

Commune d'ÉLOIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique – 21 septembre 2017

Présentation du projet de PLU avant 'arrêt'



Quelques dates :

- Élaboration du PLU approuvée 26 avril 2002
- Révision du PLU prescrite le 18 mai 2015
- Porter à connaissance – février 2016
- 1^{ère} réunion de travail le 6 juillet 2015
- Débat sur le PADD – à organiser
- Délibération pour appliquer le nouveau code de l'urbanisme (partie réglementaire) le 26 juin 2017

La présentation du jour porte sur :

- 1- La consommation foncière
- 2- Les capacités de densification
- 3- Les objectifs en termes de population, d'habitat et de foncier
- 4- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 5- Le zonage
- 6- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

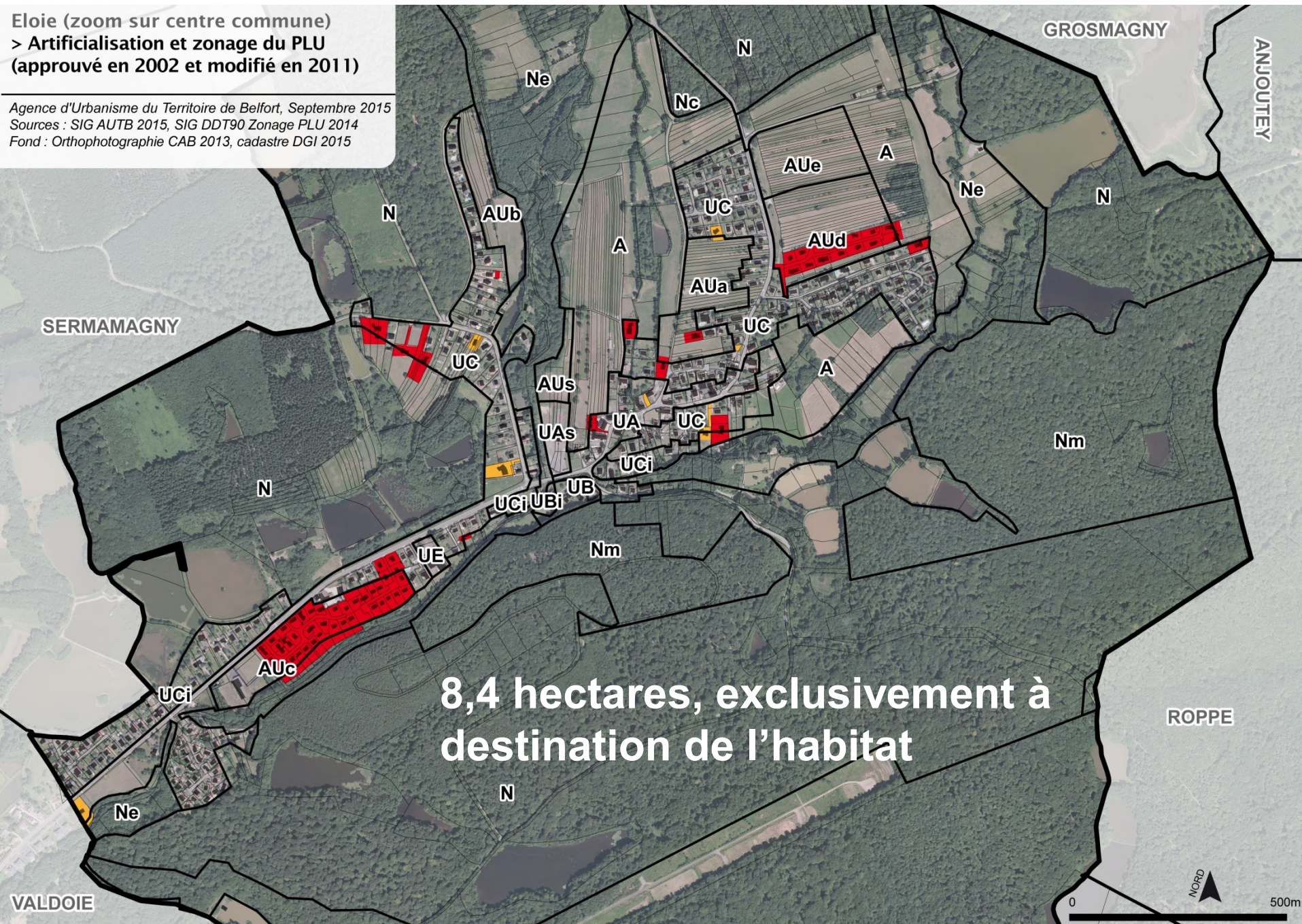
1- Consommation foncière

Eloie (zoom sur centre commune)
> Artificialisation et zonage du PLU
(approuvé en 2002 et modifié en 2011)

