

Département du Territoire de Belfort

Commune de ÉGUENIGUE (90150)

ENQUETE PUBLIQUE
relative à
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)

Du 25 août 2025 au 25 septembre 2025

Rapport du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Porteur du projet
- 1.3 Cadre juridique
- 1.4 Présentation du projet
- 1.5 Liste des pièces

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Durée de l'enquête
- 2.3 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements
- 2.4 Mesures de publicité

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Mise à disposition du dossier
- 3.2 Permanences du commissaire enquêteur
- 3.3 Réunion d'information
- 3.4 Formalités de clôture
- 3.5 Remise du Procès-verbal de synthèse
- 3.6 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- 3.7 Synthèse partielle

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 4.1 Avis recueillis pendant la phase d'examen des dossiers
- 4.2 Contribution du public
- 4.3 Conclusion partielle

Pièces annexes :

- PV de synthèse (PJ n° 1)
- Mémoire en réponse au PV de synthèse (PJ n° 2)

1. GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Éguenigue dans le département du Territoire de Belfort.

Éguenigue est une commune du Territoire de Belfort qui compte environ 270 habitants. Située à moins de 10 kilomètres au nord-est de Belfort, sur l'ancienne Route nationale 83, elle est proche de l'autoroute A36 qui relie la Franche-Comté et Belfort à l'Alsace (Mulhouse), la Suisse (Bâle) et l'Allemagne (Fribourg).

Éguenigue est située à une altitude qui varie de 351 à 461 m et s'étend sur près de 250 hectares.

Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (CAGB) qui rassemble 52 communes.

La CAGB est par ailleurs membre du Pôle Métropolitain du Nord-Franche-Comté qui rassemble environ 300 000 habitants avec le Pays de Montbéliard situé dans le département du Doubs.

L'enquête porte sur le projet de PLU, le POS antérieur étant devenu caduque en 2017.

La procédure, démarrée fin 2015 a abouti à l'arrêt du projet le 23 janvier 2025.

La commune a alors demandé au Tribunal Administratif de Besançon la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le 22 mai 2025, le Tribunal Administratif de Besançon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur et désigné Monsieur Gérard Nerich commissaire enquêteur suppléant.

1.2 Porteur du projet

Le porteur du projet est la commune d'Éguenigue. L'adresse de la mairie est située au 8, rue Jean Moulin.

Pour élaborer son projet, la commune a fait appel à l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB).

Le responsable du projet et représentant de la personne morale désignée est Monsieur Gérard Payrou, maire de la commune.

1.3 Cadre juridique

L'enquête doit se dérouler conformément aux prescriptions du code de l'environnement et notamment des articles L 123-1 et suivants et R 122-3 et suivants.

L'élaboration doit être conduite dans le respect du code de l'urbanisme et notamment des articles L. 153-1 et suivants.

1.4 Présentation du projet

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune.

Cette procédure a été prescrite par une délibération en date du 27 novembre 2015, complétée le 09 décembre 2016.

Un premier projet, arrêté le 28 mars 2024, a recueilli un avis défavorable des services de l'État, en raison d'une consommation foncière jugée trop importante.

La commune a donc repris son dossier de PLU. Le projet a fait l'objet d'un second arrêt par le conseil municipal le 23 janvier 2025.

C'est suite à cet arrêt que la commune a lancé la procédure d'enquête publique.

Les objectifs assignés à l'élaboration du PLU (outre qu'il doit bien entendu être compatible avec les documents de rang supérieur) découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et se déclinent en trois axes :

Orientations du PADD

Axe 1/ Amorcer une croissance démographique et renforcer l'attractivité et la mise en valeur du village en :

- accueillant de nouveaux habitants ;
- affirmant la centralité du village ;
- protégeant le patrimoine.

Axe 2/ Engager la commune dans la transition énergétique en :

- promouvant le développement de l'économie verte ;
- réduisant les émissions de gaz à effet de serre ;
- permettant le développement des communications numériques ;
- gérant le sol de manière économe.

Axe 3/ Un cadre de vie préservé et valorisé en :

- valorisant les atouts paysagers et environnementaux ;
- maintenant et développant la trame verte et bleue (TVB) ;
- gérant les risques, préservant la santé et la sécurité des habitants.

Organisation du dossier de présentation

Le dossier de présentation comprend trois parties qui sont l'état des lieux, l'évaluation environnementale et la justification des choix et ses incidences.

Partie 1 / Etat des lieux et analyse des éléments nécessaires à la constitution du projet

Au titre de l'habitat, il ressort des documents, comme souvent, un vieillissement de la population et des ménages plus nombreux mais de plus petite taille.

Le parc de logement, composé presque exclusivement de maisons individuelles et de propriétaires occupants, connaît une vacance faible.

Le choix considéré comme le plus pertinent retient un besoin foncier de 1,3 hectare. Cela permettrait d'atteindre 300 habitants (+32) et nécessite la création de 18 nouveaux logements d'ici 2037 (dont 2 dans le bâti existant).

L'état initial de l'environnement analyse le contexte physique, la ressource en eau, traite de la protection des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue. Il contient également un diagnostic floristique et faunistique.

C'est également dans cette partie que sont évoquées les questions des nuisances et pollutions et celles des risques naturels et technologiques.

Enfin sont examinés les statuts réglementaires des milieux naturels et inventaires patrimoniaux comme les espaces agricoles et forestiers.

Sur ces différentes thématiques le document met en exergue ce qui doit être retenu et les enjeux identifiés.

Partie 2 / Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale menée considère que Le projet de PLU n'aura que des incidences négatives limitées.

À titre d'exemple, le secteur de projet ouvert à l'urbanisation correspond à des terres à enjeux écologiques moyens. Dans ce cas précis, les incidences seront localisées et se limiteront à des surfaces relativement faibles.

Le PLU a pour projet la venue de nouveaux habitants sur la commune d'Éguenigue, ce qui pourrait induire une augmentation des déplacements et donc des émissions de gaz à effet de serre. C'est pourquoi, le PLU d'Éguenigue agit en faveur de la réduction de ces émissions en :

- encourageant la densification de l'habitat, via les OAP ;
- limitant l'urbanisation et en cantonnant la zone urbaine à la zone bâtie existante ;
- définissant des secteurs pour l'urbanisation future à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'arrivée de nouveaux habitants sur la commune aura un impact extrêmement modéré sur la consommation en eau. De plus, les populations sont de plus en plus sensibilisées à l'économie de la ressource en eau potable. On considère que les nombreux aspects positifs et vertueux du projet permettent de contrebalancer ses incidences négatives éventuelles. Le principe du bilan environnemental n'est pas de chercher et équilibrer chaque incidence précisément, mais bien de raisonner de manière globale.

Notons que la commune ne comporte pas sur son territoire de périmètre Natura 2000.

Il est rappelé qu'en application des articles R.151-4 et L.151-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal d'Éguenigue devra mener au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU, une analyse des résultats de son application notamment au regard des objectifs fixés en termes d'environnement et de consommation foncière.

Partie 3 / Justification des choix et incidences du projet de PLU

La définition du projet prévoit :

- de contenir l'urbanisation dans l'emprise urbaine ;
- de favoriser le renouvellement urbain dans le bâti ancien (10 % de la production de logements se fera dans l'existant) = 2 logements ;
- d'assurer la mixité du type de logements, avec la production de 25 % d'individuels groupés et de petits collectifs ;
- de construire 8 logements pour maintenir le niveau actuel de la population ;
- d'atteindre environ 300 habitants (+ 32 habitants) ;
- l'objectif de créer 18 logements à horizon 2037 ;
- un besoin en foncier de 1,3 ha, au vu des calculs.

