

1

Mairie Eloyes

département des Vosges

Révision générale n°1 du PLan Local d'Urbanisme

rapp ort de présentation

Dossier pour enquête publique



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.todesco@orange.fr



Aline TOUSSAINT
Urbaniste - Architecte
8 Impasse des Hautes Feignes
88 400 GERARDMER
Tél : 06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com

FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
8c avenue de la Libération
F-57530 Courcelles-Chauxy
Tél. : +33 (0)3 87 21 09 15
floragis@orange.fr - http://floragis.com



Sommaire

0.- Avant-propos	1
A. Diagnostic territorial	11
1.- Situation et présentation de la commune	13
2.- Analyse socio-démographique	20
3.- Artificialisation des sols / Capacités de densification et mobilisation des espaces	32
4.- Activités économiques	48
5.- Lecture paysagère	68
6.- Analyse urbaine	86
7.- Transport et mobilité	120
8.- Réseaux et aménagement numérique	131
B. État initial de l'environnement	137
1.- Milieu physique	139
2.- Milieu naturel	152
3.- Risques et nuisances	165
C. Justifications des dispositions du PLU et incidences sur l'environnement	171
0.- Avant-propos	173
1.- Explication des choix retenus pour le PADD	174
2.- Justifications des dispositions pour établir les OAP	197
3.- Justifications des dispositions du document de zonage et du règlement écrit	206
4.- Mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	233
5.- Incidences du PLU sur l'environnement	239
6.- Indicateurs du PLU	248

0.- Avant-propos



La commune d'ÉLOYES dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2013, et qui a fait l'objet de plusieurs reprises depuis cette date.

La municipalité souhaite aujourd'hui réviser son document d'urbanisme dans le but de se doter d'un PLU « nouvelle génération » plus respectueux du contexte local et de proposer des règles mieux adaptées aux modes constructifs actuels.

Ce sera ainsi l'occasion pour la commune de se doter d'un nouveau document d'urbanisme modernisé (conforme au décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme n°2015-1783 du 28 décembre 2015) et compatible avec les lois les plus récentes.

1.- Le Plan Local d'Urbanisme

La loi du 13 décembre 2000 n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les plans locaux d'urbanisme en remplacement des plans d'occupation des sols.

La procédure de PLU est revue depuis 2010 au travers des différentes lois dont : *loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016.*

Cette nouvelle approche des PLU vise donc à une meilleure maîtrise du développement de l'urbanisation par une réflexion défendant le développement global et durable à l'échelle du territoire communal.

Le PLU se doit donc de respecter les principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. À ce titre, « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

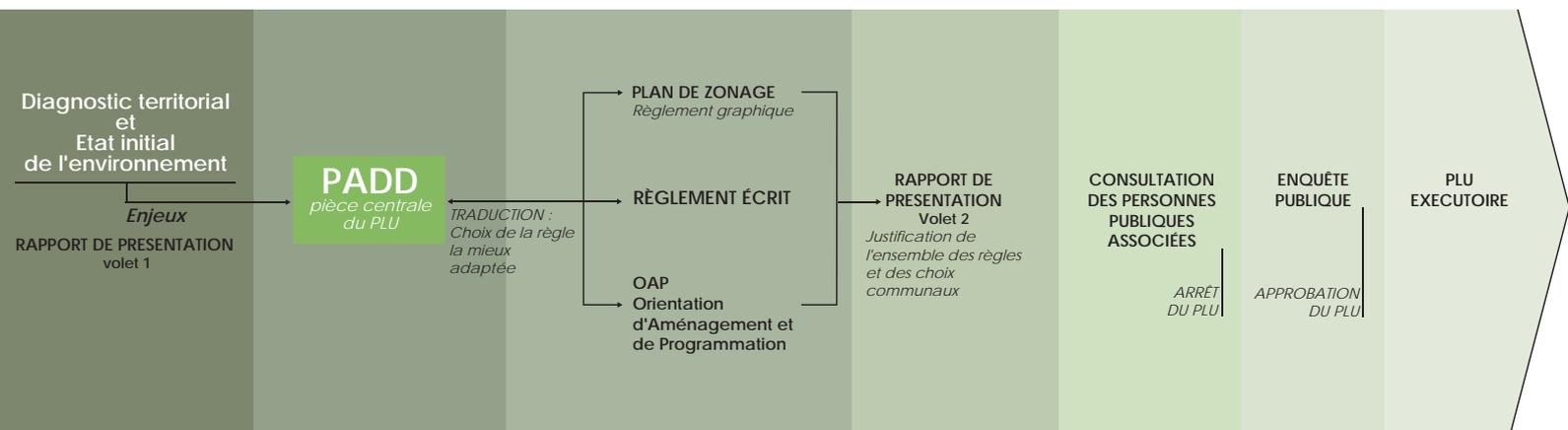
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales » (article L101-2 du code de l'urbanisme).

2.- La mise en place du PLU à ÉLOYES

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune d'ÉLOYES qui est donc Maître d'Ouvrage de l'opération.

Une commission urbanisme communale est en charge du suivi du dossier et le conseil municipal prend plusieurs délibérations au cours de la procédure.



La révision d'un PLU - mettant en œuvre la participation de tous les acteurs - constitue également un temps fort de démocratie locale. Le conseil municipal d'ÉLOYES a délibéré sur les modalités de concertation devant être mises en place a minima au cours de la procédure de révision générale n°1 du PLU. Cette concertation a pour objet d'informer, d'ouvrir le débat et de recueillir les avis de la population dans le but d'enrichir collectivement la réflexion. Le maire tire le bilan de la concertation au moment de l'arrêt du PLU.

3.- La composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents qui remplissent chacun un rôle précis.

Seuls le règlement écrit, le document de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux porteurs de projet.

* Le rapport de présentation identifie les grands enjeux pour le territoire communal d'ÉLOYES relatifs aux thématiques socio-démographiques, économiques, à la consommation de l'espace, au fonctionnement urbain, à l'état initial de l'environnement, aux risques et aux nuisances.

Puis, il explique les choix retenus par la commune d'ÉLOYES pour établir son projet politique (PADD) et sa traduction dans les différents outils réglementaires (zonage, règlement écrit, OAP), ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures. Ce rapport évalue ensuite les incidences du PLU sur son environnement et expose la manière dont le projet prend en compte sa préservation et sa mise en valeur. Il définit enfin plusieurs indicateurs pour le suivi du dossier.

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet politique attendu par la commune d'ÉLOYES au travers de son PLU. Le document se décline sous la forme de plusieurs grandes orientations qui trouvent leurs traductions dans le volet réglementaire du PLU, à savoir le document de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

* Le document de zonage et le règlement écrit sont indissociables dans le PLU.

Le **document de zonage** (ou règlement graphique) se compose de plusieurs planches couvrant l'ensemble du territoire communal. Chaque parcelle de la commune d'ÉLOYES est associée à une ou plusieurs zones ou secteurs (zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle et forestière). À chacune de ces zones ou secteurs correspond un certain nombre de règles qui figurent dans le **règlement écrit**. Cette pièce particulière du dossier de PLU fixe, tout d'abord, les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Puis, pour chacune des zones et secteurs reportés sur le document de zonage, le règlement écrit détermine les utilisations et les occupations des sols qui y sont interdites et autorisées, d'une part, et d'autre part, les règles encadrant les constructions nouvelles.

* Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des secteurs stratégiques de projet. Elles prennent la forme d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur retenu. Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD et portent au minimum sur les objectifs suivants :

- ✘ la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- ✘ la mixité fonctionnelle et sociale ;
- ✘ la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- ✘ les besoins en matière de stationnement ;
- ✘ la desserte par les transports en commun ;
- ✘ la desserte des terrains par les voies et les réseaux.

* Des annexes complètent le dossier du PLU : carte et liste des servitudes d'utilité publique, recensement des zones humides, délibérations du conseil municipal prises au cours du projet, carte de recul aux infrastructures de transport bruyantes,

4.- Le bilan du PLU en vigueur approuvé le 17 décembre 2013

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 17 décembre 2013, la commune d'ÉLOYES avait affiché plusieurs grandes orientations dans son PADD :

- ✗ Structurer le tissu urbain et programmer l'extension à vocation d'habitat
- ✗ Développer une activité économique diversifiée.
- ✗ Offrir une qualité du cadre de vie et des équipements variés.
- ✗ Préserver l'environnement et favoriser le développement durable.
- ✗ Améliorer l'attractivité touristique.

En traduction de ces orientations, l'actuel PLU divise le territoire communal d'ÉLOYES en plusieurs grandes zones, chacune assorties d'un règlement écrit :

zones du PLU		surfaces (ha)	surface totale (ha)
zones urbaines	UA	16,83	218,54
	UB	114,57	
	UE	13,6	
	UT	2,51	
	UX	71,03	
zones à urbaniser	1AU	1,6	18,45
	1AUX	5,17	
	2AU	6,01	
	2AUX	5,67	
zones agricoles	A	136,41	145,44
	Aa	9,03	
zones naturelles	N	160,54	874,3
	Nb	0,48	
	Nf	658,89	
	Ng	15,08	
	Nh	32,88	
	NI	6,43	

Les différentes zones du PLU en vigueur

* Les zones urbaines déjà équipées et qui

peuvent accueillir immédiatement de nouvelles constructions :

- ✗ La zone **UA** correspond au centre bourg d'ÉLOYES et une partie du Plateau. Elle englobe les constructions anciennes.
- ✗ Les zones **UB** correspondent aux zones d'extension d'ÉLOYES. Précisément, elles englobent les zones du Plateau, les extensions localisées à l'Est du centre-bourg et l'urbanisation linéaire qui s'est développée au Nord et au Sud le long de la RD42.
- ✗ Les zones **UE** englobent les différents équipements animant le centre-bourg, l'école sur le secteur du Plateau, les terrains de sports et leur vestiaire, le collège et le complexe sportif, l'espace du cimetière et la station d'épuration.
- ✗ Les zones **UT** correspondent aux zones réservées aux activités économiques artisanales (bâtiments desservis par la rue Charles Kiener et ceux de l'entreprise implantée rue de l'Elle).
- ✗ Les zones **UX** correspondent aux zones réservées aux activités économiques industrielles et artisanales (zone industrielle de la Plaine, zone industrielle de la RD157, l'entreprise localisée au Nord-Est du centre-bourg).

* Les zones à urbaniser qui sont des zones destinées à une urbanisation future :

- ✗ La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, destinée à permettre l'extension de l'agglomération. C'est une zone non équipée ou partiellement équipée destinée à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.
- ✗ Une zone **1AUX** est, quant à elle, destinée à accueillir de nouveaux artisans ou entreprises.
- ✗ Les zones **2AU** correspondent à des zones non équipées, destinées au développement de l'urbanisation à long terme. Elles constituent une sorte de « réserve foncière ». La zone **2AU** se destine à accueillir de l'habitat et des activités économiques dans la zone **2AUX**.

* Les zones agricoles :

- ✗ Les zones **A** correspondent à des zones non constructibles dans lequel il s'agit de reconnaître la valeur agronomique des terres.

LEGENDE

- | | |
|----------|---|
| 1 | <p>Structurer le tissu urbain et programmer l'extension à vocation d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none">  Etoffer la centralité du bourg  Maîtriser l'étalement urbain  Privilégier la densification dans le tissu existant |
| 2 | <p>Développer une activité économique diversifiée</p> <ul style="list-style-type: none">  Maintenir et développer les commerces et les services  Dynamiser l'activité agricole |
| 3 | <p>Offrir une qualité du cadre de vie et des équipements variés</p> <ul style="list-style-type: none">  Dynamiser les zones de loisirs et de sports  Réaliser une piste cyclable |
| 4 | <p>Préserver l'environnement et favoriser le développement durable</p> <ul style="list-style-type: none">  Protéger les surfaces boisées  Identifier les zones humides  Prendre en compte le P.P.R.I  Créer un éco-quartier  Maintenir et améliorer les circuits de randonnée  Réaliser une piste cyclable |
| 5 | <p>Améliorer l'attractivité touristique</p> <ul style="list-style-type: none">  Dynamiser les zones de loisirs et de sports  Maintenir et améliorer les circuits de randonnée  Mettre en valeur les cônes de vue emblématiques |



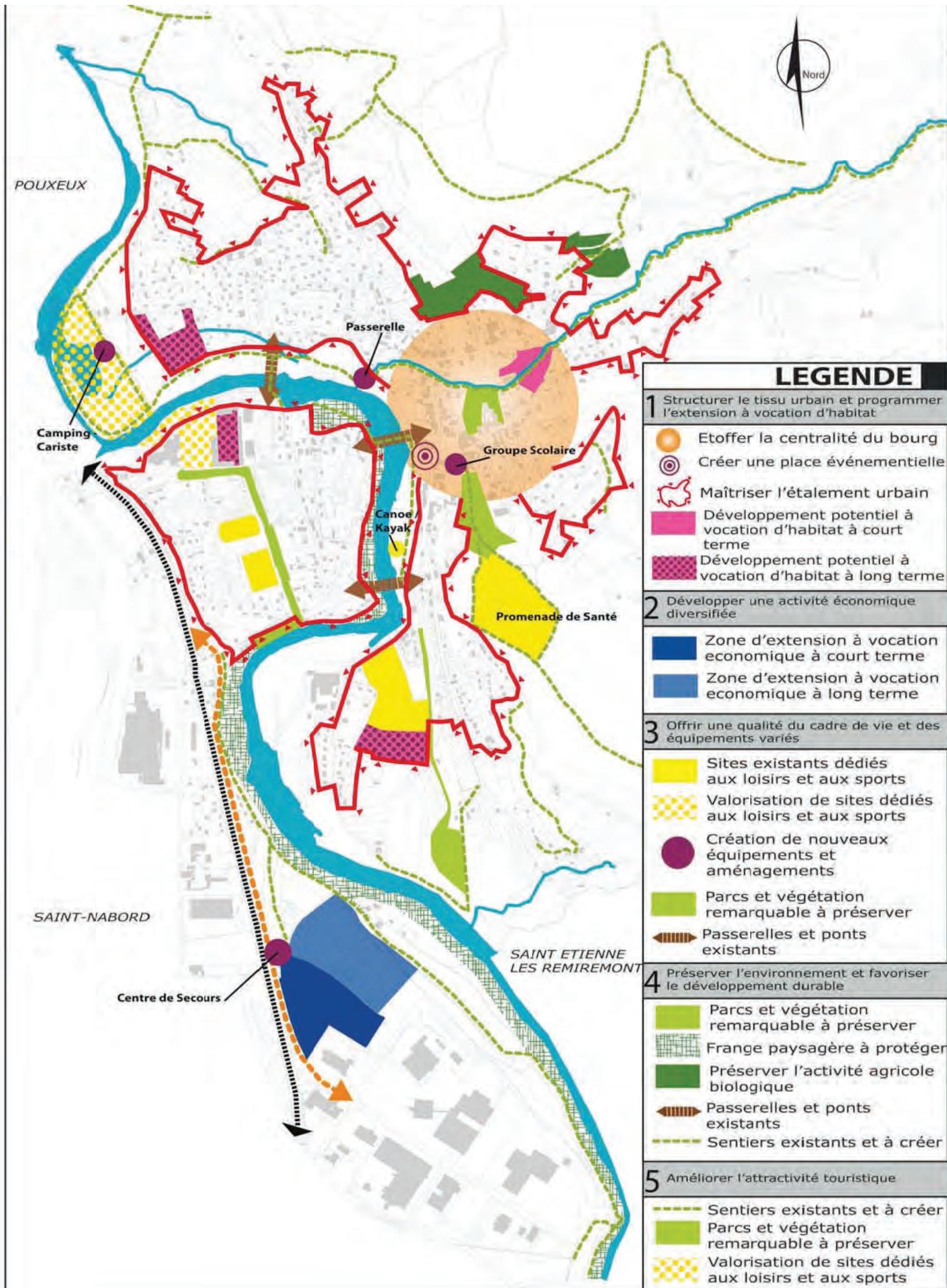
Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

- source : PLU en vigueur approuvé le 17 décembre 2013



Carte du PADD centrée sur le bourg

- source : PLU en vigueur approuvé le 17 décembre 2013



LEGENDE	
1	Structurer le tissu urbain et programmer l'extension à vocation d'habitat
	Etoffer la centralité du bourg
	Créer une place événementielle
	Maîtriser l'étalement urbain
	Développement potentiel à vocation d'habitat à court terme
	Développement potentiel à vocation d'habitat à long terme
2	Développer une activité économique diversifiée
	Zone d'extension à vocation économique à court terme
	Zone d'extension à vocation économique à long terme
3	Offrir une qualité du cadre de vie et des équipements variés
	Sites existants dédiés aux loisirs et aux sports
	Valorisation de sites dédiés aux loisirs et aux sports
	Création de nouveaux équipements et aménagements
	Parcs et végétation remarquable à préserver
	Passerelles et ponts existants
4	Préserver l'environnement et favoriser le développement durable
	Parcs et végétation remarquable à préserver
	Frange paysagère à protéger
	Préserver l'activité agricole biologique
	Passerelles et ponts existants
	Sentiers existants et à créer
5	Améliorer l'attractivité touristique
	Sentiers existants et à créer
	Parcs et végétation remarquable à préserver
	Valorisation de sites dédiés aux loisirs et aux sports

- x Le secteur **Aa** correspond à un secteur constructible dans lequel seront autorisées les constructions et les installations liées aux exploitations agricoles. Un unique secteur Aa est défini au lieu-dit « Bourfau ».

* **Les zones naturelles et forestières :**

- x La zone **N** regroupe les espaces naturels qui doivent être préservés de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.
- x Le secteur **Nb** est un secteur naturel dans lequel les constructions, installations et extensions nécessaires à l'activité d'un exploitant forestier sont autorisées.
- x Le secteur **Nf** correspond aux espaces boisés.
- x Les secteurs **Ng** englobent sous la forme de pastillage les constructions sises dans la zone N non constructible avec possibilité d'extension.
- x Les secteurs **Nh** ont été créés afin d'identifier les zones humides et de les préserver de toute forme d'urbanisation.
- x Le secteurs **Ni** est calibré sur les zones de loisirs et de sports (site de « l'Étang du Chena » et la zone de loisirs « Les Tisserands »).

Enfin, le PLU définit plusieurs orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs suivants :

- 1- Les Grands Clos, rue de la Libération
- 2- Sous les Rangs, rue de Verdun
- 3- Sur les Haut Colleuses, RD157
- 4- Le Clos de la Grande Rue
- 5- Ancien site Tenthorey

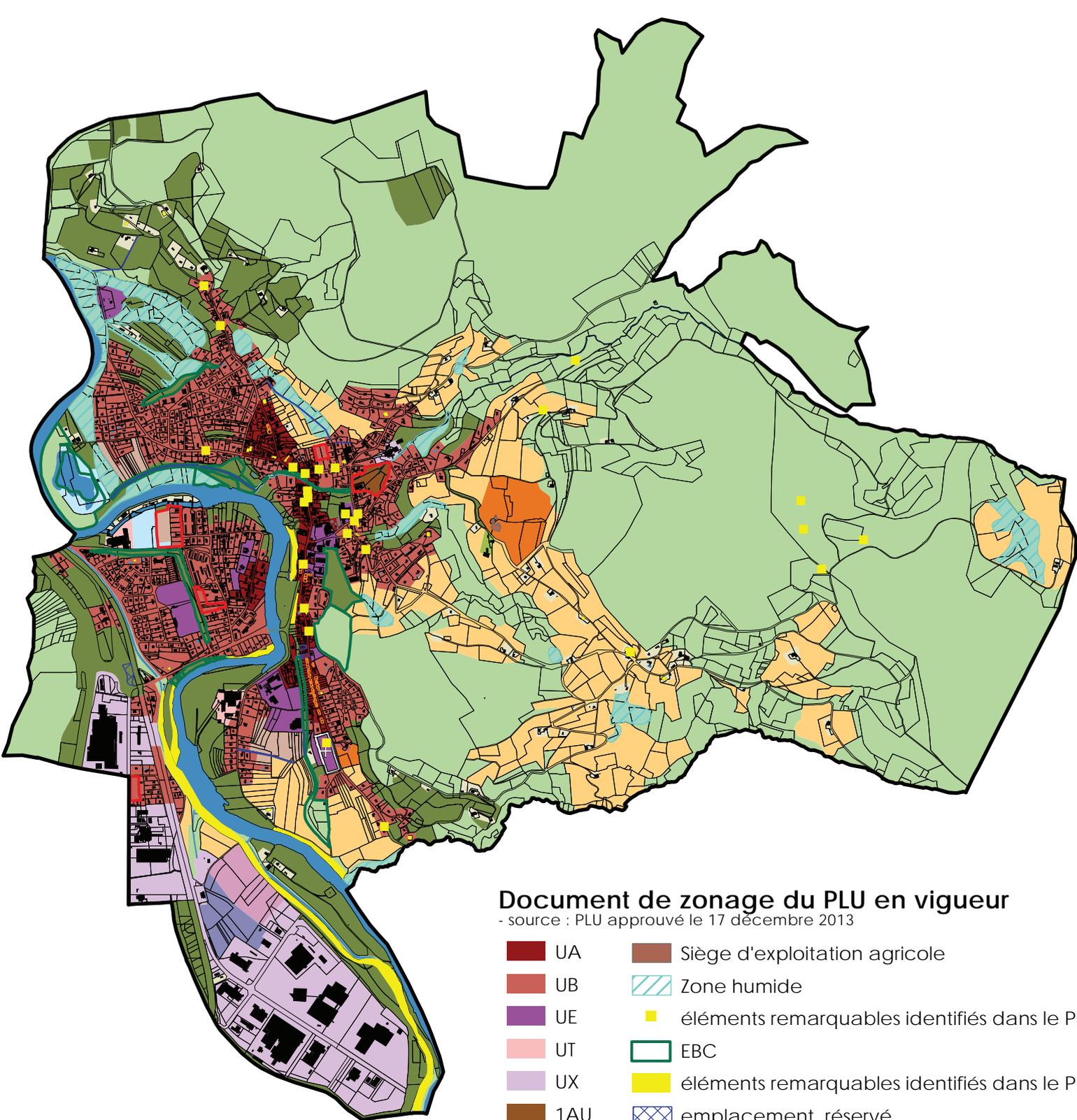
La révision du document d'urbanisme se doit d'analyser les choix opérés lors de la précédente élaboration du PLU pour confirmer ou infirmer la politique retenue et repenser le PLU de manière à tenir compte des évolutions communales depuis 2013, d'une part, et d'autre part, de la législation en vigueur qui a évolué depuis cette date.

Enfin, le territoire communal d'ÉLOYES n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, **la règle d'urbanisation limitée s'applique**. En effet, l'article L142-4 du code de l'urbanisme stipule que **les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.**

Un régime dérogatoire à cette règle est néanmoins possible à condition que l'urbanisation envisagée :

- x **ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,**
- x **ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace,**
- x **ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.**

Ces possibles dérogations sont accordées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers sous la forme d'un **avis conforme du Préfet de Département**.



Document de zonage du PLU en vigueur

- source : PLU approuvé le 17 décembre 2013

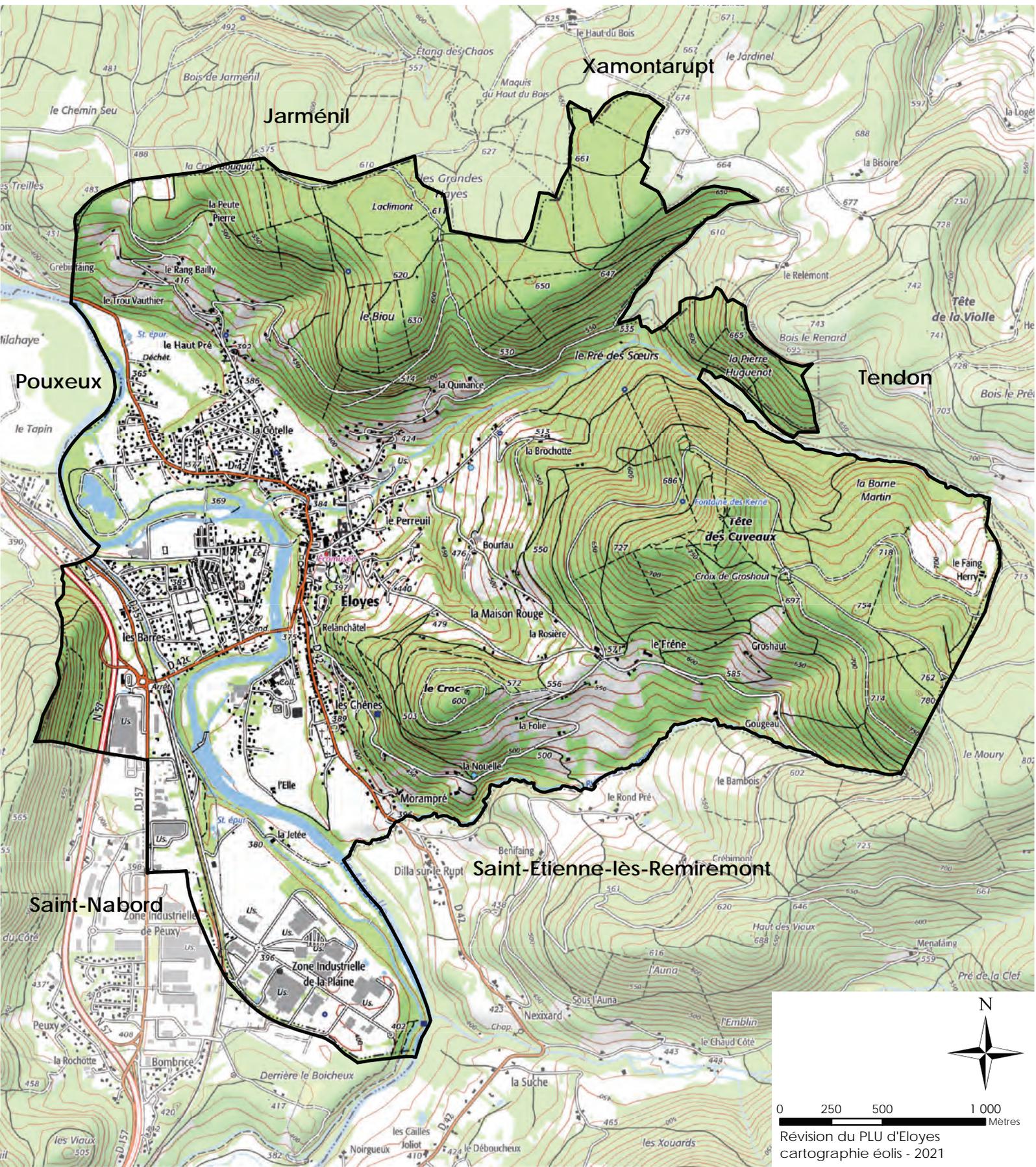
- | | |
|------|--|
| UA | Siège d'exploitation agricole |
| UB | Zone humide |
| UE | éléments remarquables identifiés dans le PLU |
| UT | EBC |
| UX | éléments remarquables identifiés dans le PLU |
| 1AU | emplacement réservé |
| 1AUX | périmètre OAP |
| 2AU | élément bâti soumis à des règles particulières |
| 2AUX | |
| A | |
| Aa | |
| N | |
| Nb | |
| Nf | |
| Ng | |
| Nh | |
| NI | |



Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021

A.

Diagnostic territorial



1.- Situation et présentation de la commune

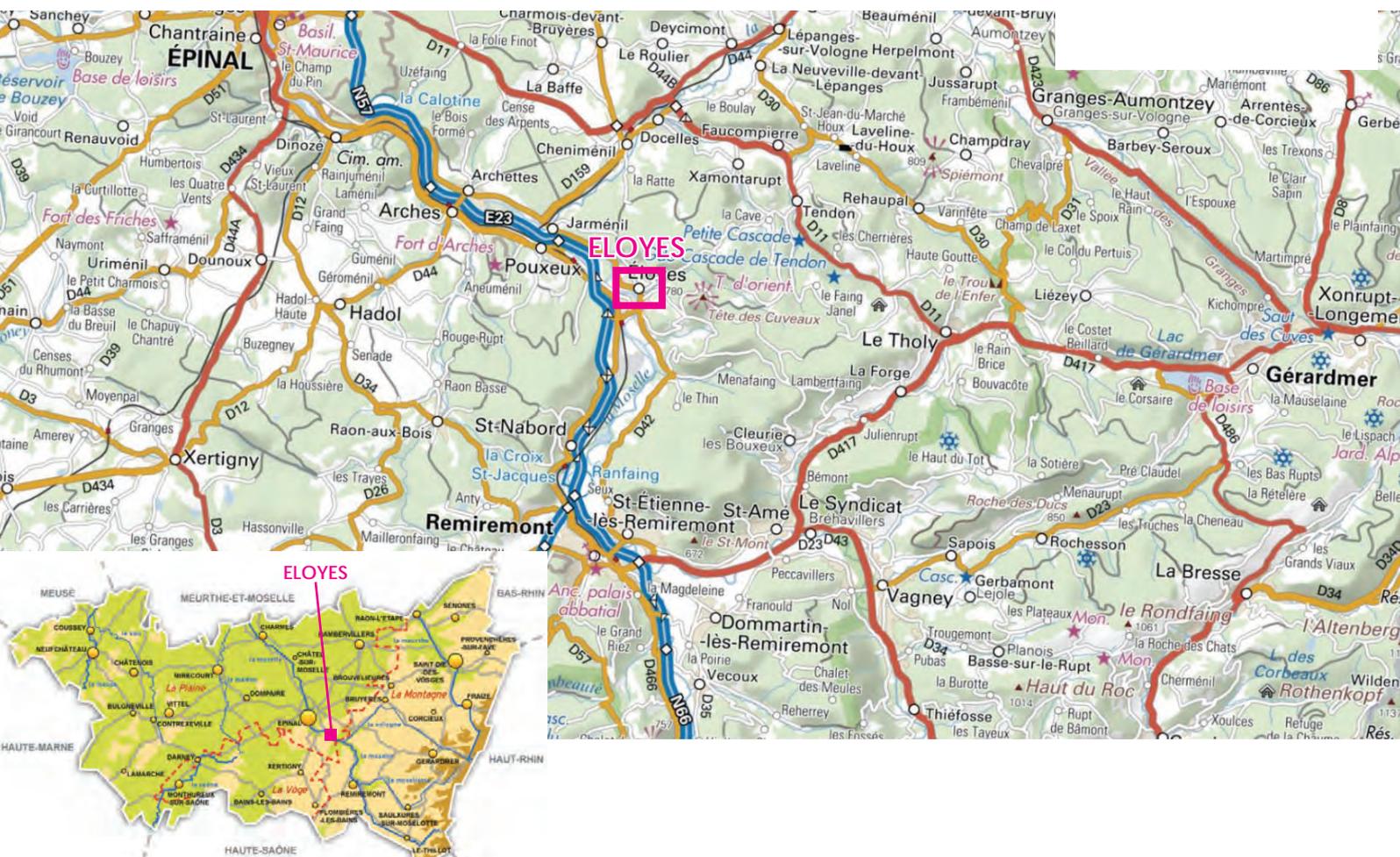


1.1.- Le territoire d'études

La commune d'ÉLOYES se localise administrativement dans le département des Vosges, dans l'arrondissement d'Épinal et adhère à la Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales (CCPVM).

Le territoire communal d'ÉLOYES se localise dans la vallée de la Moselle, le long de la RN57, à 20 minutes au sud d'Épinal, à un quart d'heure au nord de Remiremont. Elle est rattachée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Massif des Vosges » dont seul le périmètre a été arrêté le 19 décembre 2016.

Le territoire communal est également limitrophe du SCOT des Vosges Centrales dont la dernière révision a été approuvée le 29 avril 2020.



Aménagements récents réalisés par la commune dont :

- La halle rue de l'église

Projets portés par la commune sur le court terme ou en cours de réalisation dont :

- Construction d'une maison de santé et d'une pharmacie rue des Donjons, en lieu et place d'un ancien bâtiment.
- Construction d'un ensemble immobilier de 14 logements pour seniors sur une parcelle contigüe à la maison de retraite. Ce terrain est actuellement classé en zone naturelle dans le PLU et la révision devra s'assurer que le nouveau document d'urbanisme soit en adéquation avec la nouvelle vocation bâtie de cet espace. A noter que les habitants d'ÉLOYES seront prioritaires pour accéder à ces logements, dans le but également de libérer des maisons devenues souvent trop grandes et qui pourraient accueillir de nouvelles familles, d'autant que la commune est inquiète de la baisse du nombre des enfants sur le territoire
- Création d'un nouveau lotissement entre la rue de la gare et la rue du Canal.

Enfin, la commune d'ÉLOYES appartient à l'entité paysagère la Vallée de la Moselle définie par l'atlas des paysages du département des Vosges.

Les communes limitrophes d'ÉLOYES sont :

- ✗ Jarménil au nord
- ✗ Xamontarupt au nord-est
- ✗ Tendon à l'est
- ✗ Saint-Étienne-Lès-Remiremont au sud
- ✗ Saint-Nabord au sud-ouest
- ✗ Pouxoux à l'ouest

Le territoire communal d'ÉLOYES s'étend sur un périmètre de 1257 hectares dominés par les espaces forestiers à 60% et 23% des espaces sont artificialisés.

Le territoire communal d'ÉLOYES n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. Par conséquent, le PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

1.2.- le contexte intercommunal

* [La Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales \(CCPVM\)](#) est un établissement public de coopération intercommunale qui regroupe plusieurs communes. L'objectif est d'établir un espace de solidarité en vue de réaliser un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

La CCPVM a été créée le 1er janvier 2017 de la fusion de la Communauté de Communes de la Porte des Hautes Vosges, des Vosges Méridionales et la commune de Saint-Amé. Elle se compose de 10 communes (Dommartin-les Remiremont, ÉLOYES, Girmont-Val-d'Ajol, Le Val-d'Ajol, Plombières-les Bains, Remiremont, Saint-Amé, Saint-Étienne-Lès-Remiremont, Saint-Nabord et Vecoux).

L'EPCI rassemble 29 683 habitants avec une densité de 113 habitants au km². Économiquement, ce territoire est le seul du département à proposer davantage d'emplois qu'il n'y a d'actifs qui y habitent. L'industrie demeure présente surtout autour de la zone industrielle d'ÉLOYES/Saint-Nabord.

LA CCPVM exerce plusieurs compétences résumées ci-après :

Les compétences obligatoires :

- ✗ Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire (**SCOT et schéma de secteur, PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale**).

- ✗ Actions de développement économique (dont la création et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme).
- ✗ Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.
- ✗ Gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.
- ✗ Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Les compétences optionnelles :

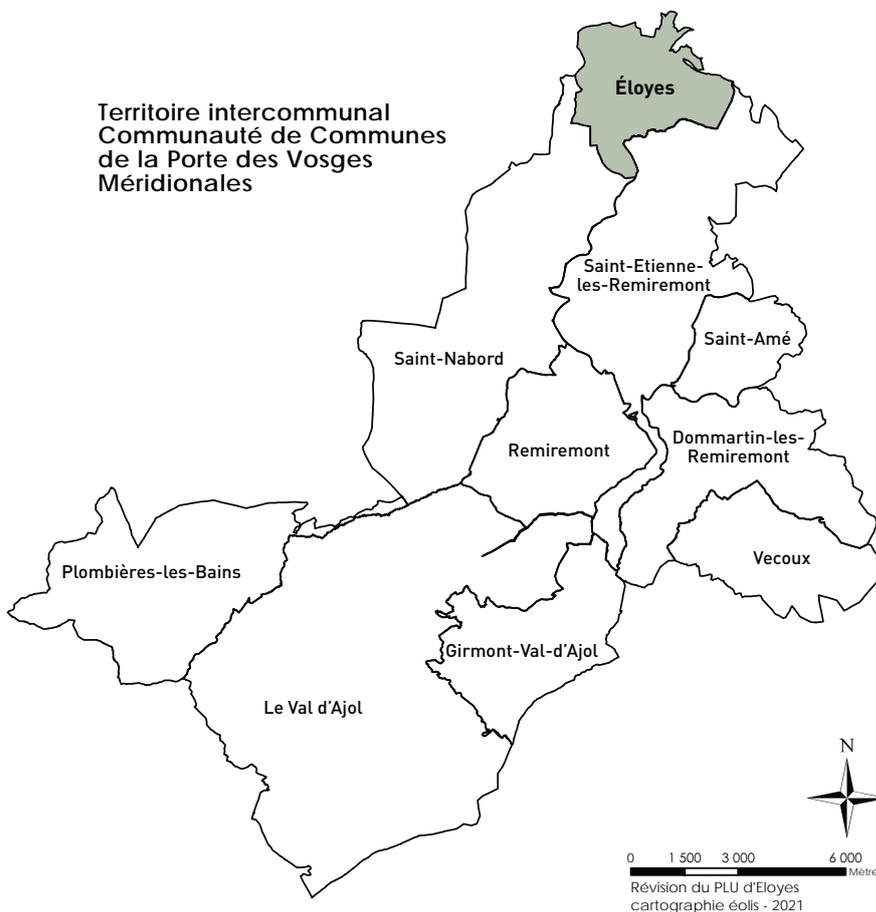
- ✗ Protection et mise en valeur de l'environnement.
- ✗ Voirie d'intérêt communautaire.
- ✗ Action sociale d'intérêt communautaire.
- ✗ Politique du logement et du cadre de vie.
- ✗ Politique de la ville : contrat de ville ; dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.
- ✗ Maisons de services au public.

