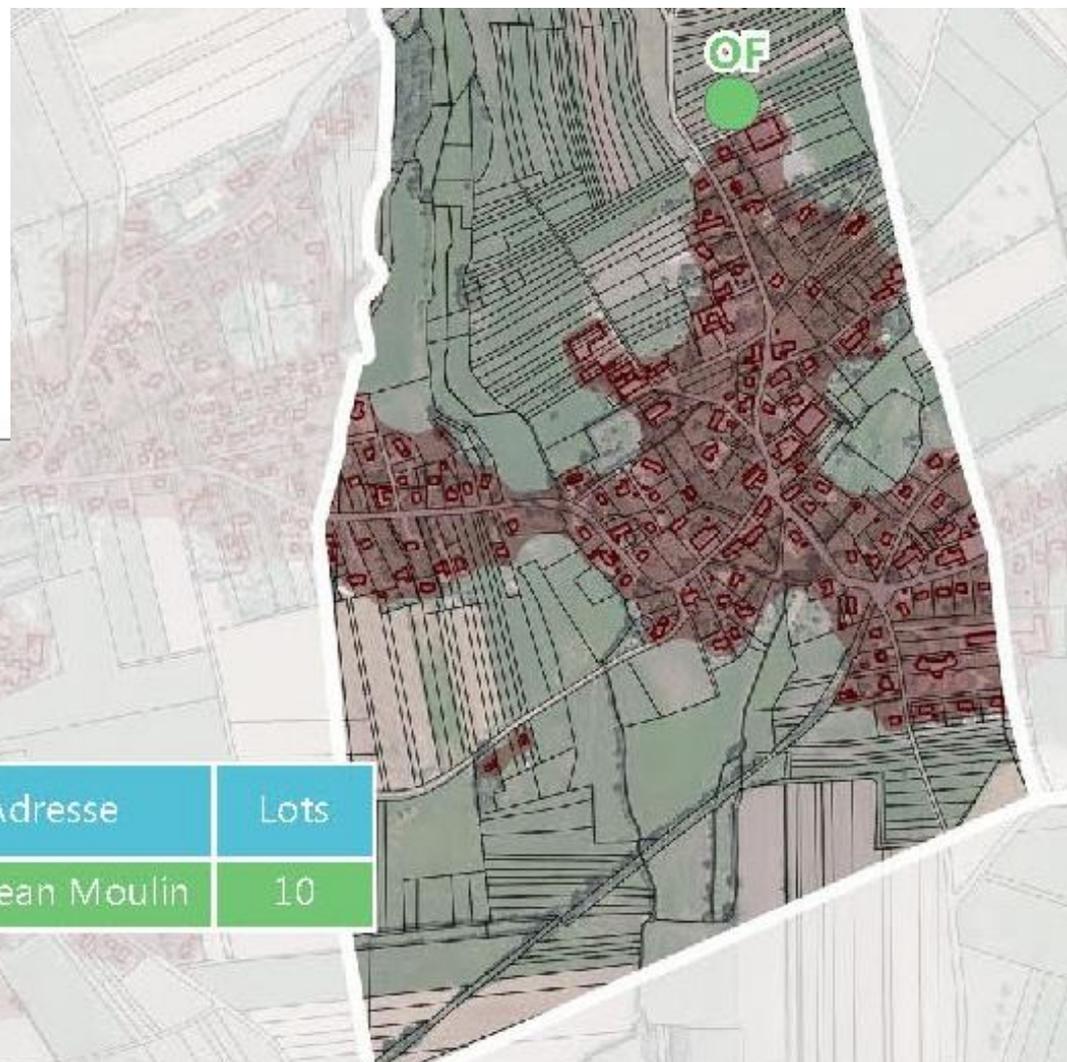
281 habitants (pop  
légaes 2015)



## L'emprise urbaine, le zonage (sans document) et les opérations d'habitat



Sources : SIG AUTB, BD-Topo, Cadastre 2017, activité immobilière AUTB  
 Cartographie : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort - Août 2017



	Avancement de l'opération	Nom de l'opérateur	Adresse	Lots
OF	Court terme		rue Jean Moulin	10

OF : Opération foncière  
 Court terme : horizon 2018-2019

**Merci de votre attention**