Le zonage

Le territoire communal est découpé en quatre types de zones :

- La zone urbaine qui comprend un secteur principal à vocation d'habitat (UA), un secteur spécifique lié à l'établissement de service d'aide par le travail -ESAT - (UB) et trois secteurs accueillant les activités économiques (UE, UEa, UEs) ;
- Une seule zone à urbaniser (AU) « Centre Village » est délimitée ;
- La zone agricole A ;
- La zone naturelle et forestière (N) comprenant les secteurs Ne à vocation écologique, et Nf pour lequel les exploitations forestières sont autorisées.

Les OAP :

Deux OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielles sont proposées, l'une intitulée « centre village » et l'autre, à proximité, intitulée « abords du péricolaire ». Une OAP « continuité écologique » est également intégrée au projet.

Ces OAP répondent au premier axe du PADD visant à la croissance démographique du village et à son attractivité mais aussi aux axes 2 et 3 pour la diminution des gaz à effet de serre et la valorisation des atouts paysagers.

Les deux OAP sectorielles encadrent l'urbanisation des secteurs visant à renforcer le centre du village.

1.5 Liste des pièces

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie d'Éguenigue et sur le site dématérialisé comprenait :

- L'arrêté de Monsieur le Maire d'Éguenigue prescrivant la mise à l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête ;
- Le registre d'enquête ;
- Le rapport de présentation et son annexe ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les annexes réglementaires et informatives ;
- Deux plans de zonage (1/3000 et 1/1000) ;
- Une note de présentation du projet ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- L'avis de la MRAe ;
- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) soit :
 - Préfet du Territoire de Belfort ;
 - Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) ;
 - Chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Territoire de Belfort ;
 - Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort (SCoT) ;
 - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
 - Chambre interdépartementale d'Agriculture du Doubs-Territoire de Belfort ;
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
 - Le bilan de la concertation.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre datée du 07 mai 2025 et enregistrée au Tribunal Administratif le 12 mai 2025, Monsieur le Maire de la commune d'Éguenigue demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Éguenigue ».

Figurant sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Doubs au titre de l'année 2025, j'ai été désigné pour cette enquête publique par décision n° E25000038/25 du 22 mai 2025 de Madame Cathy Schmerber, Présidente du Tribunal Administratif de Besançon.

Monsieur Gérard Nerich étant désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n° 19/2025 du 15 juillet 2025, Monsieur Gérard Payrou, maire d'Éguenique a prescrit la mise à enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

2.2 Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, du lundi 25 août 2025 au jeudi 25 septembre 2025 à 19h.

Il n'a pas été envisagé de prolongation.

2.3 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

Après un premier contact avec Monsieur Gérard Payrou par téléphone, je me suis rendu sur place le mardi 17 juin. Monsieur le Maire m'a alors présenté le projet de PLU, assisté de Madame Anne-Sophie Peureux, directrice de l'agence d'urbanisme du Territoire de Belfort et de Monsieur Christian Beaujeux, premier adjoint.

Je me suis rendu à nouveau sur les lieux pour visualiser le projet le 25 août après la première permanence. Le 10 septembre, après la permanence du matin j'ai visité à pied les différents sites importants de la commune une fois connu l'essentiel des contributions.

2.4 Mesures de publicité

Annonces légales :

L'enquête a été annoncée par publication d'un avis d'enquête dans deux journaux locaux :

- L'Est Républicain le vendredi 8 août 2025;
- La Terre de chez Nous le vendredi 8 août 2025.

Puis d'un rappel dans les mêmes journaux :

- L'Est Républicain le vendredi 29 août 2025 ;
- La Terre de chez nous le vendredi 29 août 2025.

Affichage :

L'avis d'enquête au format A2 a été apposé sur le panneau d'affichage officiel de la commune et sur une fenêtre visible depuis le parking de la mairie, 15 jours avant le démarrage de l'enquête et je l'ai vérifié à chacune de mes visites.

Par ailleurs, l'enquête a été annoncée aux habitants via l'application illiwap qui permet aux citoyens de suivre l'actualité communale, annonce réitérée plusieurs fois au cours de l'enquête.

Un flyer reprenant l'avis d'enquête a par ailleurs été diffusé dans les boîtes à lettres les premier et huit août.

La lettre d'information municipale de septembre annonçait également l'enquête et les dates de celle-ci.

Enfin l'avis d'enquête figurait sur le site internet de la préfecture du Territoire de Belfort, sur la page dédiée aux enquêtes publiques menées par les collectivités locales. Ce site renvoyait ses lecteurs sur le registre dématérialisé.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Mise à disposition du dossier

J'ai coté et paraphé les feuillets du registre d'enquête le lundi 25 août 2025 à 9h.

Celui-ci était mis à disposition du public en mairie où chacun a pu prendre connaissance des dossiers aux jours habituels d'ouverture de celle-ci :

Le mardi de 8h à 12h et de 13h à 17h30 ;

Le vendredi de 10h à 12h30 ;

Et de manière exceptionnelle le mercredi de 17h à 19h pendant la durée de l'enquête.

Le public a ainsi pu formuler des observations sur le registre ouvert situé à la mairie dans la salle du conseil municipal.

En outre, le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5226> comme indiqué sur l'avis d'enquête.

Le public pouvait également formuler ses observations et propositions par courrier électronique à l'adresse suivante : Enquete-publique-5226@registre-dematerialise.fr.

3.2 Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à disposition du public à la mairie d'Éguenigue lors de trois permanences totalisant 9h de présence :

- le lundi 25 août de 9h à 12h ;
- le mercredi 10 septembre 2025 de 9h à 12h ;
- le jeudi 25 septembre 2025 de 16h à 19h.

Ces permanences permettaient une libre consultation du dossier et une libre expression du public. Elles avaient lieu dans la salle du conseil municipal mise à ma disposition et selon des modalités permettant le respect de la confidentialité des échanges.

A noter que la permanence du 10 septembre a pris fin à 13h15.

3.3 Réunion d'information

Cela n'a pas été demandé ni organisé.

3.4 Formalités de clôture

A l'expiration de la consultation publique, j'ai clos et signé le registre d'enquête le jeudi 25 septembre 2025 à 19h.

3.5 Remise du Procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête, et après avoir échangé avec Monsieur Payrou et deux de ses adjoints (Madame Bernadette Tamagne et Monsieur Christophe Bernardin) sur les différentes observations consignées et mon propre ressenti, j'ai remis le 29 septembre 2025 par courriel, mon PV de synthèse (PJ n°1) à la commune qui m'a confirmé l'avoir reçu ce 29 septembre.

Le maître d'ouvrage avait à sa disposition, sous forme électronique ou sur papier, l'intégralité des observations ainsi que leurs pièces jointes.

3.6 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La commune a répondu (PJ n°2) dans un mémoire de vingt-trois pages le 14 octobre 2025.

3.7 Synthèse partielle

Cette enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 19/2025 de la commune en date du 15 juillet 2025 la prescrivant.

L'affichage à la mairie d'Éguenigue, la tenue de permanences ont été respectés et le dossier a fait l'objet d'une mise en ligne sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5226>.

La composition du dossier d'enquête m'est apparue conforme à la réglementation et de qualité tant sur la forme que sur le fond.

Le public a pu consulter le dossier, pouvait consigner ses observations ou propositions sur le registre, en me les adressant par courrier ou en les consignant sur le registre dématérialisé ouvert.

Le public a pu me rencontrer lors de mes trois permanences totalisant 9h de présence. Même si toutes n'ont pas souhaité déposer d'observation, se contentant de la consultation du dossier et d'échange avec le commissaire enquêteur, 18 personnes se sont présentées lors de celles-ci.

4. AVIS ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

Cette consultation s'est tenue sans qu'aucun incident ne soit porté à ma connaissance.

