



Commune d'ÉLOIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

2

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



JUIN 2019



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



SOMMAIRE

I– Éloie, une commune attractive, dans l'influence territoriale du pôle urbain belfortain	2
A– Maîtriser la croissance démographique.....	4
1– Promouvoir la diversité de l'habitat, rechercher un équilibre entre les différentes formes du bâti.....	4
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.....	5
B– Conforter l'offre de services et d'équipements et encourager de nouvelles implantations.....	5
1– Conforter les équipements existants.....	5
2– Assurer le développement des communications numériques	6
C– Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.....	7
1– Favoriser une utilisation mesurée des espaces interstitiels	7
2– La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine	8
II– Préserver les grands équilibres : maintien du cadre de vie et protection de l'environnement et de l'agriculture.....	8
A– Préserver et valoriser les espaces naturels, support des continuités écologiques	9
1– Les milieux forestiers	9
2– Les chapelets d'étangs, les prairies humides et les cours d'eau.....	9
3– Les milieux bocagers.....	10
B– Préserver les paysages et le cadre de vie.....	10
1– Pérenniser l'espace agricole.....	10
2– Maintenir et développer le réseau de liaisons douces	11
3– Soutenir les actions en faveur de la baisse des gaz à effet de serre	12
C– Mettre en valeur le territoire.....	13
1– La protection des zones humides	13
2– La prise en compte du risque inondation	13
3– La gestion des eaux pluviales	13
4– Le développement durable du territoire	13

PRÉAMBULE

Le PADD est la pièce centrale du PLU, puisqu'il exprime la vision stratégique du développement d'Éloie pour les 10 ans à venir : c'est le projet politique des élus.

Élaboré en amont de la définition des règles techniques, ce projet se veut le garant de la qualité des constructions et aménagements, dans la mesure où il répond à un objectif de développement durable et où il définit un certain nombre d'orientations générales.

La notion de développement durable

Le développement durable vise à « satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

Cet objectif de développement durable répond, de façon concomitante et cohérente à cinq engagements :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire¹.

Les thématiques du PADD

Elles ont été élargies par la loi « Grenelle II » de 2010, et par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

« Le PADD définit

- *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 ;*
- *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'EPCI ou de la commune.*

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».

Ainsi, au-delà de son volet aménagement de l'espace, le PADD doit désormais couvrir l'éventail complexe des composantes d'une politique de la ville.

¹ La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets [...] Article L.110-1-1 du code de l'environnement.

La valeur juridique du PADD

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. du P.L.U. n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

- Le PADD demeure la "**clef de voûte**" du **PLU**, puisque les parties du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être **cohérentes** avec lui ;
- Il fixe **la limite entre les procédures de modification et de révision**.
A l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra changer son P.L.U. par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du P.A.D.D. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision.
- *Deux mois minimum avant l'arrêt² du PLU*, le PADD doit faire l'objet d'un **débat** au sein du conseil municipal.
Ce débat a eu lieu le 9 octobre 2017.

² La phase 'arrêt' du PLU marque une étape dans la procédure ; la préparation du document est achevée et le projet est mis en forme de PLU, c'est-à-dire sous la forme d'un dossier comportant les différents documents requis (rapport de présentation, PADD, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, etc.). Il est alors arrêté par délibération du Conseil municipal. C'est ce document qui sera ensuite envoyé pour avis aux services et qui sera soumis à enquête publique.

Éloie se situe dans un contexte territorial soumis à une forte pression démographique, compte tenu de la qualité de son cadre de vie et de sa proximité avec le pôle urbain belfortain.

Ce dernier, en concentrant l'essentiel des ressources du territoire (emplois, commerces, équipements de services et de loisirs, etc) a contribué à l'essor d'Éloie. Depuis 1968, la population de cette commune a quintuplé et cette forte croissance s'explique principalement par l'importance de son solde migratoire³.

La commune d'Éloie compte 958 habitants (INSEE, populations légales 2015) ; même si elle perd quelques habitants par rapport aux recensements précédents, elle demeure une commune résidentielle, appréciée des jeunes ménages.

