



## COMMUNE d'ÉLOIE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu réunion  
du 14 septembre 2015

## L'urbanisation, l'habitat et les habitants

### ÉTAIENT PRESENTS

---

M. Michel ORIEZ, Maire  
M. Henri GIROL, Adjoint  
M. Dominique GASPARI, Adjoint  
Mme Charlotte ZILLIOX, Adjointe  
M. Éric GILBERT, Conseiller  
M. Ralph OCHEM, Conseiller  
M. Jean-Louis SEICHEPINE, Conseiller  
M. Laurent STIRNEMANN, Conseiller

Mme Anne-Sophie PEUREUX, AUTB  
M. Pédro HERMENEGILDO, AUTB

\*\*\*

### ANALYSE DE L'ARTIFICIALISATION<sup>1</sup>

---

Mme Peureux introduit la séance en présentant l'évolution de la tâche urbaine entre 1960 et 2011.

À Éloie, l'urbanisation s'est développée le long de la D23 qui mène à Grosmagny mais aussi le long de la route communale en direction de Sermamagny. L'urbanisation est structurée de manière linéaire, de type « village-rue ».

Depuis les années 80, les constructions se sont accélérées avec la réalisation successive de lotissements le long de la D23 et l'urbanisation s'est étoffée au niveau du centre ancien (mairie - école).

---

<sup>1</sup> Est entendue par surface artificialisée toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide, etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non (ex : parking).

Dès les années 90, le bâti est devenu continu avec Valdoie, créant ainsi une continuité urbaine depuis Belfort.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la tache urbaine à Éloie représente 51 ha, soit un taux d'urbanisation de 9 % par rapport à la surface totale de la commune (556 ha).

Sur la période 2002-2014, 7,5 hectares d'espaces agro-naturels et forestiers ont été artificialisés, soit une moyenne annuelle de 62 ares.

Cette artificialisation s'est faite exclusivement à destination de l'habitat : environ 70 logements ont été construits en majorité en dehors de l'emprise urbaine, telle qu'elle existait au moment de l'analyse.

Afin d'améliorer la compréhension des notions liées à l'artificialisation, M. Gilbert demande à ce que les couleurs du schéma soient harmonisées avec celles du camembert (diapositive n°17).

L'urbanisation à Éloie entre 2002 et 2014 se caractérise par des extensions par rapport au bâti existant ; ce phénomène s'illustre notamment par la réalisation de lotissements qui ont majoritairement vu le jour dans les zones à urbaniser inscrites au PLU.

Mme Peureux rappelle que l'exercice imposé par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) de 2014 consiste à modérer la consommation foncière pour les 10 prochaines années.

Les choix en termes de zonage devront donc être cohérents avec cette exigence et dans un premier temps, un travail d'identification devra être mené afin de repérer les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine.

#### **LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS**

---

M. Hermenegildo expose que le parc de logements (395 logements en 2012) est dominé par la maison individuelle en propriété, avec des logements qui sont plutôt de grande taille : les 4 pièces ou plus représentent 96 % des logements.

La commune compte 43 logements collectifs et ne dispose d'aucun logement social, comme un tiers des communes de la CAB.

60 % des logements date de la période 1967-1989 (contre 28 % dans le département, 27 % dans la CAB et 32 % communes périurbaines nord).

Il y a peu de patrimoine ancien à Éloie. Le parc antérieur à 1949 y est très faible (8 % du parc contre 32 % à Sermamagny, 33 % dans la CAB et 35 % dans le département). Aucune commune de la CAB ne détient un taux aussi faible.

#### **Le phénomène de la vacance**

Selon les différentes sources, on recense moins de 10 logements vacants à Éloie et cela représente un taux de vacance très faible d'environ 2 %. La vacance est d'environ 9 % dans le Territoire de Belfort et elle connaît une hausse dans la plupart des communes.

**Dans l'offre nouvelle de logements**, l'individuel s'impose aussi : sur les 92 logements produits entre 2000 et 2013, 79 sont individuels (dont 2 individuels groupés livrés en 2010, grande rue) et seulement 13 logements sont issus d'immeubles collectifs (opérations, 17 et 19 grande rue).