Trois permanences ont été organisées, 18 personnes se sont présentées.

1228 visiteurs ont consulté le site internet dédié et 508 personnes ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

Ce sont l'avis d'enquête et l'arrêté qui ont le plus été téléchargés mais aussi le rapport de présentation et les plans de zonage.

4.1 Synthèse des avis de l'autorité administrative et des personnes publiques

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a émis le 13 mai 2025 un avis délibéré.

En synthèse, celle-ci recommande principalement :

- de mettre en cohérence le nombre de logements neufs mentionné dans le PADD avec le besoin identifié dans le rapport de présentation, ou à défaut de justifier cet objectif plus important de nouveaux logements. Elle recommande de compléter l'état initial en réalisant des inventaires faunistiques et floristiques sur les zones susceptibles d'être urbanisées afin de poser un diagnostic, d'identifier les enjeux de biodiversité et des milieux naturels en place ;

- d'intégrer dans le règlement des mesures plus ambitieuses pour limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple, pourcentage minimal de pleine terre pour l'ensemble de la parcelle foncière, obligation de réaliser les espaces de stationnement en revêtement semi-perméable, etc.) ;

- d'analyser de manière précise la prise en compte par le PLU (notamment dans le règlement écrit et les OAP) des dispositions applicables dans les trois périmètres de protection du captage en eau potable ;

- d'étudier de manière approfondie comment ces prescriptions peuvent se concilier avec les règles de construction (dimensionnement des parcelles, densités, surfaces éco aménageables) et avec les mesures de gestion des eaux pluviales permettant de limiter le ruissellement à l'aval, tout en garantissant la préservation de la qualité de la ressource en eau.

L'Avis du Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) non daté, qui de façon générale indique :

Le projet de PLU semble respecter les orientations du SCoT en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Au regard des éléments présentés, le Grand Belfort émet également un avis favorable sur le volet « habitat » du PLU. Concernant les réseaux d'eaux pluviales, d'eau potable et d'eaux usées, votre projet ne soulève aucune observation. Cependant, en tant que délégataire de l'instruction de vos autorisations d'urbanisme, le Grand Belfort vous fait part de quelques remarques ou interrogations sur l'interprétation de certaines prescriptions de votre règlement.

L'Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) daté du 3 mars 2025 qui « n'a pas d'objections à formuler ».

L'Avis favorable sans développement du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort (SCoT) daté du 28 avril 2025.

L'Avis favorable et à l'unanimité, sans développement, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers daté du 20 mai 2025.

L'Avis de la Chambre interdépartementale d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort daté du 15 avril 2025.

La Chambre préconise de permettre une évolution des bâtiments appartenant à monsieur Faivre, agriculteur, vers un usage autre qu'agricole, dès lors qu'ils sont situés tout près de la zone urbaine et propose une exception des limites séparatives entre un bâtiment agricole et une zone urbaine.

L'Avis de la CCI du Territoire de Belfort en date du 28 février 2025 sans remarque particulière.

L'Avis du Préfet du Territoire de Belfort daté du 30 avril 2025.

Celui-ci relève que le scénario de développement retenu est cohérent avec le statut de micro-pôle que le SCoT attribue à la commune et salue les efforts de densification du bâti dans l'emprise urbaine avec seulement un secteur en extension sur les quatre que compte le projet. Il indique que le projet respecte bien les orientations du SCoT mais qu'il devra être rendu compatible avec celui-ci dès l'approbation de sa révision.

Le projet de PLU appelle cependant de sa part quatre réserves relatives à sa durée, à la consommation foncière et à l'instauration d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP. Réserves reprises ci-après par la commune

Ces avis, remarques ou réserves figuraient dans le dossier d'enquête.

En réponse au PV de synthèse, la commune indique que la commune lèvera les 4 réserves faites par le Préfet, à savoir :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD seront présentés plus distinctement ;
- La période de référence réglementaire 2011-2021, telle que définie par la loi Climat et Résilience sera prise en compte ;
- L'horizon de PLU sera modifié et porté à 2040, soit sur une durée de 15 ans au lieu de 12 ;
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation à la zone AU « Centre Village » sera intégré à l'OAP. Il précisera que le secteur AU est urbanisable dès l'approbation du PLU.

La commune liste également les autres points qui seront pris en compte.

4.2 Contribution du public

15 contributions ont été déposées. Elles ont été portées à la connaissance de la commune ainsi que leurs annexes. La commune y a répondu dans son mémoire en réponse au PV de synthèse.

Huit contributions ont été déposées sur le site dématérialisé, une l'a été sur le registre papier et six l'ont été par courrier adressé au commissaire enquêteur.

Quatorze contributions étaient axées essentiellement sur le classement de parcelles et une seule sur une autre problématique. Elles sont traitées individuellement.

Observations déposées sur le registre papier

Observation déposée par Monsieur Laurent Courbot

Celui-ci indique que dans les versions antérieures à celle qui fait l'objet de l'enquête, une parcelle qu'il possède (A105 « aux Jonches ») était pour partie classée en secteur U. Il demande que le zonage proposé revienne à l'ancienne version et permette la constructibilité d'une partie de sa parcelle.

Il fait remarquer que dans le dossier consultable, un plan propose encore l'ancienne version (celle qu'il souhaite).

Réponse de la commune

« L'avis défavorable de l'État sur le 1^{er} projet a conduit les élus à revoir leur projet, essentiellement sous le prisme de la consommation foncière, qui a été jugée trop importante.

La commune ayant peu consommé d'espaces dans les années passées, il est très difficile pour elle de modérer sa future consommation foncière, au regard notamment des dents creuses encore disponibles (2,23 hectares).

Par ailleurs, les élus se sont aussi interrogés sur les permis de construire délivrés dans la période d'application du règlement national d'urbanisme (RNU). En effet, ceux-ci ont parfois été donnés pour des constructions se situant en dehors de l'emprise urbaine, conduisant encore à étirer le village.

C'est ce cas de figure qui a guidé le zonage établi en 2024, puisque la nouvelle construction (parcelle n°1094) qui a pris place à côté de la parcelle n°105 a donné lieu à un tracé englobant cette dernière et la parcelle voisine n°107. L'objectif étant au départ d'avoir un découpage équitable et cohérent, aux abords de la zone inondable.

Cette délimitation, remarquée par les services de l'État (comme en témoignent les extraits des avis et mail ci-dessous), ont contraint les élus à repenser ce découpage, ce qui a eu des répercussions sur d'autres parcelles, telles les n°86 et 93, non loin de là, qui ont elles aussi été réduites.

Ces nouveaux choix ont été guidés par :

- un souci d'équité ;
- pour les parcelles 105 et 107, un zonage « U » contribuait in fine à étendre l'urbanisation, dans un secteur identifié comme inondable car proche de l'Ermite ;
- le fait que ces parcelles étaient de facto inconstructibles à elles seules, car trop étroites et que les parcelles attenantes appartiennent à d'autres propriétaires ;
- la prise en compte de l'usage des parcelles souvent exploitées pour des cultures.

Concernant les plans de l'ancien zonage qui figurent dans le dossier arrêté en 2025, c'est effectivement une erreur, qui concerne deux annexes du PLU : la carte relative au périmètre d'application du droit de préemption urbain (DPU) et celle relative au périmètre de la taxe d'aménagement (TA). Quoi qu'il en soit, après son approbation, le PLU doit faire l'objet d'une mise à jour pour intégrer ces deux cartes.

Conclusion : le zonage de la parcelle n° 105 doit rester en zone agricole. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je reviendrai plus longuement dans mes conclusions sur cette problématique de réduction des parcelles constructibles car elle est présente sur la quasi-totalité des observations.