Les compétences facultatives :

- ✗ Mise en cohérence des projets touristiques, tout en préservant l'aspect environnemental (ex : traversée du Massif du Fossard, mise en circuit des espaces naturels sensibles, pistes cyclables, voies vertes).
- ✗ Soutien pour l'organisation annuelle de l'opération « Navette des Crêtes ».
- ✗ Aires pour camping-cars et/ou terrains de camping.
- ✗ Circuits de randonnée touristiques portés par une association dûment habilitée sur la base d'une convention avec la CCPVM, ainsi que les routes touristiques.
- ✗ Espaces naturels sensibles d'intérêt communautaire et étang du Villerain.
- ✗ Mutualisation et assistance technique, notamment pour **l'instruction des autorisations d'urbanismes pour les communes compétentes en matière de délivrance de ces autorisations à compter du 1^{er} juillet 2015**, fonctionnement d'équipements culturels et sportifs.
- ✗ Infrastructures et réseaux de communications électroniques en vue de déployer le Très Haut Débit par fibre optique sur le territoire.

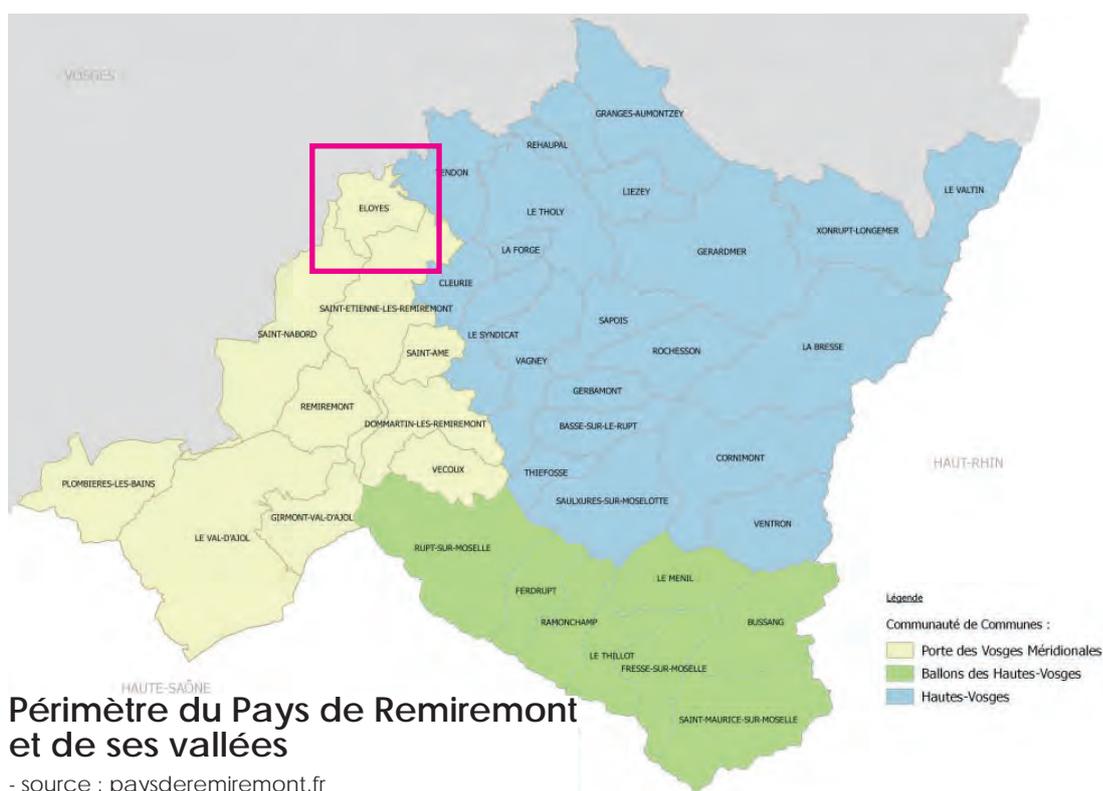
La CCPVM se dote actuellement d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial.

La structure intercommunale a délibéré favorablement le 12 mars 2021 pour prendre la compétence en matière de mobilité. Elle pourra engager un plan de mobilité simplifié, à partir du 1^{er} juillet 2021.



* Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Remiremont et de ses vallées créé le

15 décembre 2004. Cette entité se localise au sud-est du département des Vosges, sur un territoire de moyenne montagne dont une grande partie est incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. Le PETR comprend la Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales, la Communauté de Communes des Ballons des Hautes Vosges, la Communauté de



Communes des Hautes Vosges. Le PETR compte 85 600 habitants en 2017 pour un territoire de 958.3 km².

Le PETR du Pays de Remiremont et de ses vallées a notamment signé une convention de partenariat avec le PETR du Pays de la Déodatie dans le but de réaliser un diagnostic de la trame verte et bleue sur le territoire du futur SCoT Massif. Les 2 PETR se sont engagés dans la poursuite opérationnelle de la démarche par le biais d'un plan d'actions 2018-2020. L'un des objectifs de ce plan vise à accompagner les collectivités dans la prise en compte des enjeux issus du diagnostic lors de l'élaboration / révision de leur document d'urbanisme ou la conception de leurs projets d'aménagement.

* Autres structures intercommunales :

- ✗ Le Syndicat Mixte d'Informatisation Communale (SMIC) qui propose ses services notamment en matière de dématérialisation des actes au Contrôle de Légalité, de dématérialisation des marchés publics ou de digitalisation du cadastre.
- ✗ Le Syndicat Départemental d'Électricité des Vosges (SDEV) qui assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux sur les réseaux publics de distribution d'électricité, la maîtrise d'ouvrage des travaux connexes aux travaux sur le réseau public de distribution d'énergie électrique.
- ✗ Le Syndicat Départemental d'Assainissement Non Collectif (SDANC) qui assure les contrôles en matière d'assainissement non collectif.

1.3.- le contexte réglementaire et les documents-cadre

Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions du PLU ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Ainsi, le PLU d'ÉLOYES doit être compatible avec les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Grand Est, la Loi Montagne. En outre, le territoire est couvert par le SCOT du Massif des Vosges qui n'est pas encore effectif, ce qui dispense de fait d'une mise en

compatibilité du PLU.

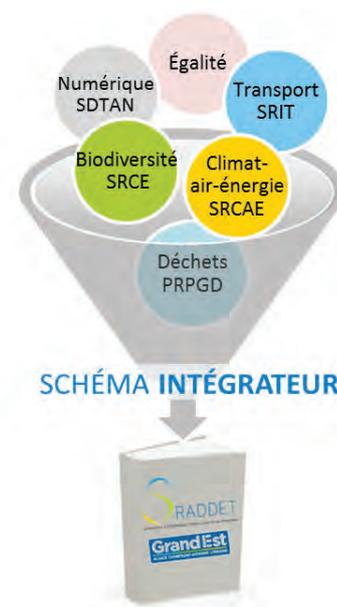
* Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est - adopté par le Conseil Régional du Grand Est le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral de la Région Grand Est le 24 janvier 2020 - pose une stratégie d'avenir à l'horizon de 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est.

Hierarchie des normes du SRADDET
- source : Porter à la Connaissance de la Commune

Le SRADDET Grand Est intègre et se substitue aux anciens plans et schémas suivants :

- ✗ Les 3 Schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE),
- ✗ Les 3 Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE),
- ✗ Le Plan régional de prévention, de gestion des déchets (PRPGD),
- ✗ Les Schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN).
- ✗ Les 2 Schémas régionaux des infrastructures de transport (SRIT) de Lorraine et de Champagne-Ardenne.

Le SRADDET Grand-Est est également compatible avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse pour la période 2016-2021 et avec les objectifs et les orientations du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du district du Rhin, dans le cas du territoire d'ÉLOYES. Le document prend aussi en compte le schéma interrégional d'aménagement et de développement du Massif des Vosges, la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) et les Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (ONTVB).



Enfin, le SRADDET Grand Est identifie 30 objectifs qui convergent autour de deux axes :

- ✗ Porter l'ambition d'un Grand Est qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement.
- ✗ Dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Pour répondre à ces objectifs, 30 règles générales avec mesures d'accompagnement précisent la manière de mettre en œuvre les objectifs du SRADDET par les documents et acteurs ciblés par le SRADDET. Celles-ci s'organisent autour des thématiques suivantes, pour celles qui intéressent les documents d'urbanisme :

- ✗ Climat, air, énergie.
- ✗ Biodiversité et gestion de l'eau.
- ✗ Gestion des espaces et urbanisme
- ✗ Transports et mobilité

* La commune d'ÉLOYES fait l'objet d'un classement en zone de montagne par arrêté ministériel. La commune est donc soumise aux dispositions de la Loi Montagne dont plusieurs principes visent à conserver les spécificités des territoires montagnards, comme la préservation des espaces naturels et des paysages, la maîtrise de l'urbanisation, le développement et la création des unités touristiques nouvelles. Le développement équitable et durable des massifs français constitue un objectif d'intérêt national en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel.

Suite aux conséquences néfastes du développement touristique, notamment sur les espaces naturels et agricoles, une première Loi Montagne en date du 09 janvier 1985 avait pour objectif de protéger le patrimoine naturel, culturel et paysager montagnard. Elle a été renforcée le 21 décembre 2016 par la Loi de Modernisation, de Protection et de Développement des Territoires de Montagne. Son objectif principal

consiste à apporter des réponses aux nouveaux enjeux des territoires de montagne comme le numérique, la désertification médicale ou encore le changement climatique.

Dans le domaine de l'urbanisme, cette loi instaure des règles visant à préserver les terres agricoles (en particulier les plus planes), pastorales et forestières ainsi que les espaces et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, tout en permettant le développement urbain dans la continuité des parties actuellement urbanisées, d'une part et d'autre part, le développement touristique.

* **Le Schéma de Cohérence Territoriale « Massif des Vosges »** dont le périmètre a été arrêté le 19 décembre 2016. Son périmètre couvre les territoires du PETR de la Déodatie et du PETR du Pays de Remiremont et de ses Vallées.

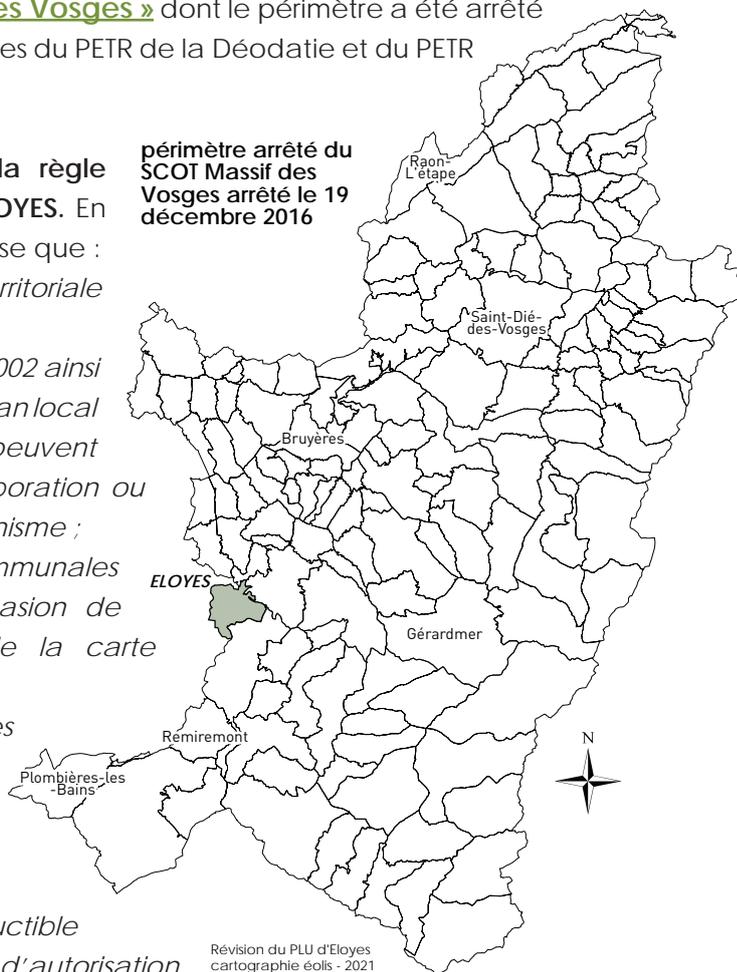
Comme ce SCOT n'est pas encore en vigueur, la règle d'urbanisation limitée s'applique sur le territoire d'ÉLOYES. En effet, l'article L142-4 du Code de l'urbanisme et dispose que : « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. »



Un régime dérogatoire à cette règle est néanmoins possible à condition que l'urbanisation envisagée :

- x ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- x ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace,
- x ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et
- x ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Synthèse

Situation et présentation de la commune

Atouts / Richesses

- ✗ Une situation géographique intéressante dans la vallée de la Moselle, au cœur du département des Vosges.
- ✗ Des aménagements qualitatifs récents sur le territoire et des projets programmés ou en cours qui soulignent la dynamique locale communale et intercommunale.
- ✗ Des structures intercommunales et des documents-cadre qui interagissent en faveur d'un développement local durable et respectueux de l'environnement.

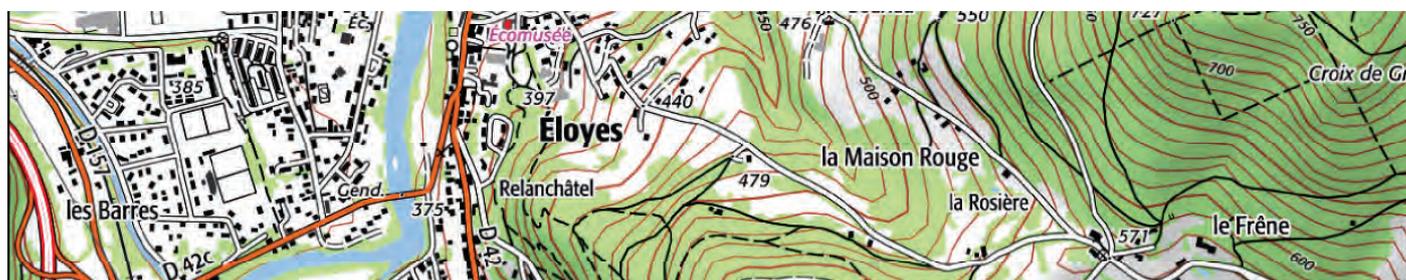
Faiblesses / Contraintes

- ✗ Pas de faiblesses identifiées dans ces domaines.

Enjeux

- ✗ Prendre en compte les aménagements et les projets communaux dans les réflexions inhérentes à la révision du PLU.
- ✗ Réfléchir le PLU à une échelle plus large que celle de la commune en tenant compte des projets portés par les intercommunalités.
- ✗ Assurer la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur.

2.- Analyse socio-démographique



L'analyse des données socio-démographiques - population, ménages, logements - met en évidence le portrait et les évolutions passées à ÉLOYES pour en extraire les grandes tendances d'avenir et informer sur l'attractivité du territoire. Ces données communales sont mises en perspective avec les situations observées à l'échelle de la Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales (CCPVM), voire avec le département des Vosges afin de situer les tendances communales dans un contexte géographique élargi. Les données de références sont celles fournies par l'INSEE pour effectuer ces comparaisons.

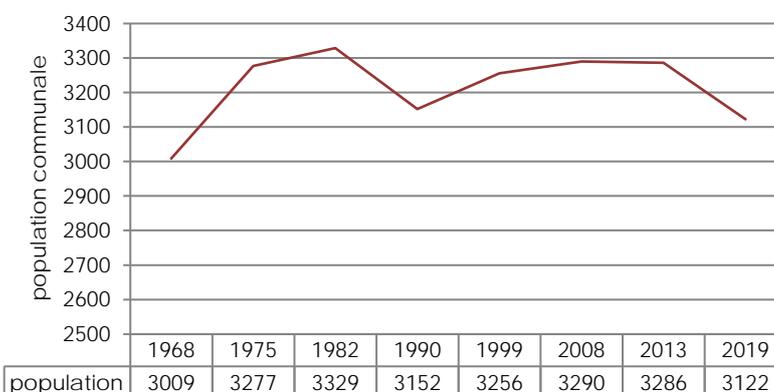
2.1.- la population

a. Une population communale en difficulté sur la période récente

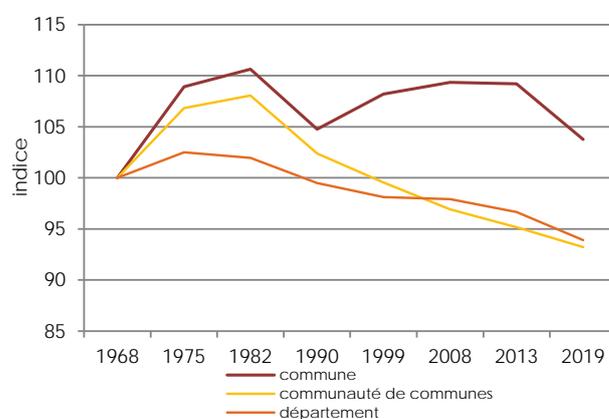
La commune d'ÉLOYES atteint une population de 3 122 habitants au recensement de l'INSEE de 2019. Elle ambitionne aujourd'hui de maintenir ce niveau démographique et de ne plus perdre d'habitants, tout en œuvrant pour un renouvellement et un rajeunissement de la population communale.

De manière globale, la commune d'ÉLOYES a accueilli des habitants comparativement au nombre des administrés recensés à la fin des années 1960 (3009 habitants en 1968, soit +3.76% de la population entre 1968 et 2019). Cette croissance de la population n'a pas été constante et régulière sur cette période. En effet, le nombre des habitants a progressé entre 1968 et 1982 (+10.63%) avant de connaître un recul sur la période suivante (-5.32% entre 1982 et 1990). La dynamique démographique reprend jusque 2012 (+4.09%), avant de connaître un nouveau recul sur la période récente (-5.11% entre 2008 et 2019).

Le graphique des indices de l'évolution de la population depuis 1968 permet, quant à lui, de comparer la situation communale avec celle observées aux différentes échelles



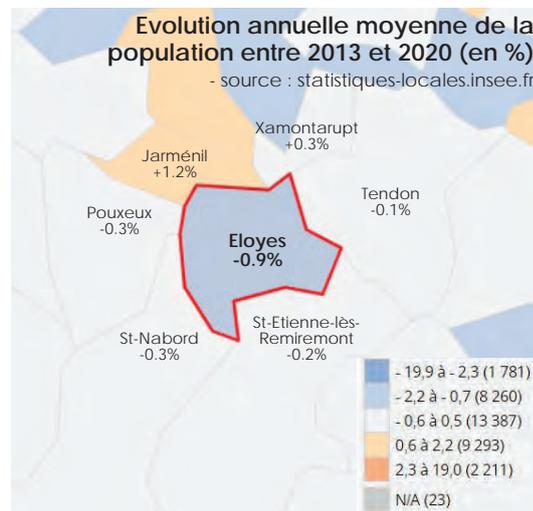
Evolution de la population communale
- source : INSEE



Comparaison de l'évolution de la population communale, intercommunale et départementale
- source : INSEE

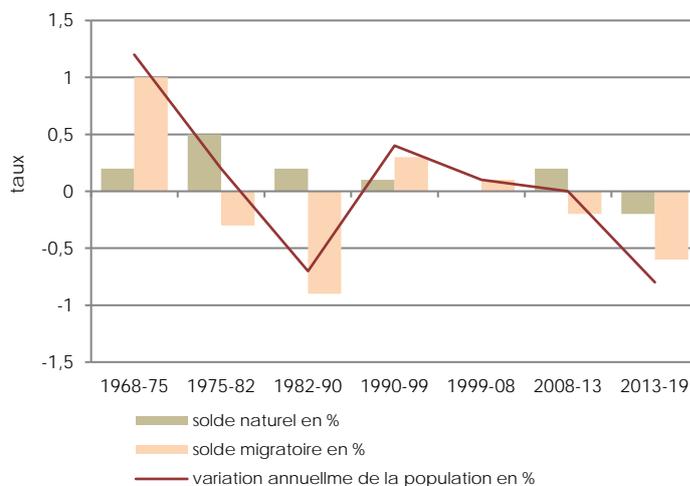
de CCPVM et du département des Vosges. Ce document montre que la situation communale, malgré ses fluctuations, est bien plus favorable que l'évolution de la population observées à ces deux échelles (-6.77% dans la CCPVM et -6.11% dans le département contre +3.76% à ÉLOYES entre 1968 et 2019). Le recul des habitants est constant depuis les années 1980 dans la CCPVM et depuis les années 1970 dans le département.

À noter également que certaines communes limitrophes à l'ouest d'ÉLOYES connaissent également une évolution annuelle moyenne négative de la population entre 2013 et 2020.



L'évolution contrastée de la population communale à ÉLOYES entre les différentes périodes intercensitaires s'explique par une action conjuguée du solde migratoire – différence entre les arrivées et les départs – et du solde naturel – différence entre les naissances et les décès.

Le graphique correspondant montre que celle-ci est surtout liée aux évolutions du solde migratoire qui se calque sur les fluctuations de la population communale. En effet, celui-ci est le plus fort entre 1968 et 1975 (+1%) qui correspond également à la période où la population communale enregistre sa plus forte progression (+8.91%). A l'inverse, il atteint son niveau le plus bas (-0.9%) entre 1982 et 1990, période pendant laquelle la commune perd le plus grand nombre de ses habitants (-5.3%). Cette situation se vérifie également sur la période récente négative (-0.8%). Par conséquent, **les mouvements de populations qui s'installent ou quittent le territoire communal au profit d'une autre commune sont révélatrices de l'attractivité du territoire, et de fait de la hausse ou de la perte de population.**



Variation de la population
- source : INSEE

En revanche, le solde naturel, même lorsqu'il est plus fort que le solde migratoire, n'est jamais suffisamment haut pour soutenir à lui seul la croissance démographique.

Enfin, la densité moyenne se renforce sur le territoire, passant de 240.5 habitants en moyenne au km² en 1968 à 249.6 habitants en moyenne au km² en 2019. À titre de comparaison, la densité est de 62.1 habitants en moyenne au km² dans le département et de 111.4 habitants en moyenne au km² dans la CCPVM en 2019).

b. Une tendance au vieillissement de la population communale

L'analyse de la structure par âge entre 2008 et 2019 montre que la **population communale est concernée par une situation de vieillissement**, ce qui se traduit par une augmentation des classes d'âges les plus âgées (plus de 45 ans) (+13.64%) et par un recul des classes d'âges des plus jeunes (moins de 45 ans) (-19.08%) correspondant aux actifs et à leurs familles qui ont tendance à quitter le territoire sur la période récente.

L'analyse fine de la structure de la population entre 2008 et 2019 aux différentes classes d'âge confirme également le vieillissement de la population communale :

✗ Un recul global des plus jeunes (-17.38% des moins de 30 ans /31.35% de la population communale), aussi bien au niveau du nombre des enfants (-13.54% des moins de 14 ans) que des jeunes en formation ou des couples en début de parcours résidentiel (-21.50% des 15 à 29 ans).

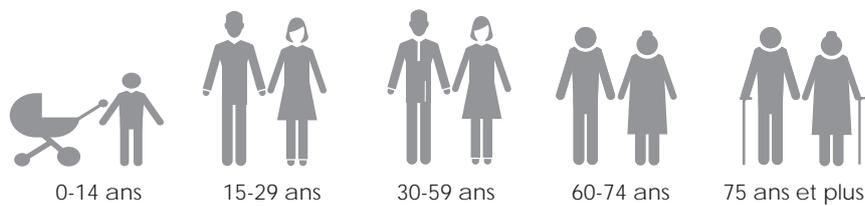
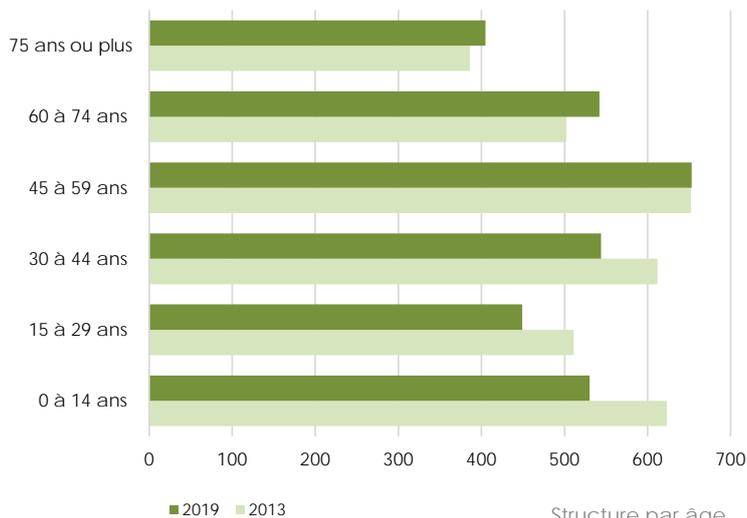
✗ Ce recul est un peu moins marqué parmi les habitants en âge de travailler (familles avec enfants) (-11% des 30-59 ans / 38.33% de la population communale).

✗ En revanche, les retraités sont en progression à ÉLOYES (+24.61% des plus de 60 ans (187 habitants supplémentaires) / 30.32% de la population communale en 2019).

Parmi cette population, le nombre de personnes âgées de 60 à 74 ans a progressé de +26.34% (113 personnes supplémentaires) sur

cette période et les habitants âgés de plus de 75 ans de +22.36% (74 personnes supplémentaires).

À titre de comparaison, les plus de 60 ans représentent 31.09% de la population départementale et 32.84% de la population intercommunale en 2019.



Tranche d'âge	commune	CCPVM	Vosges
0-14 ans	13.54% ↘	13.33% ↘	13.33% ↘
15-29 ans	21.50% ↘	15.73% ↘	14.75% ↘
30-59 ans	11% ↘	13.04% ↘	12.31% ↘
60-74 ans	26.34% ↗	31.79% ↗	30.82% ↗
75 ans et plus	22.36% ↗	16.83% ↗	11.18% ↗

Proportion des tranches d'âges aux différentes échelles territoriales - source : INSEE

En conclusion, l'analyse de la structure par âge démontre la tendance au vieillissement de la population communale d'ÉLOYES avec un recul des actifs et de leurs familles qui quittent le territoire sans être totalement remplacés par de nouvelles installations. En parallèle, le nombre des aînés progresse, ce qui implique que la collectivité apporte des réponses aux besoins spécifiques de cette population avec une réflexion sur l'accès aux services, le maintien à domicile, la proposition de logements mieux adaptés aux problématiques de ce public. Les questions vont également au-delà de la création de logements adaptés pour répondre aux besoins de ce public même si le PLU ne pourra pas apporter toutes les solutions pour un bien vivre à ÉLOYES de ces populations. La commune œuvre déjà en ce sens avec le projet autour de la maison de retraite en cœur de bourg à proximité des services et commerces de proximité, la nouvelle maison médicale.

c. Une structure des ménages qui reste malgré tout à composante familiale

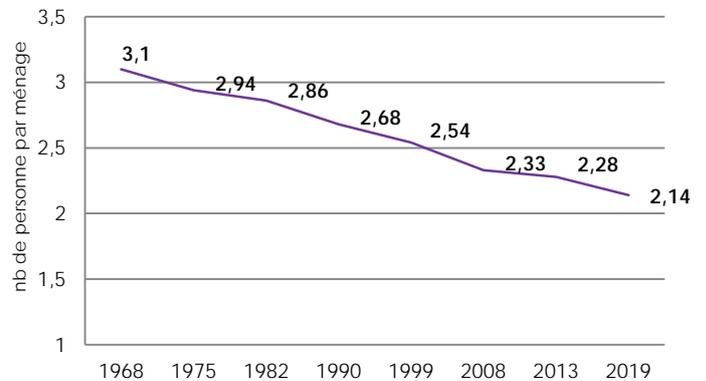
On dénombre 1411 ménages en 2019 dans la commune d'ÉLOYES. Le nombre des ménages enregistre une progression de +50.11% entre 1968 et 2019 alors que dans le même temps, la population communale n'a progressé que de +3.76% sur la même période de référence comme le montre le graphique des indices correspondant.

Cette croissance « déséquilibrée » entre le nombre des habitants et celui des ménages explique que la taille moyenne des ménages soit en régression entre 1968 et 2019. Elle est ainsi passée de 3.1 personnes en moyenne par ménage en 1968 à **2.14 personnes en 2019**, ce qui est similaire à la situation observée dans le département (2.1) et dans la CCPVM (2.03). Ce desserrement des ménages en modifie leur profil même si celui-ci demeure à dominante familiale. Cette situation risque ne plus être le cas à moyen terme au vu de la structure par âge de la population présentée ci-avant qui montre un recul du nombre des actifs et de leurs familles et une progression de la population retraitée dont les enfants ont quitté le domicile familial au profit de leur propre logement.

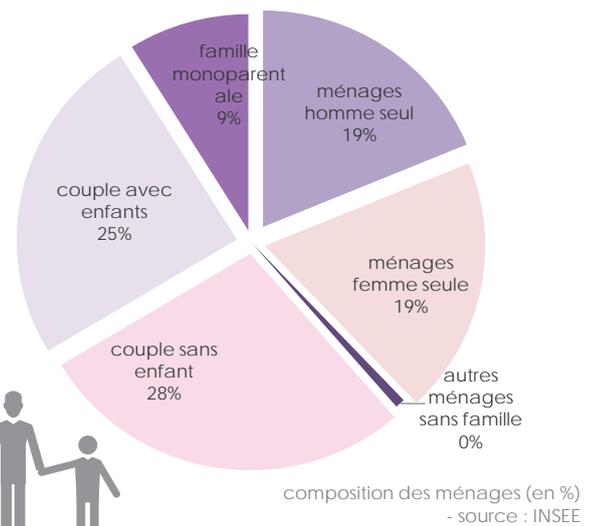
L'évolution de la composition des ménages à ÉLOYES entre 2008 et 2019 corrobore ce recul du nombre moyen de personnes par ménage. En effet, les ménages composés par une personne seule sont bien présents dans la commune (534 ménages / 37.9%) avec une répartition équilibrée entre les hommes et les femmes. Ils sont également plus nombreux qu'en 2008 (400 ménages, soit + 31.25%). Les ménages composés par une famille (couple avec ou sans enfant, famille monoparentale) demeurent néanmoins les plus nombreux (866 ménages en 2019, 61.4%). Mais leur nombre a reculé par rapport à 2008 (-9.41% entre 2008 et 2019). Les couples sans enfants (27.8%) sont légèrement plus nombreux que les couples avec enfants



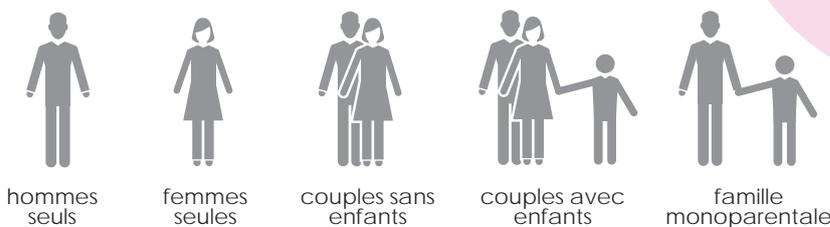
comparaison de l'évolution de la population communale avec celle des ménages - source : INSEE



évolution de la taille des ménages dans la commune depuis 1968 - source : INSEE



composition des ménages (en %) - source : INSEE



	hommes seuls	femmes seules	couples sans enfants	couples avec enfants	famille monoparentale
commune	18.8% ↗	19.1% ↗	27.8% ↘	24.7% ↘	8.9% ↘
CCPVM	17.8% ↗	22.7% ↗	28.8% ↘	21.2% ↘	8.5% →
Vosges	16.4% ↗	21.2% ↗	29.5% →	22.4% ↘	9.2% ↗

Composition des ménages aux différentes échelles territoriales - source : INSEE

(24.7%). Les familles monoparentales représentent, quant à elles, 8.9% des ménages.

A titre de comparaison, cette progression des ménages composés par une personne seule se retrouve également à l'échelle intercommunale et départementale (40.6% des ménages, +22% entre 2008 et 2019 dans la CCPVM / 37.6% et +17.5% dans le département). Il en est de même pour le recul du nombre des familles (58.5% des ménages, -4.71% entre 2008 et 2019 dans la CCPVM / 61.1% et -3.74% dans le département).

Enfin, la diminution de la taille des ménages est la traduction de plusieurs phénomènes qui se généralisent, notamment :

- ✗ le vieillissement de la population qui s'observe à l'échelle de la France entière.
- ✗ la décohabitation des foyers avec le départ des enfants du domicile familial qui préfèrent les villes du Grand Est à proximité des établissements d'enseignement supérieur, des services, des loisirs et à la recherche d'un logement en location.
- ✗ la baisse de la natalité.
- ✗ les séparations et la croissance des familles monoparentales

Cette situation a et aura des conséquences sur l'urbanisation dans les années à venir, notamment en matière d'habitat avec des ménages qui sont à la recherche :

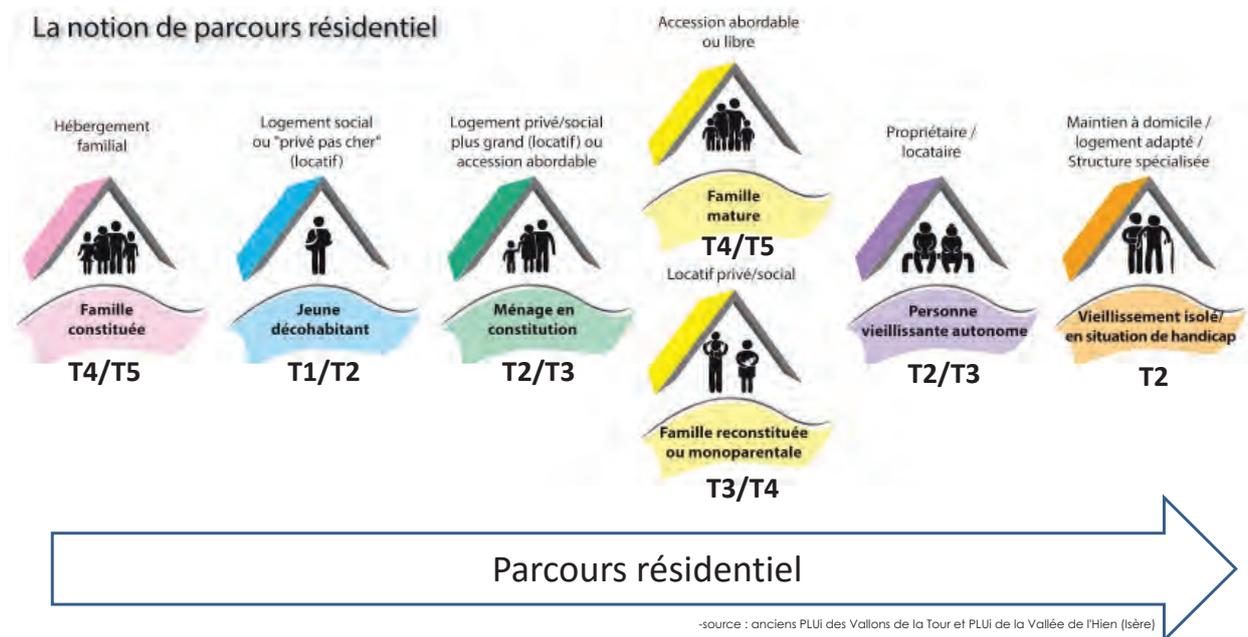
- ✗ de plus petites maisons ou d'appartements en propriété ou en location, plus en adéquation avec le nombre des occupants.
- ✗ d'un habitat mieux adapté à leurs besoins actuels et futurs.
- ✗ de la proximité des équipements, des transports, des commerces et des services médicaux et paramédicaux.

La population communale d'ÉLOYES enregistre une croissance globale depuis la fin des années 1960, mais doit faire face actuellement à un recul sur la période récente. La commune ambitionne aujourd'hui de maintenir le niveau de la population communale et de ne plus perdre d'habitants, tout en œuvrant pour son renouvellement et son rajeunissement.

Tout comme le département des Vosges et la CCPVM, la commune d'ÉLOYES est touchée par un vieillissement de ses habitants et par un recul du nombre moyen de personnes par ménage, ce qui implique notamment de réfléchir autrement le développement urbain de son territoire, démarche déjà initiée localement au travers de plusieurs projets menés par la commune en faveur de ses seniors.

2.2.- le parc des logements

L'analyse du parc de logements sur un territoire vise à étudier la typologie des biens existants, leur diversité et leur capacité à répondre à l'ensemble des demandes exprimées tout au long du parcours résidentiel. Celui-ci correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logements. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.

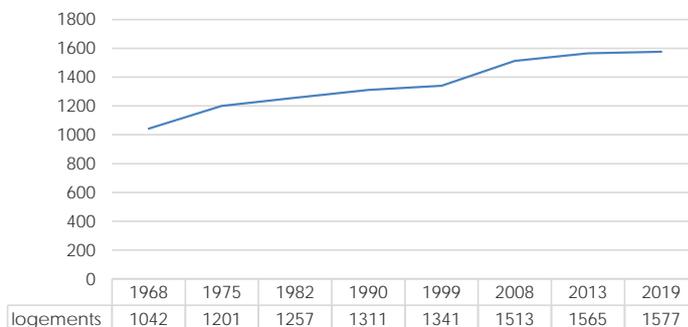


a. Un parc de logements en croissance continue depuis la fin des années 1960

La commune d'ÉLOYES compte 1577 logements au recensement INSEE de 2019.

Le nombre des logements a progressé de manière constante depuis 1968 (+51.34% entre 1968 et 2019, passant de 1042 à 1577 logements). Ce sont 64 nouveaux logements qui ont été créés à ÉLOYES entre 2008 et 2019.

