

Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales département des Vosges

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Dossier de PLU approuvé le
24 septembre 2024*



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

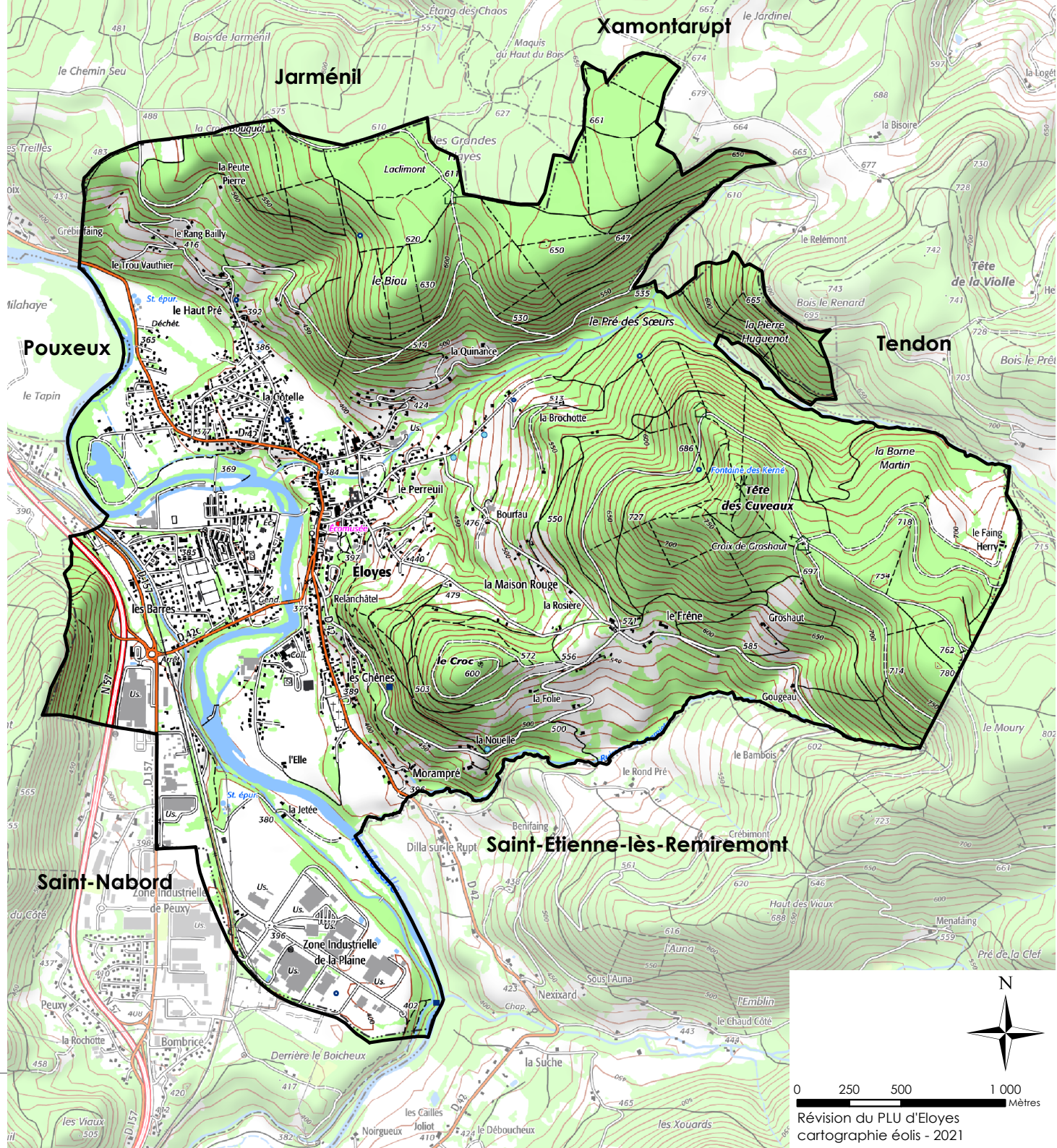
56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
8c avenue de la Libération
F-57530 Courcelles-Chaussey
Tél. : +33.(0)3.87.21.09.15
floragis@orange.fr - <http://floragis.com>



ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES /

Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même.

Offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg et sur les écarts.

Sauvegarder le patrimoine et engager la transition écologique.

Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local.

Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal.

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : une démarche régie par la loi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été créé par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui instaure les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le contenu du PADD a été ensuite repris et affiné par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. **Il a dorénavant la fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir, projet qui trouvera sa traduction dans les différents outils de planification du PLU.**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. » (article L151-5 du code de l'urbanisme).
Le document fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme d'Eloyes.

Le PADD se veut être un document simple, concis et pédagogique. Celui-ci est rédigé sur la base des conclusions et des enjeux identifiés au cours de la phase de diagnostic du PLU. Le document présente la vision ambitionnée par la commune d'Eloyes pour les 10 ans à venir et l'engagement que prend le conseil municipal vis-à-vis de ses administrés. Il s'attache au principe de développement durable qui se définit comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* » [rapport « Notre avenir à tous » de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement durable, dit rapport Brundtland].

Le PADD constitue la clé de voûte du PLU autour de laquelle l'ensemble du projet s'articule. Le PADD doit, de fait, trouver sa traduction dans les documents de planification du PLU (règlement graphique, règlement écrit, orientation d'aménagement et de programmation).

Le document fait l'objet d'un débat clair au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise sous la forme de plusieurs orientations. Celles-ci sont listées comme suit sans notion de hiérarchie entre elles et chaque orientation revêt une importance équivalente :

- x Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même.**
- x Offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg et sur les écarts.**
- x Sauvegarder le patrimoine et engager la transition écologique.**
- x Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local.**
- x Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal.**

Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même

La structure urbaine d'Eloyes s'organise sous la forme d'un bourg installé en surplomb de la vallée de la Moselle, complété par un habitat dispersé sur ses versants. La commune souhaite poursuivre la démarche engagée dans son précédent document d'urbanisme en vue de maîtriser et d'organiser durablement son urbanisation en repensant la ville sur elle-même.

Les actions engagées doivent ainsi être poursuivies et aller plus en avant dans le cadre de ce nouveau Plan Local d'Urbanisme dans la perspective de :

- **cerner l'enveloppe urbaine et de trouver la limite à l'étalement urbain pour préserver les formes urbaines présentes (centre bourg et habitat isolé sur les versants), en tant que témoignages de la construction historique de la ville et participant à l'identité du paysage local. Aussi, le PLU doit encourager à une densification des secteurs déjà urbanisés plutôt que d'étendre davantage la « tache urbaine », notamment sur les coteaux. Cette démarche tend vers le « 0 artificialisation nette », approche non contradictoire avec le maintien des espaces verts et des jardins en cœur de bourg. La commune se fixe comme objectif dans les 10 années à venir de réduire de 50% sa consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, tous projets confondus (notamment habitat et économie).**
- **optimiser les capacités d'accueil au sein de l'actuelle enveloppe urbaine dans le sens d'une croissance concentrée répondant à une logique de renouvellement urbain et par une exploitation rationnelle des espaces interstitiels « en attente » dans le cadre d'une politique volontariste de la collectivité conciliant densité et qualité urbaine.**
- **requestionner le devenir des anciens sites industriels.**
- **tenir compte de la topographie locale dans les nouveaux choix en matière de densification urbaine et privilégier les espaces à la topographie douce.**



Offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg et sur les écart

La commune enregistre une évolution de la population en dents de scie sur ces 50 dernières années avec un recul sur la période récente. La commune ambitionne aujourd'hui de maintenir ce niveau démographique et de ne plus perdre des habitants, tout en œuvrant pour un renouvellement et un rajeunissement de la population communale. Aussi, le PLU doit être réfléchi de telle manière à offrir des bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg. Cette démarche est indissociable d'une réflexion portant en parallèle sur les logements et sur le « bien être en ville à la campagne ».