Elle répond à une demande de l'État au regard de la consommation foncière.

Dans le cas de cette observation, la réponse de la commune me semble parfaitement justifiée.

Observations déposées sur le site internet dédié

8 contributions ont été déposées. Certaines sont à regrouper.

Contribution de Monsieur Jean-Paul Faivre, agriculteur

Celui-ci s'insurge contre le classement en zone A de ses parcelles 225 et 736 classées dans les documents de 2023 en zone U et indique que cela s'est fait sans concertation. Il argumente sur le fait qu'il envisage, à sa retraite, de construire une maison d'habitation sur la parcelle 225 actuellement dédiée à son activité agricole.

Réponse de la commune

« Le 1^{er} projet arrêté par le conseil municipal d'Éguenigue classait l'ensemble des propriétés de M. Faivre en zone urbaine, car cela semblait cohérent puisque ces terrains sont intégrés à la zone urbaine du village. Ce classement tenait compte également du projet de construction de la future maison d'habitation de M. Faivre et de l'impossibilité pour ce dernier de céder son exploitation, faute de repreneur.

Cependant l'avis de l'État, intervenu suite au 1^{er} arrêt du PLU, a perturbé ce classement.

L'État demandant à la Commune de classer l'ensemble des terrains de M. Faivre en zone agricole.

Dans un second temps, les services de l'État ont organisé une réunion à la DDT le 18 juillet 2024, qui s'est conclue par une proposition consistant à couper les parcelles 736 et 737 en deux, avec un classement pour partie constructible (UA) et l'autre en agricole (A).

Certes, comme indiqué dans le compte-rendu, il s'agissait d'un « compromis » entre la Chambre d'agriculture et l'État, mais que dire d'un tel classement pour le propriétaire de la parcelle n°737 ?

La réalisation d'un zonage doit respecter des règles d'intérêt général. La petite bande que constitue la parcelle 737 (et 736 également) ne permet pas la construction et il aurait fallu un compromis entre les deux propriétaires.

En acceptant ce découpage, quelle justification la Commune aurait-elle pu apporter dans son PLU? La recherche de la sobriété foncière ne peut pas se faire au détriment du bon sens et des intérêts des citoyens.

Le fait qu'il existe un périmètre de réciprocité permet de protéger l'exploitation agricole mais avec l'accord de l'exploitant, un pétitionnaire pourrait construire dans ce périmètre, en sachant qu'il accepte les éventuels désagréments générés par la présence d'une telle activité.

Le choix final du classement en A a semblé « plus cohérent » aux élus, au regard de la pression subie des services de l'État et de la nécessité de préserver l'activité agricole.

On notera les avis assez ambivalents, voire abscons de la Chambre d'agriculture sur le classement des parcelles de M. Faivre. L'insuffisance du rapport de présentation étant encore une fois soulevée quant à l'évolution à long terme de l'activité de l'exploitant. S'il n'est pas aisé pour la Commune d'obtenir ce type d'information, il appartient en revanche à la Chambre de préciser ce point dans le cadre de sa mission « d'association » au titre de son rôle de personne publique associée (PPA).

Par ailleurs, le fait que ces parcelles soient déclarées à la PAC atteste d'un usage agricole réel et reconnu administrativement mais ne garantit pas de sa valeur agricole, laquelle dépend de plusieurs critères : qualité agronomique des sols, localisation/pression foncière, etc.

Certes, ce choix permet, comme le relève l'État de préserver le cadre de vie des habitants, mais pourrait, à moyen terme, nuire à l'activité agricole et aux habitants, en cas de non reprise de l'exploitation, avec un risque de voir ces terres non entretenues et des bâtiments en cœur de village laissés à l'abandon.

Enfin, concernant la concertation, Monsieur le Maire d'Éguenigue affirme avoir rencontré M. Faivre à deux reprises entre les deux arrêts et dit l'avoir informé des évolutions concernant ces terrains. Par conséquent, M. Faivre ne peut pas invoquer une absence d'information à son égard.

Conclusion : la commune propose de classer la parcelle n°736 en secteur UA. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question est l'exemple parfait de la contradiction devant laquelle la commune se trouve.

Respecter les règles de sobriété foncière et en même temps privilégier les dents creuses à l'étalement urbain.

Je retiens la proposition de la commune qui vise à résoudre cette question, certes de façon plus consommatrice d'espace, mais plus raisonnable et équitable.

Contribution de Monsieur Marc Lecomte

Lui aussi proteste contre le « déclassement » de sa parcelle A 1090 passant de zone U en zone N. Il indique que cette parcelle est en continuité directe avec un terrain bâti et entourée de terrains constructibles ou bâtis ce qui rend le classement en zone N incohérent.

Réponse de la commune

« Le PLU s'inscrit dans un contexte législatif marqué par le renforcement des politiques de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation des espaces naturels et agricoles. Les nouvelles dispositions issues notamment de la loi ALUR et de la loi Climat et Résilience imposent une réduction progressive de la consommation foncière. Ainsi, certains terrains précédemment classés comme constructibles dans le POS ont été requalifiés en zone naturelle (N) dans le PLU, afin de répondre à ces objectifs de sobriété foncière et de développement durable. Ce reclassement vise à garantir une gestion plus économe du sol, à préserver les

paysages et la biodiversité, et à recentrer l'urbanisation sur les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser à court terme.

La parcelle n°1090 subit un sort que connaissent beaucoup de terrains aujourd'hui avec la refonte des documents d'urbanisme. La parcelle se situe en fin de zone urbaine et la rendre constructible accentuerait l'étalement urbain. Malheureusement c'est une perte financière et sentimentale pour le propriétaire et c'est understandable, mais la consommation a déjà été jugée excessive dans le projet de PLU à Éguenigue...y ajouter cette parcelle n'est pas cohérent et acceptable d'un point de vue réglementaire. Le classement en N s'entend pour un secteur non constructible et proche de la zone urbaine.

Conclusion : la commune propose de maintenir la parcelle n°1090 en zone N. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Intégrer cette parcelle, de taille importante, classée N déjà dans le projet arrêté le 18 mars 2024, participerait à l'étalement urbain et la commune est, de mon point de vue, fondée à maintenir ce classement.

Deux contributions émanant de Messieurs Luc et Marc Lecomte, propriétaires indivis de deux parcelles (A872 et A 870)

Ils protestent contre le classement en zone A de leurs parcelles qui étaient, disent-ils, constructibles lors de la réunion publique du 2 octobre 2023.

Réponse de la commune

« Ces demandes s'inscrivent dans le même esprit que la précédente. Dans le POS d'Éguenigue, ces parcelles étaient intégrées à la zone urbaine. La demande porte sur leur classement en zone urbaine.

Le nouveau zonage du PLU classe environ 50% de la parcelle n°872 en secteur UA et toute la parcelle n°870 en N.

Le classement UA a été maintenu en bord de route dans la mesure où ce terrain est desservi par les réseaux et dispose d'un accès direct depuis le Chemin de la Creuse et la famille Lecomte avait fait part de ses projets touristiques à la Commune.

Le Conseil municipal y étant attentif et souhaitant aussi que le village soit attractif, a proposé de laisser en constructible cette parcelle dans le prolongement des habitations existantes au bout du Chemin de la Creuse et face à l'habitation de M. Marc Lecomte.

Il convient toutefois de noter que l'État, dans son avis rendu le 05 mai 2025 relève que la parcelle n°872 ne constitue pas une « dent-creuse » mais bien une extension, sans toutefois demander son retrait du secteur UA.

Ainsi, le parti d'aménagement porté par les élus d'Éguenigue est multiple :

- Garantir au maximum aux habitants la constructibilité de leur bien immobilier ;
- En modérant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Dans un souci d'équité envers les propriétaires.