Néanmoins, cette attractivité résidentielle doit être contenue afin, d'une part, pour la commune, de participer à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain, et d'autre part, de préserver les grands équilibres de son territoire, à savoir le maintien du cadre de vie et la protection de l'environnement et de l'agriculture.

I- ÉLOIE, UNE COMMUNE ATTRACTIVE, DANS L'INFLUENCE TERRITORIALE DU PÔLE URBAIN BELFORTAIN

A- MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le logement reste avant tout un marqueur social, qui participe à la construction de l'image de la commune.

L'évolution des modes de vie (cohabitation tardive des enfants, augmentation des séparations, du nombre de familles monoparentales et recomposées, du nombre de personnes vivant seules, amplification des modes de vie nomade liés à la mobilité professionnelle) et l'allongement de la durée de la vie, diversifient les besoins des ménages qui s'expriment de manière plus complexe.

L'offre d'habitat doit répondre aux besoins déjà identifiés par la démarche du Programme Local de l'Habitat (PLH), de manière à permettre à chacun de trouver le type de logement qui lui convient sur le territoire qu'il souhaite. Cela suppose de mettre en place une offre en matière d'habitat, qui soit à la fois quantitative et qualitative, suffisamment diversifiée et bien répartie pour permettre de répondre aux différents modes de vie.

1- Promouvoir la diversité de l'habitat, rechercher un équilibre entre les différentes formes du bâti

Le diagnostic territorial a mis en évidence une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce constat induit la prise en compte d'une nouvelle façon d'habiter et de nouveaux besoins de la population.

Les extensions urbaines des dernières décennies ont produit exclusivement des logements individuels majoritairement de grande dimension (lotissements).

Pour les 10-15 années à venir, la volonté des élus est de permettre la réalisation de logements groupés ou intermédiaires, en complément de l'habitat individuel qui doit rester majoritaire.

Ce type d'habitat pourra également convenir à des seniors, désireux de vivre à proximité de la ville, tout en bénéficiant d'un environnement rural.

Cette diversification des logements est aussi l'occasion de proposer des logements de plus petite taille, permettant de satisfaire les besoins de tous les ménages.

³ Différence entre les arrivées et les départs de population.

Elle doit également favoriser le renouvellement de la population par l'accueil de jeunes ménages, pour permettre notamment le maintien de l'école.

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

Au vu des différents scénarios définis dans le cadre du diagnostic, les élus ont souhaité privilégier un objectif démographique qui s'appuie sur la tendance observée « au fil de l'eau » sur la période 1999-2013 dans l'ensemble des communes composant le secteur périurbain nord⁴. Cet objectif correspond à une croissance raisonnée et maîtrisée : + 0,84 % de croissance annuelle moyenne, afin d'atteindre 1141 habitants. Cette évolution s'accompagne d'un besoin estimé à 66 logements à produire et vise à préserver l'ambiance villageoise.

En termes de population, cela se traduit par l'accueil de 165 habitants maximum d'ici à une quinzaine d'années, soit à l'horizon 2030.

La collectivité fait donc le choix de rationaliser son développement urbain en travaillant davantage sur une dynamique de densification du tissu que sur une urbanisation en extension. ***Les besoins fonciers s'élèvent ainsi à 4,3 hectares (dents creuses et autres parcelles constructibles).***

La constructibilité des zones à urbaniser qui n'ont pas été bâties dans le cadre du précédent document d'urbanisme (secteurs AUb 'Devant la Vaivre', AUd et AUe 'Champs de la Chaume') doit notamment être revue, et éventuellement supprimée.

De même, avant de définir de nouvelles extensions, les élus souhaitent rechercher dans le tissu urbanisé, toutes les potentialités de densification.

Attirer de nouveaux habitants et les maintenir dans la commune supposent d'aménager des espaces de vie collective, qui participent au développement du lien social. Les élus doivent demeurer attentifs aux services et équipements proposés à leurs administrés.

B- CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS ET ENCOURAGER DE NOUVELLES IMPLANTATIONS

La qualité de vie à Éloie ne se limite pas à celle du logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité, facilement accessibles pour une majorité d'habitants, est un atout essentiel à son attractivité.

La mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité, s'appuyant sur les espaces de nature et une offre de services tournée vers les familles et les jeunes actifs, constitue un atout majeur permettant de renforcer l'attractivité économique et résidentielle.

Si les élus s'accordent à penser qu'Éloie n'a pas vocation à accueillir des commerces et des services en nombre, ils estiment qu'il ne faut pas négliger les opportunités ; ainsi, par exemple, la 'ligne droite' qui relie Éloie à Valdoie est susceptible de recevoir différents types d'activités artisanales ou commerciales et ces implantations peuvent se faire sur le territoire d'Éloie.

Le développement des commerces de proximité mérite d'être pris en compte à l'heure où la population vieillit, où les personnes seules sont plus nombreuses, et où les coûts énergétiques liés aux déplacements augmentent, sans compter la faiblesse des transports en commun.

1- Conforter les équipements existants

⁴ Secteur géographique issu du programme local de l'habitat (PLH) comprenant les communes de Denney, Éloie, Evette-Salbert, Pérouse, Sermamagny, Vétrigne et Vézelois.

Éloie accueille, en son centre, une salle polyvalente, entourée d'espaces publics.

Le long de l'axe routier principal, la Place Jean Moulin a été aménagée en parking (75 places dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite). Cette opération a été accompagnée par la réfection de l'arrêt de bus et l'installation d'un conteneur enterré.

Sur l'arrière de la salle, en complément du terrain de tennis rénové, ont été installés un terrain multisport, une aire de jeux pour enfants, une table de ping-pong, un boulodrome et une table de pique-nique.

Les élus ont ainsi souhaité créer de nouveaux services et équipements à destination des familles.

Un peu plus loin, le pôle mairie école complète l'offre.

Avec l'arrivée de nouvelles familles, l'école devrait, à l'horizon du PLU, maintenir ses effectifs.

Pour répondre à ces nouveaux besoins, la Commune envisage de réinvestir le foncier qui serait libéré par la démolition de l'ancienne Chapelle, aujourd'hui fermée au public. Ce lieu pourrait accueillir dans le futur un équipement public ou une annexe de l'école.

À côté de ces équipements et services de proximité, la Commune doit également tenir compte du développement des communications numériques lorsqu'elle prévoit ses capacités de construction et de réhabilitation, conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

2- Assurer le développement des communications numériques

L'accès à un réseau en termes de débit et de qualité de service est devenu un critère d'attractivité déterminant, à la fois pour les habitants et pour les acteurs économiques, et place les territoires en concurrence.

Les Éloyens bénéficient du réseau internet via ADSL. Le répartiteur téléphonique est situé à Valdoie à plus de 3 kilomètres d'Éloie. Plusieurs habitants sont concernés par une mauvaise qualité de réception TV par internet.

En termes de téléphonie mobile, les élus constatent qu'il existe de multiples zones grises à Éloie, ce qui n'est pas sans poser de difficultés, à l'heure où les nouvelles technologies offrent des applications diverses liées notamment à la protection de son domicile et à la surveillance des enfants (gestion du système d'alarme depuis son mobile), au maintien des personnes âgées au domicile (système d'appel d'urgence) ou à la domotique.

L'objectif poursuivi est d'assurer un développement homogène et harmonieux de l'offre numérique sur le territoire communal, par le déploiement de la fibre optique et des autres technologies permettant une couverture très haut débit fixe et mobile (THD). Sa mise en œuvre s'appuie sur les orientations suivantes :

- maîtriser, valoriser et développer les réseaux patrimoniaux des technologies de l'information et de la communication (TIC) et mutualiser les investissements publics ;
- favoriser les déploiements d'initiative privée, en coordination avec les acteurs institutionnels du territoire ;
- mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique, par l'accompagnement des opérateurs hertziens ;
- garantir la desserte THD des entreprises et l'offre de services adaptée à leurs besoins.

L'aménagement numérique est aussi un outil d'aide à la décision pour la localisation des extensions urbaines, en se posant la question de la possibilité et du coût de leur desserte.

C- MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers révèle que 9,6 hectares ont été artificialisés à Éloie entre 2002 et 2017, exclusivement à destination de l'habitat.

Il convient, au regard de cette consommation antérieure, d'afficher des objectifs qui visent à modérer pour les années à venir l'urbanisation en conservant le plus possible d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

1- Favoriser une utilisation mesurée des espaces interstitiels⁵

L'évolution de la commune se poursuit, sous l'influence de multiples projets qui, de fait, accroissent la densité globale des espaces urbanisés d'Éloie⁶.

Cette densification, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, conduit à une économie de l'espace, qui constitue une obligation légale figurant dans les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010.

Elle ne doit cependant pas compromettre les équilibres des paysages (naturels ou urbains) et le fonctionnement communal.

Le projet de développement passe donc par une optimisation du tissu urbain, respectueuse de l'environnement :

- *Par la recherche de densités appropriées et acceptées par tous les habitants.*
Malgré une urbanisation continue avec Valdoie, Éloie se caractérise par un environnement naturel et paysager important, qui isole le village des autres communes.
L'habitat individuel est dominant et les propriétés foncières sont relativement importantes, même si les lotissements récents présentent un parcellaire plus restreint.
- *Par l'élaboration d'un règlement permettant :*
 - o de renforcer la centralité du village, notamment grâce à la possibilité d'accueillir des activités et des services (mixité fonctionnelle),
 - o d'exiger un pourcentage d'espaces verts dans les projets de construction,
 - o de gérer au mieux les franges urbanisées et boisées,
 - o d'envisager la meilleure implantation possible de la construction sur sa parcelle afin de garantir une certaine intimité des habitants,
 - o un bâti de qualité, offrant une bonne perception des constructions dans l'environnement (couleurs, architecture, etc).

Une fine analyse du tissu fait apparaître un potentiel dans le tissu d'environ 1,8 ha.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction insufflé par le nouveau code de l'urbanisme, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser ce potentiel pour réaliser des logements, mais également des équipements et activités économiques.

Toutefois, au vu des incertitudes liées à leur mobilisation, il convient d'appliquer un pourcentage de réduction de 25 % afin de tenir compte :

- du phénomène de rétention foncière,
- des espaces de respiration, notamment en application du règlement du 1^{er} PLU (règles d'emprise au sol combinées à celles liées aux espaces verts).

⁵ Constituent des « espaces interstitiels » les terrains encore libres et constructibles au sein de l'enveloppe urbaine.

⁶ Urbanisation des lotissements Près de Valdoie III et de la Vie de Rougegoutte.

Ainsi, si l'on considère l'ensemble de ces terrains, il est possible d'envisager que seulement 1,3 hectare pourrait être utilisé pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

En revanche, *le bâti mutable et les logements vacants* offrent peu d'opportunités pour accroître le parc de logements.

Le taux de vacance est très faible à Éloie, il représente moins de 2 % et le parc de logements est récent (60 % du parc date de la période 1967–1989), ce qui limite les possibilités de transformation de ce bâti.

Ceci explique également l'absence d'un patrimoine bâti ancien 'remarquable' sur la commune.

2- La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

Les analyses de densification de l'espace bâti conjuguées avec les objectifs de développement fixés par la Commune (environ 4,3 hectares de besoins fonciers) permettent aux élus d'envisager sereinement l'inscription en zone à urbaniser (AU) du secteur situé entre l'allée de la Vie de Rougegoutte et la Route de Grosmagny.

Cet espace, déjà classé en zone AU au précédent PLU, est en cours d'évolution puisque son aménagement a été initié par la réalisation de plusieurs projets immobiliers comprenant des pavillons et des logements intermédiaires offrant du locatif social.

Afin d'encadrer les futures opérations d'habitat et de favoriser leurs qualités urbaine et architecturale, une réflexion préalable sera menée dans le cadre de la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La meilleure insertion possible des constructions dans le site et le paysage sera également recherchée, de même que seront envisagées les conditions de desserte par l'ensemble des réseaux et les liaisons (cheminements piétonniers éventuels...) du futur quartier avec le centre du village.