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Septembre 2015

Sources : SIG AUTB 2015, SIG DDT90 Zonage PLU 2014

Fond : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015



2- Capacités de densification

Eloie (zoom sur centre commune)
> Emprise urbaine au 1^{er} janvier 2015

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Juillet 2015

Sources : SIG AUTB 2015

Fond : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015



**51 hectares, soit un taux
d'urbanisation de 9% de la
superficie communale(556ha)**

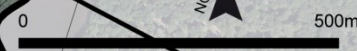
ROPPE

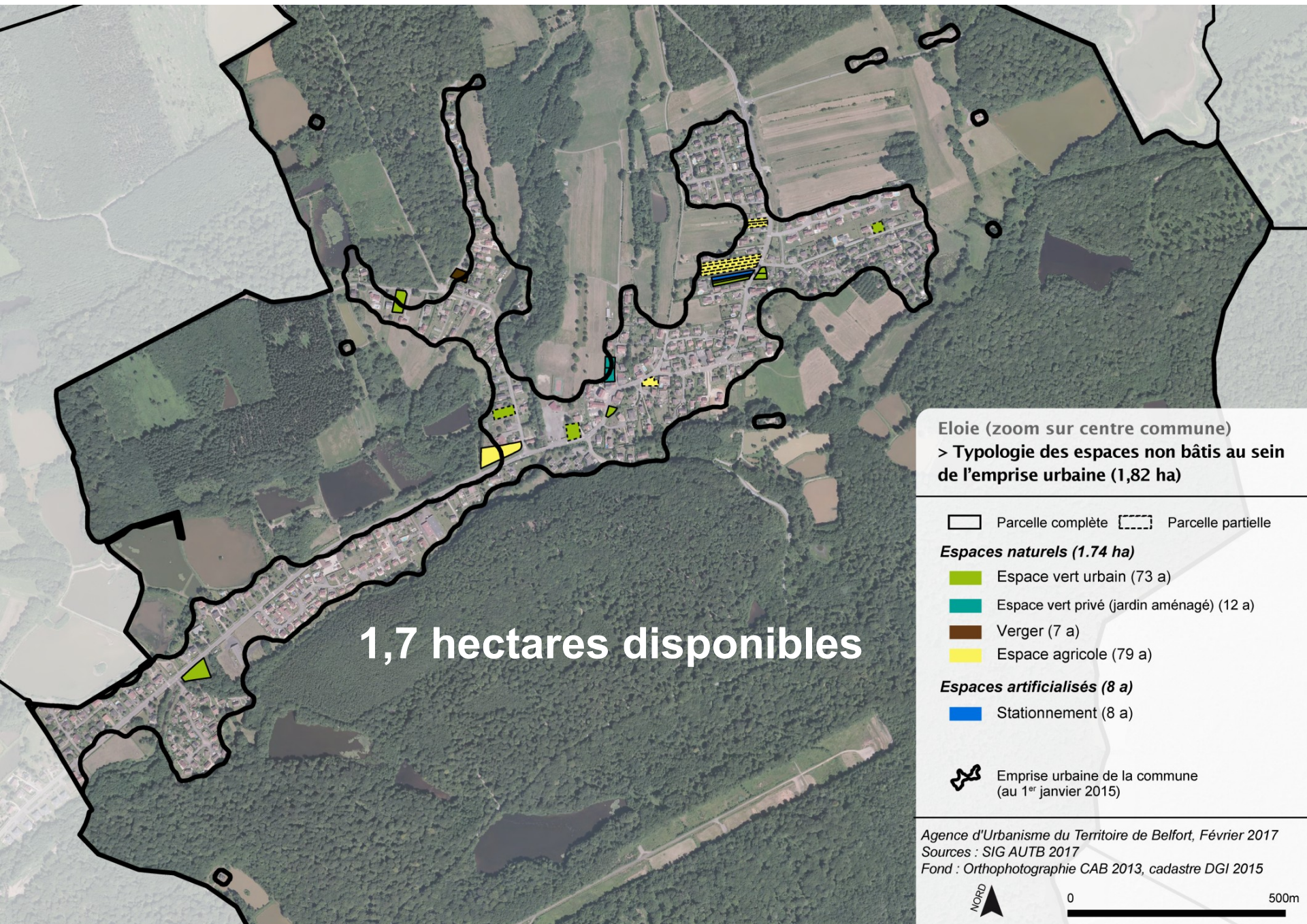
ANJOUTEY

GROSMAGNY

SERMAMAGNY

VALDOIE





1,7 hectares disponibles

Éloie (zoom sur centre commune)
> Typologie des espaces non bâtis au sein de l'emprise urbaine (1,82 ha)

▭ Parcelle complète ▤ Parcelle partielle

Espaces naturels (1.74 ha)

- Espace vert urbain (73 a)
- Espace vert privé (jardin aménagé) (12 a)
- Verger (7 a)
- Espace agricole (79 a)

Espaces artificialisés (8 a)

- Stationnement (8 a)

🗺 Emprise urbaine de la commune (au 1^{er} janvier 2015)

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Février 2017
Sources : SIG AUTB 2017
Fond : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015



0

500m

Les perspectives de développement pour les 12 prochaines années

Les besoins en logement

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3- Objectifs en termes de population, d'habitat et de foncier

Besoins en logements à l'horizon 2030

**Conserver la population actuelle :
«le point mort»**

=
+

Accueillir de nouveaux ménages :
«l'effet démographique»

Besoins en renouvellement du parc

Le besoin en renouvellement peut être positif (la construction neuve supérieure à la variation du parc), en cas de « disparition » d'une partie du parc existant (par changement d'usage, démolition, transformation de deux logements en un seul,...). Cette diminution du nombre de logements doit être compensée par des logements supplémentaires.

Le besoin en renouvellement peut être aussi négatif. Autrement dit, des logements se créent par division de grands logements ou lors de changement d'usage (exemple: transformation de bureaux en logements).

À Éloie, le besoin en renouvellement est de 0,5% sur la période 1999-2012. **Pour la période 2012-2030, un renouvellement du parc identique à celui observé durant la période 1999-2012 est proposé.**

Scénario proposé : Un renouvellement du parc existant de 0,5 %. Soit un besoin de 2 logements.

Besoins liés à la réduction de la taille des ménages

La réduction de la taille des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une population identique. Dans les années 2000, elle a fortement baissé de 2,93 à 2,56 personnes par ménage (entre 1999 et 2012).

Le vieillissement de la population, et notamment la génération «baby-boom» (davantage de couples âgés ou personnes isolées âgées), et la hausse des décohabitations liées aux divorces et séparations (hausse des familles monoparentales, et personnes isolées) vont accroître le nombre de petits ménages.

La taille des ménages devrait ainsi continuer à baisser, mais avec une moindre intensité.

Variation 2012-2030 de la taille des ménages à partir des projections Insee (Omphale) : -0,42 % par an

Scénario proposé : 2,38 personnes par ménage en 2030. Soit un besoin de 30 logements.

Besoins liés à la fluidité des marchés et la mobilité des ménages

La commune d'Éloie comptabilise moins de 10 logements vacants, soit une vacance très faible (part de logements inoccupés dans l'ensemble du parc) d'environ 2 %.

Malgré une augmentation du nombre de logements vacants dans les années 2000, la vacance demeure à un niveau nettement inférieur au reste de la CAB, et notamment du coeur d'agglomération.

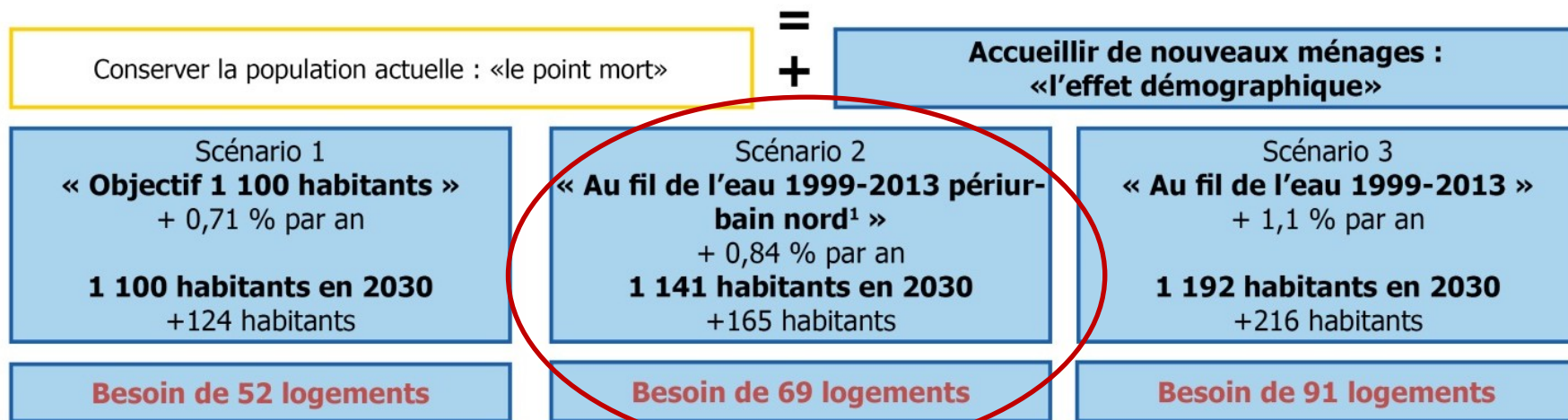
Nous optons pour l'hypothèse du maintien du taux de vacance très faible. Chaque logement créé n'est pas nécessairement destiné à être occupé en résidence principale. Pour maintenir le taux de vacance à 2%, avec un accroissement du parc de logements, 2 logements doivent être créés.

Scénario proposé : Maintien du taux de vacance. Soit un besoin de 2 logements.