Aussi, pour apporter des réponses à l'ensemble de ces problématiques, la commune d'Eloyes ambitionne :

- d'inscrire les nouveaux projets en cœur de bourg pour répondre à la logique de densification urbaine énoncée dans le précédent objectif, et ainsi être en mesure de stabiliser à minima le niveau de la population communale, et de ne plus perdre d'habitants dans les 10 années à venir.
- de poursuivre la diversification du parc des logements pour être en capacité de répondre aux demandes tout au long du parcours résidentiel.
- œuvrer pour un rajeunissement et un renouvellement de la population communale, et apporter une réponse au vieillissement de la population. Cette démarche se doit d'agir sur deux leviers complémentaires : la sédentarisation et l'accueil de nouveaux actifs et de leurs familles sur le territoire d'une part, et d'autre part, le maintien des aînés, à domicile ou dans des infrastructures adaptées à Eloyes.
- de proposer de solutions adaptées aux habitations isolées sur les versants pour leur permettre d'évoluer sans toutefois autoriser la construction de nouvelles habitations.
- d'encourager les habitants à pratiquer différemment leur territoire dans une logique de proximité et sans recours à la voiture pour des déplacements plus respectueux de l'environnement et de la santé. Aussi, la commune souhaite conforter son réseau de cheminements doux existant, voire le compléter pour le rendre davantage attractif. Des liaisons douces supplémentaires pourraient être envisagées dans le but de connecter les différents équipements publics, tout en irriguant les quartiers en bandes cyclables.
- d'améliorer l'image de la ville en prolongeant l'aménagement des espaces publics pour plus d'homogénéité à l'échelle du bourg et en diffusant une image positive de ces espaces. Ceux-ci devront être plus fonctionnels pour l'activité tertiaire et commerciale à Eloyes.



Sauvegarder le patrimoine et engager la transition écologique

Parce que le secteur du bâtiment représente 40 % des émissions de gaz à effet de serre au niveau mondial il est indispensable de contraindre les nouvelles constructions et les réhabilitations à davantage de sobriété et à l'emploi de matériaux plus vertueux.

Dans le cadre du PLU les bâtiments sont les supports privilégiés à la lutte contre le changement climatique, cependant pour que l'architecture et le patrimoine d'ELOYES continuent de transmettre les savoir-faire et l'histoire locale aux générations futures, il s'agit de concilier la protection de ce patrimoine avec la transformation de la société.

Ainsi le PLU a pour vocation de sensibiliser les usagers et les habitants à la reconnaissance des éléments de patrimoine, qui constitue l'identité locale tout en proposant une nouvelle manière de construire, de transformer et de réhabiliter :

- en assurant la préservation des identités de quartier (centre ancien, cités ouvrières ou « ville usine », quartiers résidentiels, écarts),
- en assurant la préservation des éléments singuliers et ou remarquables qui présentent un intérêt culturel, historique ou architectural (murs en granit, passages et sentiers vers des curiosités historiques et paysagères, belvédères, patrimoine végétal, arbres remarquables ou symboliques, authenticité d'éléments paysagers, silhouette urbaine, architecture vernaculaire ou industrielle, etc...)
- en assurant la préservation des logiques d'implantation, prioritairement lorsque le bâti est visible et présente un impact paysager. Tirer parti du mode d'assise des fermes dans la pente des versants et les préserver, lorsqu'elles sont encore isolées, dans leur contexte « pastoral » vierge pour qu'il conserve leur caractère authentique, aéré et ordinaire de versants habités.
- en transformant, en adaptant le bâti existant plutôt qu'en le démolissant ou en le reconstruisant,
- en trouvant un juste équilibre entre préservation et déclinaison d'architecture contemporaine pour une reconversion/ réhabilitation qui apporte des réponses tant aux attentes de confort des occupants qu'aux exigences « bas carbone ».
- en plébiscitant les matériaux et les savoirs faire locaux dans les opérations de constructions et de réhabilitations permettant de mieux intégrer l'architecture contemporaine à son environnement, que ce soient pour des projets privés ou pour des équipements publics.
- en veillant à l'implantation cohérente des nouvelles constructions dans leur environnement : maintien des densités urbaines, tout en intégrant la nature comme une composante essentielle de la fabrication du paysage urbain,
- en privilégiant le bioclimatisme des constructions et des espaces urbains pour assurer des fonctionnalités écologiques plus résilientes.



Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local

La commune bénéficie d'une bonne situation géographique, au sud du Sillon Lorrain et d'un accès facile à la RN57 avec un échangeur sur le territoire, ce qui a favorisé le développement économique sur le territoire. Ce tissu est aujourd'hui riche et diversifié avec des zones spécifiquement dédiées dans la vallée de la Moselle (poumon économique de la Communauté de Communes Portes des Vosges Méridionales) et d'un tissu plus diffus en cœur de bourg. La commune ne compte plus d'exploitations agricoles.