L'ensemble de ces éléments permet à la Commune d'envisager un objectif de modération de sa consommation foncière d'au moins 40 % à l'horizon 2030, par rapport à celle des années passées.

II- PRÉSERVER LES GRANDS ÉQUILIBRES : MAINTIEN DU CADRE DE VIE ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE

Éloie est une commune qui présente un rapport fort vis-à-vis du grand paysage et de l'environnement naturel : relief, masses boisées et milieux aquatiques dominant largement le territoire communal.

Cette sensibilité rend particulièrement présente la notion de protection de l'environnement, composée à Éloie d'unités écologiques riches et diversifiées.

Le PLU s'attachera à définir des modalités adaptées de protection et de mise en valeur des sites identifiés. Il cherchera aussi à préserver un capital écologique plus diffus : boisements, cœurs d'îlots paysagers ...éléments qui, sans être aussi prégnants en termes de paysage, participent au maintien de la biodiversité à l'échelle de la commune.

Enfin, la commune offre des espaces emblématiques sur le plan des paysages, espaces dont l'équilibre précaire entre bâti et végétaux fonde l'identité des lieux. Il convient de les préserver en mettant en œuvre une réglementation adéquate et en organisant leur valorisation.

Cette préservation et cette valorisation seront mises en œuvre en fonction des principes énoncés dans les paragraphes A, B et C développés ci-après.

A- PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, SUPPORT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le territoire d'Éloie présente un potentiel écologique remarquable, avec des écosystèmes favorables à une certaine biodiversité.

La commune dispose de milieux forestiers importants, désignés pour partie au titre de la Directive Habitats (Natura 2000), d'un ensemble de zones humides formé notamment par les ruisseaux de la Rosemontoise et du Verdoyeux, accompagnés de ripisylves (petits boisements et linéaires de végétation).

Les milieux bocagers et arbustifs (haies, lisières) sont également présents, ils remplissent une fonction essentielle de corridors écologiques.

Ces différents éléments constituent des sources de biodiversité et entrent dans la composition des continuités biologiques : ils représentent la « trame verte et bleue » du territoire communal.

Ensemble, ils participent, au même titre que le pôle villageois, à l'identité éloyenne.

1- Les milieux forestiers

Au-delà de leurs fonctions économiques, touristiques et de valorisation des paysages, ces milieux sont une source de nourriture et d'habitat pour la faune. Ils recouvrent environ 70 % du ban communal.

Une grande partie de ces forêts est propriété de la commune, gérée par l'Office National des Forêts (ONF).

L'autre partie est constituée de bois privés ou affectés au ministère de la Défense (« Forêt militaire de la Place de Belfort »). Cette dernière ne relève pas juridiquement du régime forestier même si elle est gérée par l'ONF dans le cadre d'un document de gestion (période 2005-2024) approuvé le 16 janvier 2007.

L'étude de la trame verte et bleue met en avant une action visant à maintenir ce continuum forestier, notamment dans les lieux-dits « Les Broussottes », « Les Bigornes », « Les petites Tayottes », « Prés des Verdoyeux ».

Cette entité sera protégée au PLU par un classement en zone naturelle et forestière (N) et par des prescriptions visant à préserver ces continuités écologiques.

2- Les chapelets d'étangs, les prairies humides et les cours d'eau

- ✓ Les étangs sont nombreux sur le territoire de la commune, où ils représentent une trentaine d'hectares.

Ils sont intégrés à un réseau aquatique plus vaste, qui représente environ 157 hectares soit 28 % du ban communal, comprenant les cours d'eau (la Rosemontoise, le Verdoyeux), les forêts humides, les ripisylves, les prairies humides et mégaphorbiaies.

Hormis un classement en zone naturelle, ce sont surtout des mesures de gestion respectueuses des paysages, qui doivent être encouragées. Leur mise en place nécessite la participation des associations de pêche, des propriétaires d'étangs (mise en valeur des berges...), et des agriculteurs (maintien des pratiques, entretien des fossés...).

Le traitement des lisières doit également être pris en compte.