À titre de comparaison, le nombre des logements a augmenté de +54.65% dans la CCPVM et de +55.36% dans le département entre 1968 et 2019.

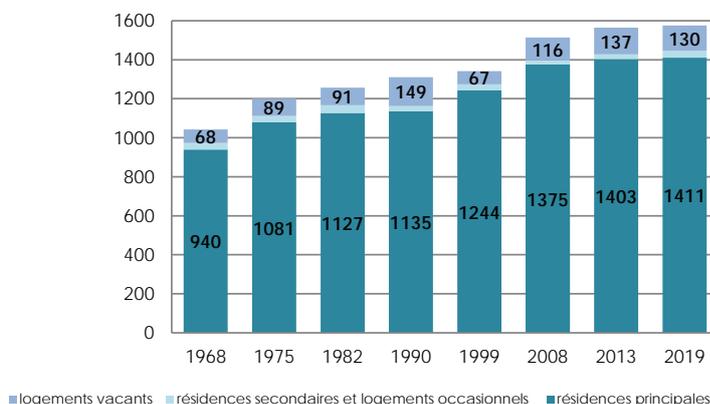


Evolution du nombre de logements
- source : INSEE

b. Un parc de logement dominé par les résidences principales

D'après les données INSEE 2019, le parc de logements d'ÉLOYES se répartit entre :

- x 1411 résidences principales (89.47%),
- x 35 résidences secondaires et logements



typologie des logements
- source : INSEE

- occasionnels (2.22%),
- x **130 logements vacants (8.24%).**

Le nombre des résidences principales est en progression depuis 1968 (passant de 940 à 1411 unités entre 1968 et 2019, soit +50.11%). Elles représentent plus de 85% du parc des logements sur toutes les périodes intercensitaires.

Quant aux résidences secondaires et logements occasionnels, leur nombre se maintient, autour d'une trentaine d'unités sur toutes les périodes intercensitaires (2.22% du parc de logements en 2019).

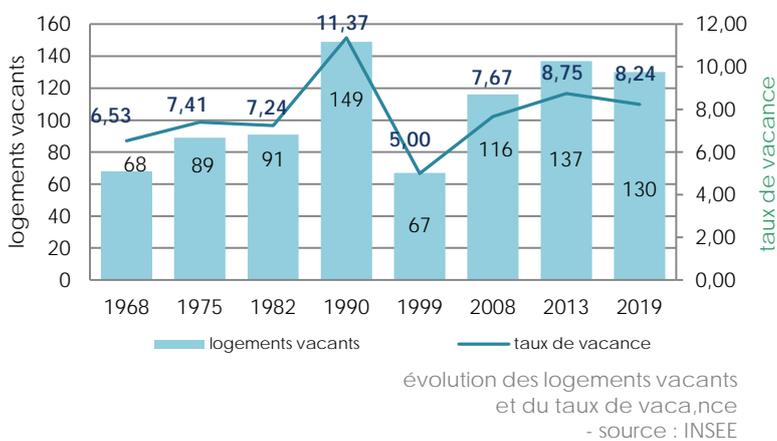
Enfin, l'INSEE recense **130 logements vacants** en 2019 à ÉLOYES (8.24% du parc de logements).

Définition de logement vacant de l'INSEE :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

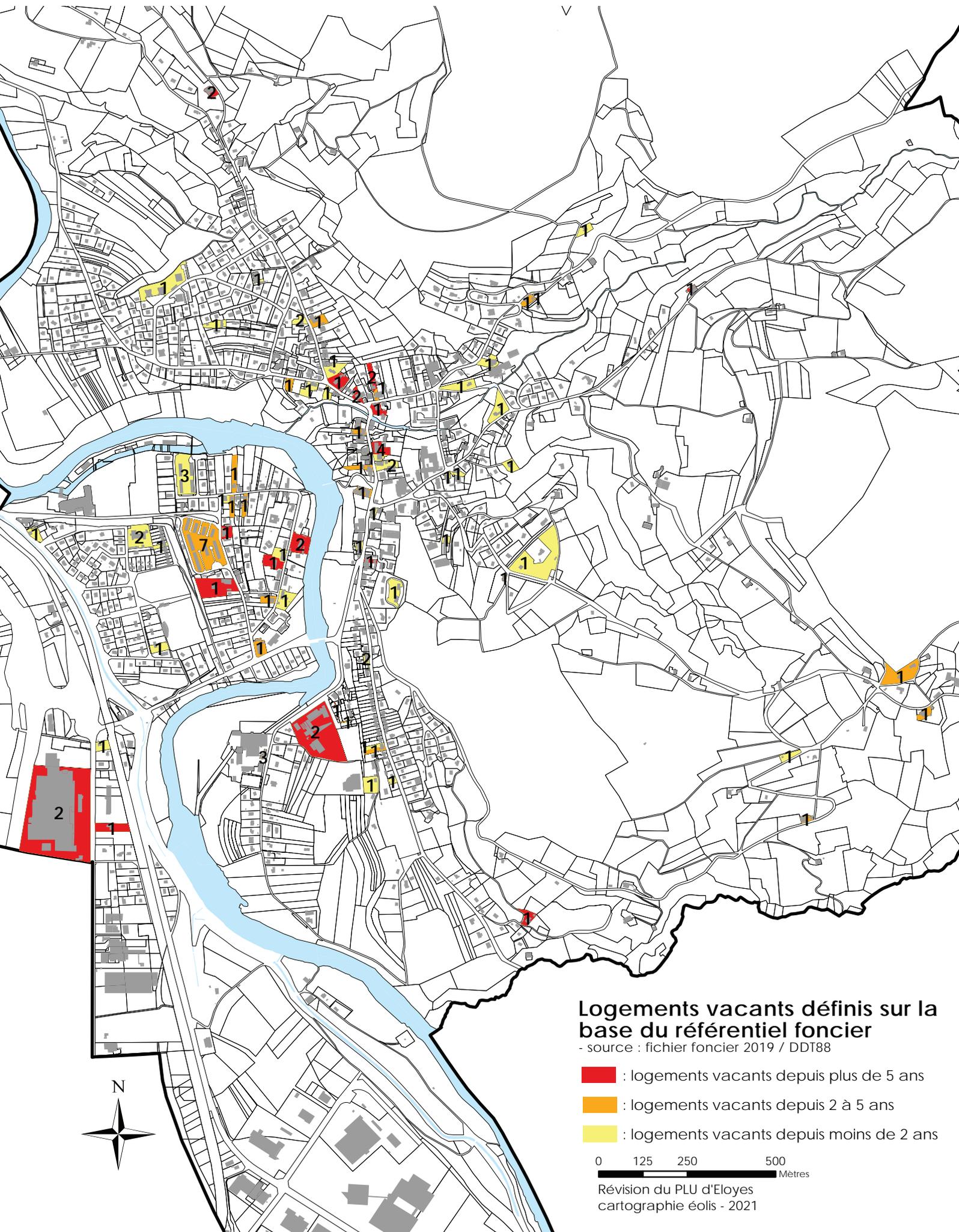
- x Proposé à la vente, à la location
- x Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- x En attente de règlement de succession
- x Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- x Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement très vétuste).

Leur nombre est en progression depuis 1999 où ils avaient atteint leur niveau le plus bas (67 unités). Il se maintient depuis 2013. Précisons que la présence de logements vacants est indispensable à tout territoire pour assurer une fluidité du marché immobilier et permettre aux habitants de changer d'habitation au sein d'une même commune en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...). On considère qu'un **taux situé aux alentours de 5 à 6% du parc immobilier permet d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc**. Ce taux est supérieur à ÉLOYES (8.24%). À titre de comparaison, le taux de vacance atteint 11.5% dans la CCPVM et 11.3% dans le département.



De manière complémentaire aux informations statistiques communiquées par l'INSEE, les fichiers fonciers de 2019 constituent également une base de données intéressante pour analyser les logements vacants présents à ÉLOYES à cette date. Cette analyse fait état de la présence de 99 logements vacants dont 21 le sont depuis plus de 5 ans, 20 depuis 2 à 5 ans et 58 depuis moins de 2 ans. Si on compare ce nombre à celui des logements de l'INSEE, le taux de vacance se rapproche plus de 7%. Ce taux reste supérieur au taux de vacance nécessaire à une bonne fluidité du marché, et une reprise prioritaire de ces habitations est souhaitable d'autant qu'un peu plus de la moitié ne sont vacants que depuis deux ans.

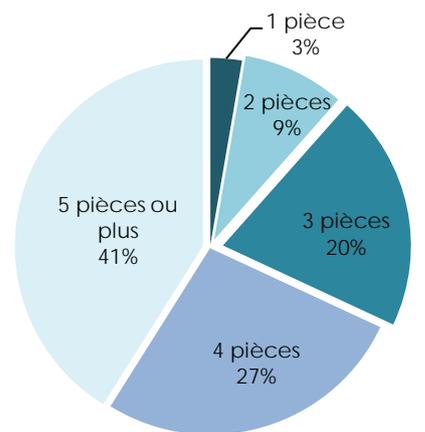
Enfin, la commune d'ÉLOYES a procédé à un recensement fin des logements vacants présents sur le territoire à l'automne 2022. Cette analyse fait état de la présence de 35 logements vacants dont 14 sont des logements appartenant à des bailleurs sociaux : Vosgelis (rue de Lamyfontaine) et à OPHAE Épinal Habitat (Allée des Tilleuls et Val d'Eloyes).



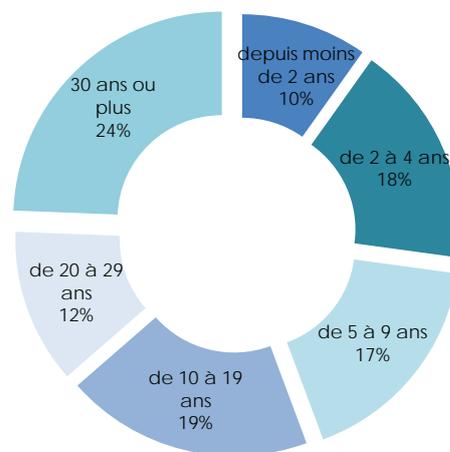
c. Les caractéristiques des résidences principales : une dominante : les maisons de grande taille en propriété

L'analyse de la typologie et de l'évolution des résidences principales permet d'en extraire un profil communal, de mettre en évidence les carences en matière d'offre dans ce domaine au cours du parcours résidentiel :

- ✗ **Des maisons** (909 maisons / 57.6%) **plutôt que des appartements** (661 appartements / 41.9%) au sein du parc de logements avec une représentation intéressante du nombre des appartements (proportion similaire dans la CCPVM (43%), mais supérieure au département avec 34.5% appartements).
- ✗ **Des résidences principales de grande taille** avec 68.04% sont des T4 ou plus dont 41.11% ont plus de 5 pièces / **Une bonne représentation des logements de petite taille** (31.96% de T1-T3) alors qu'ils ne représentent que 27.3% des résidences principales dans le département. Ces logements (appartements en location) sont souvent prisés par les jeunes couples comme une première étape dans leurs parcours résidentiels. Le nombre moyen de pièces des résidences principales se maintient entre 2008 et 2019 avec 5 pièces pour les maisons et 3.3 pour les appartements.
- ✗ **Un parc récent** avec près d'un quart des résidences principales construites ces 30 dernières années, entre 1991 et 2015 (23.92%).
- ✗ Une **répartition proche de l'équilibre et intéressante pour le territoire entre les propriétaires-occupants** (56.3%) **et les locataires** (42.3%). Cette répartition est respectivement de 64.1%/34% dans le département). Parmi les résidences en location, 325 sont des logements HLM loués vides.
- ✗ **Des résidences principales occupées en moyenne pendant 17.8 ans** (24.3 ans pour les propriétés et 8.9 ans pour les locations). 27.2% des ménages se sont installés dans la commune ces 5 dernières années (44.4% depuis moins de 10 ans) et 36.5% y habitent depuis plus de 30 ans.
- ✗ **Une hypothèse de sous-occupation de grandes maisons familiales par des couples ou des personnes seules** : en résultante du vieillissement de la population, du desserrement des ménages, de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, du faible renouvellement des propriétés.
- ✗ **Des ménages mobiles** avec 85.3% qui possèdent au moins une voiture (36.1% en ont 2 ou plus).



résidences principales selon le nombre de pièces



ancienneté d'emménagement des ménages - source : INSEE

2.3.- Le calcul du besoin en logements pour la commune d'ÉLOYES

Le nouveau PLU d'ÉLOYES se doit de proposer un projet répondant au plus juste aux besoins de la commune en matière de création de nouveaux logements – autrement dit de résidences principales - pour les 10 à 15 années à venir sur le territoire. Couplé à l'analyse des capacités de densification du bâti (cf chapitre correspondant), ce calcul des besoins en logements vise à **proposer un nouveau document d'urbanisme qui se doit d'être vertueux et calibré sur ses besoins réels** en matière d'accueil de nouveaux habitants pour les



années à venir.

La « production » de nouveaux logements doit répondre à trois besoins :

- ✗ l'évolution de la population communale sans induire de croissance du nombre des habitants. Un nombre de logements supplémentaires est nécessaire pour assurer la stabilité de la population communale, en réponse au desserrement des ménages.
- ✗ la fluidité du marché immobilier. Chaque territoire doit conserver un potentiel de logements disponibles pour assurer une rotation correcte de son parc de logements, et ainsi être mesure de répondre aux demandes de changement de domicile des habitants au sein du territoire, voire d'accueillir de nouveaux arrivants.
- ✗ l'installation de nouveaux habitants sur le territoire.

Précisons enfin que la notion « production de nouveaux logements » regroupe à la fois les constructions neuves, les opérations de renouvellement urbain et de divisions de biens.

Le calcul du besoin en logements reste une démonstration empirique et ces chiffres ne sont qu'une estimation.

Les données de références retenues sont celles du dernier recensement de l'INSEE 2019.

Les données chiffrées de références :

- ✗ 3122 habitants.
- ✗ 2.14 personnes en moyenne par ménage.
- ✗ 2666 personnes faisant partie de ménages composés par des familles.
- ✗ 1577 logements.
- ✗ 1411 résidences principales.
- ✗ 130 logements vacants / 99 logements vacants d'après les fichiers de la DGFiP / 35 logements recensés par la commune à l'automne 2022.
- ✗ 8.27% de taux de vacance des logements (sur la base de l'INSEE).

*** La réponse à l'évolution de la population pour en assurer sa stabilité / une réponse au desserrement des ménages.**

L'évolution et la composition des ménages à ÉLOYES a été précédemment étudiée. Il a notamment été fait état de la problématique liée au desserrement des ménages, autrement dit la baisse du nombre moyen de personnes par ménage depuis la fin des années 1960. En effet, les ménages ont perdu 0.4 personnes par ménage sur ces 20 dernières années et 0.2 personnes par ménage sur les 10 dernières années. Aussi, il peut être présagé que cette situation se poursuive dans les années à venir au vu de la structure par âge de la population qui se traduit par un recul des actifs et de leur famille et une augmentation des retraités ces 10 dernières années. Par conséquent, des résidences principales supplémentaires seront nécessaires pour uniquement faire face à ce desserrement des ménages composés par plusieurs personnes sans induire de croissance de la population communale.

Pour calculer ce premier besoin en logements pour les 10 années à venir, l'analyse se base sur des ménages composés de 2 personnes en moyenne par ménage (pour rappel, 2.14 personnes par ménage en moyenne en 2019) et déduit de l'analyse les ménages composés par une personne seule qui n'ont pas besoin d'être desserrés. **Il en ressort ainsi premier besoin de créer 88 nouveaux logements à ÉLOYES pour uniquement répondre à ce besoin de desserrement des ménages.**

*** L'intégration de la fluidité du marché immobilier**

Rappelons que tout territoire doit disposer d'un potentiel de logements disponibles pour assurer une fluidité de son marché immobilier estimée à environ 5% du parc de logements dans le but de permettre aux habitants de changer de domicile au sein même du territoire. La commune d'ÉLOYES a procédé au recensement de 35 logements vacants à l'automne 2022, ce qui représente 2.2% du parc de logements. Ce taux est inférieur au besoin en logements nécessaire pour assurer un bon turn-over sur la commune. Le territoire est

attractif de par sa situation dans la vallée de la Moselle. Aussi, il est proposé de considérer un potentiel de 28 logements complémentaire pour assurer cette fluidité du marché, tenant compte du nombre de logements vacants recensés et sur la base d'une fluidité du marché immobilier estimé à 4% pour une bonne rotation des logements.

* La réponse à l'installation de nouveaux habitants à ÉLOYES

La commune d'ÉLOYES enregistre un recul du nombre de ses habitants sur la période récente (-5.11% entre 2008 et 2019). Même dans ce contexte de déprise, il est important de prévoir que la commune puisse accueillir de nouveaux habitants. Une croissance nulle - dans un contexte de déprise communale, intercommunale et départementale - doit être vue comme une croissance, et surtout pas comme une diminution du potentiel de logements à créer.

En conclusion, la commune d'ÉLOYES aurait besoin de produire 116 nouvelles résidences principales complémentaires dans les 10 à 15 années à venir par le biais d'opérations de renouvellement urbain et/ou de constructions neuves. Aussi, le tracé de la nouvelle zone urbaine à vocation principale d'habitat

desserrement des ménages	88	<i>logements supplémentaires pour assurer une stabilité de la population communale.</i>
+			
fluidité du marché immobilier ...	28	<i>potentiel existant en logements vacants sur le territoire pour accueillir de nouveaux habitants / pas de besoin complémentaire</i>
+			
installation de nouveaux habitants	0	<i>logements pour soutenir une croissance démographique.</i>
=			
BESOIN EN LOGEMENTS 116			

s'attachera à être en capacité à répondre à ce besoin, tout en défendant une logique de densification et de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels.

Le parc de logements est en croissance constante depuis les années 1960, sans période de recul. Celui-ci est dominé par les résidences principales, majoritairement de grande taille et habitées par leur propriétaire-occupant. Les petits logements et les locations sont également bien représentés à ÉLOYES, signe d'un parc de logements diversifié qui favorise un parcours résidentiel au sein de la commune. Le taux de logements vacants est supérieur aux besoins nécessaires à une bonne fluidité du marché, et des actions mériteraient d'être menées pour favoriser la reprise de ces biens. Enfin, un besoin de 116 nouveaux logements – résidences principales – à créer est identifié dans le cadre de la révision générale du PLU pour répondre aux besoins communaux pour les 10 à 15 années à venir.

Synthèse

Analyse socio-démographique

Atouts / Richesses

- ✗ Une population communale globalement croissante, mais en difficulté sur la période récente (Les nouvelles arrivées ne compensent pas le nombre de habitants qui ont fait le choix de quitter le territoire au profit d'une autre commune).
- ✗ Une structure des ménages qui reste à composante familiale, mais fragile.
- ✗ Un parc de logements en progression et diversifié pour répondre de multiples demandes du parcours résidentiel.
- ✗ Un taux de vacance insuffisant pour permettre une rotation correcte au sein du parc de logements.

Faiblesses / Contraintes

- ✗ Une population communale en difficulté sur la période récente qui appelle une vigilance particulière pour analyser s'il s'agit d'un phénomène isolé ou l'amorce d'un recul sur le plus long terme.
- ✗ Un vieillissement des habitants avec un recul des actifs et de leurs familles et un accroissement des aînés, situation annonciatrice de nouveaux enjeux pour le territoire.
- ✗ Un nombre moyen de personnes par ménages en recul en lien avec le vieillissement de la population.

Enjeux

- ✗ Tendre à renouveler et à rajeunir la population communale pour apporter une réponse au vieillissement.
- ✗ Porter une réflexion sur le maintien des aînés sur le territoire, même si cette problématique dépasse le cadre du PLU.
- ✗ Œuvrer pour le maintien des actifs et de leurs familles sur le territoire et réfléchir aux modalités pour attirer de nouveaux habitants.
- ✗ Proposer un PLU calibré sur le besoin en logements (résidences principales) pour permettre d'assurer des mouvements immobiliers au sein même du territoire et d'accueillir de nouveaux habitants.
- ✗ Poursuivre la diversification du parc des logements pour continuer à être en capacité de répondre aux demandes tout au long du parcours résidentiel.

3.-

Artificialisation des sols / Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



L'Etat légifère depuis 2010 (loi Grenelle du 10 juillet 2010, loi ALUR du 24 mars 2014, loi Climat et Résilience en cours de discussion, ...) pour réaffirmer la nécessité d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Aussi, les actions en matière d'urbanisme se doivent de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers, limiter l'étalement urbain et tendre vers le « 0 » artificialisation nette (ZAN).

C'est pourquoi, pour répondre à ces impératifs le PLU analyse l'artificialisation des espaces survenues ces 10 dernières années, ainsi que les capacités du territoire à proposer un développement en densification du bâti.

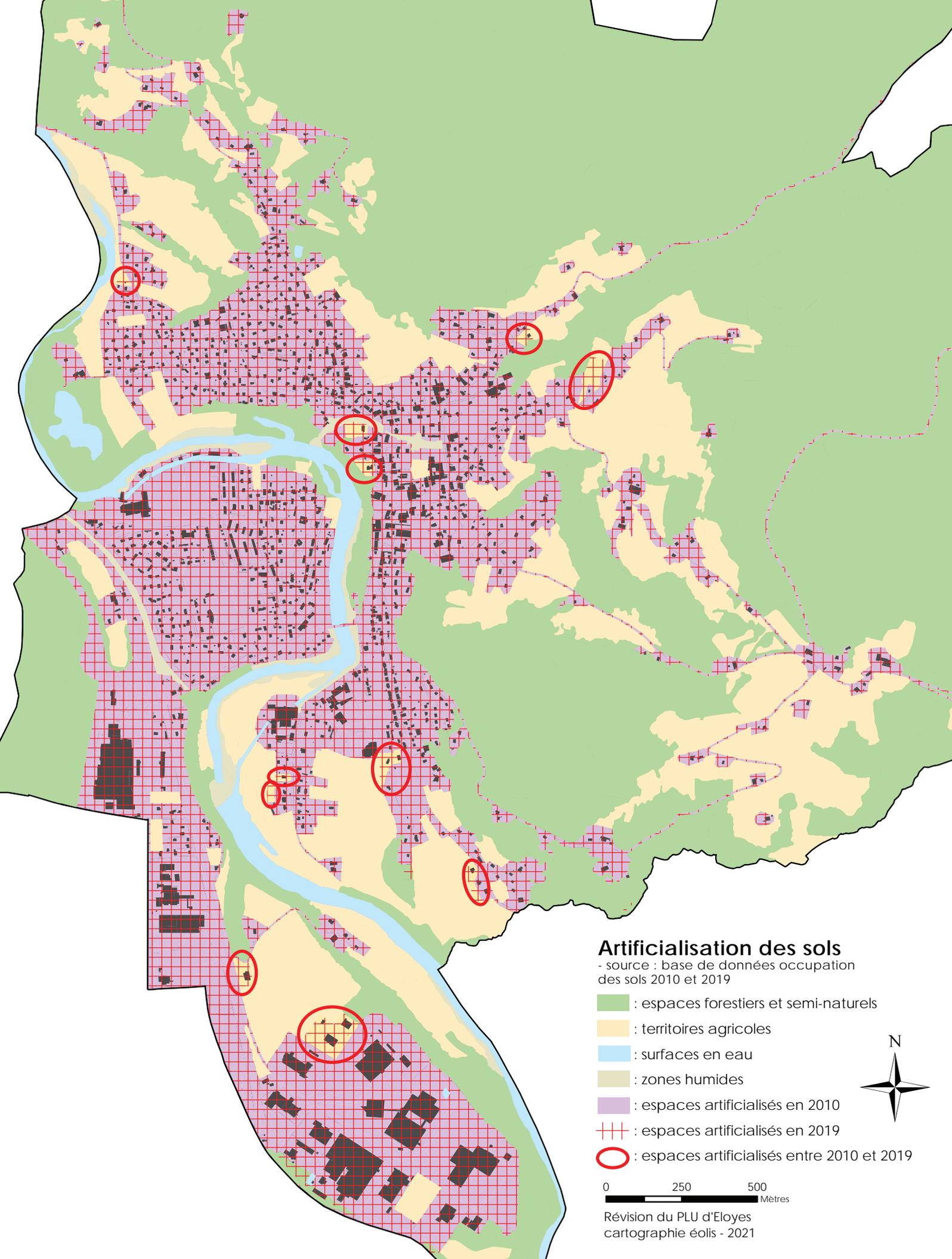
3.1- L'artificialisation des espaces

a. Synthèse des bases de données existantes en matière d'artificialisation des espaces

De nombreuses études menées à l'échelon national ces dernières années ont constaté que le tissu urbain s'étend un peu moins vite que l'évolution de la population à l'échelle de la France Métropolitaine, à l'exception des anciennes régions de la Lorraine, du Nord Pas de Calais et de Champagne-Ardenne qui voient leur tissu urbain croître plus vite que leur population. En Lorraine, ce sont près de 14.000 ha de terres agricoles qui ont changé de destination ces 11 dernières années, soit 1.27 ha/an. **Dans les Vosges, toute artificialisation confondue, ce sont 280 ha/an, soit 0,13% de la surface agricole utile qui disparaît, dont 120 ha/an dédiés uniquement à l'habitat**, pour part égale à l'habitat collectif et à l'habitat individuel. Ceci n'est pas sans conséquence sur la mobilité des ménages (déplacements domicile/travail).

En conclusion, pour le département, le modèle de développement est basé sur une offre foncière qui ne permet pas de gagner de la population et qui est en recul selon l'INSEE entre 2008 et 2018 (-3.69%).

Le Portail de l'artificialisation élaboré par l'Etat a analysé la consommation des espaces entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020 sur la base de l'analyse des fichiers fonciers. Cette étude fait état que la commune a consommé en cumulé 13.2.2 ha sur cette période. Pendant la période de réduction d'ici 2030, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2, soit **un objectif de consommation cumulée 2030 de 7 ha tous projets confondus.**



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	0.9	0.1	0.6	0.5	0.2	0.9	0.0	0.4	1.3	0.2	5.2
Activité	2.5	0.0	0.0	0.7	0.0	0.5	1.1	0.1	1.3	1.8	8.0
Mixte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Non renseigné	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	3.5	0.1	0.6	1.2	0.2	1.4	1.1	0.5	2.6	2.0	13.2

Espaces consommés par année et par vocation
- source : SPARTE

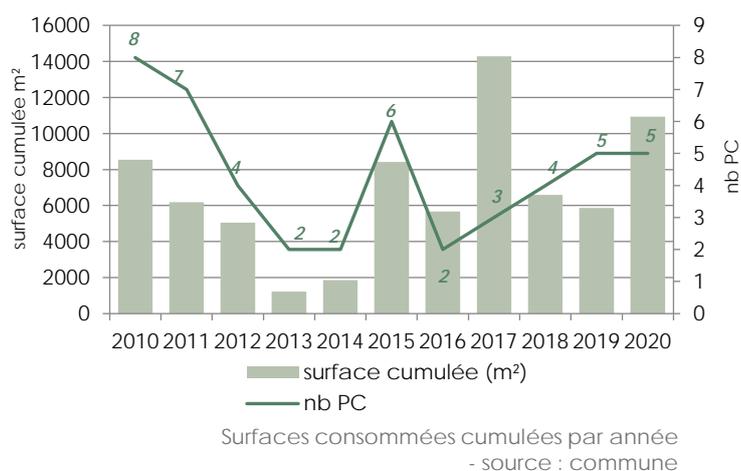
Ces données sont corroborées par l'analyse de la base de données de l'occupation des sols entre 2010 et 2019 qui montre une artificialisation des sols dans plusieurs secteurs de la commune, en épaisseur du bâti existant.

b. Analyse de la consommation des espaces sur la base de l'analyse des permis de construire accordés pour des habitations neuves depuis 10 ans dans la commune

De manière complémentaire à ces études, l'analyse des permis de construire accordés pour des habitations neuves depuis 2010 est également révélatrice de la consommation sur les espaces opérés à ÉLOYES sur la période récente. En outre, leur spatialisation met en évidence si des secteurs ont été privilégiés au dépend d'autres, quels types d'opérations ont été menées (constructions par à coup ou opérations groupées), quels types d'espaces ont été consommés.

Aussi, 48 permis de construire ont été accordés à ÉLOYES pour des habitations neuves entre 2010 et 2020, ce qui représente une surface cumulée globale de 7.4 ha et une surface moyenne de 1554m² par projet. À l'exception du lotissement rue Christian Kiener constitué de 8 parcelles dont les permis de construire ont été accordés entre 2015 et 2021, tous les autres projets sont issus d'initiatives individuelles.

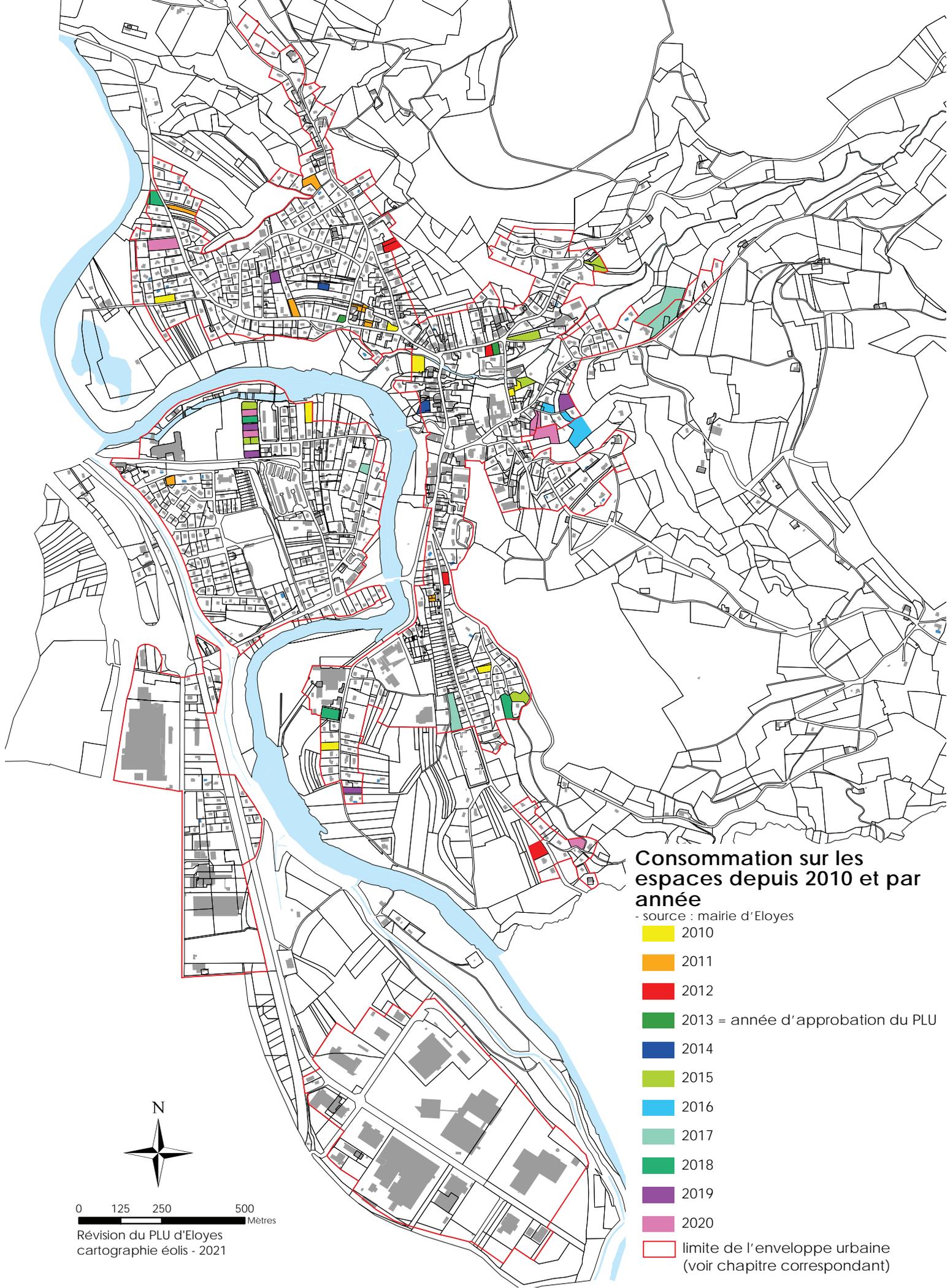
Ces projets ont essentiellement conduit à combler des espaces disponibles en cœur de bâti, démarche qui se doit d'être poursuivie dans le cadre du PLU en privilégiant une urbanisation au cœur de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, certains des projets ont entraîné un étalement du bâti pour une surface globale estimée à 2.14 ha (14 projets).



Le nombre de permis de construire accordés par année est fluctuant. Ils ont été les plus nombreux en 2010 et 2011 avec respectivement 8 et 7 opérations. La chute en 2013 correspond à l'année de finalisation de la procédure d'élaboration du PLU au cours de laquelle les autorisations d'urbanisme ont été bloquées jusqu'à l'approbation du document d'urbanisme le 17 décembre 2013 si elles ne correspondaient pas au nouveau PLU. Les autorisations d'urbanisme ont réellement repris en 2015 avec 6 permis de construire accordés. Le nombre de permis de construire accordés est stable depuis 2018 avec 4 ou 5 projets par année.

Enfin, une étude comparative de la situation actuelle avec la photographie aérienne du début des années 2000 montre que les autorisations d'urbanisme :

- ont conduit à consommer 4.5 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.



0 125 250 500
Mètres

Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021

- correspondent à d'anciens jardins attenants à des habitations pour une surface de 1.6 ha, anticipant la récente démarche BIMBY. À noter que lors de vente de biens immobiliers, il n'est pas rare de dissocier la vente de la maison de celle d'une partie du jardin cédé en tant que terrain à bâtir.
- correspondent à des opérations de renouvellement urbain pour une surface de 1.3 ha. Il s'agit notamment ici de terrains de l'ancienne friche rue Christian Kiener, d'une partie de l'emprise de la scierie Perrin, d'anciens espaces artificialisés, ou d'opérations démolition/reconstruction.

3.2- L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Depuis 2010, le législateur encourage à une densification du bâti, à une lutte contre l'étalement urbain et à une modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Aussi, le développement urbain doit être aujourd'hui maîtrisé et adapté au contexte local en raison des impacts négatifs de l'étalement urbain sur :

- ✗ l'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité.
- ✗ le quotidien des habitants : cadre de vie, allongement des déplacements quotidiens, coût des déplacements, émissions de CO₂.
- ✗ l'économie : frein au dynamisme de l'agriculture, réduction des surfaces de terres agricoles, baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage).
- ✗ le budget des collectivités : cout de fonctionnement et de création des réseaux, efficacité du maillage des équipements et des services.

Notions à définir :

Dent creuse : espace non construit (sous la forme d'une parcelle complète ou d'une portion de parcelle) ou dont le bâtiment a été démoli, inséré dans un tissu bâti construit, qui n'induit pas d'extension urbaine. Mais, tous les espaces non construits en cœur de bâti ne peuvent pas être qualifiés de dents creuses. En effet, la typologie du bâtiment susceptible d'y être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain doivent respecter la trame et la forme urbaine existante. Il est retenu à ÉLOYES que les terrains doivent avoir une surface minimale de 600 m².

Le classement des espaces non construits en dent creuse résulte d'une vision « quasi-photographique » d'un territoire à l'instant « T », de sa structure du bâti, de ses enjeux et de ses caractéristiques.

Enveloppe urbaine : photographie à l'instant « T » de l'urbanisation d'un territoire, couvrant l'ensemble de ses espaces construits et artificialisés continus, et constituant un ensemble morphologique cohérent.

Mobilisation des espaces : capacité d'un terrain libre de construction à accueillir une construction nouvelle. Cette notion est étroitement liée à celle de la rétention foncière.

Mutation des espaces : capacité d'un terrain bâti ou anciennement bâti à être réinvesti pour retrouver son ancienne vocation ou reconverti pour une ou plusieurs autres vocations (ex : nouveau programme de logements dans une ancienne friche industrielle).

Rétention foncière privée : désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent être mobilisés car les propriétaires conservent ce patrimoine. Elle peut gêner les opérations d'aménagement, la construction de logements neufs, la lutte contre l'étalement urbain en empêchant l'utilisation de terrains bien localisés notamment au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Par conséquent, pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers présents au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la densification du bâti et la mutation de certains espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain, avant d'envisager de nouveaux

secteurs en périphérie.

Une meilleure utilisation du foncier interne ne se résume pas à construire plus, mais surtout à construire mieux, en jouant sur les formes urbaines, le maintien d'espaces de respiration, à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, certains espaces pourront faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU pour apporter une réflexion complémentaire en matière de réflexion et de programmation urbaine.

a. Un travail préalable : la définition de l'enveloppe urbaine

Dans une logique d'encourager une densification du bâti et de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels à ÉLOYES, il est indispensable de tracer l'enveloppe urbaine, avec pour finalité de déterminer si ce périmètre sera à lui-seul capable de répondre au besoin en logements (résidences principales) identifié dans le cadre du PLU ou s'il sera nécessaire de déterminer des espaces complémentaires en périphérie.