La commune est engagée de longue date pour conforter son tissu économique et cette démarche doit se poursuivre en :

- **assurant la pérennité des activités économiques présentes sur le territoire.**
- **apportant une réponse aux projets connus et en anticipant les projets à venir à court, moyen et long terme. Aussi, les entreprises locales doivent pouvoir évoluer (extensions des unités existantes, constructions nouvelles) tout en tenant compte des contraintes et en veillant à ne pas créer des nuisances avec leur environnement immédiat.**
- **Autorisant et en soutenant l'installation de nouvelles activités économiques pourvoyeuses d'emplois et favorisant de fait l'arrivée de nouveaux actifs et de leurs familles sur le territoire.**
- **accompagnant l'environnement du tissu industriel existant (zones, industrielles, cités et usines), notamment par des opérations de végétalisation adaptées à l'ampleur des sites.**
- **modérer la consommation sur les espaces agricoles comme outil de travail des agriculteurs et en tant qu'espace tampon entre le bâti et les massifs forestiers.**



Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal

Le territoire communal d'Eloyes se caractérise par des paysages contrastés entre la vallée de la Moselle plus urbaine et les versants verdoyants aux ambiances plus nature du piémont vosgien. Ces paysages participent pleinement à la qualité de vie des habitants et à l'image positive et attractive du territoire. Mais, ces paysages et cet environnement sont fragiles. Ils demandent une attention toute particulière en matière de préservation et de valorisation.

Pour ce faire, la commune souhaite :

- **préserver l'identité paysagère locale, dans sa diversité entre la vallée de la Moselle plus urbaine et ses versants plus authentiques et aérés.**
- **trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels (espaces agricoles, naturels et forestiers).**
- **maintenir des « zones de respirations » à la constructibilité limitée ou inconstructibles entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés.**
- **veiller à ne pas conduire à un enclavement et à un enrichissement des terrains agricoles et forestiers (maintien des accès, gestion continue).**
- **conserver les massifs forestiers dans leur vocation et fonctions actuelles.**
- **inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement dans une logique « d'éviter, réduire, compenser ».**
- **préserver la richesse de la ressource en eau (Moselle, zones humides, zones inondables, étang, Canal d'Alimentation du Réservoir de Bouzey) et intégrer les contraintes liées à la ressource en eau pour un PLU vertueux.**
- **porter une attention toute particulière à l'étang du Chena en matière de préservation et de développement raisonné du site, notamment pour maintenir son attractivité auprès des habitants.**



Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même.

Offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg.

Sauvegarder le patrimoine tout en encourageant la transition écologique.

Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local.

Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal

Légende du schéma de principe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme d'Eloyes

1.- Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même.

-  Cerner l'enveloppe urbaine et stopper l'étalement urbain
-  Optimiser les capacités d'accueil en cœur de bourg
-  Requestionner le devenir des friches

2.- Offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg et sur les écarts.

-  Poursuivre la diversification du parc de logements
-  Proposer des solutions adaptées aux habitations isolées sur les versants
-  Encourager les habitants à pratiquer différemment leur territoire / conforter le réseau de cheminements doux
-  Améliorer l'image d'Eloyes et la traversée du bourg

3.- Sauvegarder le patrimoine et engager la transition écologique.