L'exercice est délicat et il n'est pas possible aujourd'hui de classer en zone U l'ensemble des terrains, notamment ceux situés entre la rue de l'Enclos et le Chemin de la Creuse, ce qui aurait pour conséquence une trop grande consommation foncière, et qui réduirait à néant les efforts réalisés par la Commune pour modérer la consommation foncière à l'horizon du PLU par rapport à la décennie précédente, où moins de 2 hectares ont été consommés.

Lors de la réunion publique d'octobre 2023, le zonage était certes différent car il s'agissait d'une phase de travail et la nouvelle équipe, en place depuis un peu plus d'un an, reprenait le PLU. Il a fallu plusieurs mois pour acculturer les nouveaux élus, qu'ils s'emparent du projet et des différentes pièces du PLU. Lors de la réunion, il a bien été dit qu'il s'agissait de documents de travail. Le zonage présenté était celui que les élus souhaitaient porter ; leur volonté était de ne pas léser leurs administrés. Malheureusement, les échanges qui ont suivi avec les personnes publiques associées ont fait évoluer le zonage, et les élus ont dû se résigner à rendre des terrains à la « nature ». La parcelle n°870 et le haut de la parcelle n°872 se situant en 2^{ème} ligne par rapport à la voie publique, elles ont été déclassées pour répondre à l'exercice de sobriété foncière, imposé notamment par la loi Climat et résilience, entrée en vigueur en août 2022.

Conclusion : la commune ne souhaite pas modifier le zonage des parcelles n°870 et 872. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je retiens l'argumentaire de la commune.

Contribution de Maître Brocard, avocate

Celle-ci présente un CU obtenu par son client, Monsieur Couroux sur 3 parcelles ainsi qu'un permis de démolir obtenu par Monsieur Christian Courbot en date du 7 mars 2025.

Je la joins à celle présentée par Madame Lourdel au nom du cabinet Brocard Gire qui présente les mêmes CU et Permis de démolir que ceux présentés dans la contribution précédente mais contient également un courrier circonstancié présentant la requête. Ce courrier émane de Maître Brocard, avocate pour le compte de son client, Monsieur Couroux.

Il ressort de ces éléments que Monsieur Couroux envisage un projet immobilier sur des parcelles en lieu et place d'anciens bâtiments dégradés, dont certains sont en ruine. Le projet envisagé s'appuie sur le zonage arrêté en 2024. Le projet de PLU soumis à enquête réduit le zonage classé U et plusieurs parcelles sont maintenant classées A.

Le CU a été obtenu sur la base du projet de 2024 et, selon les contributions, ne peut être réalisé sur des emprises plus réduites.

La demande est donc, là aussi, de revenir aux zonages envisagés en 2023/24.

Réponse de la commune

« Au vu de ces éléments, il est évident que le certificat d'urbanisme délivré doit être pris en compte dans le zonage du PLU et il convient de revoir le périmètre de la zone constructible pour intégrer l'ensemble des parcelles concernées par le projet proposé par M. Couroux.

La Commune est favorable à la réalisation de ce projet, qui permettra :

- De créer du logement locatif et peut-être permettre l'arrivée de jeunes ménages dans le village ;
- De ne pas consommer d'espaces naturels, puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain ;
- Et enfin éviter de laisser des bâtiments à l'abandon (lutte contre les friches).

Conclusion : réintégrer la partie de la parcelle n°202 comprenant le hangar agricole en secteur UA. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Il s'agit ici d'une question de bon sens et d'intérêt général.

De bon sens dans la mesure où un CU a été accordé, un permis de démolir accepté, cela de manière régulière dans le cadre du RNU. Un permis de construire pourrait d'ores et déjà être accordé.

D'intérêt général car le projet envisagé permettra d'éliminer ce qui n'est déjà plus une friche mais plutôt un dépôt sauvage de déchets divers !

Je préconise de revenir au zonage du projet de 2024.

Deux contributions émanant de la même personne, Monsieur Jacques Courbot

Dans l'une, Monsieur Courbot fait état d'interrogation sur le classement de parcelles assurant la desserte effective de constructions et terrains lui appartenant. Or, elles n'apparaissent pas en zone urbaine sur le plan consulté.

Je sollicite une vérification et, le cas échéant, une correction du zonage.

Il souhaite que sa parcelle A265 soit reconnue dent creuse et classée en zone U.

Réponse de la commune

« Les chemins d'accès n'ont pas réglementairement à être intégrés en zone U. Le règlement des zones A et N permet d'autoriser la création de voirie. Une voie ou un chemin déjà existant peut donc être classé en A (comme ici dans le PLU d'Éguenigue) ou N.

Conclusion : la commune ne souhaite pas modifier le zonage A pour les parcelles n°557 et 558.

Les parcelles citées par M. Courbot, dont la sienne (n°265), n'étaient déjà pas classées en zone constructible au POS. Cet ensemble de parcelles forme un espace agricole qu'il convient de préserver. Il ne s'agit pas d'une dent creuse mais d'un ensemble de 4 parcelles appartenant à des propriétaires différents, situées en 2^{ème} ligne par rapport à la rue Jean Moulin et qui présentent un linéaire de façade de plus de 60 mètres.

Classer cet ensemble en secteur UA conduirait à augmenter la consommation foncière du PLU.

Conclusion : la commune souhaite que la parcelle n°265 reste classée en zone agricole (A). »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je retiens les avis de la commune.

Dans l'autre, il souhaite que sa parcelle (A737) comme celle, voisine, appartenant à Monsieur Faivre (A736) soit classée en zone U car, selon lui, c'est une véritable « dent creuse ».

Réponse de la commune

« La réponse à apporter est similaire à celle donnée à M. Faivre. Les parcelles n°736 et 737 sont liées.

Conclusion : la commune souhaite que la parcelle n°737 soit classée constructible, comme celle de M Faivre (n°736). »

Avis du commissaire enquêteur

Même commentaire que pour Monsieur Faivre, je suis favorable à cette proposition.

Observations déposées par courriers

La première émane de Monsieur Francis Chalmey

Celui-ci demande que soit modifié le projet qui prévoit le classement en espace vert boisé de sa parcelle 185 et un reclassement en U sans mention d'espace vert.

Réponse de la commune

« Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont hésité longuement sur le classement de cette parcelle restée libre en cœur de village.

In fine, le parti d'aménagement retenu a été celui d'un secteur AU, impliquant la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à organiser l'urbanisation future et à obliger un aménagement d'ensemble pour prévoir de manière cohérente la construction et la desserte du secteur. L'idée était aussi de garantir un peu de densité dans cet espace central de la commune grâce à une opération d'ensemble.

Tout en longueur, peu large, un peu en pente et arboré, ce secteur aurait pu, comme les services de l'État le préconisaient, demeurer en totalité un secteur de respiration classé en zone N.

Lors du 1^{er} arrêt du PLU, l'intégralité de la parcelle n°185 était classée en zone AU, avec la présence de la continuité écologique.

Suite à l'avis défavorable de l'État, et au vu de la nécessité de limiter la consommation foncière, le 2^{ème} projet a choisi de maintenir le verger en partie centrale, permettant d'assurer un poumon vert en cœur de village et de préserver la biodiversité. Un aménagement cohérent pour le village d'Éguenigue, où le cadre de vie est un critère recherché par les futurs résidents. Cette préservation a permis de retirer également de la surface constructible, tout en permettant de conserver une OAP cohérente. »

La commune reprend donc les termes rédigés dans l'OAP et « indique que pour elle la préservation du verger est nécessaire. Elle réduit de 5 ares les possibilités de construire et offre au secteur un espace naturel qui a toute sa place. L'urbanisation de ce site pourrait donner lieu à la construction de logements dits « intermédiaires » de type logements avec jardins pour l'accueil de familles et/ou de personnes âgées non dépendantes.