En termes d'opérations de plus de 4 logements ou lots, 4 opérations ont été réalisées à Éloie depuis 2004 :

- Le lotissement « Les Champs de la Chaume » (14 lots) livré en 2004 par Maisons Tradition ;
- Le lotissement « Les Prés de Valdoie II » (15 lots) livré en 2006, commercialisé par Néolia ;
- L'opération privée « Eloise » de 6 appartements et 2 maisons mitoyennes ;
- L'opération privée située 17 grande rue, de 7 logements créés dans le bâti existant.

Au total, 29 parcelles à bâtir et 15 logements privés créés.

2 lotissements sont également engagés :

- Le lotissement « Les Chaumes » de 18 lots, commercialisé par Nexity ;
- Le lotissement « Les Prés de Valdoie III » (16 lots), par Néolia.

M. Gilbert souhaite que l'AUTB vérifie la période d'artificialisation relative à l'aménagement de ce lotissement.

## LES HABITANTS

---

La commune d'Éloie compte 989 habitants en 2012. Depuis 1968, la population a quintuplé passant de 182 à 989 habitants.

La forte croissance de la population d'Éloie provient principalement du solde migratoire et donc de la différence entre les arrivées et les départs de population.

La population vieillit mais les jeunes de moins de 15 ans restent importants à Éloie (19 % de la population).

La structure par âge évolue avec une forte augmentation des personnes âgées (60 ans ou plus). Le vieillissement de la population est un constat que l'on observe au niveau national en raison de l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom qui va non seulement augmenter leur nombre, mais aussi leur poids dans la population totale.

À Éloie, le vieillissement de la population est plus marqué puisque dans les années 2000, les 60-74 ans ont doublé et les 75 ans ou plus ont quasiment quadruplé.

Cette modification de la structure par âge interpelle sur le besoin d'adapter l'offre en logements, face au vieillissement de la population.

### **Des ménages plus nombreux, mais de taille plus petite**

En raison de la décohabitation des générations (allongement de la vie, augmentation des divorces et du célibat), la taille moyenne des ménages baisse constamment. Ce phénomène est généralisé à l'ensemble du territoire national.

Globalement, pour une population identique, il y a davantage de ménages et donc un besoin supplémentaire de logements. Dans les années 90, malgré une perte de 51 habitants, la commune a gagné 11 ménages.

M. Gilbert estime qu'Éloie est une commune attractive car elle dispose d'un cadre de vie agréable et que sa proximité avec Belfort permet à ses habitants de profiter des équipements, services et commerces offerts par la ville centre.

## LES BESOINS EN LOGEMENTS

---

Trois scénarios de développement sont proposés.

« Le point mort », c'est-à-dire le nombre de logements à produire juste pour maintenir la population actuelle est de 29 logements, qu'il convient d'ajouter à chaque scénario.

Dans un second temps, doivent aussi être retirés les logements livrés depuis 2012 ou en cours de construction ou engagés, soit 35 logements.

In fine, le besoin en logements nécessitant potentiellement du foncier varie de 37 à 66 logements.

Cet objectif doit être cohérent avec l'objectif du PLH (programme local de l'habitat) de la CAB 2016-2021.

Ce dernier prévoit un besoin en logements, pour les communes périurbaines nord, de 27 logements par an (Éloie concentre 13 % du parc de logements du secteur).

Enfin, l'évaluation des besoins fonciers dépend de la typologie des logements proposée : individuel pur, logement intermédiaire ou groupé, logement collectif.

Un débat s'engage entre les élus sur le type de logement à produire, sachant qu'aujourd'hui il n'est plus possible de fixer une taille minimale de parcelle, que le foncier a un coût non négligeable ou encore que les constructeurs sont attirés par un cadre de vie paisible mais ne souhaitent pas entretenir de grandes parcelles.

Les élus devront en débattre et faire des choix quant aux produits qu'ils souhaitent voir se développer.

*Éléments à modifier suite aux observations des élus :*

- *La carte de la vacance sera mise à jour ; les élus remarquent qu'il convient de retirer le chalet au bord de l'étang,*
- *La diapositive n°27 sera rectifiée car le nombre d'habitants est erroné.*

**La prochaine réunion est fixée au lundi 26 octobre 2015 à 18h30.**