- ✓ La protection de la ripisylve, notamment le long des berges de la Rosemontoise et du Verdoyeux, sera assurée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, dans la mesure où ces petits boisements contribuent à la formation des corridors écologiques et améliorent la biodiversité.

En effet, un autre enjeu réside dans l'intérêt d'améliorer les berges et la libre circulation des espèces aquatiques.

Il s'agit d'éliminer ou d'aménager les obstacles aux déplacements de la faune aquatique, mais aussi d'améliorer la qualité et la morphologie des cours d'eau et de leurs berges pour offrir à la faune et à la flore des habitats de qualité.

Enfin, une gestion durable de ces espaces est opportune, en application du document d'objectifs du site Natura 2000.

- ✓ Le maintien d'espaces ouverts en herbe, au titre de la conservation des prairies humides, notamment au lieu-dit « Sur le Bie » (Nord de la commune), est une action qui est identifiée dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Il s'agit dans le lit mineur des cours d'eau (Rosemontoise et ruisseau secondaire) de poursuivre les pratiques agricoles qui ont permis de conserver jusqu'à présent des prairies pâturées ou fauchées.

Dans ces espaces, les constructions agricoles devront être interdites.

3- Les milieux bocagers

À Éloie, ils occupent la partie nord du territoire et sont très faiblement représentés (1,09 % du ban), principalement en raison d'une faible activité agricole. Ils sont constitués d'alignements d'arbres, de haies et de bosquets.

L'existence d'un maillage, présentant une hétérogénéité du réseau bocager est particulièrement intéressante (répartition spatiale des haies, composition des essences arbustives).

Les fonctions de ces milieux sont multiples : régulation du climat, régulation hydraulique et par voie de conséquence préservation des sols, une fonction de production, amélioration du cadre de vie, etc.

Dans le cadre du PLU, il est possible d'assurer la protection de ce paysage de bocage, soit en identifiant :

- des 'éléments du paysage' à préserver au titre de l'article L.151-19 ou -23 du code de l'urbanisme (protection souple) ;
- ou des 'espaces boisés classés', au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le parcellaire de ces espaces bocagers n'est pas susceptible d'évoluer rapidement, ou bien si ces éléments concernent des réseaux de haies remarquables dont la protection est indispensable.

Un choix sera fait lors de la définition du zonage, en prenant appui sur l'étude des milieux naturels.

B- PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

1- Pérenniser l'espace agricole

La volonté est de préserver au maximum les espaces reconnus pour leur qualité agricole afin de les mettre à l'abri de toute forme de grignotage urbain. Leur utilisation doit être réservée (zone A) aux exploitants, à leur logement et aux installations nécessaires à leur exploitation.

Pour garantir dans le temps le maintien de l'activité agricole, le projet définit les espaces agricoles pérennes à long terme et fixe les limites du développement urbain. Différents types d'espaces à vocation agricole affirmée sont ainsi identifiés :

- des espaces agricoles à valeur de production reconnue, fondamentaux pour l'économie agricole et agro-alimentaire. Les terres nécessaires aux exploitations agricoles sont préservées sur le long terme, pour garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes. Elles seront classées en zone agricole (A) au PLU et devront permettre le libre exercice de l'activité ;
- des espaces agricoles dont l'activité (prairies, verger...) contribue également à la valorisation paysagère et écologique et dont le rôle agro-environnemental est à valoriser.

La commune d'Éloie compte, en 2017, un exploitant agricole. Un de ses bâtiments d'exploitation génère un périmètre de réciprocité de 50 mètres, qui sera indiqué sur le plan de zonage.

Le projet communal d'Éloie vise à garantir :

- le développement économique de la profession agricole, en permettant la mise en œuvre de circuits courts producteurs – consommateurs ;
- la possibilité pour les agriculteurs de s'orienter vers l'agriculture biologique et les productions maraîchères ;
- l'accessibilité aux espaces agricoles et les circulations agricoles doivent être maintenues sur le territoire. Dans cette logique, l'accès aux emprises agricoles est intégré dans le cadre des opérations d'aménagement ou d'urbanisation future. L'aménagement des nouvelles voies qui assurent également un rôle d'accès aux espaces agricoles doit permettre le passage des engins agricoles ;
- l'harmonisation du développement des activités agricoles en conservant les prairies et en promouvant des pratiques compatibles à leur maintien (intrants limités, retard de fauche, absence de drainage des sols...).
La présence du périmètre Natura 2000 constitue un atout en la matière pour développer de telles actions ;
- une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion des espaces agricoles.