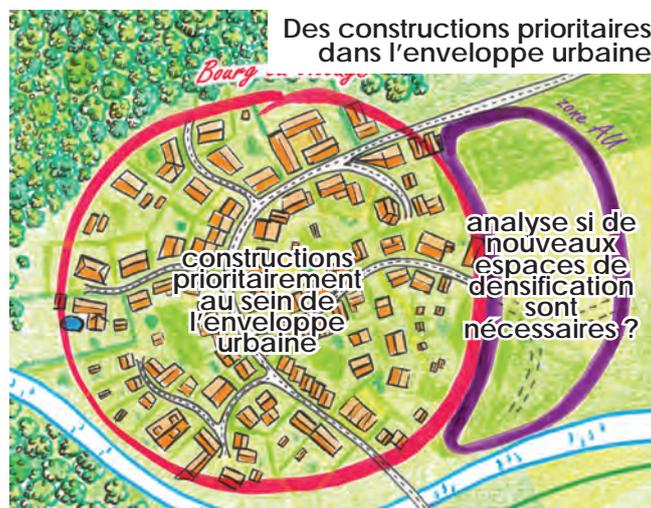
L'enveloppe urbaine - déterminée dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU d'ÉLOYES - couvre l'ensemble des espaces bâtis (centre-bourg et extensions urbaines plus ou moins récentes), quelque soit leur vocation (habitat, économique, équipements) et les espaces artificialisés (parking, parc public, places, terrains de sport, ...). Elle inclut également les espaces libres de constructions enclavés. En cas de discontinuité du bâti, comme cela est le cas à ÉLOYES, l'enveloppe urbaine peut être divisée en plusieurs ilots. Le dessin du périmètre inclut des espaces de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement) et il n'est pas nécessairement calé sur les limites parcellaires. En outre, l'enveloppe urbaine tient compte du périmètre du PPRi de la Moselle amont.

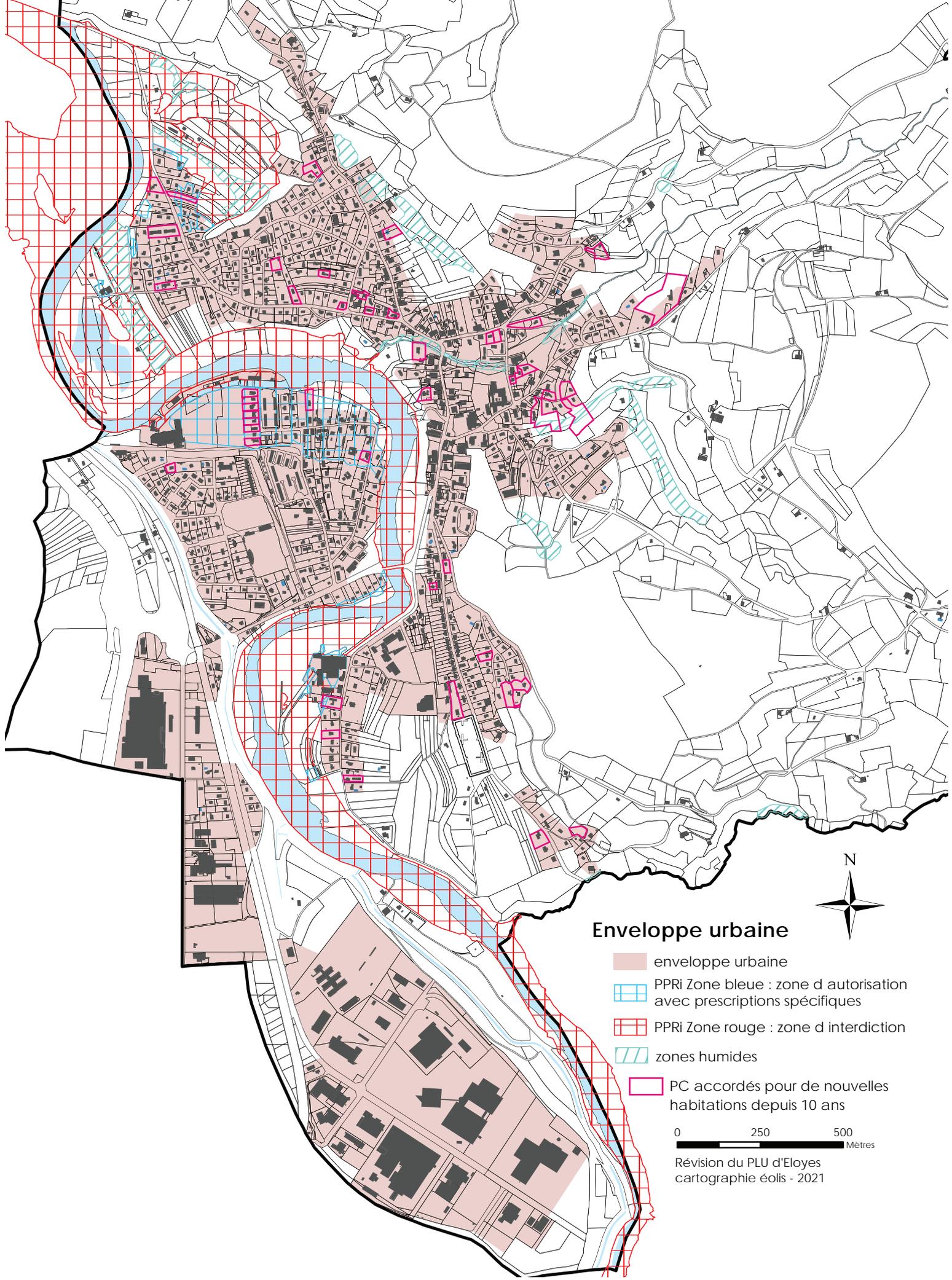
A noter enfin que le tracé de l'enveloppe urbaine ne se cale pas nécessairement sur le tracé de la zone urbaine du PLU en vigueur. Elle peut ainsi être plus limitative ou plus « généreuse », et éventuellement inclure certaines zones à urbaniser ou certaines zones naturelles ou agricoles.

L'enveloppe urbaine constitue ainsi le support d'étude dans ce premier volet de diagnostic pour l'analyse des capacités de densification du bâti et de mutation des espaces. En outre, cette étude sert de socle de réflexion pour orienter les choix du futur document de zonage, tant en termes d'aménagements que de modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Une analyse fine sera portée sur ce périmètre lors de l'élaboration du document de zonage afin de définir quelle vocation attendue dans le PLU pour chacune des dents creuses (maintien de leur classement actuel dans le PLU, évolution souhaitée). Enfin, rappelons que le territoire n'est pas couvert par un SCOT. Aussi, le document d'urbanisme devra faire l'objet d'une « demande de dérogation à l'urbanisation limitée » dans le cas où les zones urbaines dépasseraient les limites de cette enveloppe urbaine, retenues comme périmètre de référence.

Comme le montre la carte correspondante, l'enveloppe urbaine d'ÉLOYES couvre l'ensemble des espaces construits – habitat, équipements, activités économiques, espaces artificialisés - et des espaces libres de constructions au sein du tissu bâti. Au-delà de ce périmètre, les éventuels projets seraient considérés comme étant en extension.

L'enveloppe urbaine d'ÉLOYES couvre une surface de 221.15 ha.



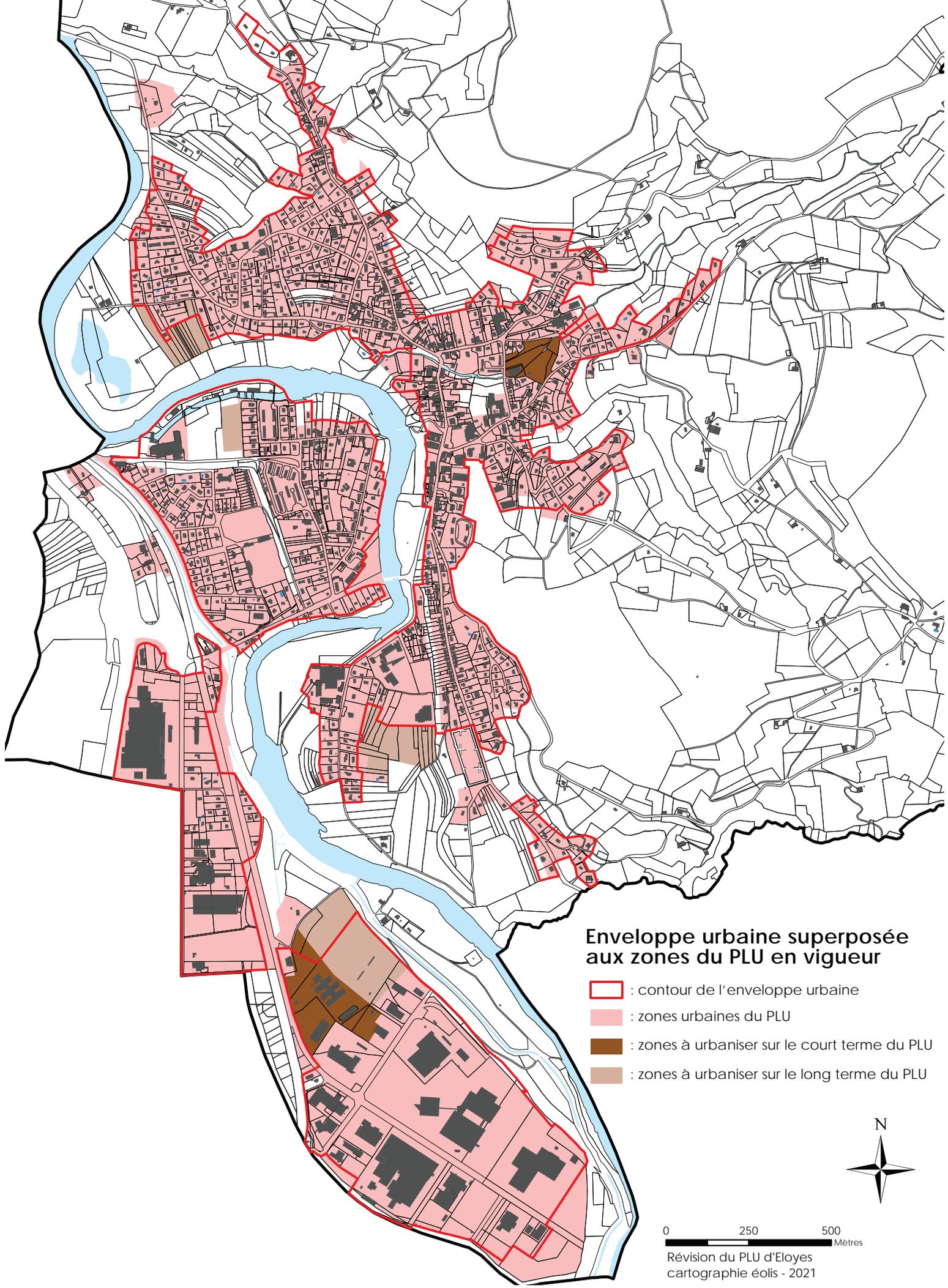


Enveloppe urbaine

- enveloppe urbaine
- PPRi Zone bleue : zone d autorisation avec prescriptions spécifiques
- PPRi Zone rouge : zone d interdiction
- zones humides
- PC accordés pour de nouvelles habitations depuis 10 ans

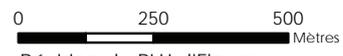
0 250 500 Mètres

Révision du PLU d'Eloyes cartographie éolis - 2021



Enveloppe urbaine superposée aux zones du PLU en vigueur

- : contour de l'enveloppe urbaine
- : zones urbaines du PLU
- : zones à urbaniser sur le court terme du PLU
- : zones à urbaniser sur le long terme du PLU



Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021

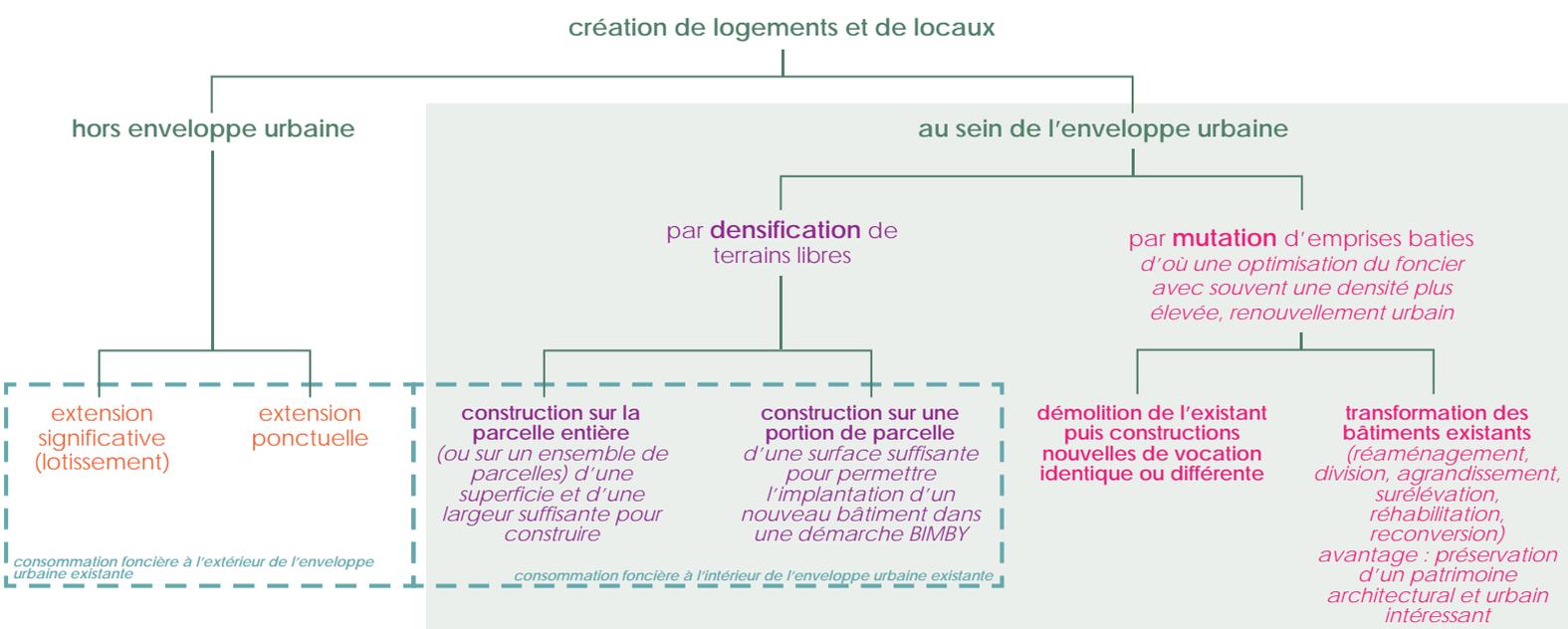
b. La méthodologie d'analyse retenue pour l'étude des capacités de densification du bâti et de mutation des espaces au cœur de l'enveloppe urbaine

Au sein de l'enveloppe urbaine, la loi ALUR distingue la densification au sens strict (sur les terrains libres de construction / parcelle entière ou portionnée pour une démarche BIMBY) de la mutation des emprises bâties suite à la démolition d'un bâtiment et/ou la transformation d'un bâtiment). Ces différents modes de développement sont détaillés dans le schéma correspondant.

La démarche BIMBY : diminutif de « Build in My Back Yard » ou « construire dans mon jardin ».

Le projet BIMBY - conçu par les architectes-urbanistes Benoît Le Foll et David Miet - a été sélectionné lors de l'appel à projet « Villes Durables » mené par l'Agence Nationale de la Recherche. L'idée est de définir une nouvelle filière de production de la ville, en s'appuyant sur les quartiers pavillonnaires déjà existants, et en proposant donc une solution alternative à l'étalement urbain. Plus concrètement, BIMBY vise à offrir la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement ; l'idée

Différents modes de développement urbain



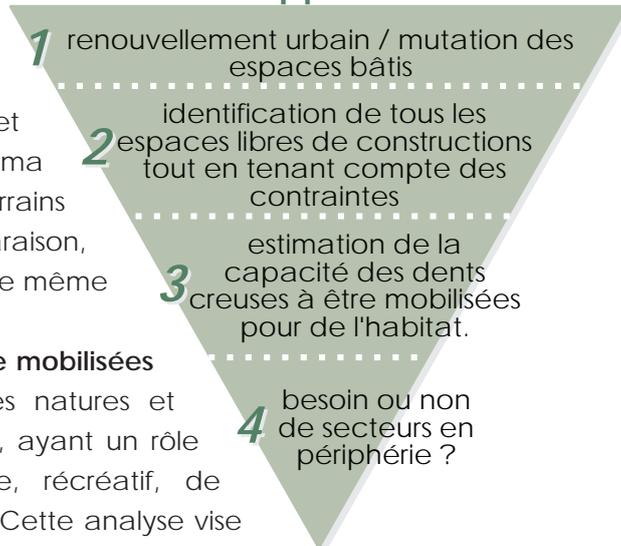
étant de densifier les zones déjà habitées. Cette démarche ne se limite plus aux seuls secteurs de lotissements et elle peut être déclinée à tous les terrains bâtis de taille suffisante pour accueillir un nouveau logement.

Aussi, pour répondre aux exigences en matière de promotion de la densification du bâti et d'un développement urbain raisonné au sein de l'enveloppe urbaine, l'étude des capacités de densification du bâti et de mutation des espaces, et de leur faculté ou non à être mobilisés est délicate et elle doit suivre un cheminement précis suivant plusieurs étapes « en entonnoir » :

- ✗ Etape 1 : **Privilégier une démarche en matière de renouvellement urbain favorisant la mutation des emprises bâties** par le biais du recensement des friches urbaines et économiques, des logements vacants (cf. chapitre consacré aux logements) et des bâtiments susceptibles d'être reconvertis en habitations (ex : anciennes granges ou hangars).
- ✗ Etape 2 : **Localiser tous les espaces apparaissant libres de construction sur le fond cadastral et figurant au cœur de l'enveloppe urbaine, quel que soit leur vocation actuelle, et communément appelés « dents creuses ».** Cette analyse tient également compte des contraintes qui conduisent à une inconstructibilité des terrains, comme la présence de zones humides ou inondables, ou encore la mobilité des cours d'eau.

La localisation des espaces libres de constructions s'effectue sur la base de la photographie aérienne la plus récente sur laquelle est superposée le découpage parcellaire, avec confirmation complémentaire par une visite sur site. Les espaces « vides » retenus se présentent soit sous la forme de parcelles entières, soit de portions de parcelles dans le cas de grands terrains pouvant être divisés. Seuls les espaces dont la forme et la taille permettent d'accueillir, potentiellement, à minima une nouvelle construction sont retenus. Aussi seuls les terrains de plus de 500 m² sont retenus à ÉLOYES (pour comparaison, le plus petit lot du lotissement des sapins présente cette même superficie).

Une démarche en "entonnoir" pour un développement urbain maîtrisé et raisonné au sein de l'enveloppe urbaine



x Étape 3 : Estimer la capacité des dents creuses à être mobilisées

pour de l'habitat. Ces espaces sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté. Certains, ayant un rôle écologique, économique, d'équipements, agricole, récréatif, de circulation, ... nécessitent peut-être d'être préservés. Cette analyse vise donc à déterminer finement le potentiel constructible réel existant au cœur de l'enveloppe urbaine d'ÉLOYES dans le but de conforter et de renforcer la densification du tissu bâti existant. Cette étude analyse la vocation de chacune des dents creuses pour en estimer son degré de mobilisation :

- espaces mobilisables = remplit les critères pour accueillir une construction nouvelle (ex : une friche urbaine, des délaissés, des espaces agricoles et naturels enserrés en cœur de bâti tout en veillant à limiter la consommation sur ces espaces).
- espaces non mobilisables. Il s'agit souvent de terrains qui apparaissent « vides » sur le fond cadastral mais qui remplissent une fonction urbaine (ex : équipements sportifs, espaces de stationnements, espaces de stockage ou espaces verts des entreprises). Les parcelles sur lesquelles des permis de construire ont été accordés et dont la construction nouvelle n'est pas encore reportée sur le cadastre figurent également dans cette catégorie.

x Étape 4 : Déterminer s'il s'avère nécessaire ou non de proposer des secteurs complémentaires en périphérie, au-delà de la limite de l'enveloppe urbaine ?

Cette analyse se base sur les conclusions de l'étape 3 pour mettre en évidence si l'enveloppe urbaine est en capacité ou non d'accueillir à elle seule le potentiel du besoin en logements déterminé dans le cadre du PLU.

S'il s'avère nécessaire de prévoir des secteurs complémentaires, ceux-ci devront privilégier :

- La proximité des services et des équipements existants ou envisagés afin de renforcer la centralité du bourg ;
- La proximité de modes de déplacement du réseau structurant et/ou des transports collectifs ;
- Des espaces avec une valeur agronomique faible ;
- Les espaces qui ne présentent pas d'enjeux pour la préservation de l'environnement et des paysages.

Enfin, précisons que cette analyse sera affinée dans le second volet du rapport de présentation pour être alors calibrée sur la zone urbaine à vocation principale d'habitat du PLU, et non plus à l'échelle du périmètre de l'enveloppe urbaine

* Etape 1 : Privilégier une démarche en matière de renouvellement urbain et de mutation des espaces bâtis

Dans cette démarche en faveur du renouvellement urbain, le bourg d'ÉLOYES dispose de deux espaces susceptibles d'accueillir du renouvellement urbain :

- l'emprise de l'ancienne scierie rue Louis Dufour qui est actuellement classé en zone 1AU (zone à urbaniser sur le court terme) dans le PLU, signe que la commune d'ÉLOYES avait déjà envisagé de réinvestir cet espace.
- le délaissé compris entre l'aire de jeux et le lotissement de la rue Christian Kiener. Cette zone est actuellement classée en zone 2AU (zone à urbaniser sur le long terme) dans le PLU. La commune envisage plutôt un réinvestissement de cet espace sur le plus long terme, calendrier qui pourrait potentiellement être revu dans le cadre de la révision générale du PLU.

Rappelons en outre que la problématique relative aux logements vacants a été précédemment analysée dans le rapport de présentation. De plus, la fluidité du marché immobilier est intégrée dans le calcul du besoin en logements déterminé dans le cadre de la révision générale du PLU.

* Etape 2 : Localiser tous les espaces apparaissant libres de construction sur le fond cadastral et figurant au cœur de l'enveloppe urbaine, tout en tenant compte des contraintes

Cette étape consiste à localiser tous les espaces apparaissant libres de construction « sur le papier » - appelées communément « dents creuses » - et hors périmètres de contraintes. Ceux-ci peuvent conduire à une inconstructibilité des terrains concernés même s'ils figurent au sein de l'enveloppe urbaine.

Il s'agit à ÉLOYES :

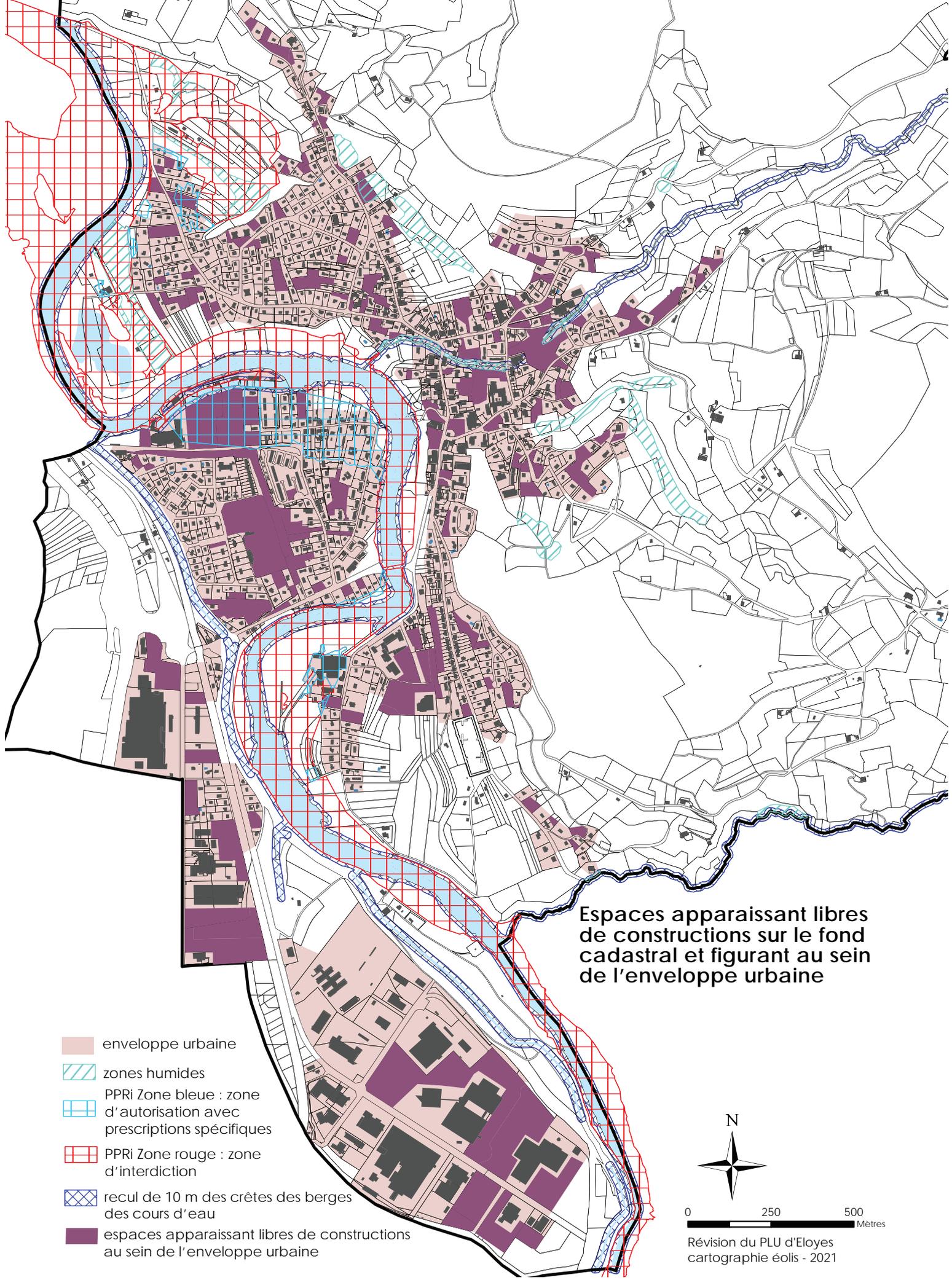
- ✗ du périmètre de la zone rouge inconstructible du PPRi de la Moselle-amont qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1 (cf. chapitre risques / annexes du PLU). A noter que des projets sont possibles en zone bleue dans la condition de respecter les dispositions fixées par le PPRi.
- ✗ des zones humides recensées dans le cadre de la révision générale du PLU et qui doivent conserver leur caractère naturel inconstructible (cf. annexes du PLU).
- ✗ de l'application d'une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Cette règle est issue du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse et reprise par le SRADDET Grand Est. Cette règle figure déjà dans l'actuel PLU en vigueur. A noter également que si l'étude de la mobilité des cours d'eau démontre que cette bande de 10 m est insuffisante, le PLU retient la nouvelle surface complémentaire pour assurer une bonne mobilité du cours d'eau.

A noter enfin que cette analyse tient compte d'une bande tampon de 10 m autour des constructions dans le but d'offrir de la souplesse et d'anticiper des éventuels projets d'extensions des bâtiments existants.

La carte correspondante montre que l'enveloppe urbaine d'ÉLOYES dispose de 44.23 ha d'espaces apparaissant libres de constructions (ou dents creuses) sur le fond cadastral et figurant au sein de l'enveloppe urbaine.

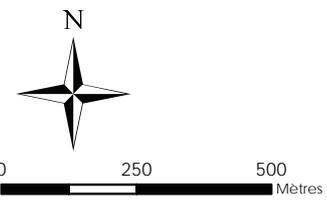
* Etape 3 : Estimer la capacité des dents creuses à être mobilisées pour de l'habitat

Parmi les espaces apparaissant libres de constructions au cœur de l'enveloppe urbaine, certains pourront être mobilisés et d'autres ne le pourront pas. Ceux-ci sont déterminés sur la base de la vocation actuelle des espaces.



Espaces apparaissant libres de constructions sur le fond cadastral et figurant au sein de l'enveloppe urbaine

-  enveloppe urbaine
-  zones humides
-  PPRi Zone bleue : zone d'autorisation avec prescriptions spécifiques
-  PPRi Zone rouge : zone d'interdiction
-  recul de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau
-  espaces apparaissant libres de constructions au sein de l'enveloppe urbaine

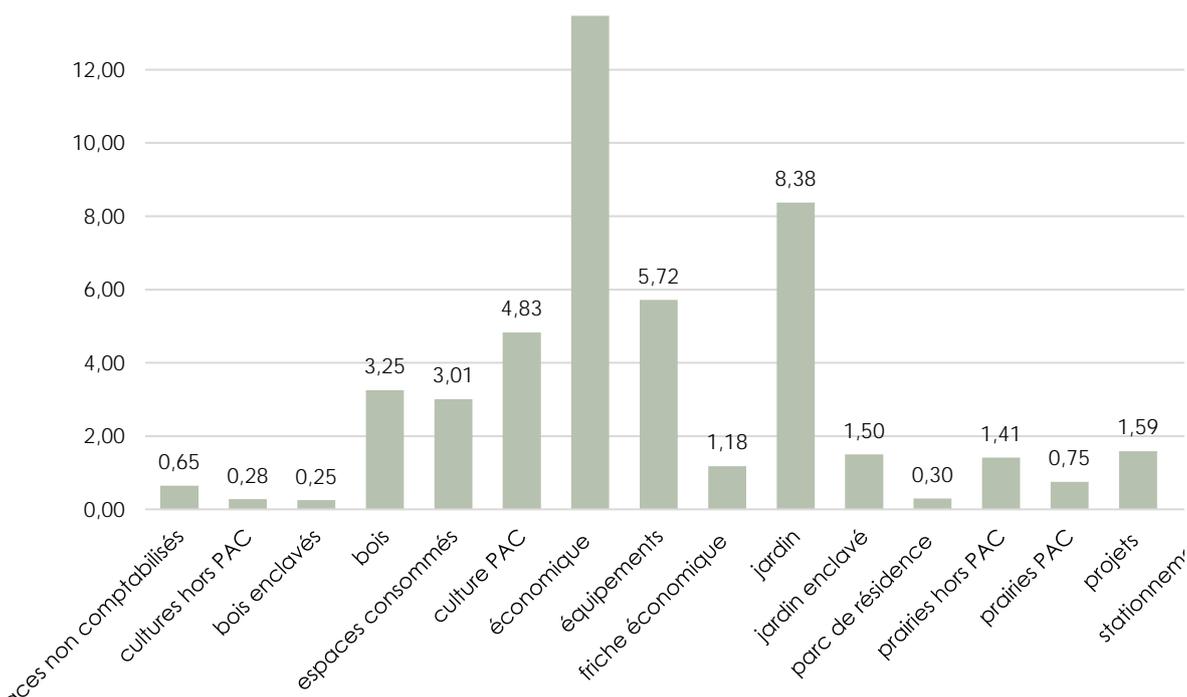


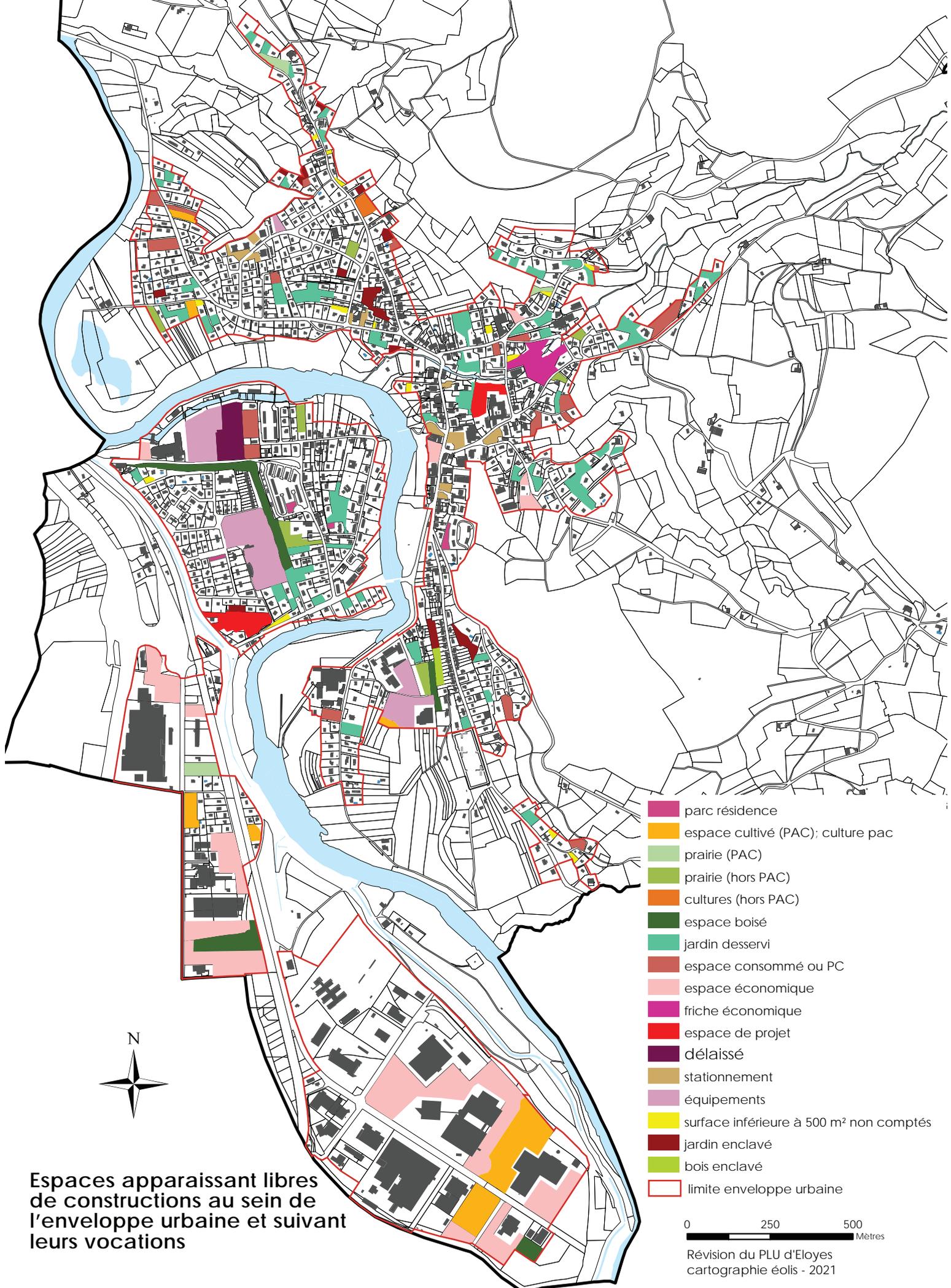
Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021

Parmi ces espaces apparaissant libres de constructions au sein de l'enveloppe urbaine :

- **24.90 ha ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements car ces espaces ne peuvent pas être comptabilisés dans l'analyse ou ils remplissent déjà une fonction en cœur de bourg :**
 - 0.65 ha regroupent différents petits espaces compris au sein de l'enveloppe urbaine qui ne sont pas comptabilisés car considérés comme trop réduits pour y accueillir des constructions nouvelles. Certains terrains de surface plus importante mais sous forme de lanières sont également déduits de l'analyse car ils pourront difficilement accueillir de nouvelles constructions.
 - 0.25 ha correspondent à des espaces boisés enclavés.
 - 3.01 ha regroupent les différents terrains sur lesquels des permis de construire ont été accordés pour des habitations neuves. Les nouvelles – ou futures – constructions ne sont pas encore reportées sur le fond cadastral.
 - 13.47 ha correspondent à des espaces économiques, sans distinction des espaces déjà artificialisés comme les espaces de stockage ou les stationnements des espaces verts. Ces espaces sont suffisamment vastes pour accueillir de nouvelles constructions ou des extensions des bâtiments existants. Ils se localisent autour des entreprises installées en cœur de bourg et dans les zones industrielles de la Plaine et de la RD157. Ces espaces sont appelés à conserver leur vocation économique actuelle dans le PLU, dans la continuité de leur classement actuel.
 - 5.72 ha sont occupés par des équipements qui ne se matérialisent pas sur le fond cadastral. Il s'agit à ÉLOYES de deux aires de jeux, de plusieurs terrains de sport.
 - 1.5 ha correspondent à des à des jardins enclavés sans desserte directe possible par une voie publique ou privée.
 - 0.30 ha regroupent différents parcs de résidence pour maintenir des espaces verts de respiration autour de ces bâtiments.
 - 1.12 ha regroupent différents espaces de stationnement.

- **19.33 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions nouvelles :**
 - 0.28 ha regroupent des espaces cultivés qui ne sont pas déclarés à la PAC.
 - 3.25 ha regroupent des espaces boisés
 - 4.83 ha regroupent des espaces cultivés qui sont déclarés à la PAC.
 - 1.18 ha correspondent à l'emprise de l'ancienne scierie rue Louis Dufour et dont l'activité s'est





- délocalisée dans la zone industrielle de la Plaine. L'ancien bâtiment est encore en place sur le site.
- 8.38 ha composés par des jardins/potagers attenants à des habitations et qui sont entretenus par leur propriétaire. Les parcs des résidences de logements collectifs sont également inclus dans ces terrains. Les espaces retenus sont de taille suffisante pour potentiellement accueillir une habitation complémentaire et ils offrent la possibilité d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation (cf démarche BIMBY).
 - 1.41 ha regroupent des prairies qui ne sont pas déclarées à la PAC.
 - 0.75 ha regroupent des prairies qui sont déclarées à la PAC.
 - 1.59 ha correspondent à deux projets communaux à très court terme en matière de constructions nouvelles. Il s'agit du projet pour la création :
 - ✓ de plusieurs logements seniors dans le parc de l'actuelle maison de retraite en cœur de bourg dans le but de mutualiser les services offerts par cette structure et de bénéficier de la proximité des commerces.
 - ✓ du projet mené actuellement par la commune pour la construction d'un nouveau lotissement en densification entre la rue du Canal et la rue de la Gare.
 - 1.25 ha sont composés par un délaissé compris entre l'aire de jeux et un lotissement récent dans la rue Christian Kiener. A noter que ce terrain figure dans la zone bleue du PPRi de la Moselle amont, tout comme le lotissement limitrophe.