➔ **Un point mort de 34 logements**

Étape 2 : Scénarios démographiques

Besoins en logements à l'horizon 2030



¹ Denney, Eloie, Evette-Saibert. Perouse, Sermamagny, Vétrigne, Vézelois

Scénario 1 : « Objectif 1 100 habitants »	Scénario 2 : « Au fil de l'eau 1999-2013 périurbain nord »	Scénario 3 : « Au fil de l'eau 1999-2013 »
86 logements Env 5 logements par an	103 logements Env 6 logements par an	125 logements Env 7 logements par an

	Scénario 1 : « Objectif 1 100 habitants »	Scénario 2 : « Au fil de l'eau 1999-2013 périurbain nord »	Scénario 3 : « Au fil de l'eau 1999-2013 »
Besoins estimés 2013-2030	86 logements	103 logements	125 logements
Logements en cours de construction/engagés	-37logements		
Estimation des logements à créer d'ici 2030	49 logements	66 logements	88 logements

Les besoins fonciers

→ Proposition de répartition selon la typologie des logements:

70 % en individuel pur

20 % en intermédiaires ou groupés

10 % en collectif

	Besoins en logements			Besoins fonciers (ha)		
	scénario 1	scénario 2	scénario 3	scénario 1	scénario 2	scénario 3
individuel pur	34	46	62	2,40	3,23	4,31
individuel intermédiaire ou groupé	10	13	18	0,29	0,40	0,53
collectif	5	7	9	0,07	0,10	0,13
total hors emprises	49	66	88	2,77ha	3,73 ha	4,97 ha
15% réservés aux emprises publiques, voiries, aménagements, espaces verts...				0,42	0,56	0,75
total				3,2 ha	4,3ha	5,7 ha

Rappel : le PLU doit limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières

- Dans cet esprit, le SCoT fixe un seuil à ne pas dépasser :
 - 3 ha de zones 1AU (court terme), et
 - la totalité des zones AU pour l'habitat ne doit pas excéder 15 % de l'emprise urbaine (51 ha), soit 7,65 ha.
- Le total des surfaces constructibles en zone AU et U doit être inférieur à 8,4 hectares.
- Il reste 1,7 hectares dans l'emprise urbaine.
- Objectif foncier : l'estimation des besoins pour l'habitat s'élève à 4,3 hectares.
- Un rythme de construction (4 à 6 logements), en adéquation avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 du Grand Belfort, soit environ 4 logements par an.

Périmètre de 7 communes : Denney, Éloie, Evette-Salbert, Pérouse, Sermamagny, Vétrigne et Vézelois.

4- Orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

I- Eloie, une commune attractive, dans l'influence territoriale du pôle urbain belfortain

A- Maîtriser la croissance démographique

- 1- Promouvoir la diversité de l'habitat, rechercher un équilibre entre les différentes formes du bâti
- 2- Répondre aux besoins en logement par un niveau de production déterminé en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération

B- Conforter l'offre de services et d'Équipements et encourager de nouvelles implantations

- 1- Conforter les équipements existants
- 2- Assurer le développement des communications numériques

C- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'Étalement urbain

- 1- Favoriser une utilisation mesurée des espaces interstitiels et reconquérir le bâti existant
- 2- La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

II- Préserver les grands équilibres : maintien du cadre de vie et protection de l'environnement et de l'agriculture

A- Préserver et valoriser les espaces naturels, support des continuités Écologiques

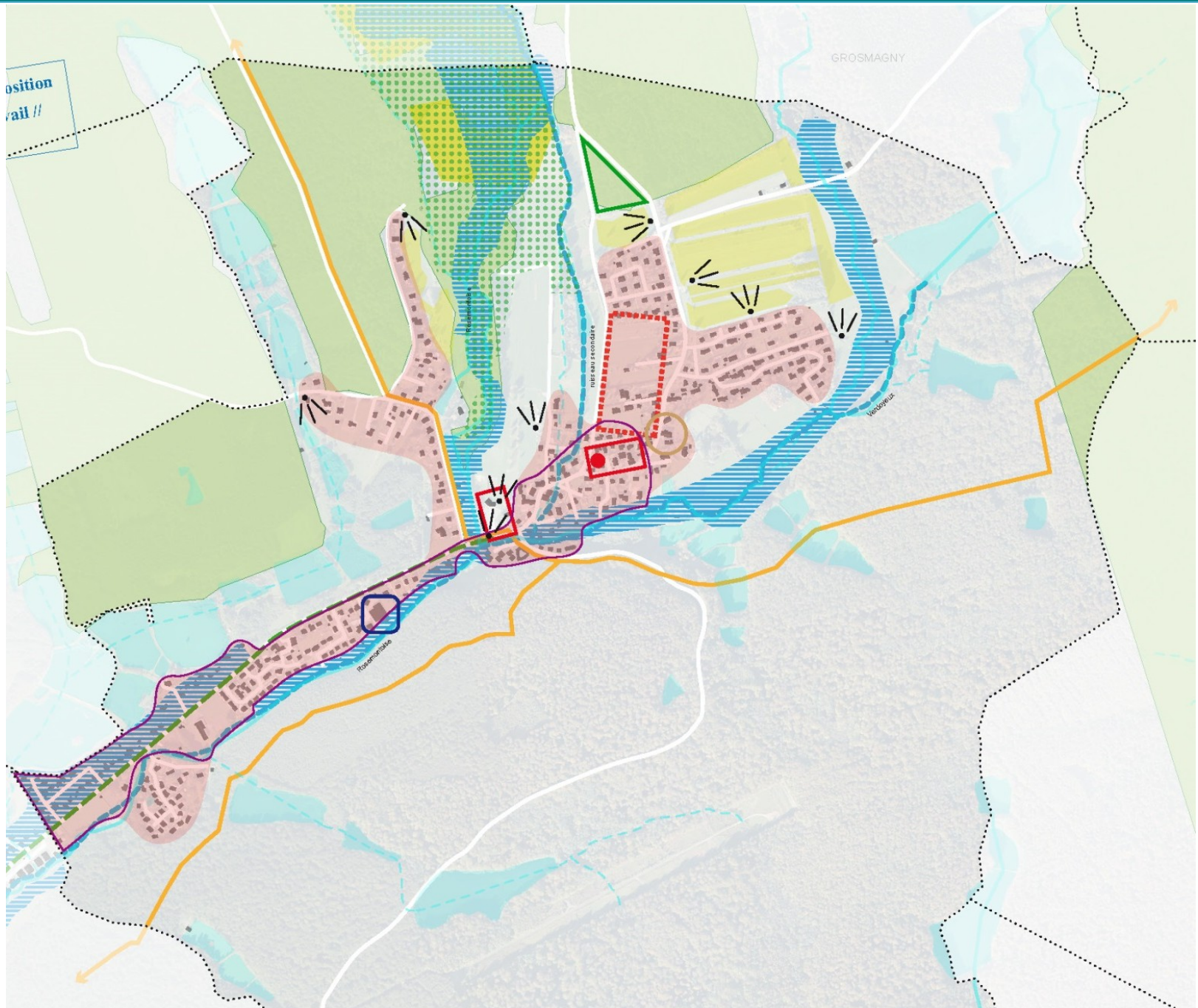
- 1- Les milieux forestiers
- 2- Les chapelets d'étangs, les prairies humides et les cours d'eau
- 3- Les milieux bocagers

B- Préserver les paysages et le cadre de vie

- 1- Pérenniser l'espace agricole
- 2- Maintenir et développer le réseau de liaisons douces

C- Mettre en valeur le territoire

- 1- La protection des zones humides
- 2- La prise en compte du risque inondation
- 3- La gestion des eaux pluviales
- 4- Le développement durable du territoire