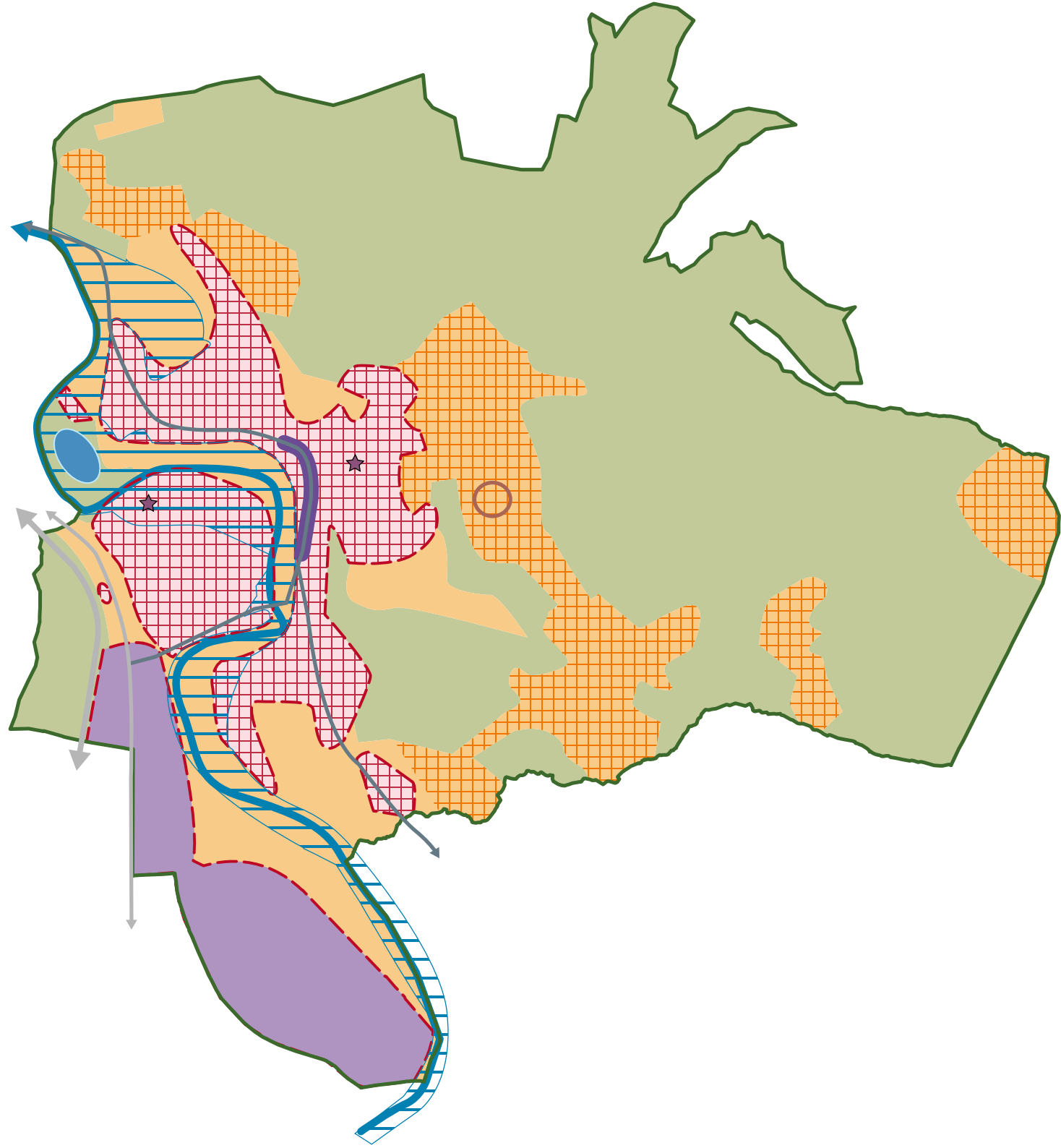
-  Assurer la préservation des entités de quartiers et des éléments singuliers et remarquables / préserver les logiques d'implantation / matériaux et savoir-faire locaux
-  Engager la transition écologique dans une démarche plus résiliente
-  Maintenir et valoriser les fermes isolées sur les coteaux

4.- Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local.

-  Pérenniser les activités économiques et autoriser l'installation de nouvelles activités économiques
-  Dans le centre pour conforter sa vocation commerciale et tertiaire
-  Modérer la consommation sur les espaces agricoles comme outil de travail des agriculteurs
-  Siège des exploitations forestières

5.- Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal

-  Préserver l'identité paysagère dans sa diversité (espaces agricoles et naturels, espaces forestiers)
-  Conserver les massifs forestiers dans leur vocation et fonctions actuelles
-  Trouver un équilibre entre développement urbain et la préservation des milieux naturels pour maintenir des zones de respiration
-  Inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement dans une logique «éviter, réduire, compenser»
-  Préserver la richesse en eau et intégrer les contraintes liées à la ressource en eau
-  PPRi de la Moselle
-  Porter une attention particulière à l'étang du Chena pour un aménagement vertueux du site



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU d'Eloyes



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.fodesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com



FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographique
12 rue du maréchal Leclerc
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tél. : +33 (0)3 87 21 09 15
floragis@orange.fr - <http://floragis.com>