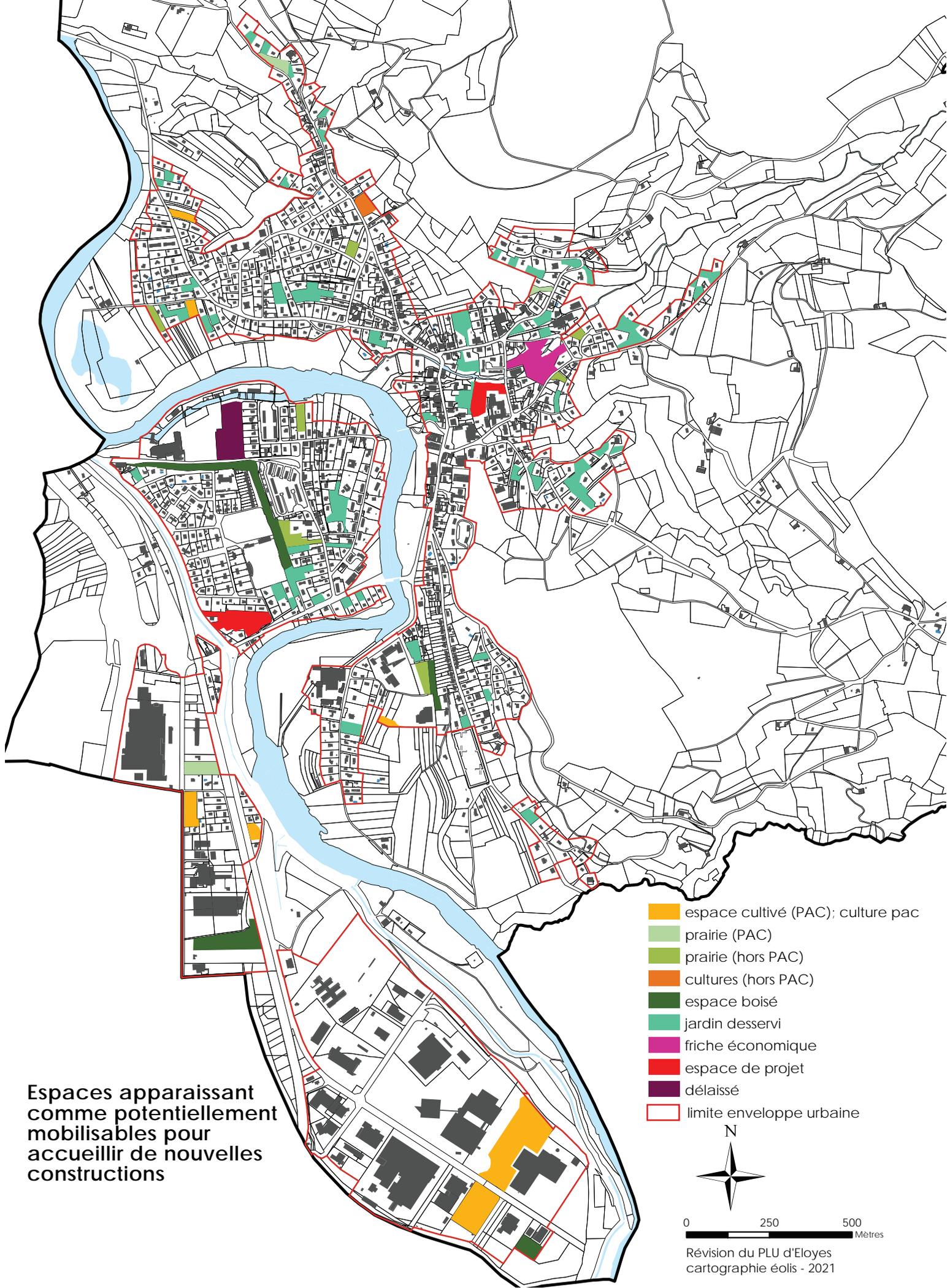
* Étape 4 : Déterminer la nécessité ou non de proposer des secteurs complémentaires en périphérie, au-delà de la limite de l'enveloppe urbaine ?

Pour rappel, le PLU identifie un besoin de 116 nouveaux logements complémentaires (ou résidences principales) pour la durée de vie du PLU estimée à 10 à 15 ans. En outre, l'analyse des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine à ÉLOYES montre que 19.33 ha sont potentiellement mobilisables dont près de la moitié sont aujourd'hui occupés par des jardins privés.

Face à ces constats, le PLU devra privilégier une démarche de densification du bâti au cœur de l'enveloppe urbaine et des projets en extension ne seront vraisemblablement pas envisageables. Néanmoins, cette analyse sera plus finement reprise dans le volet 2 du rapport de présentation pour être alors calée sur le périmètre de la zone urbaine à vocation principale d'habitat, et non plus sur le périmètre de l'enveloppe urbaine dont certains terrains pourront conserver dans le PLU leur vocation agricole ou naturelle actuelle.

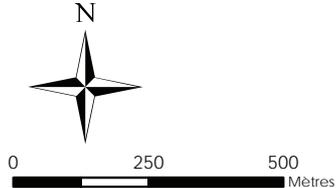
L'analyse des permis de construire accordés depuis 10 ans pour de l'habitat montre que le territoire a consommé 7.4 ha.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis montre, quant à elle, que les possibilités existantes pour accueillir de nouvelles constructions semblent suffisantes au cœur de l'enveloppe urbaine, sans envisager d'étalement urbain d'autant que le PLU est soumis à la règle d'urbanisation limitée hors périmètre SCOT.



Espaces apparaissant
comme potentiellement
mobilisables pour
accueillir de nouvelles
constructions

- espace cultivé (PAC); culture pac
- prairie (PAC)
- prairie (hors PAC)
- cultures (hors PAC)
- espace boisé
- jardin desservi
- friche économique
- espace de projet
- délaissé
- limite enveloppe urbaine



Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021

4.- Activités économiques

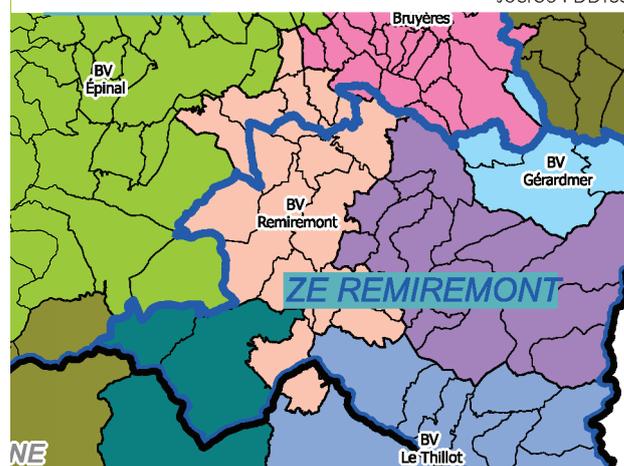


4.1- l'étude de la population active

L'étude statistique de la population active d'ÉLOYES contribue à mettre en évidence le portrait économique du territoire communal. Ces données communales sont mises en perspective avec les situations observées à l'échelle de la Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales (CCPVM), voire avec le département des Vosges afin de situer les tendances communales dans un contexte géographique élargi.

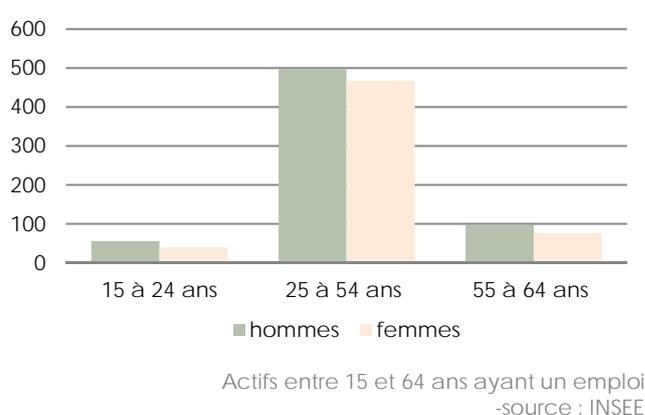
Le territoire d'ÉLOYES s'inscrit dans le bassin de vie de Remiremont, ce qui constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et aux services les plus courants. Le territoire d'ÉLOYES appartient également à la zone d'emploi de Remiremont. Il s'agit d'un espace géographique créé par l'INSEE essentiellement basé sur les flux des déplacements domicile-travail. Ce territoire peut également être interprété comme la zone de chalandise pour une entreprise à la recherche de main d'œuvre.

Atlas des zones d'emplois et des bassins de vie
- source : DDT88

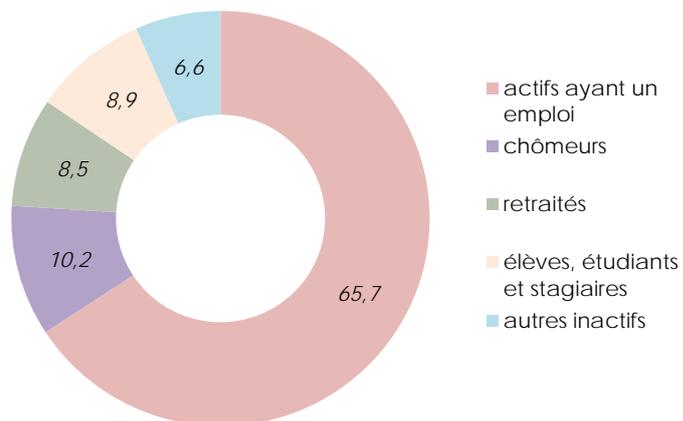


a. La population active

La population active d'ÉLOYES compte 1394 personnes en 2019 et la population active ayant un emploi compte, quant à elle, 1206 personnes. Le taux d'activités - rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population est de 75.9% (79.9% pour les hommes et 71.8% pour les femmes). Le taux d'emplois - rapport du nombre d'individus de 15 à 64 ans ayant un emploi et l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans - est, quant à lui, de 65.7% (69% pour les hommes et 62.3% pour les femmes) en 2019. Ces taux sont respectivement de 74.4% et de 63.8% à l'échelle de la CCPVM et de 74% et de 63.2% dans le département, ce qui est inférieur à la situation communale.



L'analyse de la population de 15 à 64 ans par type d'activités en 2019 montre que proportionnellement les actifs ayant un emploi sont les plus représentés (65.7%). Mais les chômeurs (au sens du recensement) (10.2%) et les retraités (8.5%) sont également bien présents à ÉLOYES. À titre de comparaison, les actifs représentent 63.8% de la population des 15 à 64 ans dans la CCPVM, et 63.2% dans le département des Vosges, ce qui souligne la bonne santé économique du territoire d'études.

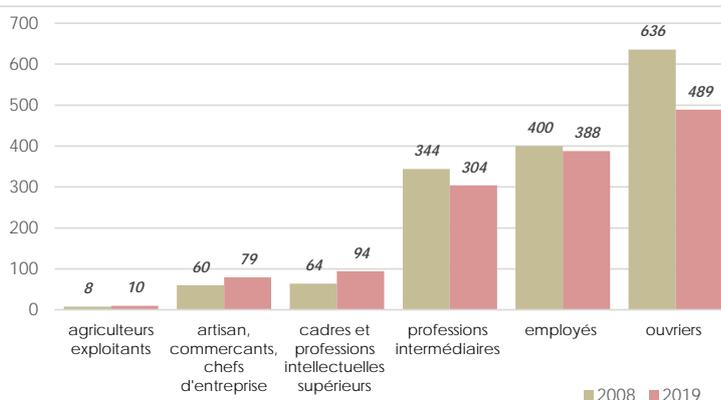


Proportion de la population de 15 à 64 ans par type d'activité
-source : INSEE

b. Les catégories socio-professionnelles et les établissements

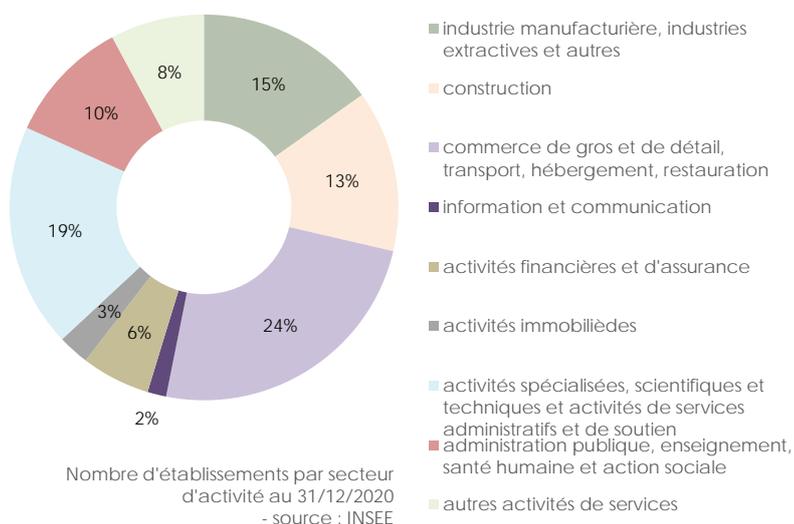
L'analyse de la population de 15 ans à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle à ÉLOYES montre que les ouvriers sont les plus nombreux (35.85%), mais leur nombre est en recul depuis 2008, de même que les professions intermédiaires.

En revanche, les actifs exerçant dans des catégories socio-professionnelles « supérieures » (cadres et professions intellectuelles supérieures ; artisans, commerçants, chefs d'entreprises) sont plus nombreux en 2019. Le nombre des employés reste stable.



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle
- source : INSEE

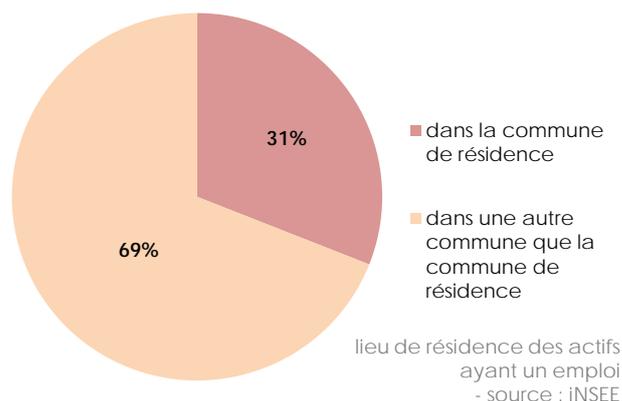
En outre, L'INSEE a recensé 192 établissements à ÉLOYES au 31 décembre 2020. Ils figurent essentiellement dans les domaines du commerce de gros et de détail, transport, hébergement, restauration ; des activités spécialisées scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien. Cette bonne représentation du nombre des établissements et la diversité des domaines d'activités souligne la dynamique économique locale.



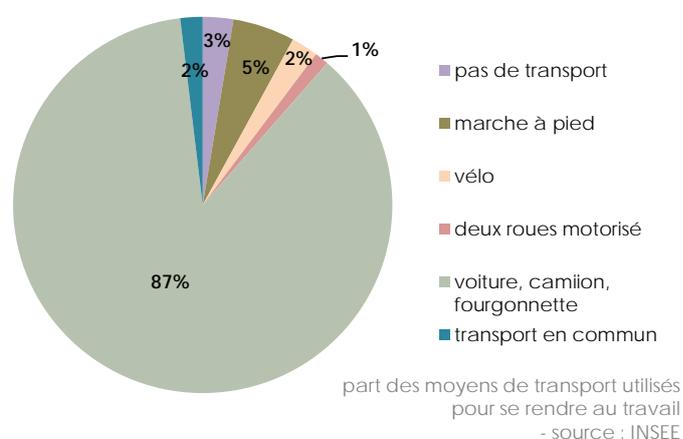
Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31/12/2020
- source : INSEE

c. Les migrations journalières de travail

La commune d'ÉLOYES est soumise à des migrations journalières de travail qui concerne deux tiers des actifs (69% travaillent dans une autre commune en 2019). Les habitants qui travaillent dans leur commune de résidence sont moins nombreux en 2019 comparativement à 2008 (506 contre 379 entre ces deux dates). Les habitants se rendent essentiellement dans les pôles urbains d'Épinal et de Remiremont, et dans la commune limitrophe de Saint-Nabord pour leur travail. Ces migrations journalières ne remettent pas en cause la dynamique locale puisque ÉLOYES propose des emplois pour des habitants d'autres communes, notamment au sein de ses zones d'activités.



Pour se rendre sur leur lieu de travail, les habitants se déplacent essentiellement en véhicule individuel (voiture, camion, fourgonnette ou deux roues) (87.9%), ce qui reflète l'omniprésence de la voiture dans nos modes de vie, l'éloignement entre l'habitation et lieu de travail, la qualité du cadre de vie comme critère prédominant pour le choix du logement et dans une moindre mesure la proximité de son travail et/ou des services, seulement 1.9% utilisent des transports en commun malgré la présence d'un arrêt SNCF sur le territoire. On dénombre néanmoins 5.3% des actifs qui se rendent à leur travail à pied et 2.6% qui travaillent à domicile (pas de transport).



4.2- les activités économiques – hors activités agricoles, forestières et touristiques

Ce chapitre est consacré à l'étude des activités économiques présentes sur le territoire communal d'ÉLOYES, à l'exception des activités agricoles, forestières et touristiques qui font l'objet de chapitres particuliers.

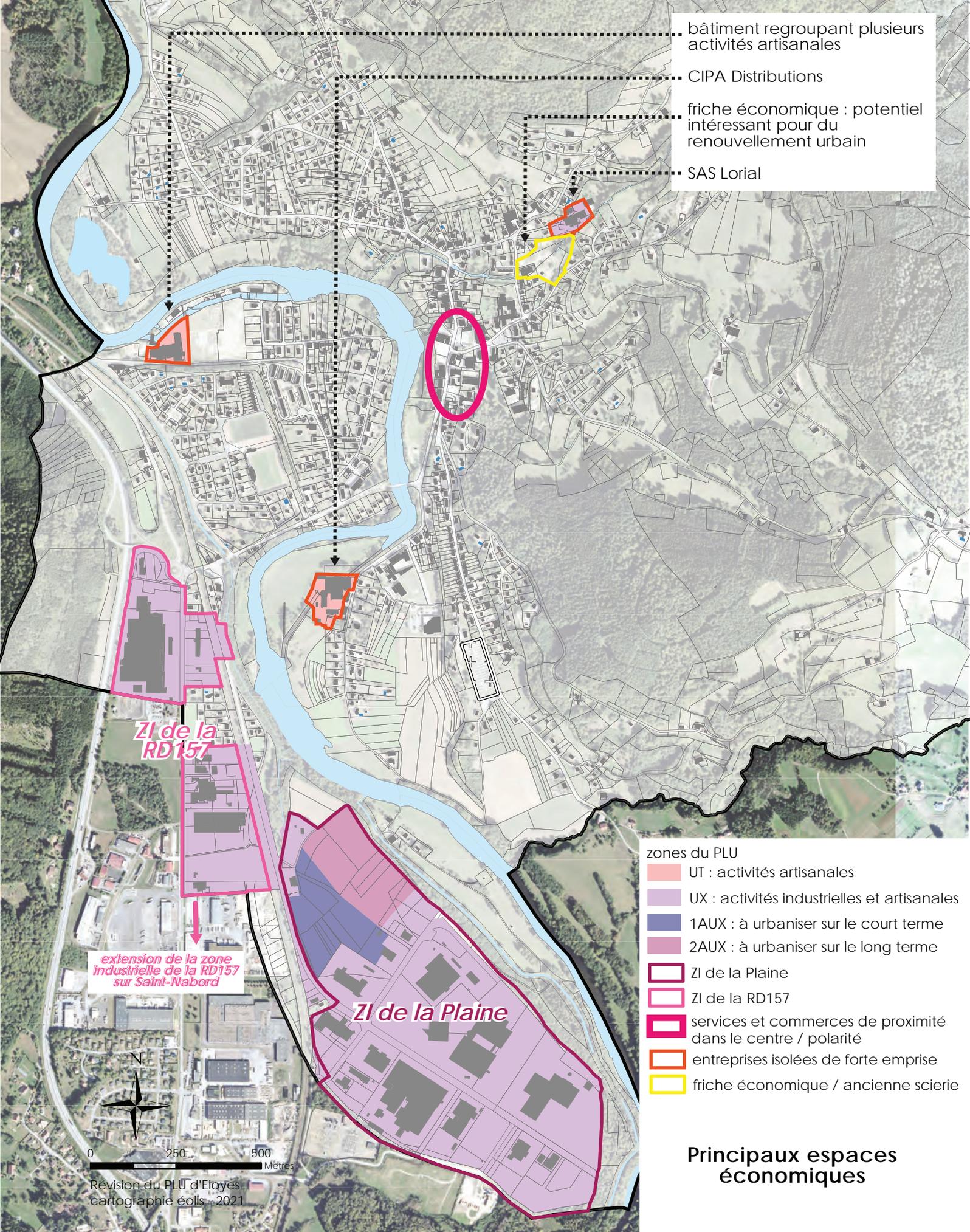
La commune bénéficie d'un tissu économique diversifié présent au sein même de l'enveloppe urbaine et sous la forme de deux zones d'activités dans la vallée de la Moselle. Au total, 78 entreprises sont présentes sur le territoire (*source : eloyes.fr*) (dont 12 dans la zone industrielle de la Plaine et 11 dans la zone industrielle de la RD157). Le développement économique local bénéficie de la bonne situation géographique du territoire, au sud du Sillon Lorrain et d'un accès facile à la RN57 avec un échangeur sur le territoire.

Les entreprises présentent trois types de profil en matière d'occupation des sols dont le traitement sera différent dans le cadre du PLU, et dans la logique déjà défendue par le PLU en vigueur :

- ✗ soit une implantation enserrée en cœur d'enveloppe urbaine (55 entreprises) sous la forme de petites



Un tissu économique local diversifié en cœur de bourg
photographies éolis / ici et là 2021



bâtiment regroupant plusieurs activités artisanales
 CIPA Distributions
 friche économique : potentiel intéressant pour du renouvellement urbain
 SAS Lorial

ZI de la RD 157

extension de la zone industrielle de la RD157 sur Saint-Nabord

ZI de la Plaine

- zones du PLU
- UT : activités artisanales
 - UX : activités industrielles et artisanales
 - 1AUX : à urbaniser sur le court terme
 - 2AUX : à urbaniser sur le long terme
 - ZI de la Plaine
 - ZI de la RD157
 - services et commerces de proximité dans le centre / polarité
 - entreprises isolées de forte emprise
 - friche économique / ancienne scierie

Principaux espaces économiques

entités ne créant pas de nuisances de cohabitation avec la vocation d'habitat environnante avec comme par exemple des commerces (*alimentation, boulangerie, boucherie, presse, fleuriste, garage, ...*), des activités artisanales (*ébéniste, maçon, carreleur, électricien, peintre, ...*), ou encore des services (*banque, assurance, informaticien, pompes funèbres, ...*). En outre, plusieurs commerces ambulants desservent le territoire (foodtruck).

Ces entreprises permettent ainsi de répondre aux besoins de première nécessité des habitants, dans une logique de proximité.

- ✗ soit une implantation avec une emprise plus importante, plus ou moins excentrée du tissu bâti, et plus ou moins susceptibles d'être source de nuisances. Ces emprises économiques pourront, en outre, nécessiter une réglementation particulière et adaptée dans le PLU et qui ne peut pas s'apparenter à celle des zones à dominante d'habitat. Il s'agit plus particulièrement des bâtiments de la CIPA distributions (rue de l'Elle, de SAS LORIAL (rue du Moulin) et des bâtiments de l'ancienne entreprise Achat et Vente (rue Christian Kiener) qui accueille aujourd'hui plusieurs activités artisanales.

- ✗ Un regroupement au sein des deux zones industrielles qui se sont développées au sud d'ÉLOYES, dans la vallée de la Moselle, et qui se prolongent sur le territoire communal de Saint-Nabord qui est également en procédure de révision de son PLU. Comme le montre la carte correspondante, ces espaces sont géographiquement contraints par la vallée de la Moselle, les infrastructures de transports (RN57, RD157, voie ferrée) et la limite communale de Saint-Nabord. Par conséquent, les possibilités de développement sont désormais limitées sur ces deux zones :

- **La zone industrielle de la RD157** - côté ouest de la voie ferrée - se prolonge sur le territoire communal limitrophe de Saint-Nabord qui concentre d'ailleurs la plus grande surface de la zone industrielle. Sur ÉLOYES, elle regroupe 10 entreprises. L'entreprise CLAGES THIRIET est la société phare de cette zone (elle emploie environ 600 personnes à ÉLOYES et 3400 personnes au national). Précisons que le site dispose de sa propre STEP qui est implantée, quant à elle, dans la zone industrielle de la Plaine de l'autre côté de la voie ferrée. L'implantation des constructions peut permettre aux entreprises de se développer sur l'arrière des unités existantes et il reste des terrains libres de constructions au sud. Néanmoins, la zone ne pourra pas être étendue car elle est ceinturée par la limite communale avec Saint-Nabord au sud, les infrastructures de transports à l'ouest et à l'est (RN57, RD157 et voie ferrée) et l'échangeur de la RN57 au nord.

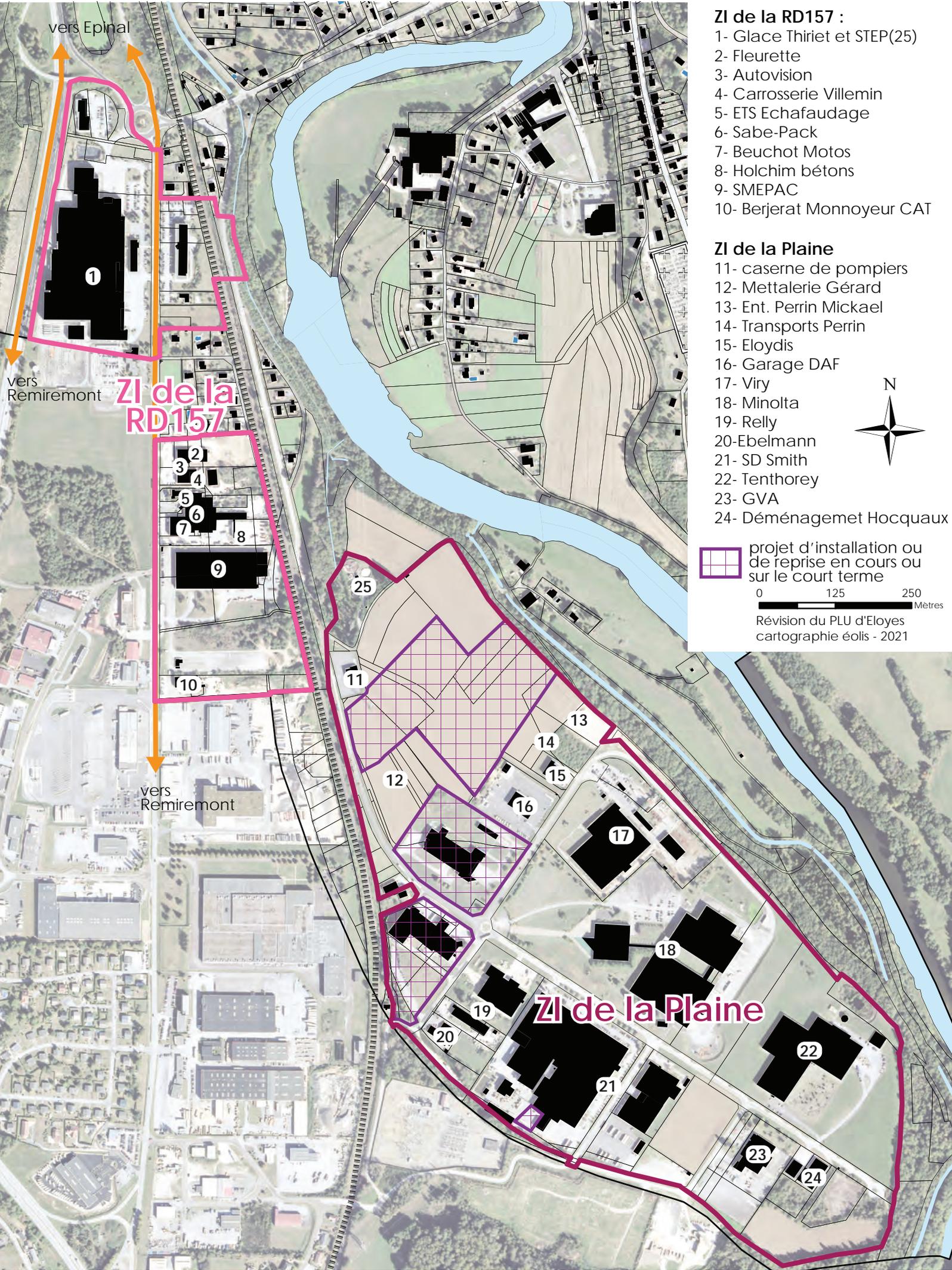


La zone industrielle de la RD157
photographies éolis 2020

- **La zone industrielle de la Plaine** - coté est de la voie ferrée - compte 13 entreprises, la caserne de pompiers et la STEP de Thiriet. Plusieurs projets d'installation ou de reprise de bâtiments



La zone industrielle de la Plaine
photographies ici et là 2020



- ZI de la RD157 :**
- 1- Glace Thiriet et STEP(25)
 - 2- Fleurette
 - 3- Autovision
 - 4- Carrosserie Villemin
 - 5- ETS Echafaudage
 - 6- Sabe-Pack
 - 7- Beuchot Motos
 - 8- Holchim bétons
 - 9- SMEPAC
 - 10- Berjerat Monnoyeur CAT

- ZI de la Plaine**
- 11- caserne de pompiers
 - 12- Mettallerie Gérard
 - 13- Ent. Perrin Mickael
 - 14- Transports Perrin
 - 15- Eloydis
 - 16- Garage DAF
 - 17- Viry
 - 18- Minolta
 - 19- Relly
 - 20- Ebelmann
 - 21- SD Smith
 - 22- Tenthorey
 - 23- GVA
 - 24- Déménagementet Hocquaux


 projet d'installation ou de reprise en cours ou sur le court terme

0 125 250
 Mètres

Révision du PLU d'Eloyes
 cartographie éolis - 2021

sont en cours ou prévus sur le court terme dans la partie nord de la zone. Un de ces projets se localise sur la réserve foncière constitué par une partie des zones à urbaniser définies par le PLU actuel. Des espaces complémentaires sont encore disponibles au nord pour accueillir de nouvelles activités et/ou pour permettre l'extension des entreprises existantes car les implantations des bâtiments sont suffisamment lâches pour offrir à certaines entreprises des possibilités de s'étendre et de se développer. Néanmoins, tout comme la ZI de la RD157, cette zone est géographiquement contrainte par la limite communale avec Saint-Nabord au sud, la voie ferrée à l'ouest, la Moselle et son PPRI à l'est et au nord.

Pour assoir la dynamique économique locale, conforter et pérenniser ces activités, le PLU en vigueur apporte déjà une attention toute particulière au traitement des activités économiques locales. Cette même logique mérite d'être reprise et adaptée dans le cadre de la révision du PLU dans le but de veiller à ne pas affecter la pérennité des activités en place et les choix retenus devront leur permettre de concrétiser d'éventuels projets d'extension ou de constructions nouvelles tout en tenant compte des contraintes et sans toutefois créer de nuisances avec leur environnement résidentiel immédiat.

Aussi, comme le montre la carte correspondante, plusieurs zones du PLU en vigueur sont spécifiquement destinées à accueillir des activités économiques sous la forme de différentes zones urbaines :

- ✗ Zone UT réservée aux activités économiques artisanales (bâtiments desservis par la rue Charles Kiener et ceux de l'entreprise implantée rue de l'Elle).
- ✗ Zone UX réservée aux activités économiques industrielles et artisanales (zone industrielle de la Plaine, zone industrielle de la RD157, ainsi que l'entreprise localisée au nord-est du centre bourg).

et de zones à urbaniser :

- ✗ 1AUX (5.17 ha) dans le but d'accueillir de nouveau artisans ou entreprises sur le court ou moyen terme, dans le prolongement de la zone UX de la zone industrielle de la Plaine.
- ✗ 2AUX (5.67 ha) dans le prolongement de la zone précédente mais pour une urbanisation sur le long terme.

Enfin, fort de sa dynamique économique et sa bonne situation géographique, le territoire ne compte qu'une seule friche industrielle située en cœur de bâti. Aucun autre bâtiment économique n'est vacant sur le territoire.

Il s'agit de l'emprise de l'ancienne scierie sise rue Louis Dufour comprenant l'ancien bâtiment et des espaces libres de construction. Ce site localisé en cœur de bourg constitue aujourd'hui un potentiel intéressant pour une opération de renouvellement urbain. À noter que cette entreprise s'est délocalisée dans la zone industrielle de la Plaine au sud du territoire d'ÉLOYES.



Bâtiment de l'ancienne scierie rue Louis Dufour
photographie éolis 2021

La commune d'ÉLOYES bénéficie d'un éventail varié d'entreprises qui répond à de nombreuses demandes locales au sein du bourg et dans les deux zones industrielles. Ces différentes entreprises nécessiteront une attention particulière dans le cadre de la révision générale du PLU, adaptant la logique du PLU actuel. Le document d'urbanisme devra notamment veiller à ne pas affecter leur pérennité et les choix retenus devront leur permettre de concrétiser d'éventuels projets d'extension ou de constructions nouvelles, sans toutefois créer de nuisances avec l'environnement résidentiel immédiat. En outre, une attention particulière doit être apporté sur l'avenir de la friche située rue Louis Dufour.

4.3- les activités agricoles

Ce chapitre étudie le monde agricole sous un angle économique. L'impact de l'agriculture en termes de paysages et d'occupation des sols est traité ultérieurement dans le rapport de présentation.

Une enquête agricole a été organisée dans le cadre de la phase amont de révision générale n°1 du PLU le 24 mars 2021. L'ensemble des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation à ÉLOYES ou qui exploitent des terrains sur le territoire communal a été convié à cette rencontre. Un questionnaire a été élaboré pour l'occasion dans le but d'échanger sur des données complémentaires concernant la situation agricole locale.

* Application des mesures particulières liées au classement en zone de montagne

Dans les territoires de zones de montagne, comme cela est le cas du territoire d'études, le code de l'urbanisme précise que les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de protéger ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Néanmoins, **ces dispositions n'interdisent pas d'urbaniser une zone agricole, pastorale ou forestière. Mais elles impliquent de n'admettre l'urbanisation de ces terres que pour satisfaire des besoins justifiés et dans une mesure compatible avec le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières.** Les choix retenus dans ce domaine seront ainsi justifiés dans le second volet du rapport de présentation car le PLU d'ÉLOYES se doit d'être compatible avec la Loi Montagne.

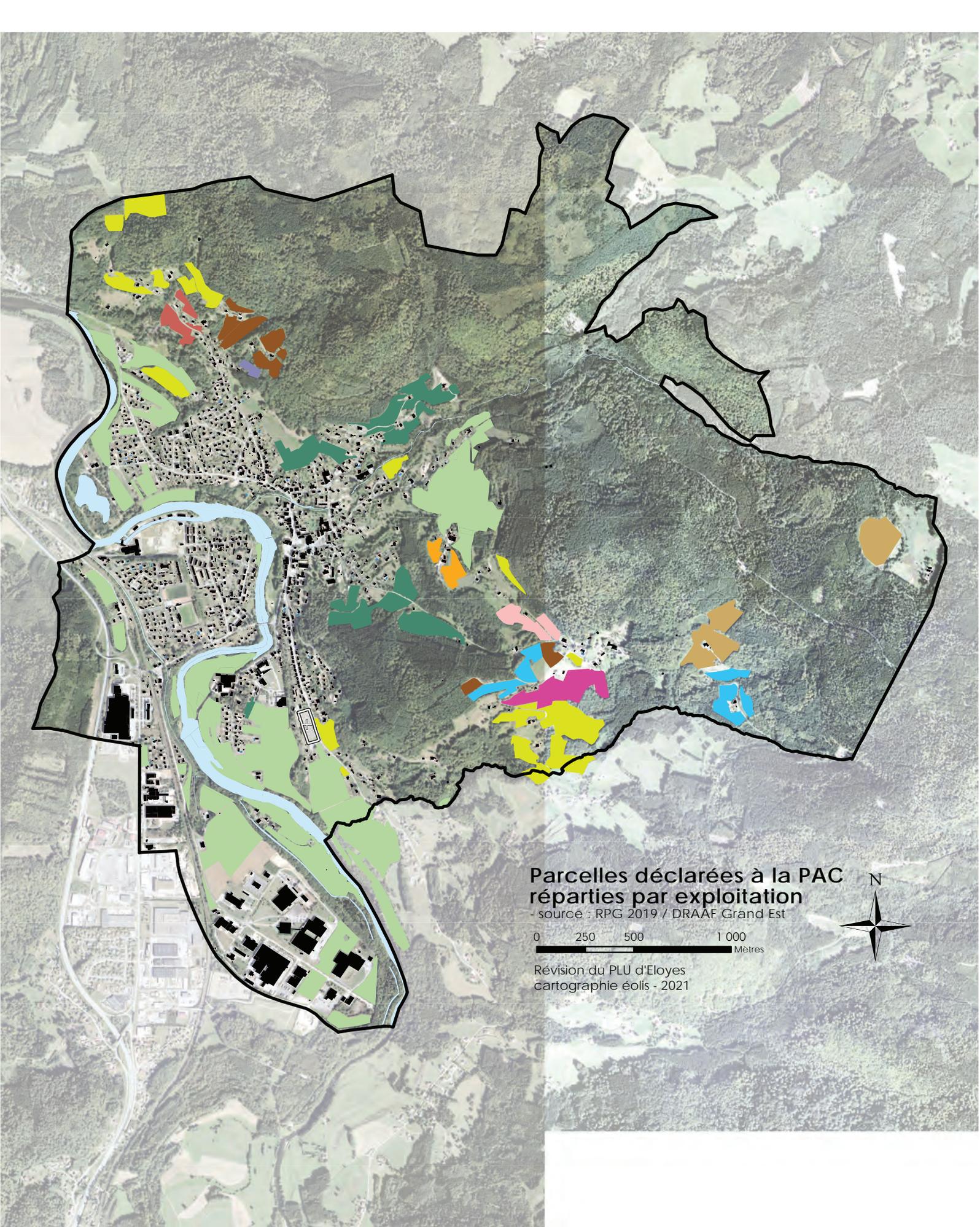
À noter également que le principe de préservation des terres agricoles, pastorales et forestières ne s'applique pas :

- ✘ aux installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.
- ✘ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- ✘ aux constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.
- ✘ aux équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée.
- ✘ à la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que leurs extensions.