5- Zonage



1/2 500^{ème}

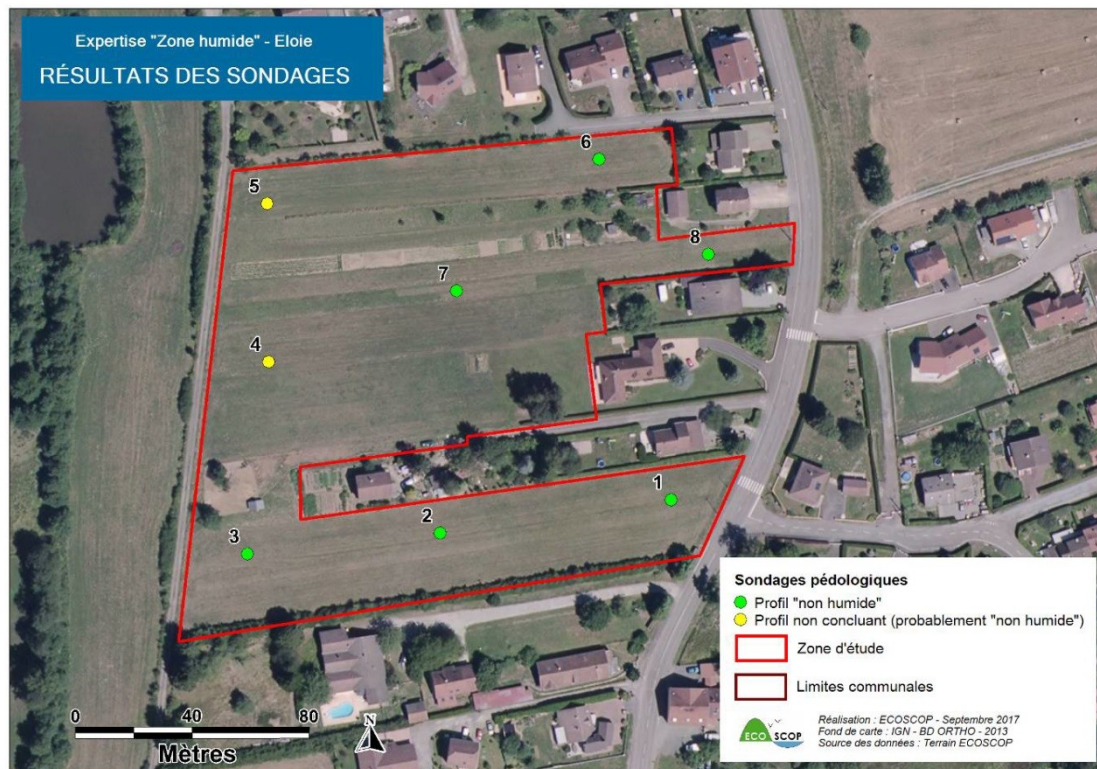


1/5 000^{ème}



Une prairie de fauche
mésophile, gérée de façon
extensive

Absence de zone humide.



6- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Éloie | zone AU
> Orientations d'aménagement

- Desserte de zone à créer (voie partagée)
- Accès parcelle
- Espace commun de la zone, à aménager
- Traitement paysager des fonds de parcelles
- Allée privilégiée pour un itinéraire dédié aux modes doux - voie partagée mais circulation automobile limitée
- Poteau électrique à déplacer pour permettre l'accès à la zone, ou envisager l'enfouissement de la ligne.



Éloie | zone AU
> Orientations d'aménagement (simulation bâtie)

- Desserte de zone à créer (voie partagée)
- Accès parcelle
- Limite de terrains à bâtir à titre d'exemple
- Emprise bâtie, forme et implantation à titre d'exemple
- Espace commun de la zone, à aménager
- Traitement paysager en fonds de parcelles

- Un développement urbain, qui comprend :
 - une seule zone 1AU 'Allée de Rougegoutte' de **2,3 ha**
 - des espaces libres encore constructibles dans l'emprise urbaine, qui représentent **1,2 ha** (1,7 ha – 30% de rétention foncière)
 - des parcelles urbanisables classées en zone urbaine, qui figurent en dehors de l'emprise urbaine pour environ **0,36 ha**.
 -
- **D'où un total de 3,9 ha et une modération de 50%.**

Dispositions réglementaires

Implantations par rapport aux voies

Secteurs UA et UB : 5 m mini, avec en UA l'exigence d'un recul de la clôture ou du portail pour permettre le stationnement d'un véhicule.

Piscines : 2 m mini (margelles comprises)

Secteur UL : 10 m mini

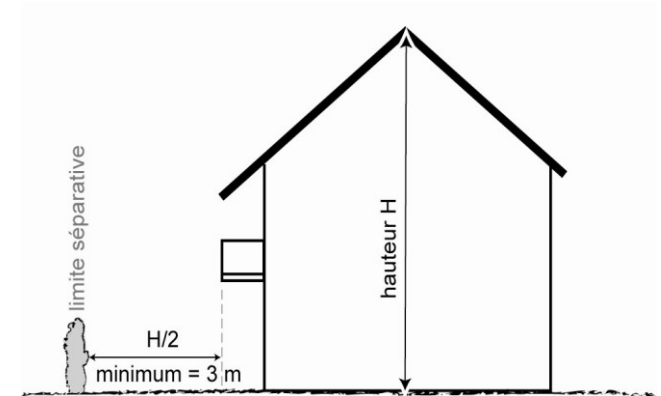
Secteur UE : $D=H$, avec un mini de 2 m

Implantations par rapport aux limites séparatives

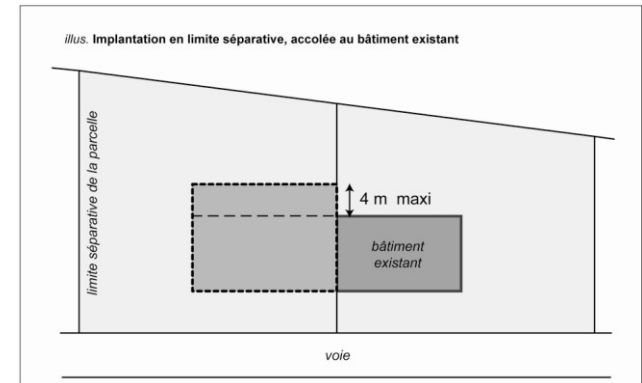
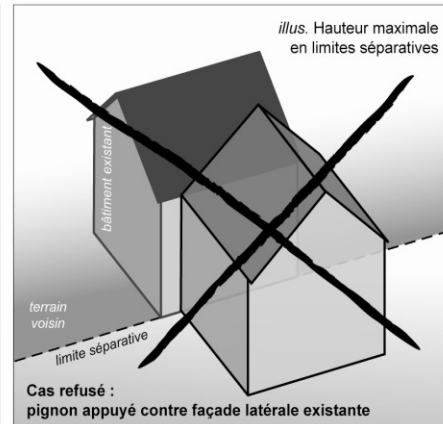
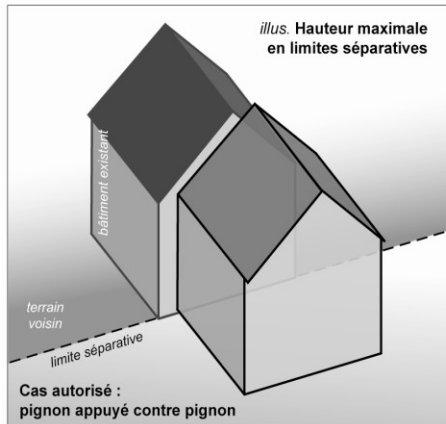
Secteurs UA - UB et UE: $H/2$ minimum 3 m

UA et UB : implantations en limite possibles :