L'ajout de la continuité écologique traduit simplement le dernier passage décrit dans l'armature paysagère de l'OAP ; il s'agit d'assurer une transition entre le nouveau secteur AU et la route d'accès à la propriété attenante. Sa largeur n'est ni normée, ni réglementée, donc elle peut simplement prendre la forme d'une haie plantée.

Par ailleurs, l'OAP ne comporte pas d'objectifs de densité car le site s'avère complexe au vu de sa petitesse et de son étroitesse. En revanche, il est bien indiqué qu'un programme diversifié en termes d'habitat est attendu et les principes d'aménagement définis pourront permettre une opération qualitative de cet ensemble de cœur de village. C'est pour cela, comme le relève l'État dans son avis de 2025, que « *le schéma de l'OAP matérialise, à titre indicatif, le principe d'accès à de futurs lots constructibles par une flèche* ».

Toutefois, comme le soulève l'État dans ce même avis, « *le règlement de l'OAP ne mentionne pas de densité attendue pour l'opération* ». On rappellera qu'il n'appartient pas à une OAP de comporter de règlement ! L'OAP ne s'applique aux autorisations d'urbanisme qu'en termes de compatibilité et non de conformité. L'OAP laisse de la souplesse dans ce petit secteur du village d'Éguenigue, qui compte moins de 300 âmes.

Conclusion : la commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande, de manière à ne pas bouleverser le parti d'aménagement poursuivi par la commune. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris aux arguments de la commune.

La seconde émane de Monsieur André Merlet

Celui-ci conteste le passage en zone A des parcelles 1079 et 222 situées à l'arrière de son habitation, parcelles classées U dans le projet présenté le 2 octobre 2023.

Réponse de la commune

« Le classement de ces deux parcelles a été défini dans le prolongement de la zone urbaine englobant l'exploitation agricole de Monsieur Faivre et les autres constructions, et définissant une 1^{ère} ligne constructible par rapport à la rue Saint-Roch.

A contrario, lors du 2^{ème} arrêt, ces parcelles, se situant dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole, réintégrées en zone A, ont de facto, été classées en zone A.

Ces parcelles, limitrophes de l'espace agricole plus en amont (parcelles n°1082, 227, 228, etc.), permettent de préserver la vue sur la chapelle et de limiter la consommation foncière au sein du PLU d'Éguenigue. Ce choix a été validé par les services de l'État dans leur avis en date du 05 mai 2025.

C'est un choix cohérent au regard du classement de l'exploitation de M. Faivre en zone agricole.

La commune souhaite conserver le classement agricole (A) des parcelles n°222 et 1079. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je retiens l'avis de la commune.

La troisième émane de Gisèle et Jean-Michel Boher

Ceux-ci contestent le passage de leur terrain (près de la mairie, parcelle 170) de U en A entre 2023 et aujourd'hui.

Réponse de la commune

« Le classement de ce terrain a effectivement évolué dans le temps : en partie constructible au POS, il avait également été maintenu en U dans le 1^{er} projet arrêté, puis déclassé dans le 2^{ème} projet arrêté.

C'est ce que rappellent les propriétaires dans leur courrier lors de l'enquête publique.

On note ainsi qu'ils ont eu une parfaite connaissance de l'évolution du classement de leur parcelle dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, et eu égard au processus de concertation.

Il convient de leur apporter la même réponse, que pour d'autres parcelles : le PLU se doit de respecter les objectifs de sobriété foncière et la parcelle n°170, au regard de son positionnement, en seconde ligne par rapport à la voie, a fait l'objet d'un déclassement en zone N, permettant également un accès aux pâtures situées en contrebas.

Néanmoins, ce classement laisse perplexe la Commune, qui malgré l'effort de modération foncière à réaliser, constate que ce terrain bénéficie d'un accès depuis le Chemin de la Creuse.

Par ailleurs, il est construit de trois côtés et il n'est pas incohérent de reclasser une partie de cette parcelle en secteur UA pour permettre la réalisation d'une construction, tout en laissant un accès aux terrains naturels en contrebas.

Conclusion : la commune propose d'autoriser le classement d'environ 7 ares en secteur UA pour permettre la réalisation d'une construction et d'être équitable par rapport aux voisins, qui eux ont pu construire. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas d'opposition à retenir la suggestion de la commune.

La quatrième émane de Madame Martine Hennemann qui indique que dans le cadre de «règlements antérieurs (POS, RNU) sa parcelle n°300 était classée constructible », ce que ne permet plus le projet présenté. Elle demande donc à voir sa parcelle classée en zone U.

Réponse de la commune

« La parcelle n°300 était au POS classée en secteur NAb, lequel permettait aux propriétaires de construire dès lors qu'ils étaient en capacité de financer leurs réseaux.

A l'époque de ce POS, seule la parcelle n°305 a fait l'objet d'une construction, intégrée au projet de PLU en secteur UA.

Le reste de cet ancien secteur NAb a fait l'objet d'un classement en zone A, comme c'est souvent le cas dans les PLU lorsqu'ils n'ont pas été construits.

Son classement en secteur naturel s'explique par son positionnement dans un endroit de la commune sans construction en partie ouest de la rue de Phaffans, caractérisée par la présence de belles pâtures.

La proximité du forage d'Éguenigue, lié à l'eau potable, et de la zone inondable, liée au ruisseau de l'Ermite, explique aussi la préservation de cette parcelle et de l'ensemble du secteur.

Conclusion : la commune souhaite maintenir le classement de la parcelle n°300 en A. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis la commune dans son argumentaire.

La cinquième émane de Monsieur Michel Merlet

Sa demande porte sur deux points. Le PLU arrêté le 28/03/2024 classait en U sa parcelle 278 mais plus celui du 23/01/2025.

Cela l'amène à poser 4 questions.

- Quelle est la motivation de l'État pour émettre un avis défavorable et pourquoi n'ont-ils pas été communiqués ?

- Comment le contenu de la délibération du conseil arrêtant le PLU en 2024 peut être identique à celui du conseil arrêtant le PLU en 2025 ?
- Pourquoi n'y a-t-il pas eu de communication et de concertation entre le 28/03/24 et le 23/01/25, a minima avec les propriétaires concernés ?
- Quel a été le critère retenu pour supprimer la parcelle 278 du zonage U ?

Le second point concerne la réalité d'une zone humide de 280 m² identifiée sur son terrain, identifiée par le cabinet chargé de recenser les zones humides sur la commune. Il indique que cet espace reçoit les eaux de ruissellement de sa toiture par des drains qui sont situés précisément sous cette zone.

Réponse de la commune

« Il est ici impossible de reprendre toutes les remarques de l'État émises lors de son 1^{er} avis rendu en date du 8 juillet 2024. Cet avis n'a pas été communiqué à la population mais il aurait pu être donné sur demande. La mairie n'a jamais caché aux habitants la reprise du projet et l'a indiqué lors de l'édition de ses bulletins d'information.

L'enquête publique n'ayant pas suivi la période de consultation, les habitants ont interrogé la mairie sur les suites de la procédure.

Aucune obligation légale n'oblige la Commune à rendre publics les avis rendus ; ceux-ci le sont au moment de l'enquête publique.

La délibération en date du 23 janvier 2025 aurait pu faire référence au 1^{er} avis de l'État mais la délibération était identique car le 1^{er} projet n'était pas censé avoir existé ; la délibération d'arrêt est considérée par la jurisprudence comme un acte préparatoire, non créateur de droits.