* Les exploitations agricoles

La commune d'ÉLOYES compte uniquement 3 exploitations forestières (vente de bois de chauffage, débardage). Il n'existe pas d'exploitation d'élevage en activité sur le territoire.

Aussi, les terres agricoles sont exclusivement travaillées par des exploitants agricoles extérieures au territoire d'études. Ils sont installés dans les communes de Xamontarupt, de Tendon, de La Neuveville-devant-Lépanges, Saint-Étienne-Lès-Remiremont, Le Roulier, Dommartin-lès-Remiremont, Beauménil).



* Les espaces agricoles

Le territoire communal est dominé par les espaces forestiers et les espaces artificialisés, laissant peu d'espaces pour l'agriculture qui occupe environ 190 ha (15% du territoire communal). Parmi ces espaces, 159 ha ont été déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) en 2019 selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG). Ces espaces sont essentiellement composés par des prairies permanentes pâturées ou fauchées (129 ha) sur les versants et dans la vallée de la Moselle. S'ajoutent à ces espaces 30 ha essentiellement de terres cultivées en triticale d'hiver et en maïs fourrager. À titre de comparaison, les surfaces déclarées à la PAC en 2012 étaient moins importantes et s'élevaient à 148 ha, avec également une dominante de prairies permanentes (120 ha). Comme le montre la carte correspondante, cette progression est significative d'un changement de gestion au sein des exploitations et d'une valorisation des terrains agricoles.

En outre, aucun espace n'a disparu au profit de l'urbanisation.



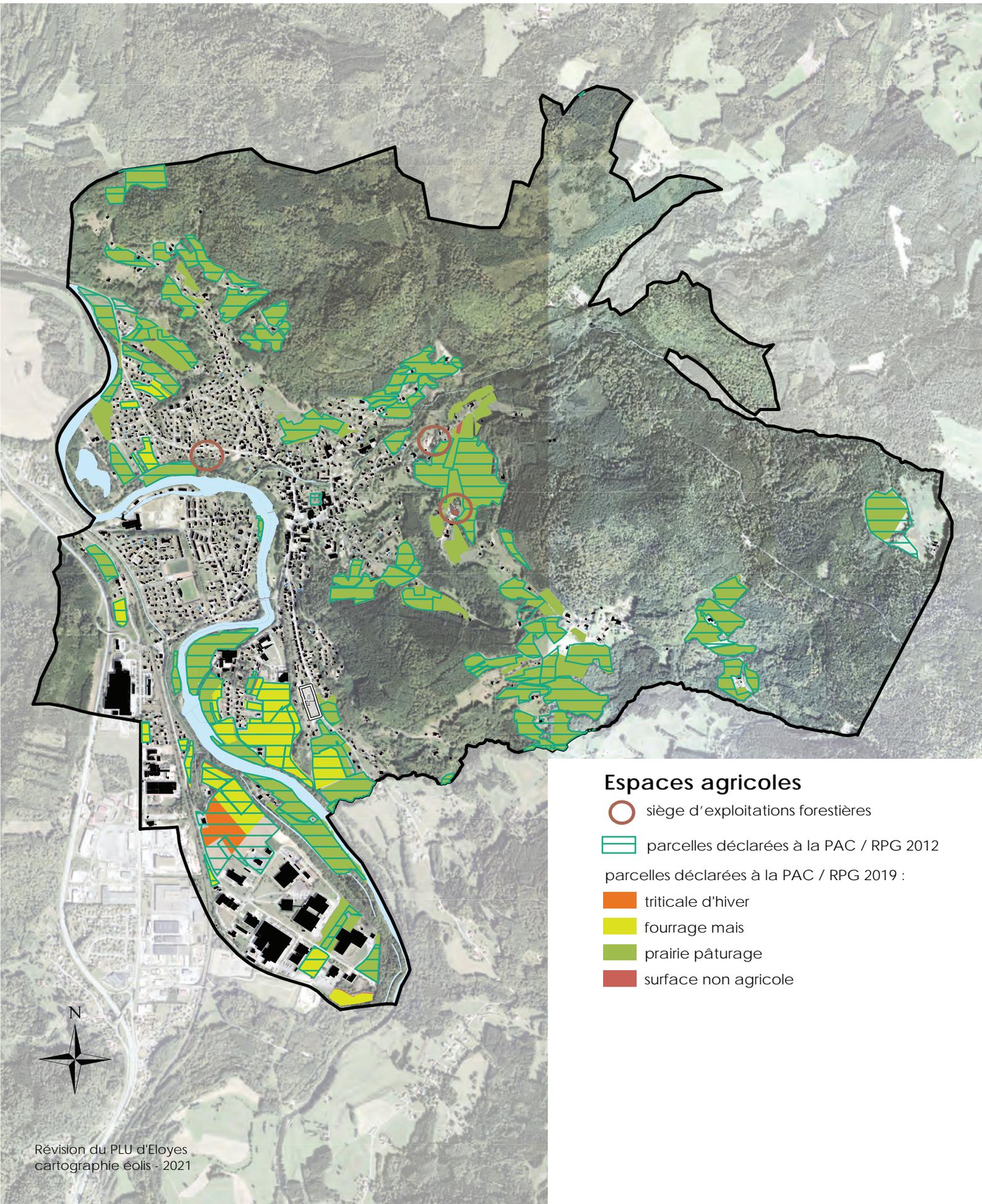
Versant agricole
photographie ici et là 2021

Parmi les 159 ha déclarés à la PAC, 54.69 ha sont engagés dans des mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC). Celles-ci permettent d'accompagner les exploitations agricoles qui s'engagent dans le développement de pratiques combinant performance économique et performance environnementale. Elles sont mobilisées pour répondre aux enjeux environnementaux rencontrés sur les territoires tels que la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des sols ou de la lutte contre le changement climatique.

Enfin, certains espaces agricoles – dont ceux déclarés à la PAC 2019 - arrivent au plus près sur les arrières des habitations, voire s'insinuent dans les espaces disponibles au cœur de l'enveloppe urbaine. En effet, les espaces agricoles constituent une zone tampon entre le bâti et les espaces forestiers fortement représentés.



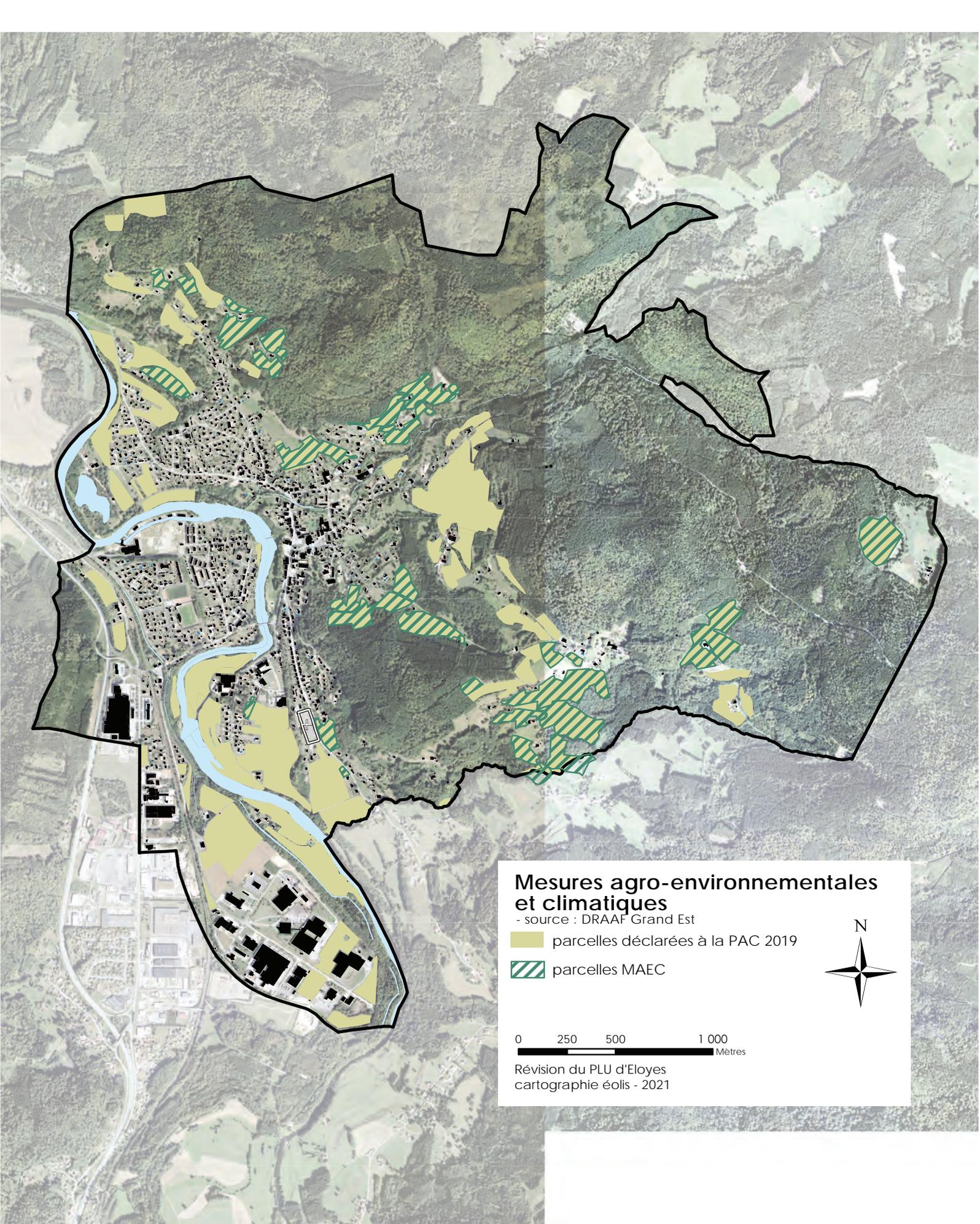
Espaces agricoles arrivant au plus près des habitations
photographie éolis 2020



Espaces agricoles

- siège d'exploitations forestières
- parcelles déclarées à la PAC / RPG 2012
- parcelles déclarées à la PAC / RPG 2019 :
- triticales d'hiver
- fourrage maïs
- prairie pâturage
- surface non agricole

Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021



Mesures agro-environnementales et climatiques

- source : DRAAF Grand Est

 parcelles déclarées à la PAC 2019

 parcelles MAEC



0 250 500 1 000
Mètres

Révision du PLU d'Eloyes
cartographie éolis - 2021

En outre, implantation du bâti relativement lâche dès que l'on quitte le bourg et en direction des versants favorise également cette situation.

Dans ce contexte, toute urbanisation – dans l'enveloppe urbaine ou si un projet est retenu en extension de l'enveloppe urbaine – entrera très probablement en concurrence avec des espaces agricoles – déclarés ou non à la PAC - ou forestiers. Dans la mesure où les systèmes d'élevage herbagers nécessitent d'avoir une surface agricole supérieure aux autres systèmes d'élevage, une attention particulière devra ainsi être portée dans le cadre du PLU pour trouver un équilibre entre modération de la consommation sur les espaces agricoles, respect des dispositions relatives à la zone de montagne (logique d'exploitation agricole) et réponse à l'ambition communale pour maintenir la dynamique démographique locale.

* Les zones d'appellations d'origines

La commune d'ÉLOYES fait partie de plusieurs zones référencées par l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) :

- ✘ Appellation d'Origine Contrôlée - Appellation d'Origine Protégée (AOC – AOP) Miel de Sapin des Vosges et Munster.
- ✘ Indication Géographique Protégée (IGP) Bergamotes de Nancy (IG/47/94), Emmental français Est-Central (IG/54/94) et Mirabelles de Lorraines (IG/45/94).

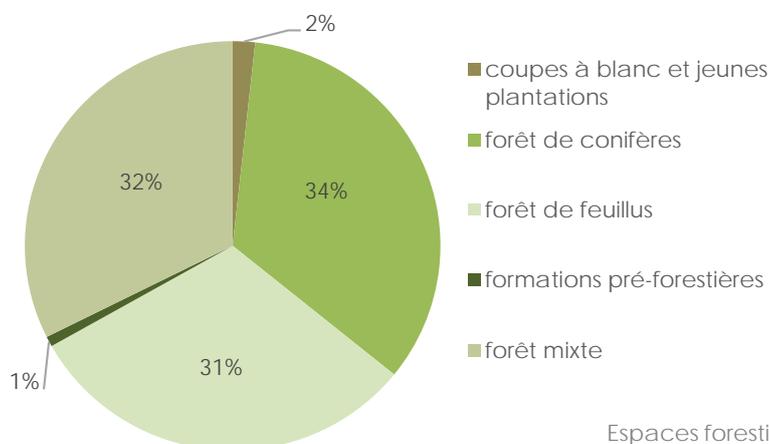
Ces appellations n'induisent pas des périmètres particuliers au sein du territoire communal d'ÉLOYES et qui pourraient entrer en concurrence avec son développement urbain.

La commune ne compte pas de siège d'exploitation agricole (élevage et/ou céréales). Néanmoins, il existe trois sièges d'exploitations forestières. Même si tous les espaces sont travaillés par des agriculteurs extérieurs, une attention doit être portée à la préservation de ces espaces. Aussi, le diagnostic agricole constitue un bon outil d'aide à la décision pour définir le nouveau zonage du PLU, notamment en matière de modération de la consommation sur les espaces agricoles. Dans le cas d'une potentielle urbanisation de ces espaces, les choix retenus par le PLU seront dûment expliqués dans le volet 2 du rapport de présentation.

4.4- la sylviculture

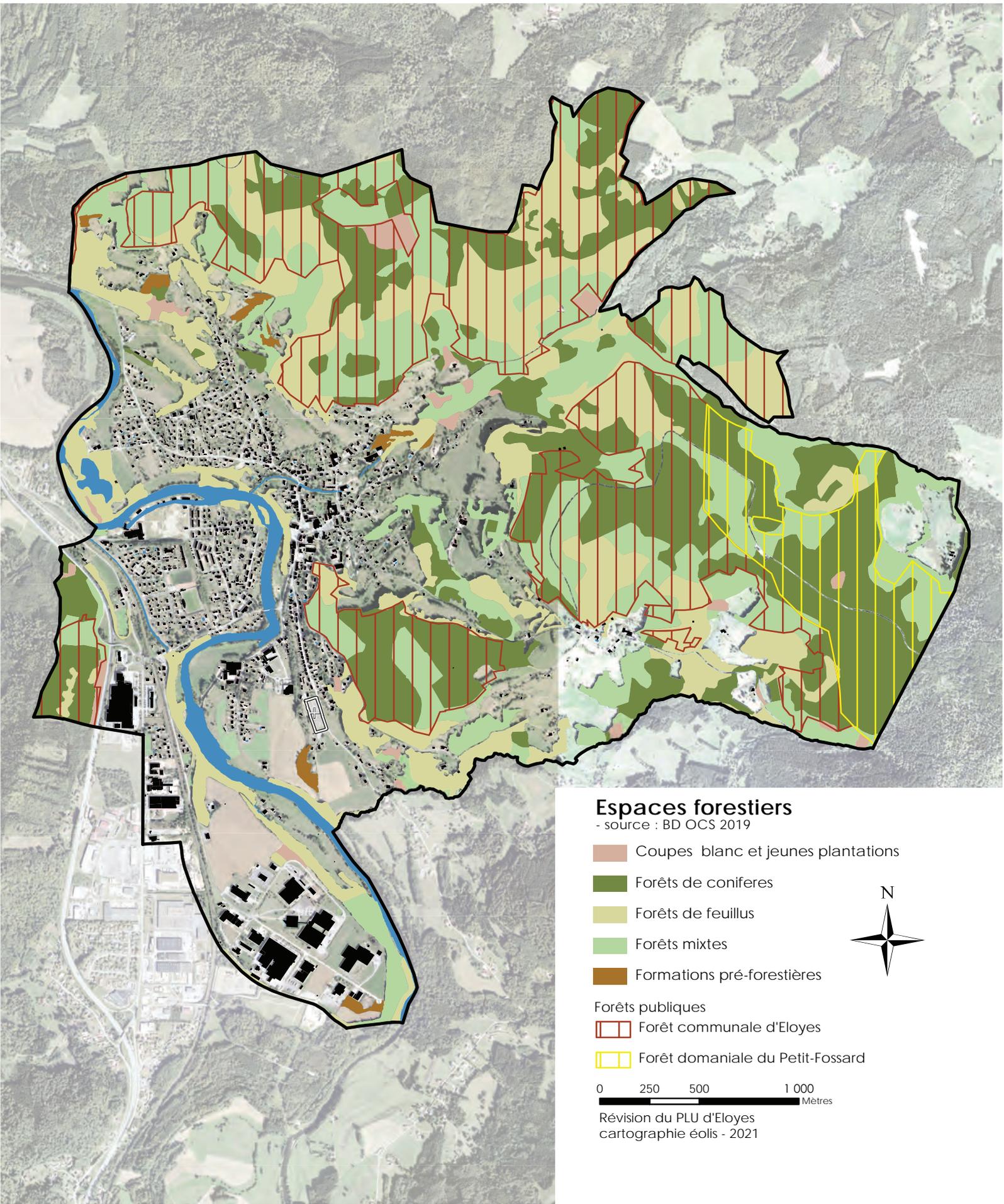
Le territoire est dominé par les espaces forestiers qui se concentrent sur les versants de la vallée de la Moselle, aux altitudes les plus élevées du territoire communal. Le taux de boisement est de 52% sur la commune. A titre de comparaison, le taux de boisement dans le Grand Est est de 33% et de 50% dans le département des Vosges.

La base données occupation des sols (BD OCS) de 2019 montre que les espaces forestiers couvrent 748 ha qui se répartissent entre des forêts de conifères (34.09%), des forêts mixtes (32.35%), des forêts de feuillus (31.02%), des coupes à blanc et jeunes plantations (1.74%) et des formations pré-forestières (0.80%).



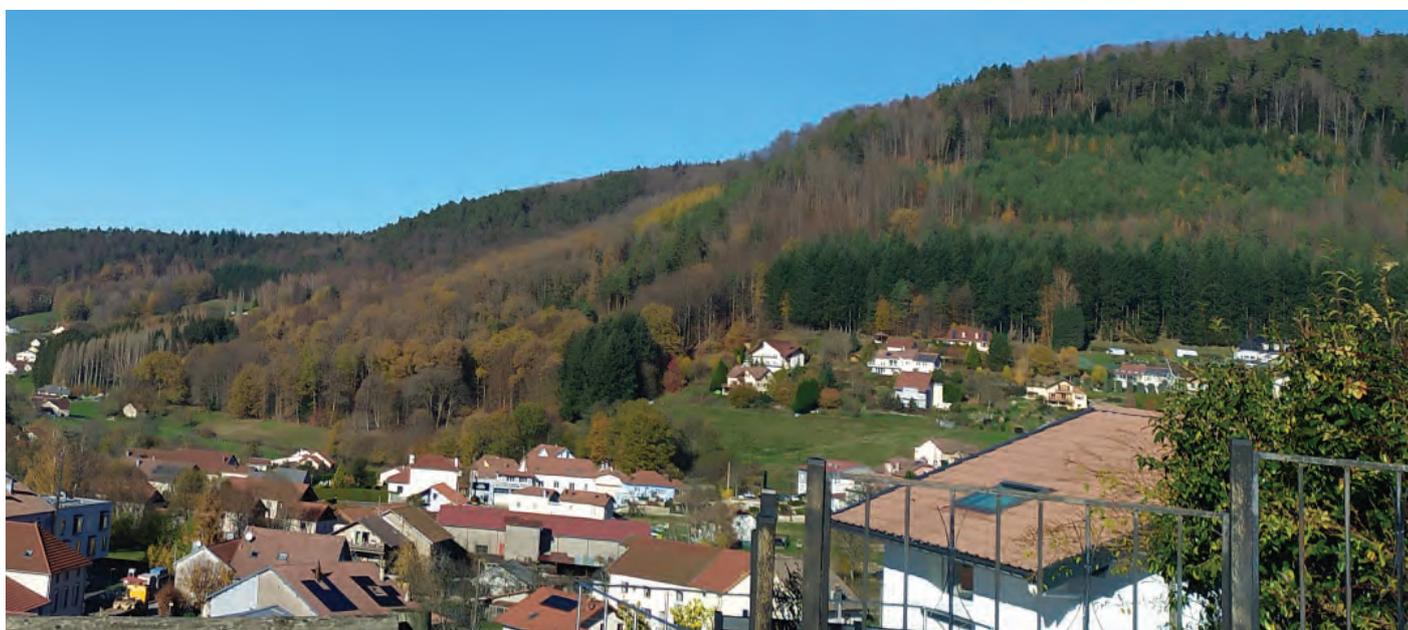
Espaces forestiers
- source : BD OCS 2019

Comme le montre la carte correspondante, les espaces forestiers arrivent aux abords de certaines habitations qui se sont installées sur les versants de la Moselle. Cette proximité avec la forêt peut conduire à de nombreux désagréments au





Les espaces forestiers dominent la vallée de la Moselle et couvrent une grande partie du territoire communal
photographie ici et là 2021



Constructions implantées en lisière de forêts sur les versants
photographie éolis 2020

quotidien généralement sous-estimés comme l'humidité, le faible ensoleillement ou la perte d'ensoleillement progressive consécutive à la croissance des arbres, la chute des feuilles dans les chenaux, les chutes de branches, ... C'est en sens que le PLU en vigueur impose qu'aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier. Et cette même logique de protection mérite d'être reconduite lors de la révision du document d'urbanisme.

Une grande partie des espaces forestiers d'ÉLOYES sont constitués par des forêts publiques appartenant à la commune (381.87 ha) et à l'État avec la forêt domaniale du Petit-Fossard (80.7 ha). L'ensemble des forêts publiques communales sont gérées par l'ONF. Elles font ainsi l'objet d'une servitude d'utilité publique de type A1 (cf. annexes du PLU). Les autres espaces forestiers sont de propriété privée (environ 38% de la surface boisée sur le territoire d'études). A titre de comparaison, le Grand Est compte 56% de forêts en propriété publique, ce qui en fait la région avec la plus forte proportion.

L'ensemble des forêts présente des enjeux de production forts et importants pour l'économie locale. A ce titre, la commune d'ÉLOYES tire un revenu d'environ 100 000 € par an de ses bois et plusieurs entreprises font partie de la filière bois (exploitations forestières, débardage). Aussi, le stockage et le transport des bois sur le territoire communal doivent être préservés et facilités. A ce titre, le PLU ne doit pas contrecarrer les éventuels projets dans ce domaine comme la création de places de retournement ou de dépôt (réglementation adaptée, recours aux emplacements réservés). Le PLU ne devra pas non plus conduire à l'enclavement de parcelles forestières.

La commune est dotée d'un document d'aménagement forestier pour la période 2017-2036.

La commune d'ÉLOYES est dotée d'une réglementation des boisements approuvée par arrêté préfectoral du 31 octobre 1974. Celui-ci définit que - dans la zone soumise à la réglementation des boisements - tous semis ou plantations d'essences forestières sont interdits à moins de 6 m des limites des fonds voisins non boisés et tout projet doit être transmis au préalable au préfet.

Le territoire communal d'ÉLOYES se caractérise par une forte vocation forestière avec un taux de boisement de 52%. Une attention particulière devra être portée sur ces massifs forestiers pour que ceux-ci conservent leurs vocations actuelles dans le PLU. En outre, une zone inconstructible doit être maintenue entre les espaces forestiers et les constructions pour éviter les désagréments au quotidien liés à la proximité de la forêt.

4.5- les activités touristiques et de loisirs

Plusieurs structures et aménagements permettent une pratique touristique, de découverte et des activités de loisirs au sein du territoire et pour un bien-vivre des habitants à ÉLOYES.

Un musée d'histoire et d'archéologie est géré par l'association de Recherche Archéologique, d'Histoire et du Patrimoine d'ÉLOYES. Il se situe rue de l'église. L'association propose une visite du musée et de l'exposition.

Plusieurs espaces verdoyants participent également à une pratique récréative et de découverte du territoire :

- Le parc récréatif derrière la mairie avec ses sentiers et son aire de jeux.
- Le site de 10 ha autour de l'étang du Chena avec des essences d'arbres atypiques (saule sur l'eau, radeau refuge à oiseaux et nénuphars). Cet étang est uniquement dédié à la pêche (gestion du site par une association de pêche) et la baignade y est interdite. Un sentier permet de faire le tour de l'étang. La commune souhaite que cet espace conserve son caractère « sauvage » et ne pas y développer d'activités touristiques complémentaires.
- La zone de rejet végétalisée située à la sortie de la station d'épuration au nord du bourg, le long de la RD42. Il s'agit d'un espace aménagé entre la station d'épuration de traitement des eaux usées et le milieu récepteur. Elle vise à améliorer la qualité des eaux épurées en réalisant un traitement supplémentaire via des processus naturels. Plusieurs panneaux d'information permettent de découvrir le site et la démarche mise en place.
- Le sentier de Grande Randonnée GR5F - qui propose un parcours entre la source de la Moselle à Bussang et sa confluence avec le Rhin à Coblenz - passe par les points hauts du territoire et par son point culminant : La Tête des Cuveaux dont le sentier d'accès est aménagé par une tour d'observation avec table d'orientation. Des cavités creusées dans le grès et mesurant environ 70 cm de diamètre ont valu à ce plateau le nom de « Tête des Cuveaux » et témoigneraient de la présence d'anciens glaciers : les eaux provenant de ruisseaux coulant à la surface de ces glaciers auraient produit ces érosions.



Musée d'histoire et d'archéologie
photographie ici et là 2021



Abri de l'étang du Chena
photographie éolis 2020



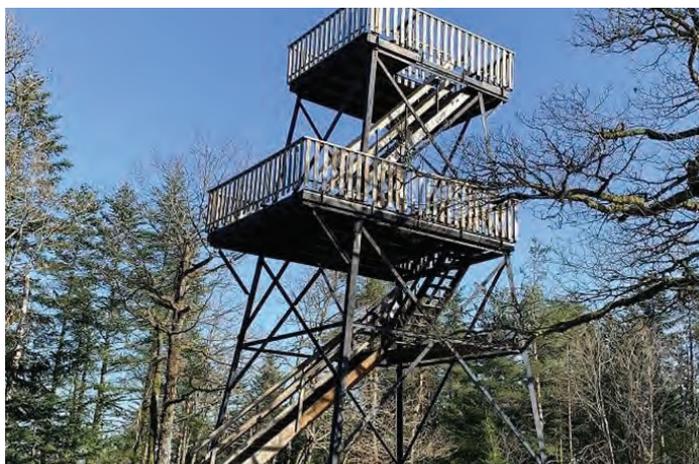
Zone de rejet végétalisée
source : eloyes.fr/patrimoine/



Parc situé à l'arrière de la mairie
photographie ici et là 2021



Cavités creusées dans le grès à la Tête des Cuveaux
-source : tourisme-remiremont-plombieres.com



Tour d'observation à la Tête des Cuveaux
-source : tourisme-remiremont-plombieres.com

- Les liaisons douces urbaines qui peuvent être pratiqués pour des balades en familles en cœur d'ÉLOYES, notamment le long de la Moselle.

En outre, concernant les hébergements touristiques, deux chambres d'hôtes sont présentes à ÉLOYES,

auxquelles s'ajoutent les 35 résidences secondaires ou logements occasionnels recensés par l'INSEE en 2018. Il n'existe pas de camping sur le territoire.

Enfin, plusieurs structures supra communales participent également à la mise en valeur touristique du secteur :

- x La **CCPVM** - au travers de sa compétence « tourisme » - met en cohérence les projets touristiques à l'échelle de son territoire intercommunal, tout en préservant l'aspect environnemental. Elle est également compétente pour la création, l'aménagement et la gestion d'aires de camping-cars et/ou terrain de camping ; de circuits de randonnée et routes touristiques portés par une association et sur la base d'une convention avec la CCPVM. Elle a également en gestion l'office du tourisme intercommunal.
- x Le **Pays de Remiremont et de ses vallées** qui agit pour la promotion touristique de son territoire. Un des champs d'actions de La Charte du Pays vise à organiser l'accueil touristique. Le Pays constitue aujourd'hui une terre d'accueil touristique de premier choix alliant la pratique de nombreuses activités et la découverte du patrimoine culturel dans un environnement calme et préservé, conjuguant diversité, nature et convivialité.

Atouts / Richesses

- ✗ Une situation géographique intéressante dans la vallée de la Moselle, au sud du Sillon Lorrain.
- ✗ Une population active ayant un emploi bien représentée et un taux de chômage correct.
- ✗ Un tissu économique local dynamique et diversifié qui permet de répondre aux besoins des habitants et qui offre de nombreux emplois.
- ✗ Plusieurs projets économiques en cours de concrétisation ou prévus sur le court terme dans la zone industrielle de la Plaine.
- ✗ Une démarche en faveur de la pérennisation des entreprises inscrite dans le PLU en vigueur et qui doit être reconduite.
- ✗ Une friche économique en cœur de bourg qui pourrait constituer un potentiel intéressant de renouvellement urbain.
- ✗ Un territoire inscrit en zone de Montagne, gage complémentaire pour la préservation des espaces agricoles et naturels, complétés par des engagements environnementaux et climatiques.
- ✗ Un couvert forestier intéressant aux fonctions multiples (sociale, économique et de loisirs).
- ✗ Plusieurs espaces de détente et de loisirs pour un bien vivre à ÉLOYES.

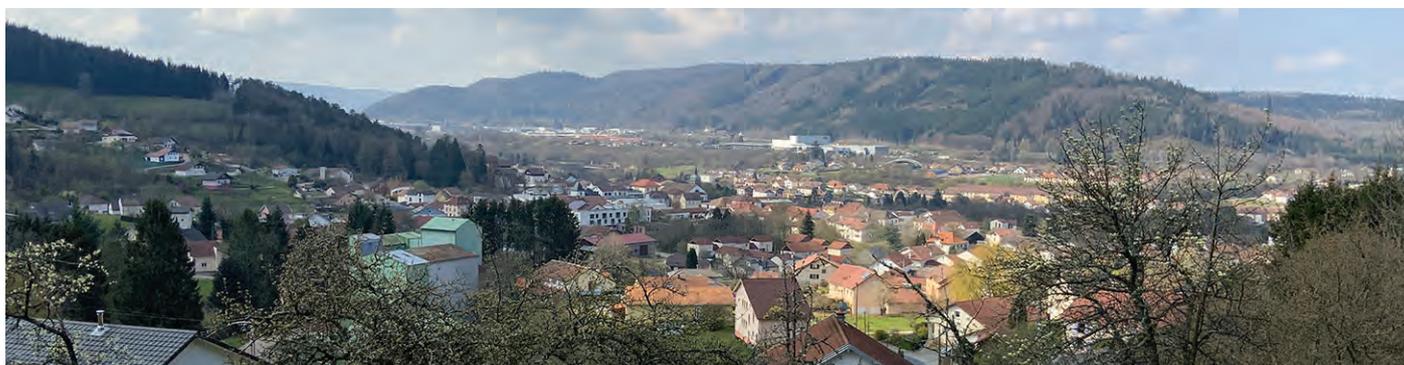
Faiblesses / Contraintes

- ✗ Des migrations journalières de travail importantes malgré le potentiel d'emplois offerts par le territoire.
- ✗ Des zones industrielles géographiquement contraintes et dont le périmètre ne pourra pas être étendu sur le territoire.
- ✗ Une agriculture de montagne fragile et des espaces forestiers dont les terrains viennent en concurrence directe avec les espaces urbains.

Enjeux

- ✗ Assurer la pérennité des activités économiques en apportant notamment une réponse aux projets connus ou à venir : installations nouvelles et extensions tout en tenant compte des contraintes et en veillant à ne pas créer des nuisances avec leur environnement immédiat.
- ✗ Poursuivre les démarches initiées dans le PLU en vigueur en faveur de la pérennité des activités économiques.
- ✗ Engager une réflexion sur le devenir de la friche de l'ancienne scierie.
- ✗ 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 (lutte contre l'enfrichement des espaces).
- ✗ Veiller à ne pas conduire à un enclavement des parcelles agricoles et forestières dans le but d'en maintenir l'accès et d'être en mesure d'en assurer une gestion continue.
- ✗ Conserver les massifs forestiers dans leur vocation et fonctions actuelles / Maintenir une zone tampon inconstructible entre les bâtiments et les parcelles forestières.

5.- Lecture paysagère



5.1- Entité paysagère de la vallée de la Moselle

a. Identité du paysage

La vallée de la Moselle en piémont des Vosges

Le territoire d'Eloyes appartient à l'entité paysagère de la Vallée de la Moselle.

Cette vallée, qui traverse la totalité du département du nord-est au sud-est, s'accompagne d'un territoire au relief marqué jusqu'à Epinal, puis d'un relief plus doux vers la Meurthe-et-Moselle. La vallée forme une longue dépression délimitant les entités paysagères adjacentes : Les Vaux du Madon, le plateau de Rambervillers, les Hautes-Vosges granitiques.

Le territoire d'Eloyes est partagé entre la montagne vosgienne, constituée de roches granitiques, et la vallée de la Moselle, constituée essentiellement d'alluvions.

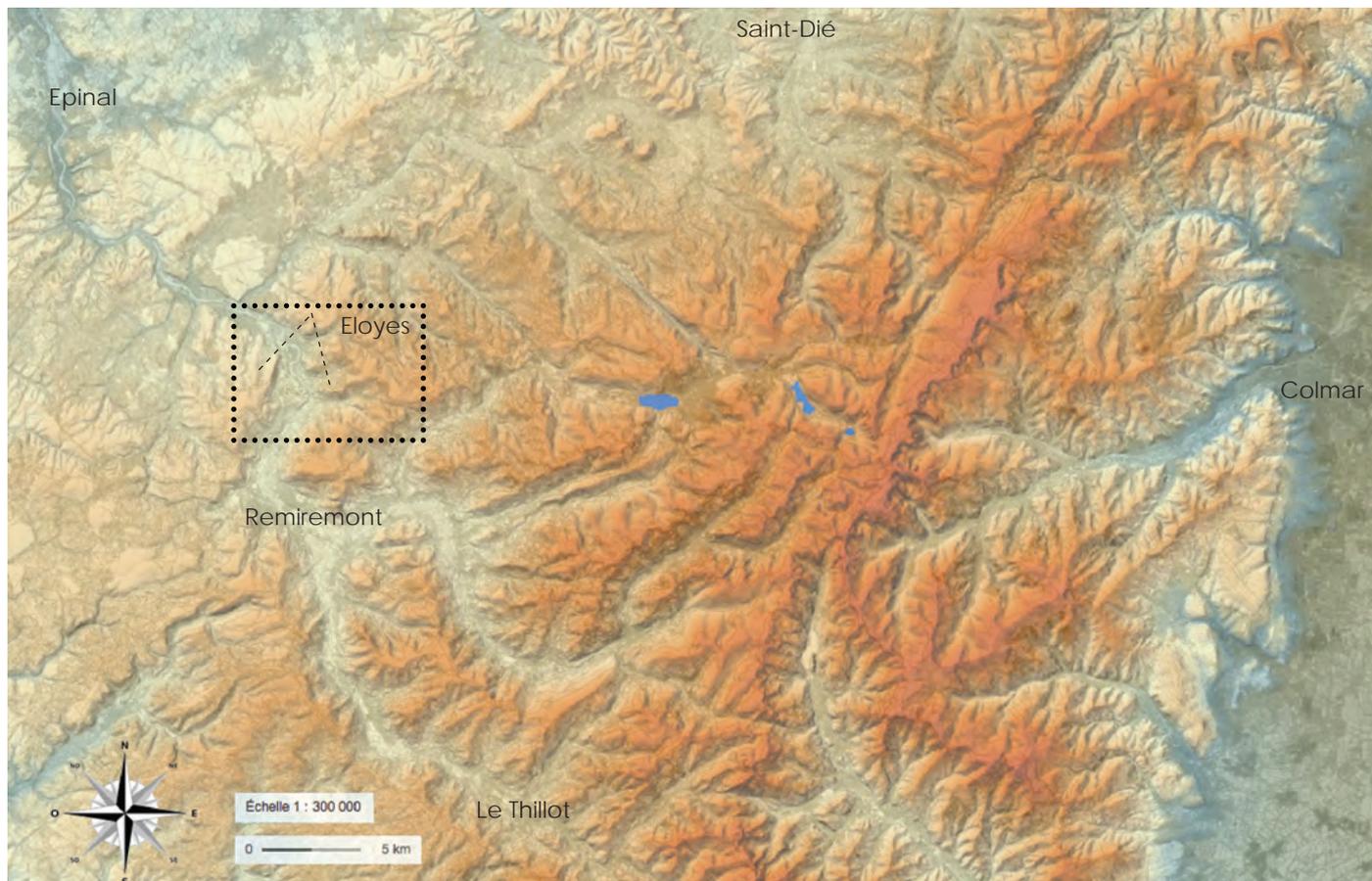
La forme arrondie des sommets est le résultat de l'érosion des granites du plus ancien massif hercynien. Ce socle cristallin engendre des sols pauvres, acides et peu perméables propices au développement des forêts. Le granite est visible au niveau de certaines roches affleurantes et dans de nombreuses constructions : murs de soutènement, fermes vosgiennes, ponts...