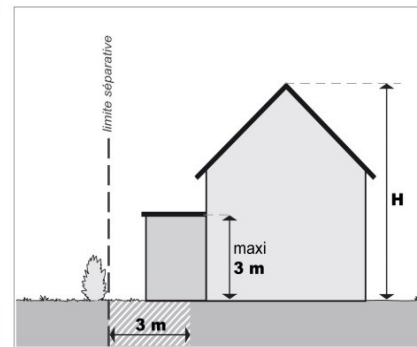
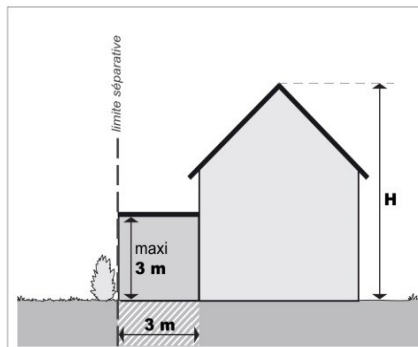
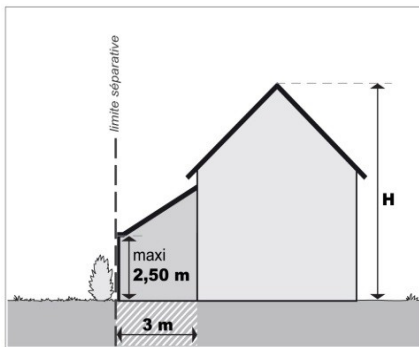
- pour les bâtiments, dont la hauteur, sur cette même limite, n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ou 3 mètres au sommet de l'acrotère,
- Pour toutes les constructions, en cas d'implantations simultanées...



- Et lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite.



Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions voient leur hauteur totale limitée à 3 mètres.

Piscines : 2 m mini

Secteur UL : 4 m mini

Implantations sur une même propriété

UA et UB : 8 m entre deux bâtiments à usage principal

4 m entre une habitation et une annexe.

On entend par annexe, une construction située sur le même terrain que le bâtiment principal mais qui en séparée.

Secteur UL et UE: 5 m mini

Respect de la règle du prospect.

Emprise au sol

Secteur UB : 50% de la superficie du terrain

Secteur UE : 80%

Hauteur des constructions :

Secteur UA : maxi 3 niveaux

- un rez-de-chaussée,
- un étage droit,
- un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique (R + 1 + c ou a)

Ou

- un rez-de-chaussée,
- deux étages droits (R + 2).

Dans tous les cas, hauteur limitée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Secteur UB : maxi 4 niveaux

- un rez-de-chaussée,
- 3 étages droits (R + 3)

Ou

- un rez-de-chaussée,
- 2 étages droits,
- un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique (R + 2 + c ou a).

Secteur UL et UE : 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Traitement paysager

UA et UB : mini 20 % de surfaces éco aménageables

UL : mini 40%

UE : mini 10%

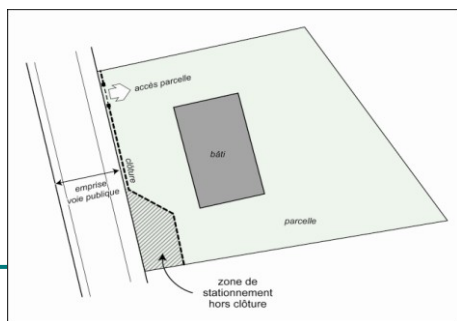
Aires de stationnement de 6 places et plus doivent comporter des espaces ombragés ; il est exigé la plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au minimum pour 6 places de parking.

→ guide des plantations

Normes de stationnement

Pour les habitations : mini 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher,

- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m².



UA et UB :

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Il est exigé au minimum :

Pour les activités autorisées :

- 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique : 1 place par hébergement.

UE :

- 1 place par logement de fonction.

Pour les activités, au minimum :

- • 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- • Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m² créée.

Secteur 1AU 'Allée de Rougegoutte'

Les constructions sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

Implantations par rapport aux voies : 3 m mini

Traitement paysager : 40% mini de surfaces éco aménageables

- **Types de toitures autorisées**
- Elles sont à deux, trois, ou quatre pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes ; le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures terrasses sont admises, dès lors que leur surface représente au maximum 40 % de la surface totale de la toiture de la construction.
- Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment, accolées au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse.
- *En cas de toiture à deux pans*, la pente est comprise entre 30 et 45 ; une pente différente peut être admise pour les extensions du bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale est de 25 .
- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.
- Les toitures des habitations présentent un débord de 40 cm minimum, sauf en cas d'impossibilité technique due par exemple à une implantation en limite.

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles, abris de jardins, ...) reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal, tel 'brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés'.

→ plaquette des couleur

Clôtures

- En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).
- Les murs pleins (en maçonnerie, en pierre ou en bois) autorisés sont limités à 1 m de hauteur.
- En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale est limitée à 1,50 m et le mur bahut à 0,60 m.
- En zones A et N, les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois,...).
- Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale est de 2 m (avec ou sans mur bahut).
- Les clôtures situées en bordure de voie publique (accès principal de la parcelle) sont limitées à 1,80 m.
- Les clôtures végétales doivent comporter au minimum 50 % d'essence feuillues non persistantes.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépasse pas 2 m.

- Pour les carports, la forme et la pente de la toiture ne sont pas réglementées.



Les bâtiments à usage agricole ou d'activité ont une pente minimale de 16 pour une surface de plancher supérieure à 100m² ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100m² ont une pente de 30 minimum.

Pour les petits bâtiments liés à l'activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 25m², les toitures peuvent être à un pan ; elles ont alors une pente de 30 minimum.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) la forme de la toiture n'est pas réglementée.

Couleurs

- D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures (soubassements, encadrements de baies, corniches,...).
- Les encadrements en pierre doivent être conservés à l'état naturel, ils ne doivent pas être recouverts.
- L'utilisation du noir ou du blanc ou sur de grandes surfaces est interdite.
- La couleur des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la construction (toiture et façade notamment).
- En tout état de cause, sont proscrits les éléments d'architecture et de décoration trop fantaisistes et aux couleurs trop vives, qui pourraient être perçus comme une agression dans le paysage.
- Pour les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation et annexes, on utilise la tuile de couleur « rouge à brun » ou « gris à noir », sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires.
- Les toitures en bac acier, zinc, cuivre ardoise ou autre matériau naturel sont autorisées.

Les prochaines étapes

- Débat sur le PADD en Conseil municipal Octobre 2017
- Arrêt du projet Février 2018
- Consultation des services Février à Mai 2018
- Enquête publique Juin 2018
- Rapport du commissaire-enquêteur Juillet 2018
- Approbation Septembre 2018

Pour consulter le projet de PLU : <http://www.autb.fr/plu/Eloie.html>

Merci de votre attention

Rappel du diagnostic

- Un parc de logements très récent dominé par la maison individuelle en propriété.
- Une offre nouvelle importante en logements individuels en accession.
- Une population qui a quintuplé depuis 1968 grâce la périurbanisation de l'agglomération belfortaine, et des perspectives positives grâce aux lotissements ;
- Une population qui évolue dans sa structure : plus de personnes âgées, plus de petits ménages.
- Une urbanisation marquée par une extension de l'emprise urbaine, uniquement à destination de l'habitat.
- Un village enserré dans un paysage naturel très présent, regroupant les trois composantes: l'eau, les boisements, les champs ouvrant sur le grand paysage (massif du Ballon des Vosges)

Rappel du diagnostic

- Une urbanisation très résidentielle sous forme pavillonnaire ; peu de bâti ancien.
- Des styles bâtis variés
- Des entrées de village sans enjeu réglementaire et sans problème majeur.