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement de la commune, aux niveaux économique, écologique et paysager, et vise à réduire la consommation des terres agricoles.

2- Maintenir et développer le réseau de liaisons douces

L'environnement naturel de la commune est parfaitement adapté à la création de cheminements doux.

Un renforcement du maillage pourrait être envisagé notamment à des fins de loisirs et pour les déplacements à l'intérieur du village.

Les élus signalent la possibilité d'aménager légèrement le cheminement piéton existant le long de la Rosemontoise.

L'idée principale étant cependant d'améliorer la signalétique et de rendre plus lisible la présence de cette liaison jusqu'au cimetière.

Actuellement, les marcheurs et randonneurs empruntent déjà le sentier de grande randonnée GR 5 (dans les bois au sud de la commune) et le sentier des forts.

Une piste cyclable existe le long de la D23.

Dans le cadre de son 'Plan Directeur Paysage', la Communauté de l'Agglomération Belfortaine⁷ a identifié sur le territoire d'Éloie, deux entités paysagères remarquables, susceptibles d'accueillir des itinéraires de circulation douce.

Les supports naturels que sont notamment les étangs et la forêt offrent une opportunité intéressante pour découvrir la faune, la flore et l'ensemble du patrimoine écologique.

Une autre action pourrait être développée sur la commune d'Éloie ; elle consiste à désigner certains de ces espaces au titre des Espace Naturel Sensible (ENS).

L'étude de la trame verte et bleue du SCoT du Territoire de Belfort évoque cette possibilité près du lieudit « Près le Boiteux, Étangs Michelot » et/ou « Les Petites Tayottes, Étang neuf ».

La protection et l'aménagement de ces espaces sont assurés par le Département, lequel mène une politique en la matière, qui vise à concilier la conservation du patrimoine naturel et l'accueil du public.

3- Soutenir les actions en faveur de la baisse des gaz à effet de serre

Cet objectif correspond à un enjeu environnemental majeur : réduire la dépendance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Il peut être source de création d'emplois locaux.

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD du PLU définit :

« 1° [...]

2° Les orientations générales concernant [...] les réseaux d'énergie».

La référence à ces réseaux a été ajoutée par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV).

Les dispositions réglementaires du PLU ne doivent donc pas aller à l'encontre des objectifs ainsi fixés par le PADD.

Afin de maîtriser les besoins énergétiques et d'adapter le territoire aux changements climatiques, le projet prévoit de :

- favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux projets et de privilégier le recours aux énergies renouvelables, notamment par mise en place de règles qui ne s'opposent pas aux matériaux et procédés de construction à performance environnementale ;
- prendre en compte la mise en œuvre de techniques permettant de renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments existants (isolation thermique, récupération d'eau...) ;
- localiser l'urbanisation dans les zones les mieux exposées au soleil afin d'optimiser les apports solaires passifs et la lumière naturelle ;
- promouvoir des formes urbaines prenant en compte les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables, notamment en autorisant les implantations en mitoyenneté.

⁷ Devenue Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) depuis le 1^{er} janvier 2017.

C- METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE

1- La protection des zones humides

Les zones humides doivent être préservées des nouvelles urbanisations. En effet, ce sont des milieux particulièrement sensibles et menacés qui jouent un rôle essentiel en matière d'équilibre des bassins versants (soutien à l'étiage, atténuation des niveaux de crues), de qualité de l'eau (filtre) et de richesse écologique.

Les modes de protection, adaptés aux zones humides identifiées sur la commune, seront définis à la suite d'un inventaire et d'expertises complémentaires concernant les zones à urbaniser et les parcelles de plus de 25 ares constructibles mais encore libres en zone urbaine.