Concernant le classement de la parcelle n°278, elle a été déclassée en zone N dans le 2^{ème} projet arrêté car il fallait réduire les surfaces constructibles et après étude il s'est avéré que son maintien en zone U accentuait la consommation foncière alors que sa largeur ne permettait pas d'y construire.

Par ailleurs, cette parcelle n'était déjà pas constructible dans le cadre du POS. Elle avait été classée ainsi lors du 1^{er} projet car ce périmètre avait été défini dès l'étude du zonage, à l'époque où M. Merlet était encore maire de la commune.

2- Le second point évoqué par M. Merlet concerne la présence d'une zone humide de 280 m² identifiée sur son terrain.

Cette remarque est assez surprenante puisque l'étude qui a révélé cette zone a été commandée par l'équipe municipale précédente et le bon de commande a été signé par M. Merlet, à l'époque 1^{er} magistrat de la commune. Parmi trois devis, il a choisi celui du cabinet Guinchard. La présence de cette zone humide lui a été signalée lors de la restitution de l'étude et il n'a jamais formulé d'observation vis-à-vis de cette protection.

Conformément à l'étude, la Commune a classé en Ne la surface identifiée « zone humide ». L'État a approuvé cette prescription.

Si M. Merlet est certain que l'étude du cabinet Guinchard est erronée, il lui appartient, au-delà des observations et commentaires qu'il a fournis, de produire une étude, de type « contre-expertise » qui confirmera ou infirmera la présence de la zone humide.

En l'état, la Commune prend en compte les résultats de l'étude élaborée en 2019.

En conclusion la commune maintient le zonage tel que délimité dans le projet soumis à enquête publique. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je comprends l'argumentaire de la commune. Mais je ne retiens pas l'argument de l'étroitesse car, comme pour d'autres situations, l'ajout d'une parcelle peut conforter la constructibilité d'une autre parcelle. Mais il est vrai qu'il faut bien s'arrêter quelque part quand la réglementation contraint. Une évolution future du PLU aura peut-être à traiter cette question mais en l'état la réponse de la commune me paraît fondée.

Je suis beaucoup plus circonspect quant à la zone humide. Sans remettre en cause une étude, n'en ayant ni le droit ni les compétences, je remarque néanmoins que les eaux de pluie provenant du toit de la maison de monsieur Merlet aboutissent par des tuyaux dans le sous-sol de la zone humide et qu'il paraît donc normal qu'elle soit humide à certains moments. Cette zone humide est d'une surface minimale (280m²) et insérée dans la zone urbaine ce qui interroge sur sa non constructibilité.

J'ai bien sûr noté que l'étude globale avait été commandée par Monsieur Michel Merlet lui-même, alors maire de la commune et que son rendu s'est fait alors que Monsieur Michel Merlet était encore maire.

Je préconise tout de même, au vu des documents fournis et des avis sollicités de ne pas maintenir dans le document final cette zone Ne qui ne m'apparaît pas raisonnable.

La dernière émane de Monsieur Maxime Paris pour le compte de la société Nextone

Principalement, Monsieur Paris attire l'attention du commissaire enquêteur sur le fait que le PLU n'intègre pas l'activité carrière. Il constate l'absence dans la zone N d'une sous-zone Nc mentionnant notamment l'ouverture et l'exploitation de carrières et indique que la lecture du règlement proposé pour la zone N interdit l'activité carrière.

Cette activité est pour autant régulièrement autorisée et il souhaite donc une rectification .

Réponse de la commune

« Effectivement, le zonage du PLU ne prévoit pas un secteur spécifique pour la carrière. Dans le POS, la carrière était classée en secteur NCa.

La carrière d'Éguenigue étant existante et en activité depuis de nombreuses années, le classement en zone N visait à entériner cette existence, comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. C'est à ce titre que d'autres équipements ou infrastructures, comme les routes ou les voies ferrées sont classées en zone N.

Toutefois, il est vrai qu'une erreur figure dans le règlement du PLU arrêté en janvier 2025 puisque le règlement de la zone N interdit l'ouverture et l'exploitation des carrières, alors qu'il ne devait pas interdire l'exploitation de la carrière.

Comme indiqué par M. Paris, et en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, *« dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

Ce périmètre, s'il est mis en place, devrait recouvrir les 7,8 ha exploités actuellement par la carrière. La demande d'extension de la carrière, formulée tardivement en fin de procédure, ne pouvant être inscrite au PLU tant que le dossier d'extension n'a pas été porté et validé d'un point de vue environnemental (dossier ICPE, etc...).

Conclusion : la commune propose d'ajouter un secteur spécifique Nc pour la carrière. Il conviendra cependant d'y permettre son exploitation mais de ne pas y permettre la construction, faute de créer un STECAL, lequel doit être autorisé après avis de la CDPENAF, ce qui est impossible après l'enquête publique.

Etant donné que les constructions ne sont pour l'heure pas admises, le classement en zone N reste cohérent, en adaptant toutefois le règlement pour autoriser les travaux d'exploitation de la carrière.

Après approbation et lorsque le dossier d'extension de la carrière sera constitué, la Commune pourra engager une procédure de mise en compatibilité du PLU pour étendre le périmètre de la carrière et revoir la réglementation du secteur Nc. »

Commentaire du commissaire enquêteur

En tout état de cause, l'erreur doit être réparée dans le document final. Sans préjuger d'éventuelles extensions futures qui feront l'objet de procédures spécifiques, il convient, dans le document final qui sera approuvé, de rectifier l'erreur interdisant en zone N l'exploitation de carrières.

Le règlement et la cartographie du PLU doivent expressément permettre l'exploitation de la carrière réglementairement autorisée.

4.3 Conclusion partielle

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du 25 août 2025 au 25 septembre 2025 à midi soit pendant 32 jours consécutifs, dans les meilleures conditions et en conformité avec la réglementation.

Le dossier relatif à l'élaboration était réglementairement constitué et clair.

Le public a eu toute latitude pour prendre connaissance du dossier lors des heures d'ouvertures de la mairie, lors de mes permanences et sur le site internet dédié parfaitement identifié dans les annonces légales et avis apposés.

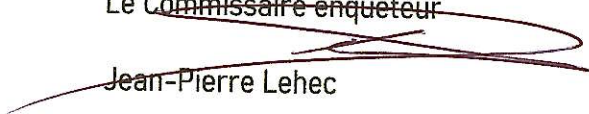
Le public pouvait faire connaître ses observations sur le registre en mairie et sur le site internet dédié.

A l'issue de l'enquête, j'ai transmis le 29 septembre 2025 par courriel à Monsieur le Maire d'Éguenigue mon PV de synthèse afin que la commune puisse, si elle le souhaitait, m'adresser son avis ou ses remarques éventuelles en réponse aux observations et aux questions formulées dans le PV de synthèse.

Une réponse m'a été apportée le 14 octobre 2025.

Le 24 octobre 2025

Le Commissaire enquêteur


Jean-Pierre Lehec

Département du Territoire de Belfort

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Éguenigue

Enquête publique du 25 août au 25 septembre 2025

Procès-verbal de synthèse

(Incluant une Pièce Jointe)

Je note tout d'abord que l'enquête s'est tenue dans des conditions normales.

Trois permanences ont été tenues et 18 personnes sont venues me rencontrer.

Parmi ces personnes certaines ont souhaité déposer une contribution. Ces contributions s'ajoutent à celles déposées par des personnes non rencontrées.

Au total, j'ai constaté le dépôt de huit contributions sur le site internet dédié, d'une contribution rédigée sur le registre papier et de six contributions reçues par courrier remis en main propre ou envoyé.

Contributions déposées ;

Sur ces 15 contributions 14 sont axées sur la question du classement de parcelles dans le zonage U. Une seule présente une problématique différente.

A / Sur le registre papier.