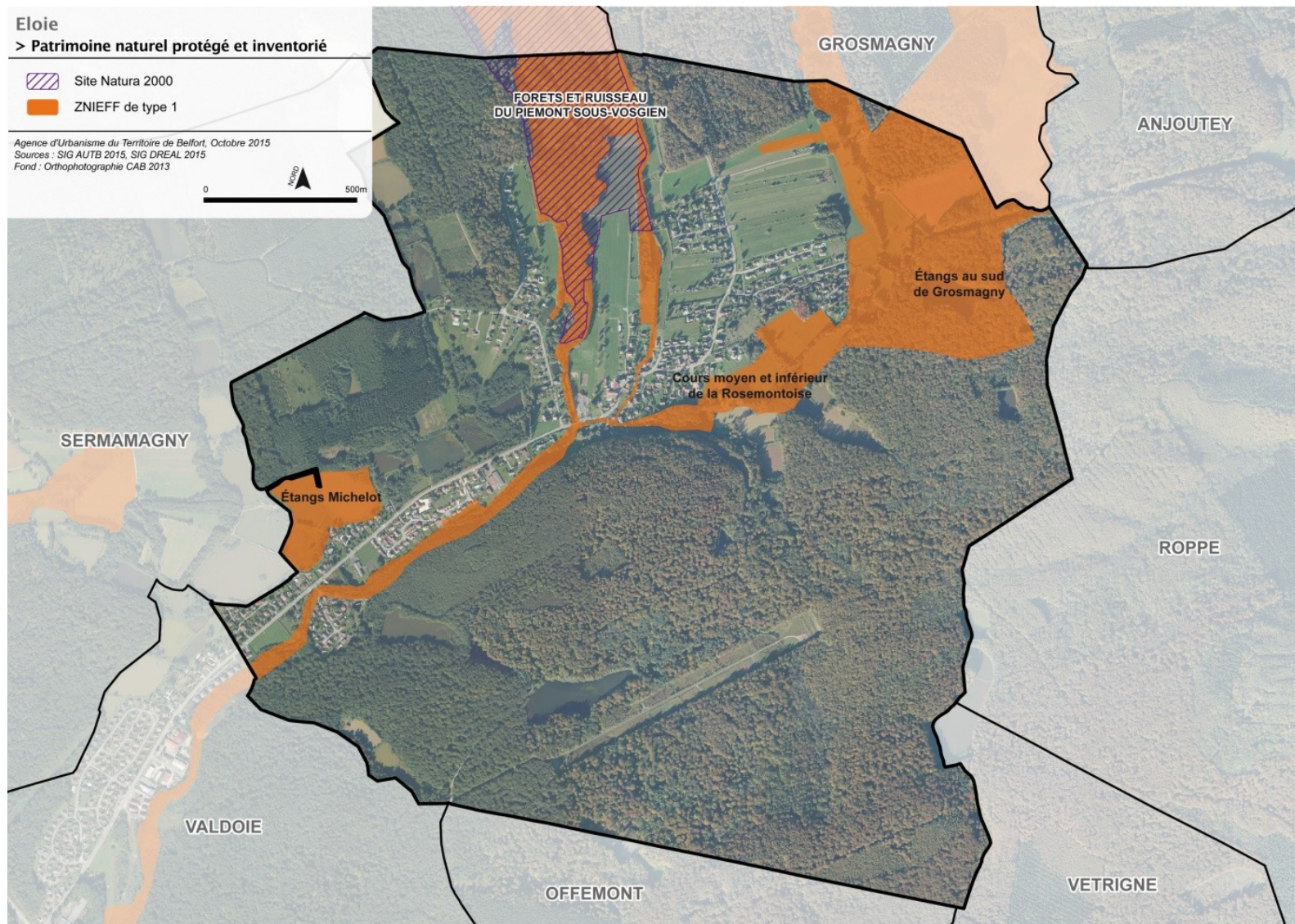
- 3 RD, qui se rejoignent au centre et des voies communales importantes.
- La voiture prédomine mais le trafic routier, les nuisances sonores et l'accidentologie restent modérés.
- Une offre de stationnement suffisante.
- Un réseau cyclable intégré au réseau départemental.

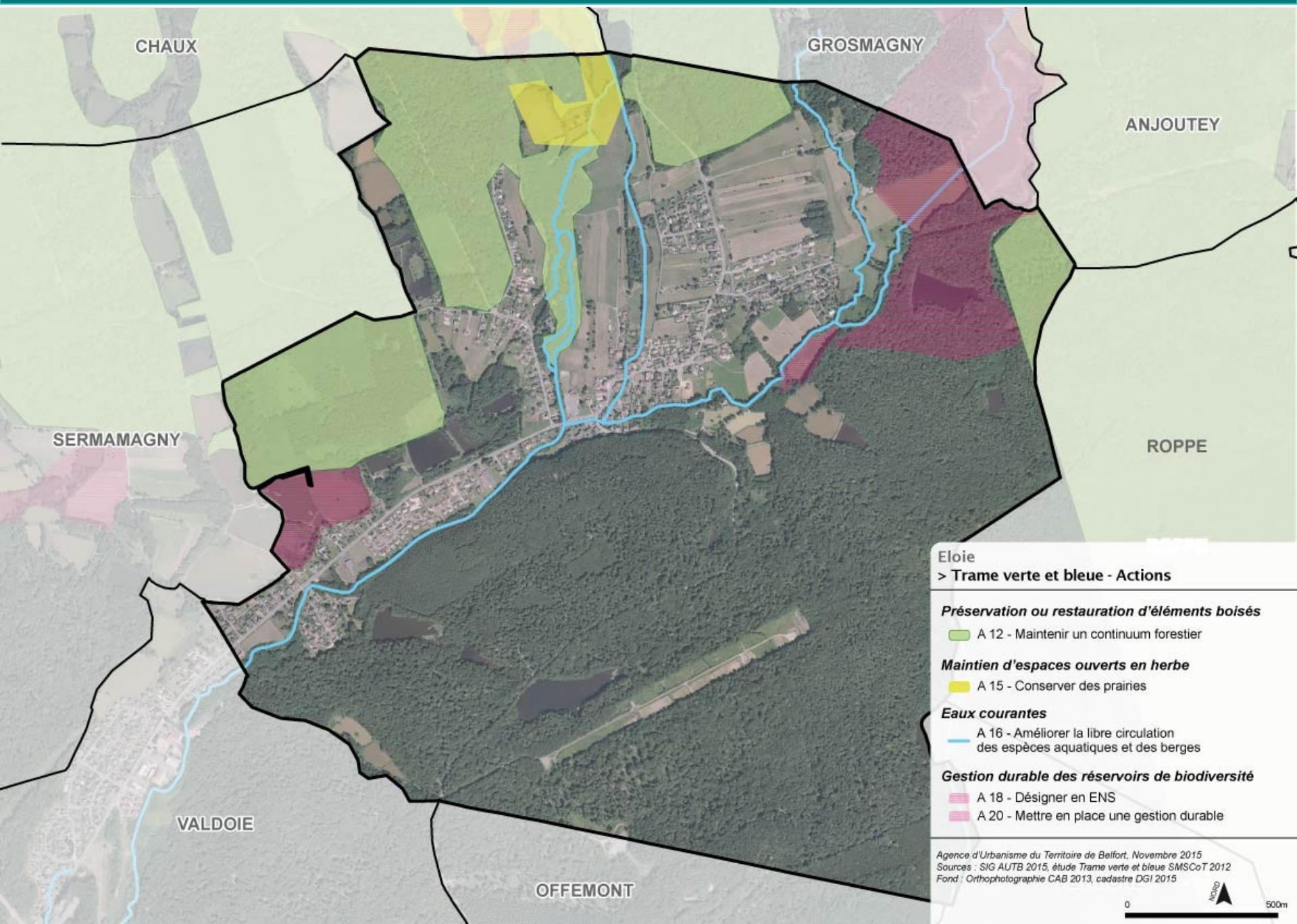
- Un tissu de petites entreprises.
- Un dynamisme des cadres et des classes moyennes (employés).
- Une commune résidentielle et une attractivité forte du pôle d'emplois belfortain.
- Des équipements et des services de proximité à Éloie mais une offre très diversifiée à moins de 10 minutes : Valdoie, Belfort...