Quant aux milieux agricoles et naturels, le zonage pourra délimiter les périmètres de zones humides, pour lesquels il est nécessaire d'édicter des prescriptions particulières.

2- La prise en compte du risque inondation

La libre circulation des cours d'eau sera favorisée par une urbanisation en dehors de la zone inondable et des zones humides en lit majeur. L'urbanisation en zone inondable définie par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) du Bassin de la Rosemontoise est soumise au règlement de ce PPRi.

Actuellement, des habitations sont situées dans ce périmètre. Le nouveau zonage doit prendre en compte ce risque et éviter la mise en danger des populations.

Les cours d'eau constituent la trame bleue, qui représente à Éloie une grande richesse écologique et patrimoniale.

3- La gestion des eaux pluviales

En lien avec le PPRi, le PLU peut agir pour limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque d'inondation notamment lors de l'aménagement des zones à urbaniser.

Dans le règlement du PLU des zones AU concernées, pourront ainsi être précisées les contraintes éventuelles pour la gestion des eaux pluviales : collecte, traitement, stockage, infiltration avant rejet...

Sur la base des dispositions prévues dans le schéma directeur d'assainissement de l'intercommunalité, le règlement du PLU pourra établir des prescriptions visant à favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales.

De même, pourront être élaborés, dans le cadre de la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des principes d'aménagement permettant d'organiser les espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales.

La finalité étant que ces espaces contribuent à valoriser des aménagements urbains.

4- Le développement durable du territoire

Afin d'adapter les logements aux conditions climatiques (écarts de température significatifs, précipitations importantes), le projet communal veillera à ne pas aller à l'encontre de la performance énergétique des bâtiments existants et à ne pas contraindre leur implantation pour privilégier une orientation optimale favorisant notamment l'ensoleillement.

En outre, le projet veillera à favoriser le recours aux énergies renouvelables et à ne pas aller à l'encontre de l'installation de réseaux d'énergie tels que des réseaux de chaleur ou d'autres réseaux collectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le cadre dans lequel peut désormais se préciser l'avenir d'Éloie.

Les deux axes ('Éloie, une commune attractive dans l'influence territoriale du pôle urbain belfortain' et 'Préserver les grands équilibres : maintien du cadre de vie et protection de l'environnement') sont des choix stratégiques de développement sur lesquels la Commune a souhaité s'engager.

Ce projet s'inscrit dans la perspective des enjeux qui attendent la nouvelle agglomération belfortaine, en concertation avec tous les Eloyens, pour construire ensemble l'avenir de la commune.

Axe I

Éloie, une commune attractive dans l'influence territoriale du pôle urbain belfortain

Maîtriser la croissance démographique

- Privilégier l'urbanisation à l'intérieur du village
- Poursuivre l'urbanisation future dans le secteur de « l'Allée de la Vie de Rougegoutte »
- Prendre en compte le caractère inondable dans la délimitation des zones constructibles

Conforter l'offre de services et d'équipements

- Renforcer l'offre existante : pôle scolaire et espace de loisir de la Maison du Temps Libre
- Saisir les opportunités foncières (chapelle désaffectée)
- Encourager la mixité fonctionnelle activité / habitat dans le tissu bâti
- Maintenir les secteurs économiques existants

Axe II

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

Assurer et développer la continuité de la trame verte et bleue

- Préserver et restaurer les éléments boisés (maintien d'un continuum forestier)
- Sauvegarder la végétation des cours d'eau (protection de la ripisylve)
- Conserver les prairies

Préserver les espaces naturels remarquables

- Protéger les zones humides
- Préserver de toute urbanisation les espaces concernés par la protection Natura 2000

Protéger les paysages et le cadre de vie

- Pérénniser l'activité agricole (périmètre de réciprocité)
- Conserver les espaces agricoles à valeur de production
- Valoriser le cimetière-parc et ses arbres remarquables
- Conserver les points de vue
- Maintenir et développer les chemins de randonnées
- Maintenir et développer les itinéraires cyclables aménagés