Le cours de la Moselle marque fortement la composition géologique du ban communal. La vallée est constituée pour l'essentiel d'alluvions récentes, confondues avec des déjections torrentielles. Ces terrains sédimentaires donnent lieu à des exploitations de sables et de graviers, et recèlent d'abondantes réserves aquifères. La vallée de la Moselle est ensuite caractérisée par la présence de glaciaires, dans lesquelles ont été identifiées des moraines.

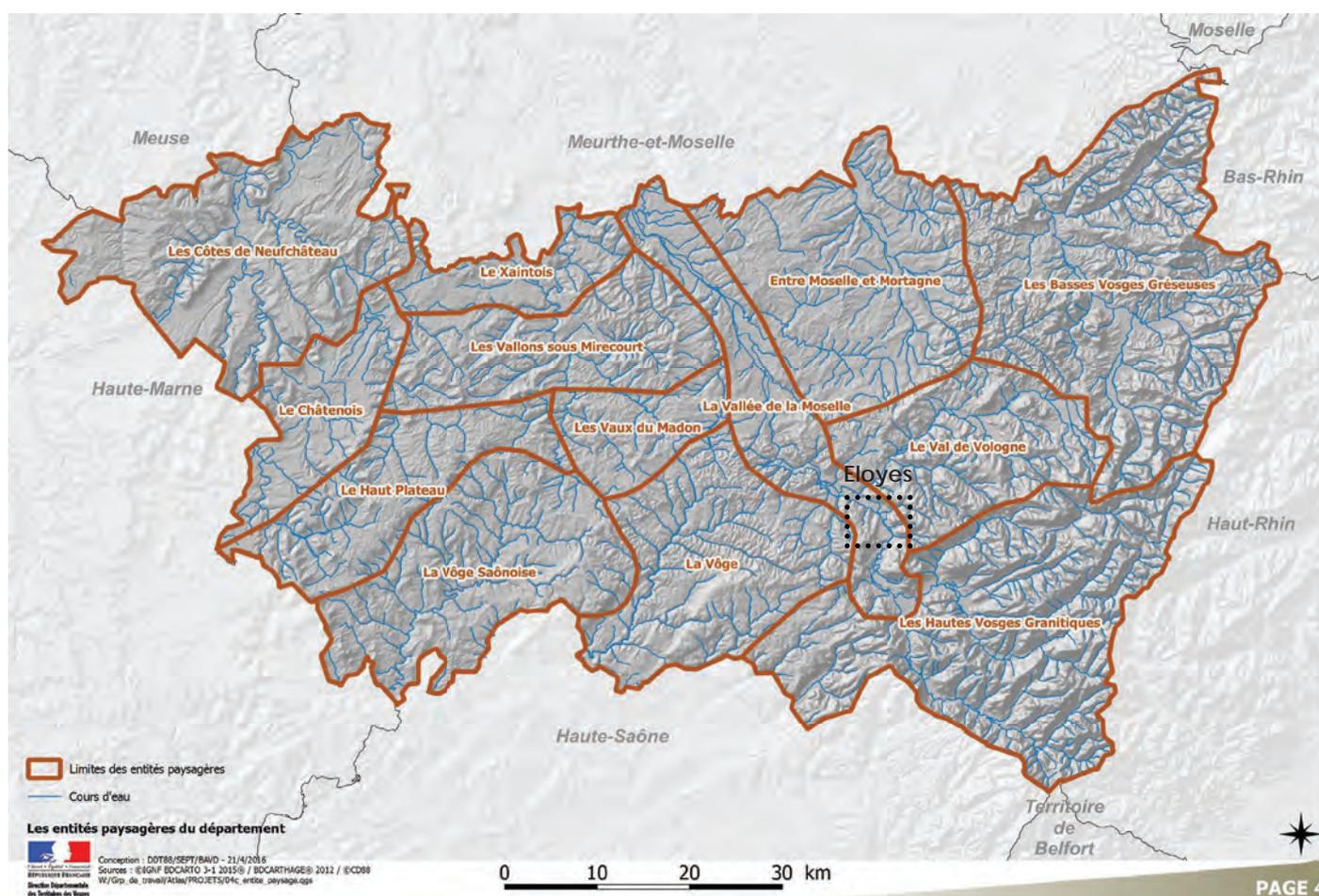
Ces caractéristiques engendrent un paysage multiple. La variété du paysage d'Eloyes est liée à sa géographie mais aussi à son occupation du sol.

Plusieurs logiques géographiques, appelées « unités paysagères » créent des contrastes forts dans les différentes scènes et les différents points de vue de la commune : ce sont les versants boisés, les sommets dégagés et le fond de vallée urbanisé.

Situé entre deux pôles urbains importants (Epinal et Remiremont), en piémont des vallées industrielles et touristiques et parfaitement desservi par l'axe principal des Vosges (Eloyes bénéficie d'une desserte autoroutière sur la Nationale 57), la commune présente une configuration urbaine singulière : les boucles de la



Situation de la commune d'Eloyes dans le relief du massif des Vosges - Fond cartographique IGN - Traitement Ici et là - 2021



Moselle délimitent des parties distinctes de la zone urbaine définissant des extensions urbaines de différentes périodes et de différentes natures.

La variété paysagère est également liée aux structures d'occupation des sols : le massif forestier, les espaces agricoles ouverts, la présence de l'eau, des ruisseaux et leurs abords et enfin, le village et les secteurs industriels...constituent des pièces paysagères qui s'articulent et créent l'identité d'Eloyes.

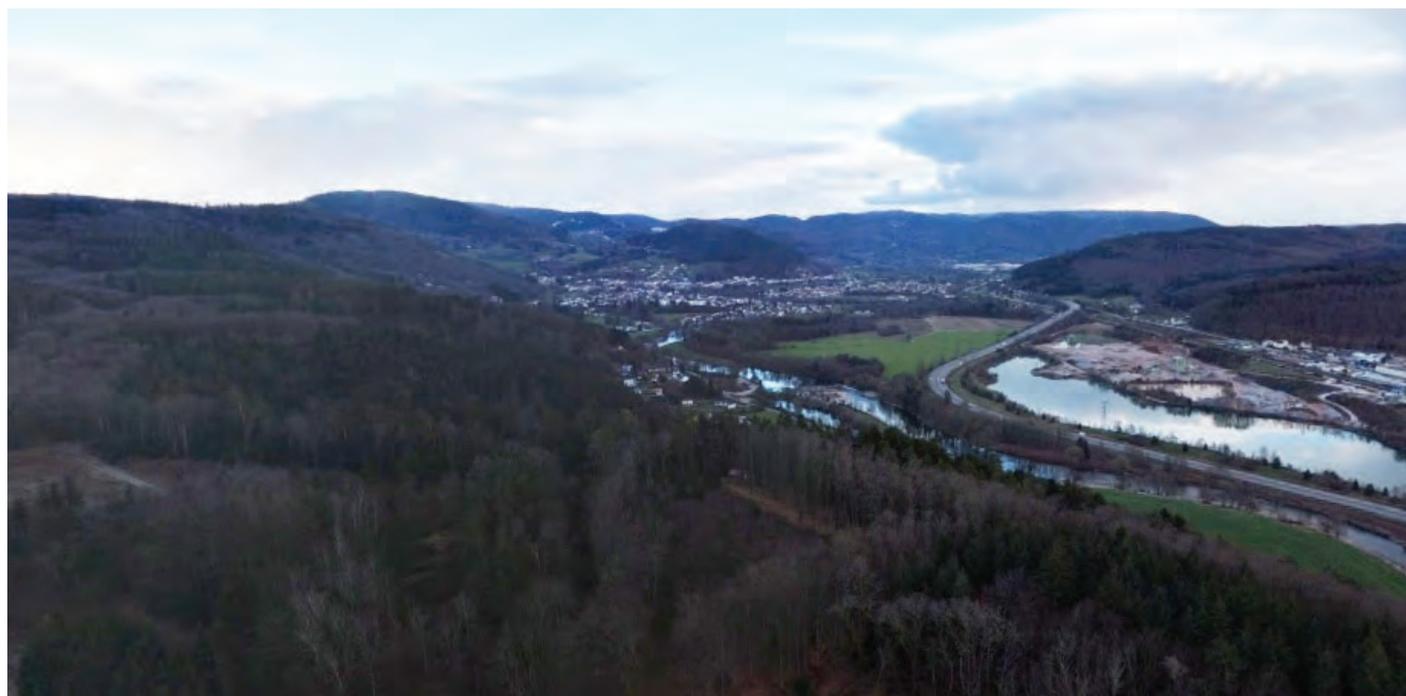
Relief constitutif du paysage

Vues depuis la vallée de la Moselle, les montagnes des Vosges ne commencent véritablement qu'au niveau de la commune d'Eloyes avec l'apparition des premiers sommets conséquents tels que la Tête des Cuveaux (780 mètres). Dans cette zone, les altitudes maximales passent de 450 mètres à 800 mètres en quelques kilomètres, c'est alors la fin de la zone de contact apparentée à la Vôge et le début des Hautes-Vosges.

La partie la plus haute est localisée à une altitude de 780 m, à l'Est du ban communal (le Fossard). La partie la plus basse se situe dans le creux de la vallée de la Moselle, au Nord de la commune, le long de la RD42 en direction de Jarménil, à la côte 363. Le dénivelé, de plus de 400 m sur l'ensemble du territoire, définit un paysage montagneux.

Cette partie montagneuse constitue la porte d'entrée emblématique du massif des Vosges. Les horizons sont majoritairement boisés mais l'échelle de perception varie au gré des déplacements le long de la Moselle : intime depuis certains « verrous » des fonds de vallées, elle s'étend à l'infini depuis les hauteurs. La richesse des plans est exceptionnelle depuis les points hauts : la vue plonge sur la vallée et saute de plan en plan jusqu'à des horizons lointains.

La carte du relief souligne d'une part, une zone de vallée liée au passage de la Moselle et d'autre part des zones de versants, annonçant les premiers contreforts vosgiens. Le territoire communal d'Eloyes présente donc une topographie variée, voire contrastée définissant plusieurs unités de relief (zone de vallée et zones de versants). Cette organisation laisse présager un certain cloisonnement entre les différentes unités topographiques rencontrées, qui sera renforcée par la végétation.



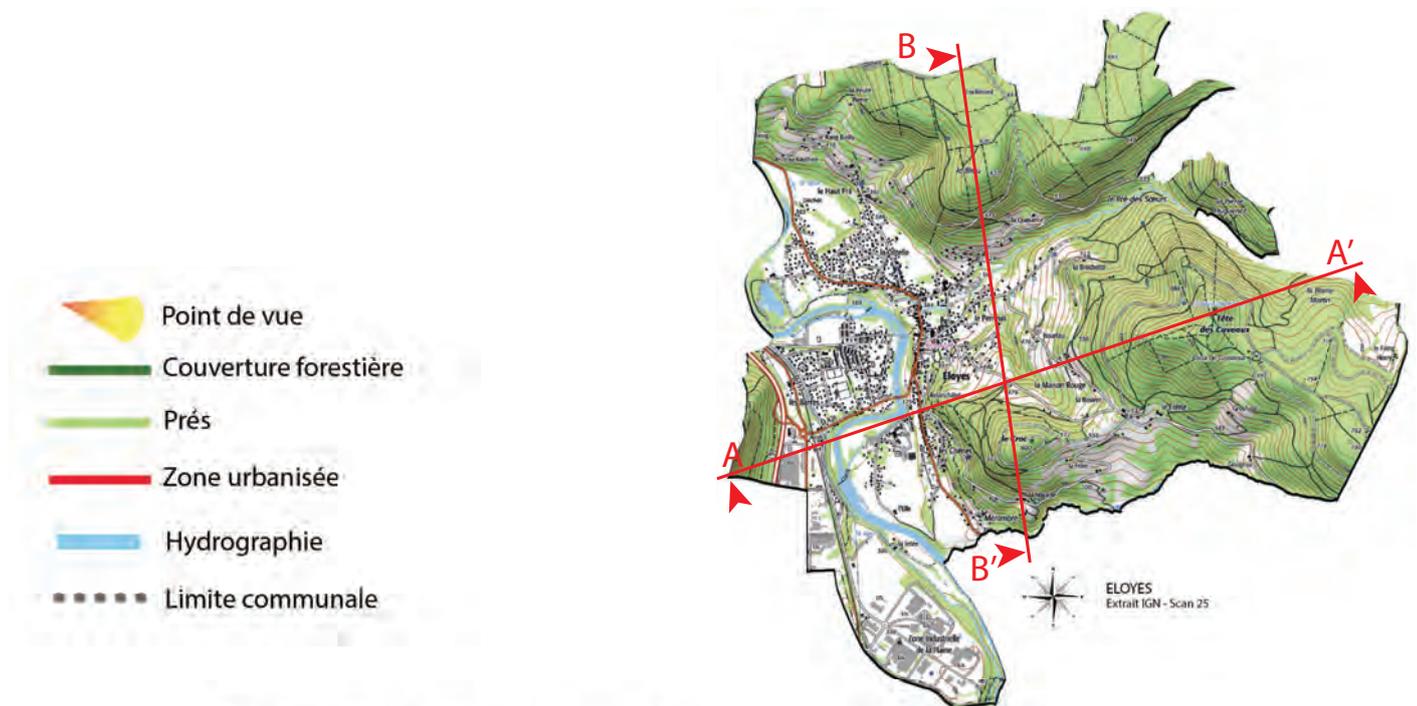
Le cours de la Moselle marque fortement la composition géologique du ban communal

Profils altimétriques

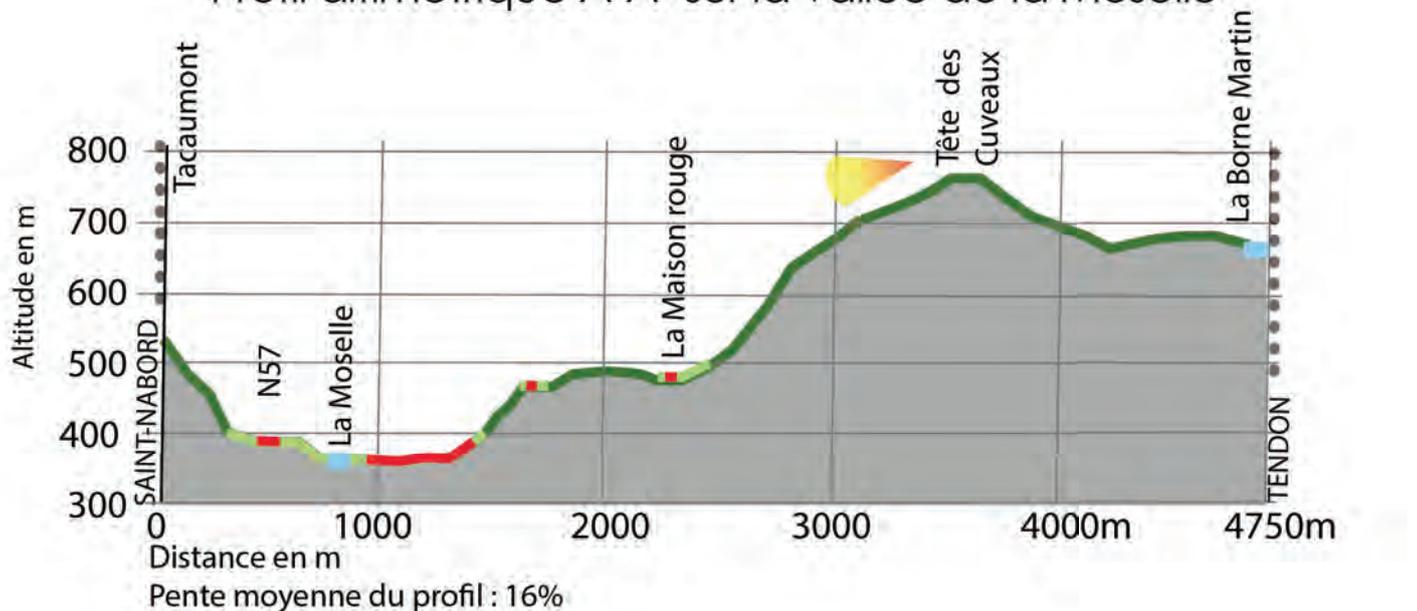
Le profil de la vallée de la Moselle au niveau d'Eloyes présente les caractéristiques suivantes :

- L'ondulation de la Moselle bordée de sa ripisylve
- Des versants boisés, illustrant la déprise agricole et la fermeture du paysage
- Un fond de vallée plat largement urbanisé, ponctué de rares prés et d'arbres qui animent le paysage
- Des belvédères naturels : tête des cuveaux, le Croc, le Biou...

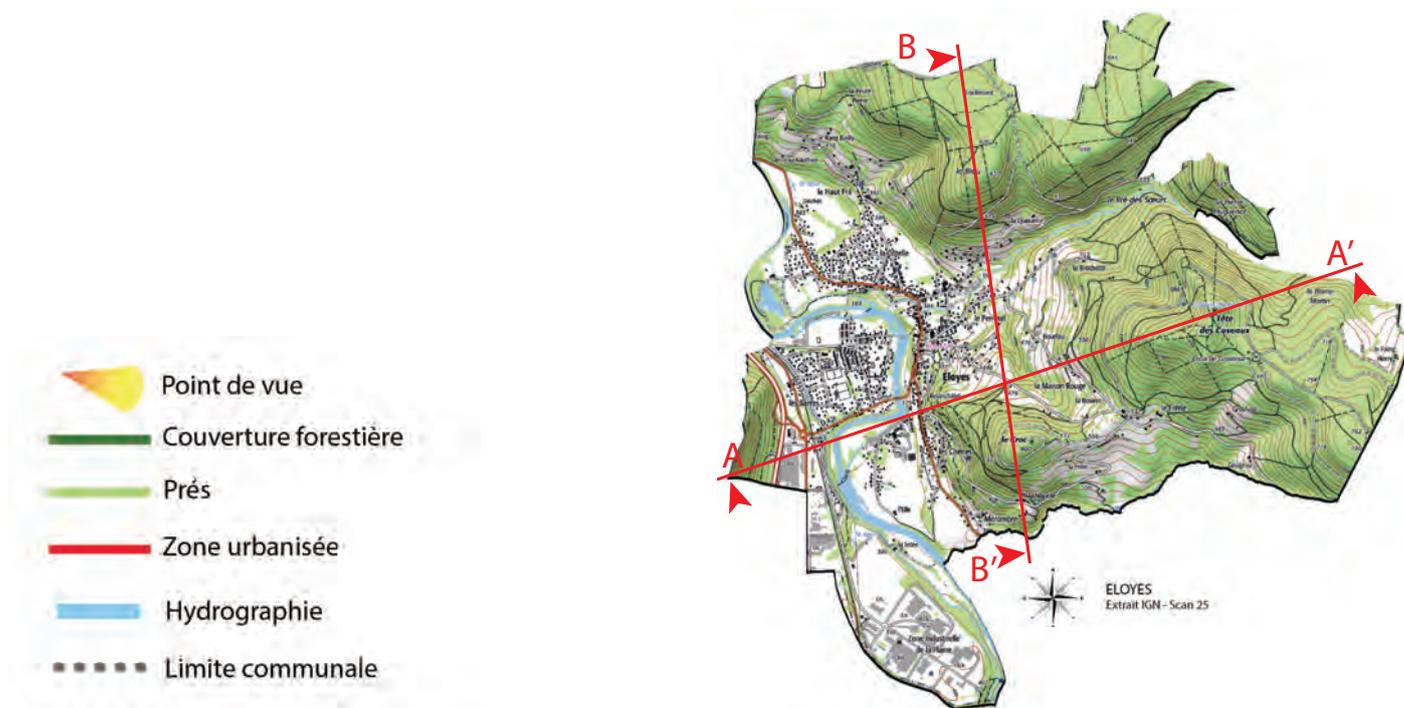
Issue de l'ère glaciaire, la vallée au profil en U, avec son fond plat (plus étendu au niveau de la zone industrielle) est cadrée par des coteaux pentus. Le verrou, au niveau de l'échangeur sur la RN 57, laisse place à un élargissement du fond de vallée qui permet de varier les profils. Le contraste entre les coteaux est net selon l'exposition : les prés remontent davantage sur le coteau exposé au Sud (l'adret) tandis que sur celui exposé au nord (l'ubac) les conifères mêlés à des feuillus remontent jusqu'à la crête. Ces hautes masses sombres encadrent le long ruban dégagé du fond de la vallée.



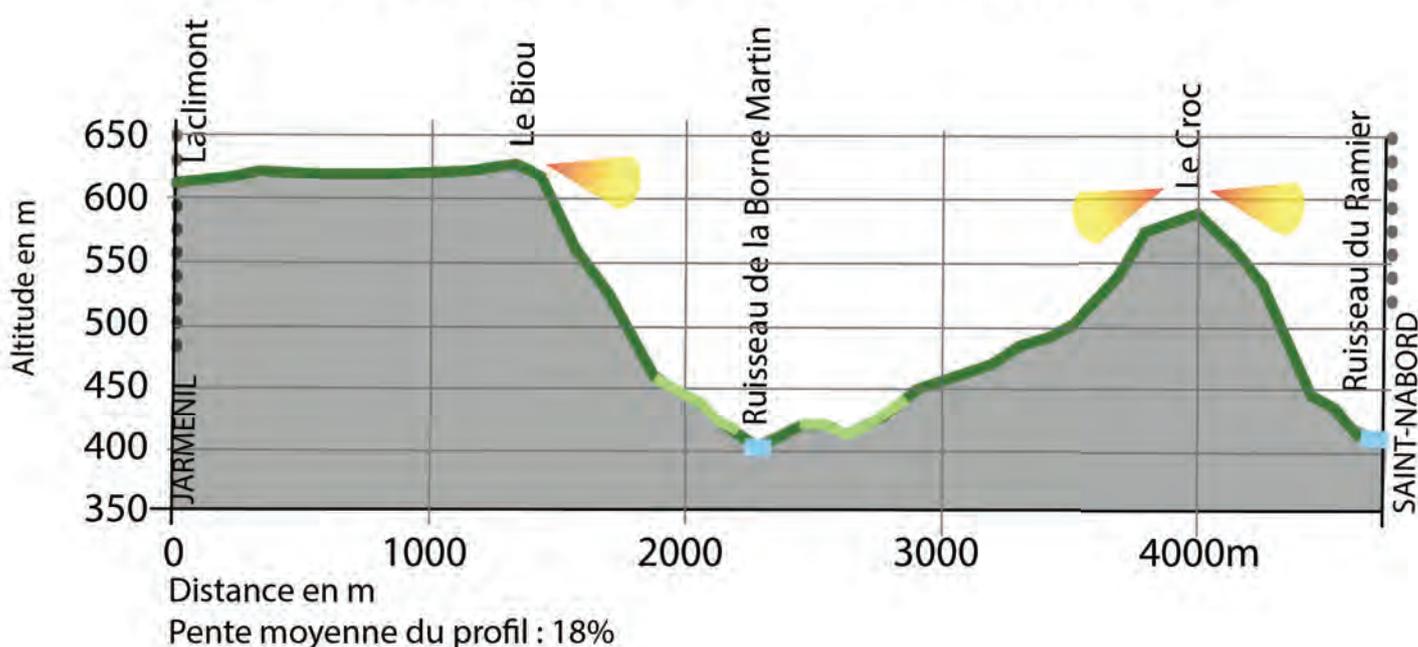
Profil altimétrique A-A' sur la vallée de la Moselle



Le profil longitudinal, le long de la vallée de la Moselle, n'est pas régulier. Plusieurs vallons perpendiculaires alternent les points de vue paysagers et créent les différents plans perceptibles depuis les points hauts. Le vallon du ruisseau de la Borne Martin et le vallon du ruisseau du Ramier constituent les deux vallons principaux qui élargissent la vallée de la Moselle. En fond du premier, le vieux village d'Eloyes s'y est installé. L'urbanisation s'étire désormais de plus en plus haut le long de ce vallon. Sur le ban communal, le second vallon est resté plus sauvage. Entre ces deux vallons, le Croc constitue un repère prépondérant et omniprésent du paysage communal.



Profil altimétrique B-B'
du vallon de la Borne Martin du Biou au Croc



b. Structure paysagère

Les structures paysagères qui couvrent le ban communal d'Eloyes sont les suivantes :

Forêts

Les coteaux boisés constituent la toile de fond des vues et les horizons majeurs. Ils sont donc très visibles et de très loin. Depuis la RN57, cette perception est frappante : la vue témoigne de l'importante couverture forestière d'Eloyes. Quelques rares clairières viennent interrompre le manteau forestier. Elles créent un rythme et une aération bienvenues dans les parcours pédestres que propose la commune.

La composition des boisements (mélange de feuillus et de conifères) laisse apparaître de nombreuses parcelles mono spécifiques, qui définissent des surfaces sombres, avec les délimitations artificielles du foncier. La facture des lisières qui en résulte est très nette, mais aussi très austère. Ces boisements remplacent la déprise agricole et tend à descendre sur les coteaux, là où le paysage maintenait des points de vue ouverts. La structure mixte de la forêt est une chance pour sa résilience face au changement climatique : la part de la forêt mélangée doit être accrue et le maintien de vieux arbres, sur les zones de renouvellement doit être favorisé pour l'obtention d'un maillage efficace, tant pour sa résistance, que son aptitude à intégrer la biodiversité et que pour son aspect esthétique.



La forêt des Grandes Hayes - 2021

Clairières

La clairière est un type de biotope, souvent de prairie, à l'intérieur des zones boisées. Elle ressemble en partie à la lisière de forêt, mais sa configuration, à l'intérieur d'un bois, d'une forêt ou d'une zone boisée offre un environnement exclusivement fermé, car la forêt entoure la clairière. Cependant, on parle de clairière lorsque ses dimensions sont suffisantes pour que la lumière arrive jusqu'au sol.



Une Clairière à la Croix Bouquot - 2021

La clairière est un milieu plus riche que la forêt, car plus riche en lumière, permettant le développement d'une végétation herbacée plus à même de prospérer que sous la cime des arbres. Les clairières d'Eloyes (Le Faing Henry, le Groshaut, la Rosière, la Folie, la Croix Bouquot,...) offrent une grande biodiversité en combinant les caractéristiques de deux milieux différents. Selon la toponymie, on comprend que certaines clairières n'ont pas été déboisées par l'homme et indiquent que la forêt n'a pu s'implanter en raison de présence de nappes aquifères.

Dans ces zones humides (« faing » désigne un terrain fangeux, marécageux, le plus souvent tourbeux) le sol a pour effet d'asphyxier le système racinaire des arbres en place et à contrario, favorise l'apparition de plantes herbacées très bien adaptées aux milieux humides.

L'eau

Les Vosges sont un massif très humide, surtout dans sa partie ouest, la plus humide de Lorraine avec en vallée une moyenne de précipitations annuelle de 1400 mm (contre 500mm à Colmar). Cette abondance d'eau a façonné les paysages en creusant le long des lignes d'écoulements glaciaires des vallées variées. Le réseau hydrographique d'Eloyes est représenté par la Moselle, le ruisseau de la Borne Martin et le ruisseau du Ramier. Ce dernier constitue la limite naturelle avec Saint-Etienne-les-Remiremont. Le cours de la Moselle marque fortement la composition géologique du ban communal. La vallée est constituée pour l'essentiel d'alluvions récentes, confondues avec des déjections torrentielles.

Ces terrains sédimentaires donnent lieu à des exploitations de sables et de graviers (de vastes sablières sont présentes à proximité de la commune, sur Pouxieux) qui marquent le paysage du fond de vallée, et recèlent d'abondantes réserves aquifères. Parmi elles, l'une a donné naissance à l'étang du Chêna, situé à l'Ouest du ban communal, localisé entre la limite avec Saint-Nabord et le quartier « A la Raye du Chêna ».

Cet étang de pêche est un site touristique, non pas pour la baignade car elle y est interdite, mais pour sa réserve d'essences d'arbres atypiques et ses bancs de nénuphars.



La Moselle dans sa période d'été - 2021



La Moselle, avec sa boucle enserrant le quartier "Sous le pont" - 2021



L'étang du Chéna - 2021



L'exploitation de l'eau (canal prise sur la Moselle 2021)



Interstices agricoles en zone urbaine - 2021



Les terres agricoles du lieu-dit "l'Elle" - 2021

Les terres agricoles

Grignotées par l'urbanisation, les terres agricoles d'Eloyes représentent une faible proportion du foncier communal. Elles apparaissent sous différentes facettes :

- les terres cultivées, en fond de vallée, sont fragmentées par la conurbation, les zones industrielles et l'hydrographie. Ces étendues, par la force de leurs grandes ouvertures devraient valoriser la Moselle et son cordon végétal. Cette perception n'est visible qu'au niveau de la station d'épuration et au lieu-dit « l'Elle ».
- les pâturages, sur les coteaux exposés au Sud et à l'Ouest se raréfient et par endroit, ont laissés place à l'enrésinement, mais lorsqu'ils sont encore présents, ils permettent une meilleure lecture du relief. Notamment, depuis les fonds, les prairies animent le coteau et depuis les coteaux, elles offrent de nombreux points en belvédère permettant la découverte du corridor de la vallée. Leur gestion agricole par le pâturage ou la fauche est un des garants de leur maintien.
- Disséminés, dans et autour du bourg ancien, les vergers de tous âges, semblent aujourd'hui menacés de disparition. Bien que les variétés fruitières soient diversifiées (mirabelliers, pommiers, cerisiers, noyers, pruniers,) et qu'ils contribuent à la diversité biologique aux zones de transition entre l'espace naturel et le tissu urbanisé, de nombreux prés-vergers disparaissent à cause d'abandon (vieillesse des arbres, enrichissement des parcelles) ou d'extensions urbaines.

Sur la commune, les terres agricoles, les pâturages, les coteaux jardinés et les vergers sont menacés. Alors que ces occupations du sol ont toujours fait partie de l'identité de la vallée de la Moselle, et offraient un paysage de mosaïques, les points de vue se sont aujourd'hui simplifiés, pour ne pas dire uniformisés avec le paysage urbain d'un côté et le paysage forestier de l'autre.

Le paysage urbain

Eloyes ne présente pas l'image d'Epinal, du « village » compact regroupé autour de son église et inséré dans le creux d'un vallon. Eloyes montre néanmoins de nombreuses singularités qui caractérisent son paysage urbain :

- L'église de l'Assomption-de-Notre-Dame est assez discrète dans ce paysage : elle témoigne tout de même de l'implantation originelle du village, en surplomb de la boucle de la Moselle. Le développement de ce village a été fortement contraint par les éléments naturels, avec d'un côté, la Moselle et sa zone inondable et, de l'autre, un relief aux pentes marquées. Le noyau originel, encore marqué par de grosses bâtisses, non jointives, aux grands toits reste bien lisible.
- La ville « industrielle », s'est installée d'abord au lieu-dit « Sous le pont », dans la boucle de la Moselle, dont elle était dépendante, en mélangeant habitat et activités, puis s'est étendu le long de la RN57 et de la ligne de chemin de fer pour profiter de leur desserte et de leur effet vitrine, en écartant tout mixité urbaine.
- Les extensions urbaines d'habitat, plus récentes, et monofonctionnelles, elles aussi, se sont, elles, développées tout en longueur le long de la RD42 et en grim pant à l'assaut des coteaux ensoleillés. Elles ont progressé au coup par coup en laissant quelques dents creuses dans le village, et se sont surtout prolongées par un « remplissage » du lieu-dit la Cotelte, entre la RD42 et le pied du coteau. Cette urbanisation en confrontation directe avec les terres agricoles dévalorise l'image du village, en avançant une silhouette peu insérée avec son environnement.

Les constructions récentes ne s'intègrent pas aussi bien que les constructions anciennes : en cause, l'emploi de matériaux exotiques ou colorés, de mises en œuvre inadaptées et de terrassements trop prononcés... créant des espaces banalisés. Peu de lien existent entre les différents types de constructions : la juxtaposition des immeubles collectifs, d'habitats récents et des bâtiments agricoles séculaires...occasionne une lecture complexe du bourg et sans transition avec le paysage agricole (parcelles fermées, clôtures ou haies mono spécifiques ...).



Eloyes, vu depuis la Quinance - 2021

L'identité de la commune correspond donc à cet étalement, par secteurs ou spécificités urbaines (les cités ouvrières), ou en dilution le long de la RD42, en englobant certaines fermes anciennes jusqu'à mi-hauteur sur les versants. L'essaimage des versants s'est maintenu, sans se densifier à proprement parler.

Le paysage industriel

L'avènement de l'industrie textile, avec notamment les établissements Kiener/Tenthorey et le tissage Chevalier/Géliot fait partie de l'histoire de la commune mais n'est plus aussi présent dans le paysage communal. L'usine Kiener (Sous-le-pont) a été démolie. Le tissage Géliot se fait discret dans l'urbanisation qui l'entoure. L'industrie s'est métamorphosée avec l'explosion des transports. La RN57, qui longe le piémont du versant ubac, correspond à une voie structurante pour connecter la vallée de la Moselle aux autres territoires.

Elle cumule le rôle d'accès aux communes, aux services, aux activités, aux habitations et de transit local et interrégional. Un aménagement d'entrée de ville conséquent en sortie de branche autoroutière marque l'importance de cette connexion. D'un côté elle dessert le village, de l'autre elle donne accès aux zones industrielles de la RD157 et de la Plaine.

Ces zones industrielles représentent des surfaces importantes au regard du foncier communal, mais également un impact paysager incontournable. Les entreprises et les industries sont, pour certaines, si importantes (DS SMITH, Minolta, Thiriet), qu'elles occupent une surface plus importante que l'étang du Chena. La consommation foncière y est importante. Les aménagements, notamment pour valoriser l'image de la zone, mériteraient un plan paysager d'envergure, à la hauteur des dimensions des entreprises.



Le paysage de la zone industrielle de la Plaine s'appuie sur les coteaux boisés en arrière plan - 2021



Zone industrielle de la Plaine en extension - 2021

c. Points de vues

La perception du paysage implique un point de vue. Le paysage de Eloyes, décrit sous l'angle des particularités d'occupation du sol peut être accompagné de l'analyse des points de vue, perception globale du paysage, pour relater la sensibilité qui se dégage de ce paysage.

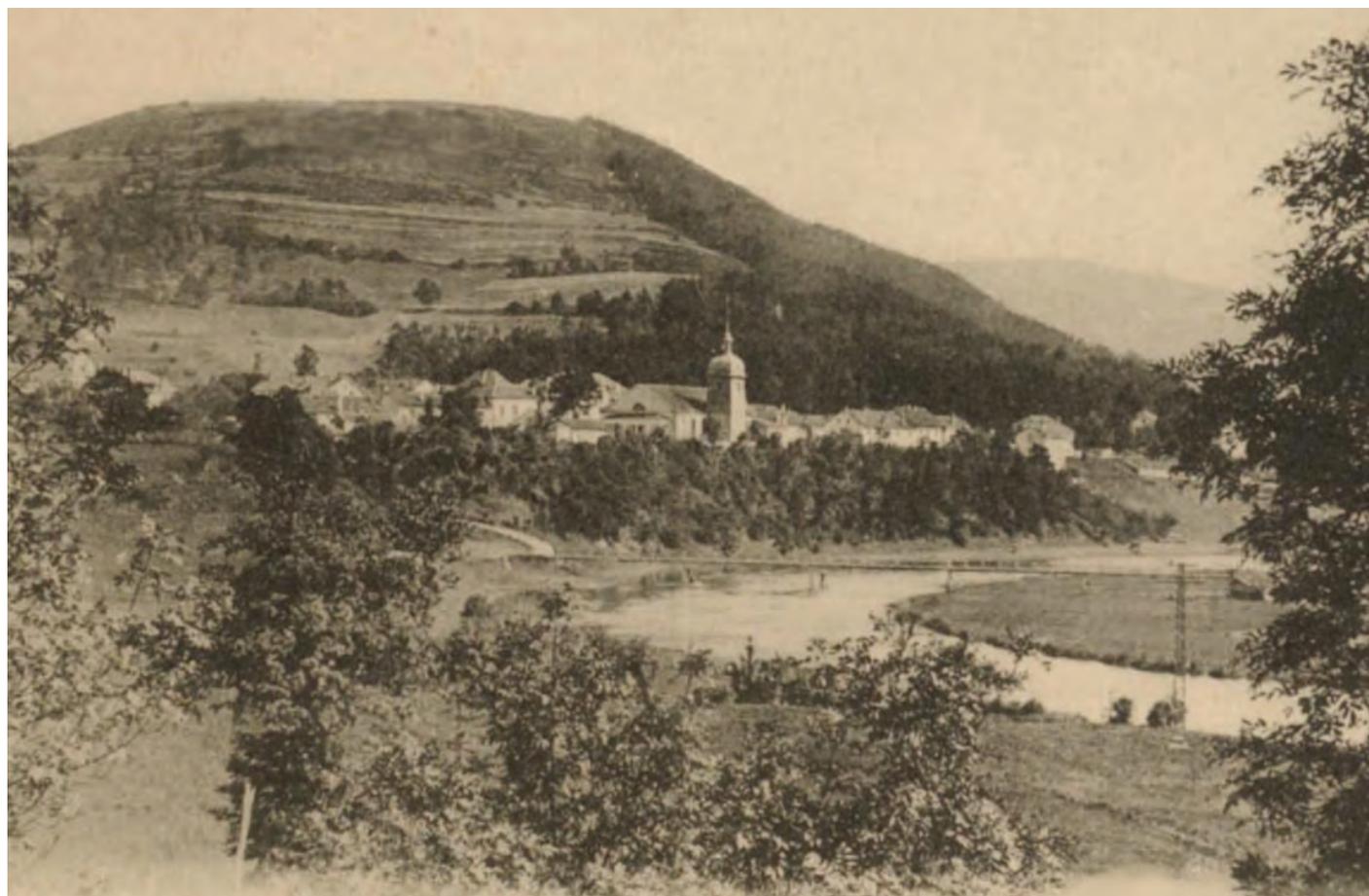
Le paysage est une perception, une appréhension esthétique, qui est aussi subjective.