Rappel des enjeux

- Une offre de logements à adapter aux changements structurels et sociétaux afin de répondre aux besoins des ménages.
- Une diversité du parc de logements : logement locatif de qualité, de nouvelles formes d'habitat.
- Intégration des nouvelles constructions au tissu bâti existant. Éviter, sinon limiter, les dessertes exclusives en impasses.
- Valoriser le cadre environnemental et maîtriser le rapport *paysage naturel // paysage bâti*.
- Les mobilités douces : usages 'domicile-travail', randonnées...
- La complémentarité des fonctions économiques et résidentielles : mixité des fonctions (commerces, activités non nuisantes).
- Une proximité des services à la population, favorisant l'accueil de nouvelles familles.
- Une prise en compte des nuisances et des risques
 - PPRI,
 - pour la santé (radon, allergènes, pollution de l'air).

Inventaire et Protection du Patrimoine Naturel





Eloie

> Trame verte et bleue - Actions

Préservation ou restauration d'éléments boisés

- A 12 - Maintenir un continuum forestier

Maintien d'espaces ouverts en herbe

- A 15 - Conserver des prairies

Eaux courantes

- A 16 - Améliorer la libre circulation des espèces aquatiques et des berges

Gestion durable des réservoirs de biodiversité




- A 18 - Désigner en ENS
- A 20 - Mettre en place une gestion durable

Éloie, très impacté par les risques inondation

Eloie

> Risque inondation IX

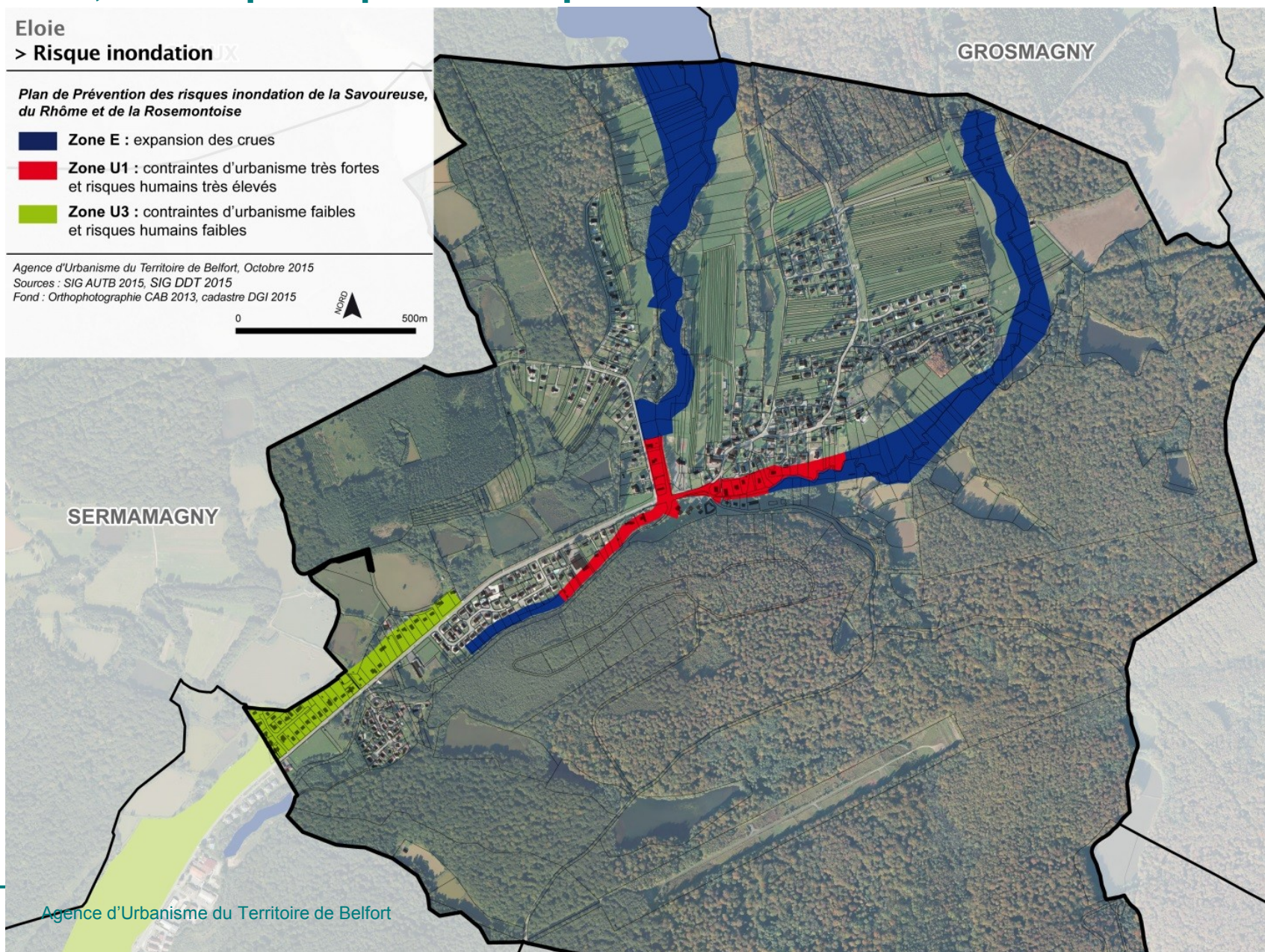
Plan de Prévention des risques inondation de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise

-  Zone E : expansion des crues
-  Zone U1 : contraintes d'urbanisme très fortes et risques humains très élevés
-  Zone U3 : contraintes d'urbanisme faibles et risques humains faibles