La contribution émane de Monsieur Laurent Courbot (PJ n°1).

Celui-ci indique que dans les versions antérieures à celle qui fait l'objet de l'enquête, une parcelle qu'il possède (A105 « aux Jonches ») était pour partie classée en secteur U. Il demande que le zonage proposé revienne à l'ancienne version et permette la constructibilité d'une partie de sa parcelle.

Il fait remarquer que dans le dossier consultable, un plan propose encore l'ancienne version (celle qu'il souhaite).

Je joins photo de la contribution en PJ n°1 et demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution.

B/ Sur le registre dématérialisé.

8 contributions ont été déposées. Certaines sont à regrouper.

Toutes ces contributions étant en possession de la commune, je ne les reprends pas dans le détail.

- 1/ La première émane de Monsieur Jean-Paul Faivre.

Celui-ci s'insurge contre le classement en zone A de ses parcelles 225 et 736 classées dans les documents de 2023 en zone U et indique que cela s'est fait sans concertation.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution et sa position sur la suggestion de la Chambre d'agriculture figurant dans l'avis de celle-ci.

- 2/ La seconde émane de Monsieur Marc Lecomte qui lui aussi proteste contre le « déclassement » de sa parcelle A 1090 passant de zone U en zone N.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution.

- 3 et 4/ Ces deux contributions émanent de Messieurs Luc et Marc Lecomte, propriétaires indivis de deux parcelles (A872 et A 870). Ils protestent contre le classement en zone A de leurs parcelles qui étaient, disent-ils, constructibles lors de la réunion publique du 2 octobre 2023.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à ces deux contributions.

- 5 et 7 / La n° 5 émane de Maître Brocard, avocate, qui présente un CU obtenu par son client, Monsieur Courroux sur 3 parcelles ainsi qu'un permis de démolir obtenu par Monsieur Christian Courbot en date du 7 mars 2025.

La n°7 présentée par Madame Lourdel au nom du cabinet Brocard Gire présente les mêmes CU et Permis de démolir que ceux présentés dans la contribution n°5 mais contient également un courrier circonstancié présentant la requête. Ce courrier émane de Maître Brocard, avocate pour le compte de son client, Monsieur Courroux.

Il ressort de ces éléments que Monsieur Courroux envisage un projet immobilier sur des parcelles en lieu et place d'anciens bâtiments dégradés, dont certains sont en ruine. Le projet envisagé s'appuie sur le zonage arrêté en 2024. Le projet de PLU soumis à enquête réduit le zonage classé U et plusieurs parcelles sont maintenant classées A.

Le CU a été obtenu sur la base du projet de 2024 et, selon les contributions, ne peut être réalisé sur des emprises plus réduites.

La demande est donc, là aussi, de revenir aux zonages envisagés en 2023/24.

Je souhaite recueillir l'avis de la commune sur cette demande eu égard notamment du Certificat d'urbanisme accordé.

- 6 et 8 / Ces deux contributions émanent de la même personne, Monsieur Jacques Courbot.

Dans l'une, Monsieur Courbot fait état d'interrogation sur le classement de parcelles assurant la desserte d'un bâtiment et souhaite un classement en U d'une parcelle classée A.

Dans l'autre, il souhaite que sa parcelle (A737) voisine d'une parcelle déjà citée (A736) appartenant à Monsieur Faivre soit classée en zone U.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à ces deux contributions.

C/ Les contributions reçues par écrit.

- 1/ la première émane de Monsieur Francis Chalmey.

Celui-ci demande que soit modifié le projet qui prévoit le classement en espace vert boisé de sa parcelle 185 et un reclassement en U sans mention d'espace vert.

Je souhaite recueillir la position de la commune sur cette observation.

- 2/ la seconde émane de Monsieur André Merlet.

Celui-ci conteste le passage en zone A des parcelles 1079 et 222 classées U dans le projet présenté le 2 octobre 2023.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution.

- 3/ la troisième émane de Gisèle et Jean-Michel Boher.

Ceux-ci contestent le passage de leur terrain (près de la mairie, parcelle 170) de U en A entre 2023 et aujourd'hui.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution.

- 4 / la quatrième émane de Madame Martine Hennemann qui indique que dans le cadre de «règlements antérieurs (POS, RNU) sa parcelle n°300 était classée constructible », ce que ne permet plus le projet présenté. Elle demande donc à voir sa parcelle classée en zone U.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution.

- 5 / la cinquième émane de Monsieur Michel Merlet.

Sa demande porte sur deux points. Le PLU arrêté le 28/03/2024 classait en U sa parcelle 278. Plus celui du 23/01/2025 et pose à partir de là 4 questions.

Le second point concerne la réalité d'une zone humide de 280 m² identifiée sur son terrain.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution et plus précisément sur les questions qu'il pose.

- 6 / la sixième émane de Monsieur Maxime Paris pour le compte de la société Nextone.

Principalement, Monsieur Paris attire l'attention du commissaire enquêteur sur le fait que le PLU n'intègre pas l'activité carrière. Il constate l'absence dans la zone N d'une sous-zone Nc mentionnant notamment l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Je demande à la commune ce qu'elle souhaite apporter comme réponse à cette contribution. Et si la création d'un sous zonage Nc lui paraît souhaitable.

Pour ma part, à l'issue de cette enquête, Je m'interroge principalement sur deux points et demande à la commune de m'éclairer sur ceux-ci :

Quels sont les éléments qui ont conduit la commune à modifier son projet arrêté le 28 mars 2024 dont la principale modification semble être une diminution forte du zonage U, diminution qui concentre l'essentiel des contributions et constatations reçues et pourquoi la délibération du 23 janvier 2025 ne fait pas référence au projet arrêté le 28 mars 2024, aux avis défavorables obtenus et aux évolutions projetées ?

Quelles ont été les actions collectives ou individuelles entreprises par la commune pour présenter et faire connaître cette évolution et en donner les raisons aux habitants ?

Enfin si Monsieur le Préfet salue la philosophie du projet et les efforts de la commune, il conditionne néanmoins son avis favorable à la prise en compte de ses remarques dont celle relative à la durée du PLU. Il indique que le projet prévoit une durée de 12 ans et souhaite le voir porté à 15 ans.

Quelle est la position de la commune sur ce point et sur les points soulevés par les personnes publiques associées ou même sur tout point qu'elle jugerait utile de préciser ?

Ce procès-verbal, qui fait suite à mes échanges avec Monsieur Payrou et ses adjoints au moment de la clôture de l'enquête, est donc remis à la commune d'Éguenigue afin qu'elle puisse m'adresser son avis, ses remarques et ses réponses aux observations et questions formulées.

Le 29 septembre 2025.

Jean-Pierre Lehec

Commissaire enquêteur

Je soussigné Laurent-Courbot, propriétaire de la parcelle A105 (Aux Jachas) à Eguenigue, souhaite apporter une observation relative ~~à~~ à la proposition du nouveau plan de zonage.

En effet, jusqu'à cette dernière version de plan de zonage, le découpage entre secteur agricole et secteur urbanisé formait une ligne droite et homogène avec les parcelles voisines (A107, 1092, 1094, 1096 etc.). C'était d'ailleurs la même que dans le 'POS' du village qui était en vigueur avant.

Or, dans cette dernière version, le secteur urbanisé a été sensiblement réduit en créant des découpages "anarchiques" au droit de chaque parcelle.

Ma parcelle se voit ainsi amputée d'une partie qui était constructible dans les versions précédentes, de même pour mon voisin (A107). J'observe également que d'autres plans dans le dossier de consultation propose encore l'ancienne version du découpage !

(Confirmé par M. le Commissaire Enquêteur lors de ma visite en mairie).
Ma demande est de revenir à la version initiale du projet.