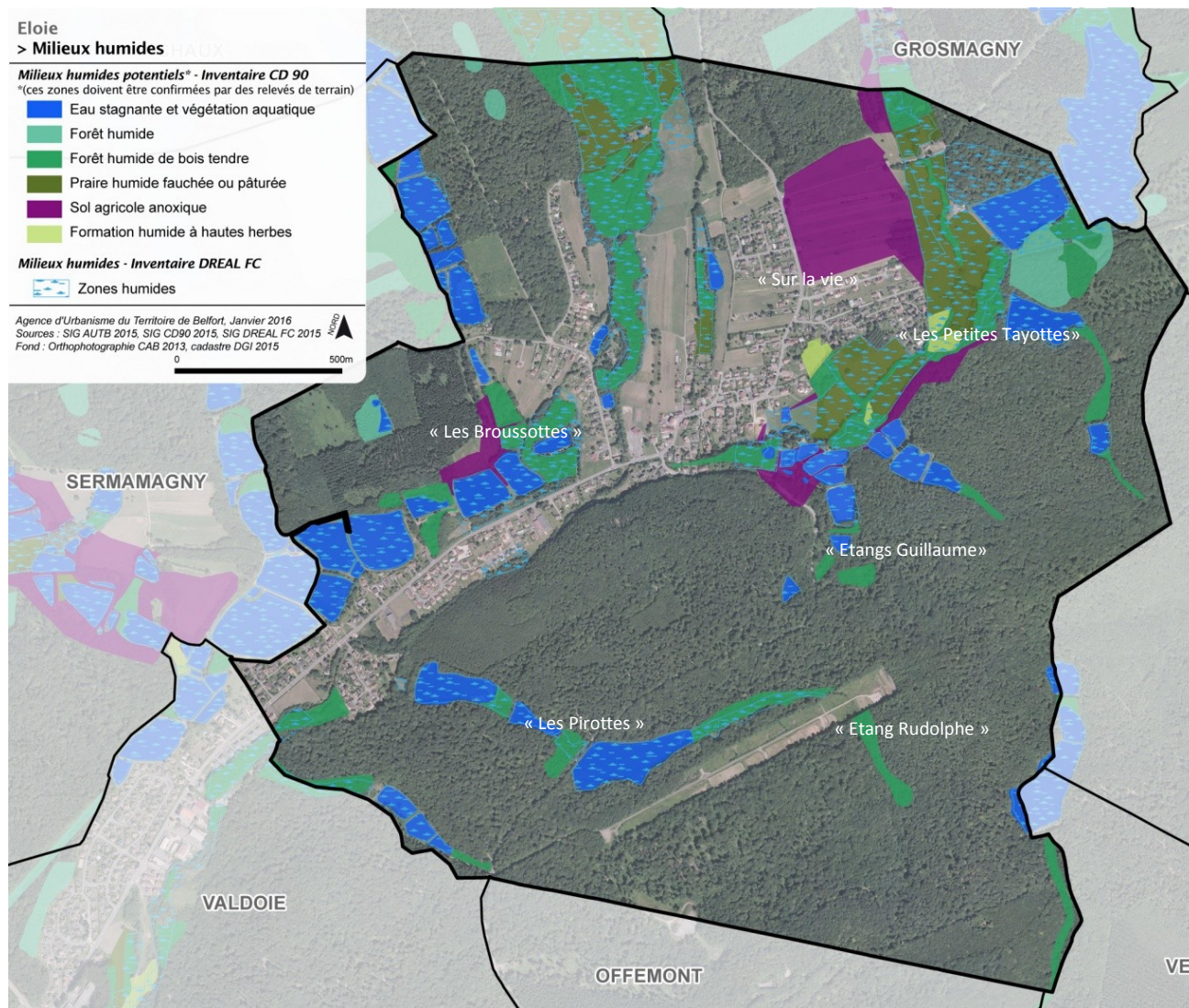
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2015

Sources : SIG AUTB 2015, SIG DDT 2015

Fond : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015



Milieux humides potentiels (Conseil Départemental 90 – DREAL FC)



- Basée sur différents critères bibliographiques : données agricoles de sols hydromorphes, carte DREAL, zones dépressionnaires...

▪ Secteurs potentiels :

- ❖ Prairies et forêts humides en bordures des cours d'eau :

- « La Rosemontoise »
- « Le Verdoyeux »

- ❖ Forêts humides jouxtant :

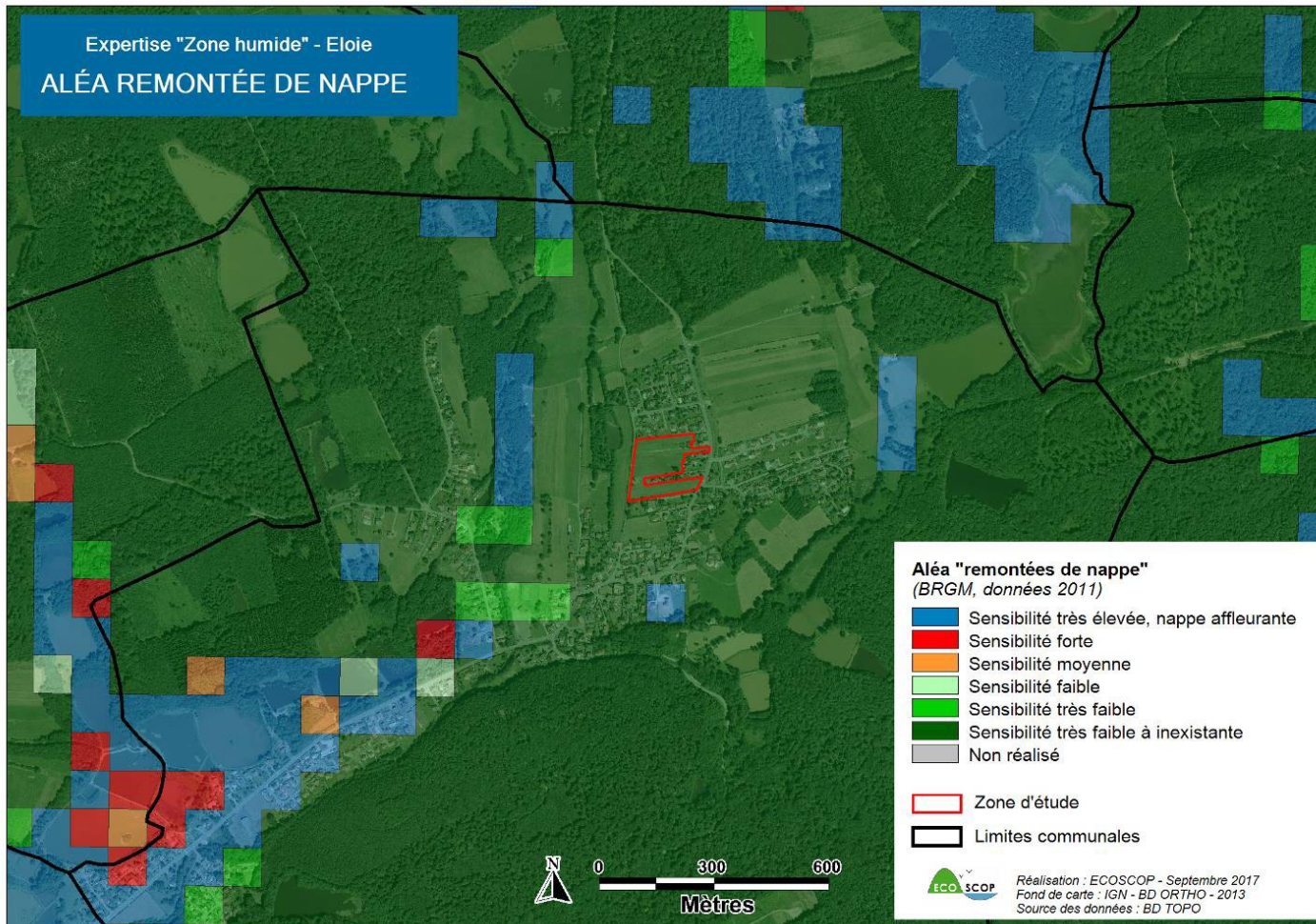
- « Les Etangs Guillaume »
- « Les Petites Tayottes »
- « Les Broussottes »
- « Les Pirottes »
- « Etang Rudolphe »

- ❖ Sols anoxiques :

- « Sur la Vie »
- « Les Broussottes »

Aléa « remontées de nappe »

source BRGM



Présence d'une nappe affleurant et d'une sensibilité forte autour de la Rosemontoise.

La zone 1AU n'est pas sensible vis-à-vis des remontées de nappe.