La sensibilité de celui qui regarde le paysage apportera un point de vue singulier.

Ainsi, l'image de la commune, son identité, son attractivité sont liés à la lisibilité et à la qualité du paysage, notamment perçues par les visiteurs, depuis les voies, depuis les entrées de ville, depuis les espaces publics et depuis les belvédères qui permettent de porter un regard sur la commune.

Versants ouverts

Contribuant à créer un paysage plus accueillant, le maintien de l'ouverture des coteaux est fondamentale. Cependant, l'occupation de ces espaces ouverts est tout aussi importante. En s'étalant largement sur les coteaux bien exposés (mitage), l'urbanisation tend à homogénéiser la perception du paysage, créant un premier front bâti qui repousse l'espace rural en second plan. Or, c'est cette caractéristique rurale, en porte d'entrée du massif qu'il faut veiller à préserver. Les choix des futurs secteurs d'urbanisation doivent être privilégiés dans le fond de la vallée, pour maintenir, là où c'est encore possible, le caractère isolé des fermes rurales. L'amélioration du bâti existant sur ces coteaux est un sujet important : cet urbanisme qui a modifié considérablement l'aspect des versants doit évoluer sans le dégrader davantage pour conditionner la qualité urbaine et paysagère de la ville à l'avenir. La réflexion sur l'équilibre entre les secteurs agricoles ou boisés et ceux plus urbains, sur les coteaux ouverts est un enjeu majeur.



Le versant du Croc, au milieu de XXème s. était dégagé jusqu'à son sommet (carte postale ancienne). Une partie basse est encore ouverte aujourd'hui (photos 1et 2- du coteau dégagé page suivante)



Vue vers les zones dégagées du coteau du Croc (photo 1) et vue dégagée depuis le coteau du Croc (Photo 2)
 A l'opposé, le versant du Biou est largement boisé (photo 3)- 2021

Versants fermés

Paysage typique d'articulation entre le piémont et les Hautes Vosges, les versants boisés, préférentiellement les versants à « l'envers » (ubac) présentent une couverture végétale dense, aux essences mixtes composée de résineux et de feuillus (principalement les hêtres). Quelques landes se répartissent en clairières (Le faing Henry) : elles ont été dominées par l'agriculture et il ne reste que çà et là, des espaces de bruyères, myrtilles et genêts.

La progression de la forêt et notamment de micros-boisements de conifères dans les creux du relief ferme de plus en plus la vallée par des écrans sombres. Les perceptions sont encore plus limitées que depuis les versants.

De ces espaces élevés, quelques points de vue vers les versants opposés et vers la vallée en contre-bas, très étroite, sont possibles, mais celle-ci est trop encaissée pour se laisser appréhender dans son ensemble.

Fond de vallée

Les constructions ont colonisé le fond de la vallée et la partie inférieure des coteaux dès que la topographie le permettait ou que les terrains n'étaient pas inondables. Le long des principales voies de communication (la RD 42 notamment) l'éparpillement du bâti est toujours très perceptible. La silhouette du village s'est estompée au profit d'un vaste étalement. C'est aujourd'hui une vallée « rurale » où alternent les réseaux (chemin de fer, Route nationale, Moselle) les sites industriels, le centre ancien, l'habitat ouvrier, les fermes, les prairies et l'habitat pavillonnaire, le tout relié par un maillage de routes secondaires. L'entrée sur le village, avec le passage sur la Moselle reste un « évènement » dans sa mise en scène ascensionnelle, mais sa qualité paysagère a largement perdu de son charme en comparaison avec la carte postale ancienne ci-contre.



L'avenue de la Gare, correspond au point le plus bas avec le passage du pont sur la Moselle. Cet axe traverse la vallée pour remonter sur le village : la mise en scène avec l'alignement d'arbre pourrait inspirer un traitement paysager plus attrayant pour la recomposition urbaine de l'entrée de ville. Ci-dessous : la colonisation des constructions en fond de vallée



Belvédères

Sur les versants, de nombreuses routes secondaires offrent de beaux belvédères sur la vallée et sur le village. Les sentiers offrent également plusieurs points de vue remarquables. Au croisement du « Frêne » et de la « Rosière », l'ouverture paysagère vers Saint-Nabord est grandiose. Tous ces points hauts (et bas) permettent d'appréhender des vues panoramiques. Les points bas, tels que la vue depuis la RD157 vers le centre bourg, la Quinance et le secteur Nord du Perreuil, la vue depuis la Jetée vers l'Elle et le versant « Les Chênes », la vue depuis l'avenue de Lattre de Tassigny vers le centre bourg et ses extensions urbaines récentes occupant les versants ainsi que vers l'Elle, les Chênes et le massif du Croc et vue depuis la rue des Chênes vers le secteur Sous le Pont, la Côtelle, le Haut Pré et le Trou Vauthier offrent des plans urbains puis des plans montagneux.

A l'inverse, les points hauts, offrent des vues plus lointaines et ouvertes telles que la vue depuis Relanchâtel vers Sous le Pont et la Côtelle et la vue depuis le Bourfau vers le Perreuil et la Quinance.

Dès le début du XX^{ème} siècle, la mise en valeur des belvédères a constitué un élément de représentation fort. La tête des cuveaux, haut lieu patrimonial, mais boisé, s'est doté d'une tour panoramique de 9 m pour permettre l'émerveillement de la vue à 360°. Cet émerveillement pour le paysage continue d'être mis en scène, y compris dans l'aménagement des espaces publics (place de l'église réaménagée en 2020), pour le bonheur des visiteurs tout autant que celui des habitants.



Mise en valeur récente du belvédère sur la Moselle : le nouveau parvis de l'église

Entrées de villes

Le paysage et les entrées d'Eloyes se perçoivent de façon différente selon les accès que l'on emprunte. On recense cinq entrées pour la commune d'Eloyes.

De la plus à la moins fréquentée, il s'agit :

- de l'entrée en venant de la RN57, caractérisée par un carrefour giratoire permettant de gérer les flux routiers provenant de l'axe RD157. Cette entrée est ponctuée par le passage de la voie ferrée Epinal/Remiremont offrant une halte SNCF. La qualité paysagère est très anthropisée mais soignée.
- de l'entrée Nord en venant de Jarménil par la RD42 : la route est coincée entre deux massifs boisés puis l'espace s'ouvre sur les prairies inondables liées aux débordements de la Moselle. En second plan, les premières constructions apparaissent correspondant à la station d'épuration et à la déchetterie communales. Au loin, le mont de la Tête des Cuveaux culminant à 780 mètres fait signal et repère dans le grand paysage.

- de l'entrée Sud en venant de Saint-Etienne-les-Remiremont par la RD42 : la route est marquée par le franchissement du ruisseau du Ramier. Elle offre un caractère encore rural de plus en plus malmené par une urbanisation galopante et non organisée.



- de l'entrée Nord en venant de Pouxoux, la RD157 longe le tracé de la voie ferrée à gauche et à droite, la vue s'ouvre sur des espaces naturels. Cette entrée manque de structuration.

- de l'entrée Sud en venant de Saint-Nabord, marquée par son aspect urbanisé, sans aucune coupure avec la commune de Saint-Nabord. En effet, la RD157 constitue une desserte routière pour une zone d'activités économiques se développant sur les 2 communes. Notons la présence d'un grand espace non urbanisé entre la RN 57 et la RD157, secteur appartenant à la commune de Saint-Nabord.



Paysage ordinaire

Sans avoir recours à de grands aménagements, il y a de nombreuses situations qui valorisent le cadre authentique de la commune : les plantations jardinées et les vergers des terrains privés qui participent au paysage de la commune, le petit patrimoine préservé dans le village originel, le cheminement pour rejoindre « Sous le pont » et la passerelle sur la Moselle, les ouvrages hydrauliques (canaux d'amenées vers le lac de Bouzey ou vers les usines) qui mettent en valeur l'eau, les espaces partagés entre les cités ouvrières, le fleurissement des entrées de la commune, le maintien d'ouvertures paysagères vers le grand paysage entre les constructions,... ce sont toutes ces singularités qui paraissent insignifiantes et qui font pourtant beaucoup de sens, qui donnent un caractère à la commune et qui s'intègrent modestement et avec attention à l'environnement. Toutes ces petites interventions sont « instinctives » chez les particuliers. Elles pourraient trouver un parallèle au niveau des espaces publics : déminéraliser les stationnements, dégager de petits espaces en belvédère le long des montées vers la Rosière ou la Quinance pour apprécier la vue sur la vallée. Toutes ces petites choses sont d'une grande valeur. C'est l'identité d'Eloyes qui se révèle ainsi et il y a lieu d'en avoir conscience pour ne pas la dénaturer.

Deux entrées de ville : l'entrée sur la RD 42, au niveau du ruisseau du Ramier et l'entrée par la zone de la Plaine.



Installations contemporaines s'ajoutent aux éléments historiques, avec une attention et un respect plus ou moins pris en compte.

Paysage construit, ouvert à l'innovation

Mais Eloyes a œuvré également pour des aménagements plus conséquents qui témoignent de la nécessité d'organiser la vie en société et des besoins de vivre ensemble, de communiquer, de se déplacer, d'interagir : l'ouverture du parc de la mairie au public, la composition d'ensemble des espaces urbains avec la médiathèque, la mairie, la maison des associations, l'école et de la place du village, le nouveau parvis de l'église en belvédère sur la Moselle, la zone de loisirs dans le quartier sous le pont avec sa grande structure de tribunes, le nouvel auvent du marché... Toutes ces opérations conséquentes marquent durablement la commune et font le lien avec le paysage ordinaire. Ces interventions sur le paysage se complètent à plus forte raison lorsqu'elles sont construites avec les matériaux locaux : le granit, le bois... Les interventions récentes engagent l'identité urbaine sur la voie de l'innovation, tout en faisant le lien et en valorisant les singularités locales. Cette prise de position peut bousculer les plus conservateurs, mais dans un contexte de prise en compte accru des impacts de l'intervention humaine sur l'environnement, l'innovation doit être convoquée pour préparer au changement et accorder les projets avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales.

Encadrement réglementaire du paysage

La loi Alur de 2014 est venue renforcer la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme, consolidant ainsi la mise en œuvre de la Convention européenne du paysage, en particulier à travers les « objectifs de qualité paysagère ». La prise en compte, dans les documents d'urbanisme, des objectifs des plans de paysage intercommunaux doit être faite.

Depuis le 01 janvier 2017, les communautés de communes de la Porte des Hautes Vosges, des Vosges Méridionales et la commune de Saint-Amé (issue de la communauté de communes Terre de Granite) ont fusionné pour donner naissance à la communauté de communes de la Porte des Vosges Méridionales. Ces deux dernières collectivités étaient couvertes par un plan de paysage mais la communauté de communes de la Porte des Hautes Vosges n'en a jamais été doté.

La réalisation d'un Plan de paysage propre à la communauté de communes de la Porte des Vosges Méridionales n'a pas été engagé mais d'autres schémas et plans, définis au niveau intercommunal, donnent des orientations de valorisation paysagère, que ce soit pour l'appui au développement touristique ou que ce soit pour l'atténuation et l'adaptation du territoire au changement climatique.

Citons, par exemple, le travail réalisé pour la définition de la Trame verte et bleue (TVB) du Pays de Remiremont et de ses vallées (PETR). Cette étude identifie les réservoirs et les corridors écologiques locaux.



Le paysage d'Eloyes : comprendre sa géographie, maintenir ses caractéristiques est un enjeu pour le PLU

Atouts

- ✗ La vallée de la Moselle qui détermine l'identité paysagère de la commune;
- ✗ La diversité et la richesse des structures paysagères; La place de l'eau, omniprésente, qui apporte une identité à la ville.
- ✗ Des entrées de ville «nature» qualitatives;
- ✗ Un paysage contrasté à la fois urbain et jardiné et à la fois rural et authentique, à la fois industriel et vernaculaire;
- ✗ Un cadre de vie entouré de versants boisés et ponctuellement, encore agricoles;
- ✗ Des belvédères spectaculaires sur la ville et la Moselle;
- ✗ Une place donnée à l'innovation;

Faiblesses

- ✗ Le manque de diversité de plantations sur certains versants, sensibles aux xylophages.
- ✗ Les espaces fortement anthropisés côté RN57;
- ✗ L'expansion de l'urbanisation sur les espaces agricole et sur les versants;
- ✗ la diversité de qualification des espaces publics de la ville,
- ✗ La perte et l'absence de sujets végétaux structurants;
- ✗ La tendance à l'aménagement des parcelles privées, «inadaptées» par rapport au paysage, tels que les haies opaques, les terrassements, la minéralisation...

Enjeux

- ✗ L'unité paysagère et les structures paysagères, à préserver en tant qu'identité locale, dans leur diversité et leur représentativité ,
- ✗ La valorisation des clairières (Croix Bouquot, Faing Herry, Gros Haut), avec l'alternance de forêts et d'espaces ouverts, (gestion des bois scolytés?),
- ✗ Le maintien du caractère authentique, aéré et ordinaire des versants habités (routes sans trottoirs, constructions sans clôtures...),
- ✗ L'amélioration de l'image du centre d'Eloyes par des espaces publics plus homogènes,
- ✗ La qualification des entrées de ville et l'attention à la traverse (enseignes, ravalements, mobilier...),
- ✗ La préservation des paysages ouverts aux entrées de ville,
- ✗ Le maintien des espaces agricoles comme espaces de respiration.
- ✗ Espaces en rapport à l'eau à prolonger : appuyer l'identité du bourg et son lien à la Moselle. Mise en valeur de la géographie?
- ✗ Politique réglementaire ou incitative pour le paysage?
- ✗ Compléments à la valorisation touristique et de cadre de vie : mise en réseau des belvédères (sentiers des belvédères)?
- ✗ Une végétalisation des espaces publics appropriée à l'ampleur de la zone industrielle.

6.-

Analyse urbaine

6.1- Cadrage historique et développement urbain

a. Cadrage historique

Le nom de la commune provient de l'ancien français Ez loye signifiant au bord de l'eau ou de l'ancien français Es loges, signifiant près des baraques (de pêcheurs). Dans les deux cas, l'établissement de la commune en bord de Moselle lui a donné son nom. L'occupation de la commune remonte au minimum à la Préhistoire. Dans le massif du Fossard à l'est du ban au lieu-dit de « la Tête des Cuveaux » se trouve un site à bassins (grande cupule). Ce lieu a été fréquenté par les Celtes qui y célébraient certainement un culte à Belenos, le dieu du soleil. D'autres vestiges, moins spectaculaires, mais parfois plus anciens sont aussi présents : dolmen de Purifaing, et quelques menhirs. De l'époque Gallo-romaine au Moyen-âge, de nombreux éléments attestent de l'occupation de la commune (cf Musée d'histoire naturelle d'Eloyes). Cette époque est caractérisée, dans les Vosges par un territoire très boisé et peu fréquenté, mais le ban communal est traversé par la voie romaine reliant Metz à Luxeuil en passant par la forêt de Tacquaumont, ce qui assurait au moins un passage et des échanges sur la commune.

Plusieurs titres du XIVème s. mentionnent le nom de la commune et il semble que la population ait pût se développer, sous le Duc Ferry, car il accueillait sur ses terres d'Es Loyes, tous les sujets qui s'enfuyaient des autres seigneuries.

Jusqu'au 18ème s. Eloyes est un village qui subit les famines, les épidémies qui sévissent à ces époques. En 1710, on recense seulement 44 habitants composant 6 familles ayant échappé à la peste.

À cette époque, la commune d'Eloyes appartenait au duc de Lorraine et au chapitre de Remiremont. En 1751, elle dépendait du bailliage de Remiremont puis en 1790 du district de Remiremont. Au niveau spirituel, Eloyes dépendait de la paroisse et du doyenné de Remiremont.¹

A partir XVIe siècle, le filage et le tissage sont déjà des activités mais elles n'occupent que la morte saison hivernale et l'activité, pratiquée dans les fermes est complémentaires de l'agriculture vivrière locale. Ainsi, jusqu'au XIXème siècle, la commune vit essentiellement de l'agriculture.

En 1842, la population a fortement augmenté pour atteindre 1029 habitants.

L'après révolution dota les communes d'équipements publics et fonctionnels : le pont de pierre sur la Moselle (1847), rigole d'alimentation du Canal de l'Est une école de garçons (1787), une école de filles (1847), l'hospice (1870) et un bureau de bienfaisance ont été construits au courant du XIXème siècle. L'église est reconstruite en 1865 (elle figure déjà sur le cadastre de 1829 au même endroit)*. Ce bureau, destiné à l'assistance des plus pauvres, démontre que la misère faisait partie du paysage communal.

1

D'après le site internet de la Mairie d'Eloyes

* Extrait du « dictionnaire historique et statistique des communes, hameaux, écarts et fermes du département des Vosges » Paul Chevreux et Léon Louis 1889



Pierre à cupules de la tête des cuveaux



Fontaine-lavoir, calvaire : une scène typique de la vie village au début du XXème s.



L'église, la fontaine et l'arbre : trois symboles forts au centre du village



Le développement industriel d'Eloyes : du village rural à la ville "usine"

A l'entrée du 20ème siècle, l'occupation du sol divise la commune (de 1251 hectares) en trois grands types de surfaces : 389 de terres labourées, 374 de bois et 288 de prés et de jardins. Le froment, le seigle, l'avoine et la pomme de terre sont les principales cultures. Pour la transformation des céréales, la commune comptait trois moulins à grains, une féculerie et une huilerie*

A la suite de l'Annexion de l'Alsace-Lorraine de 1870, la vallée de la Moselle devient une vallée intéressante pour les industriels du textile d'Alsace. Dans cette période d'avènement de l'industrie textile, Eloyes accueille les établissements Kiener/Tenthorey et le tissage Chevalier/Geliot.

La première et la seconde guerre mondiale n'impactent pas le bâti mais des événements liés à ces conflits ont marqué l'histoire de la commune : Lors de la Seconde Guerre mondiale, le maquis du Haut-du-Bois s'est constitué dans la région de Remiremont en unité de combat en vue de la libération du secteur. Il a payé un lourd tribut comme on peut le voir sur le monument aux morts, anciennement à côté de l'Église et le 23 septembre 1944, ce fut un grand jour, l'armée américaine plus exactement la 36e division d'infanterie libéra Eloyes, Remiremont et Saint-Nabord.

B. Développement urbain

A l'époque de la **Carte générale des « Cassini »** (dressée entre 1756 et 1789), la vallée de la Moselle est représentée comme une vallée tentaculaire. De nombreux ruisseaux (Borne Martin, le Ramier, la Suche) rejoignent la Moselle en des lieux-dits encore donnés aujourd'hui (Nexixard, La jetée) et donnent au relief une représentation accidentée. Le document montre que :

- Le massif du Fossard et le Ban du Bois (Les Grandes Hayes) sont des forêts très denses et paraissent même inhospitalières.
- Le Croc et le Haut des Vieux sont des collines dégagées.
- Un moulin s'était installé sur la Borne Martin, à la hauteur de la Grange du Blanc-Moutier,
- Un autre moulin sur la partie aval de la Suche, semble être à l'origine du hameau de Nexixard,
- La Jetée constitue un hameau de fond de vallée,
- Plusieurs Granges occupaient des censes, sur les hauteurs (Le Frêne, Le Moury),
- Le village d'Eloyes s'implante à la confluence du ruisseau de la Borne Martin et de la Moselle. Il constituait un regroupement de maisons sans église.
- Sur cette carte, la géographie reste approximative,

A cette époque, l'axe dans la vallée de la Moselle pour relier Remiremont à Épinal (Route de Lunéville) se situait déjà sur la rive gauche, en balcon sur la Moselle alors qu'une densité de hameaux est plus importante, en rive droite, en pied de versant adret.

La vallée de la Moselle était donc déjà un véritable axe d'échanges, une vallée ouverte mais inondable. Les nombreux lieux dits rendent compte d'un territoire bien occupé, avec de nombreux établissements humains. A l'époque de l'établissement de la carte, en 1793, la commune comptait 694 habitants.



La carte d'Etat-Major(1829) détaille le territoire différemment.

Le relief est très présent (plus les hachures sont serrées plus la pente est forte) et l'occupation du sol, les chemins et les voies de connexion sont cartographiés aux moyens de mesures exactes. Quelques altitudes sont également données en points «hauts», comme à la tête des Cuveaux (783m). Les limites du ban communal sont délimitées et précises (en orange). Ses contours sont encore les mêmes aujourd'hui.

Le tracé de la RN57 que l'on connaît aujourd'hui n'existait pas à l'époque. En revanche, l'axe majeur de la vallée de la Moselle préfigure la RD157. Par ailleurs, les chemins qui innervent le ban sont aujourd'hui des routes et voies communales : la RD42, pour l'axe principal qui dessert le village et toutes les voies communales qui tissent aujourd'hui l'armature urbaine.

En 1846, la commune comportait 1200 habitants. On peut dénombrer sur la carte, les nombreuses fermes dispersées, les deux secteurs d'habitat regroupé de La jetée et des Prés d'Elle ainsi que la majeure partie des constructions du village d'Eloyes.

On compte environ 140 constructions, ce qui représente moins d'une dizaine d'habitants par foyer.

Les parcelles boisées, en vert-jaune, se situent principalement sur les sommets (Bois des Cuveaux, tête des cuveaux, bois le Renard, ...). Tandis que les surfaces en vert plus foncé représentent les prés et terres exploitées. Le territoire était beaucoup moins boisé qu'il ne l'est actuellement et des précisions apportent des données que l'on retrouve encore aujourd'hui : les zones de relief et de talus qui forment des plateaux en surplomb de la Moselle, des zones de graviers, sables et galets qui longent la boucle de la Moselle, en contre-bas du village, l'emplacement de l'église et des deux ponts (passerelle et pont de pierre de la rue de la Gare). D'autres précisions, en revanche, ont disparu, comme les alignements d'arbres le long de la RD42, en direction de Jarménil et les nombreux vergers présents autour du village (Perreuil, Haut-pré, La Quinance...).

La ligne de chemin de fer a été ajouté sur la carte ultérieurement à son établissement, car celle-ci a été construite en 1864.





Le plan cadastral Napoléonien (1829)

Ce plan ne détaille pas les spécificités de terrain.

Il schématise dans les grandes lignes le relief par des ombrages, et les surfaces boisées.

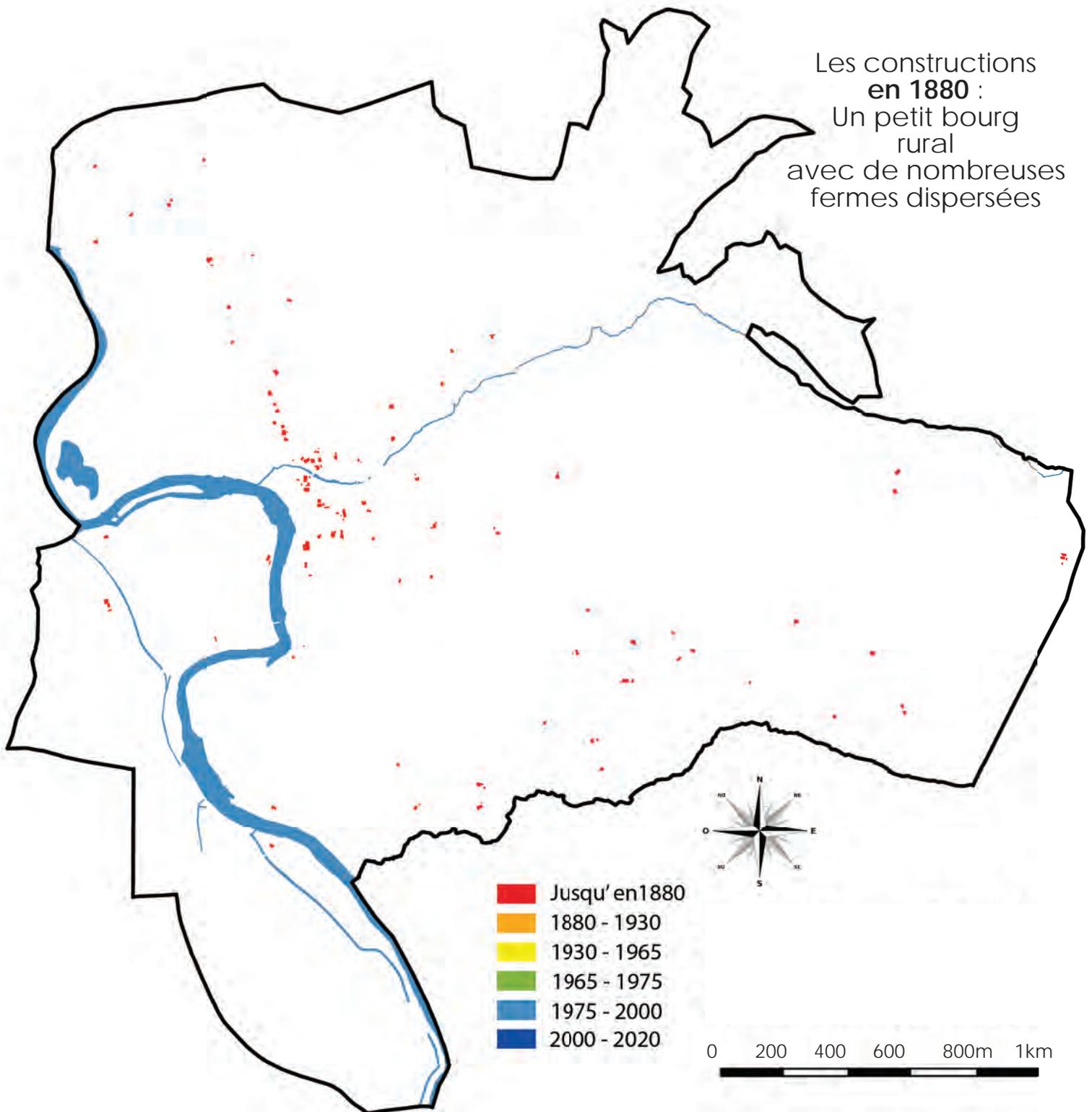
Le Cadastre dressé progressivement au cours du XIX^{ème} siècle sur l'ensemble du territoire français, est un document à vocation fiscale, qui définit les propriétés foncières. Ici, sur le tableau d'assemblage des différentes sections, les parcelles n'ont pas été figurées (contrairement aux sections), mais cette planche est intéressante pour dresser l'état de la construction sur la commune : il y a alors 194 maisons. La population, à cette date est de 980 habitants et un peu moins de 250 ménages. L'habitat « individuel » représente donc déjà, environ 4/5^e du type d'habitat.

Les grandes périodes d'évolution urbaine

En repositionnant les constructions de 1829 sur le ban, sans autre information graphique (hormis le réseau hydrographique et les limites communales pour garder un repère - cf page suivante) il existe, comme traditionnellement sur les Hautes-Vosges, un habitat disparate. Mais la concentration d'habitat de part et d'autre du ruisseau de la Borne Martin, avant qu'il ne rejoigne la Moselle, regroupe environ la moitié des constructions.

La ferme « dispersée » dispose, le plus souvent d'une annexe. Au vu de ce type d'installation, avant le 19^{ème} siècle et le début du XX^e (dates des débuts de l'activité industrielle) la principale activité de la commune était l'agriculture. La concentration du village a non seulement perduré mais s'est renforcée. Le premier recensement de population, en 1710 comptait 44 habitants ce qui devait, probablement, ne représenter qu'une poignée de constructions occupées. La majeure partie des constructions présentes en 1829 sur le cadastre napoléonien sont donc des fermes de moins d'un siècle ou rénovées par l'arrivée de nouveaux habitants.

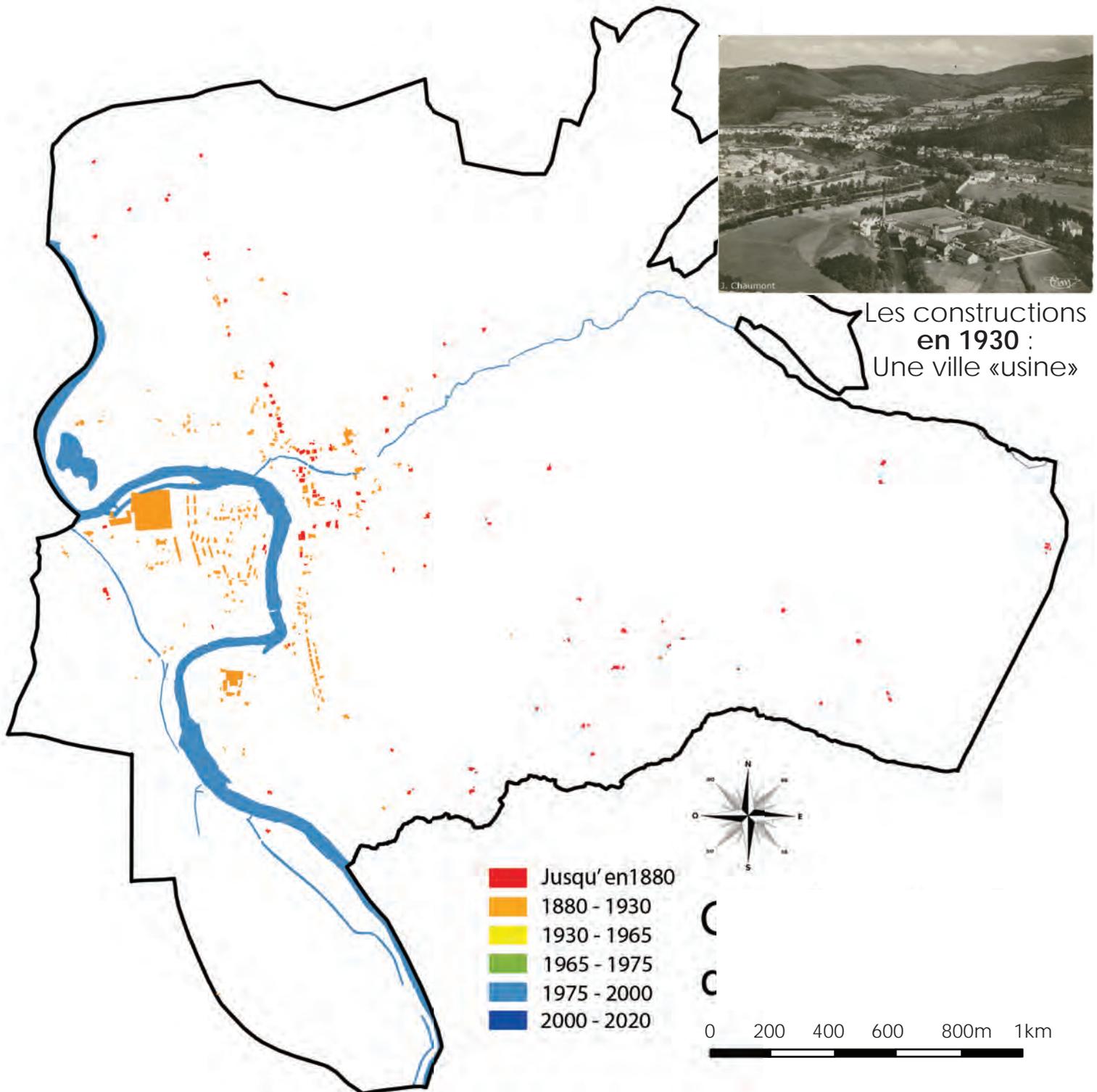
Les constructions
en 1880 :
Un petit bourg
rural
avec de nombreuses
fermes dispersées



En 1880, la proportion de l'habitat dispersé et de l'habitat regroupé est à peu près équivalente. Le village était constitué autour de l'église, de fermes dont les terres alentours étaient réparties entre les différents exploitants. Au delà, les fermes bénéficiaient des essarts et pâturages qu'elles avaient obtenus par acensement. Parfois, ces fermes étaient regroupées par deux ou trois (le faing Herry, le Gros haut, le rang Bailly,...), sans doute en lien avec le partage d'une source.

L'urbanisation de 1880 regroupe deux modes d'occupation : l'habitat groupé constitué de maison isolées au sein du village et l'habitat dispersé, constitué de fermes réparties sur les essarts.



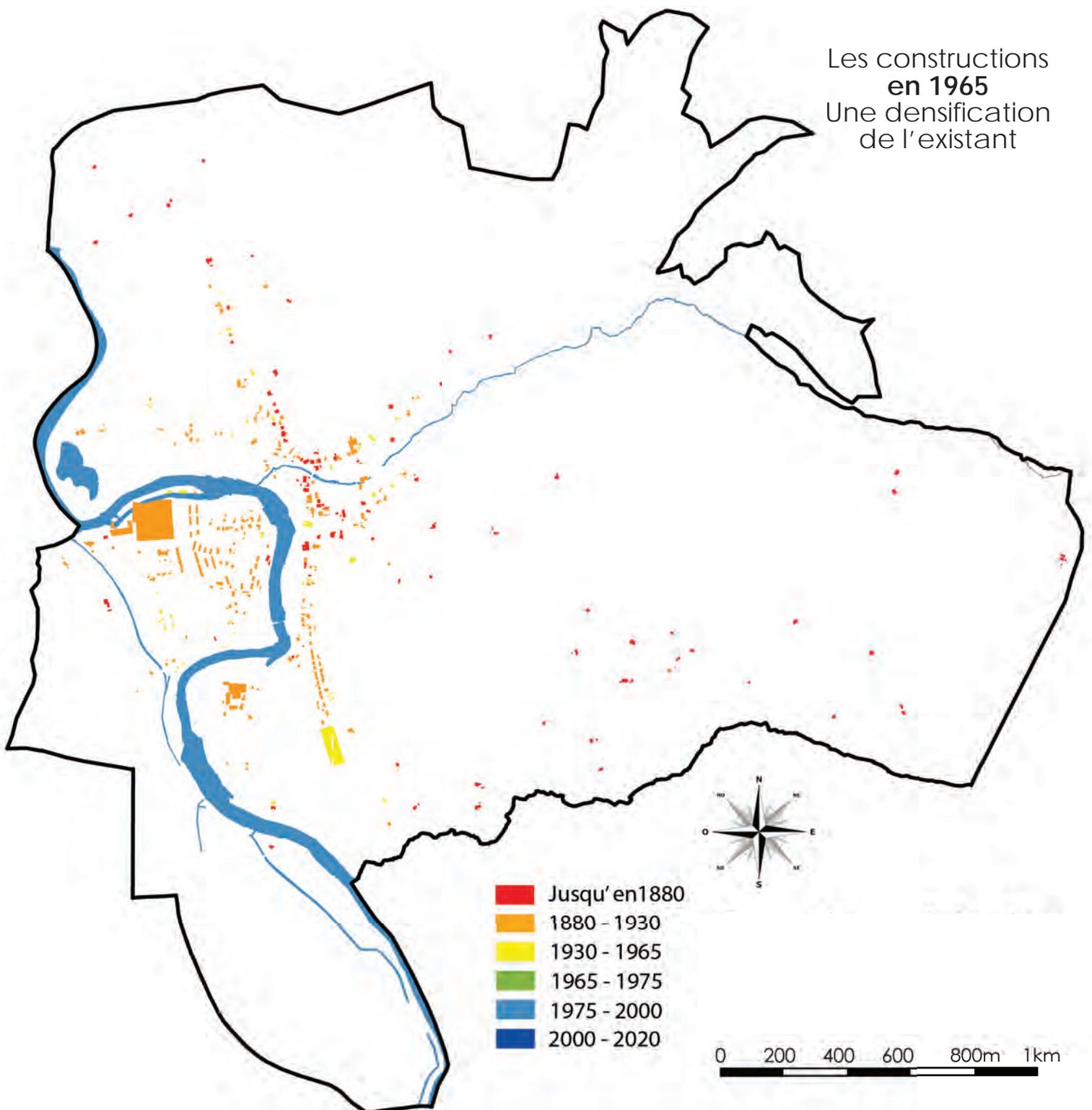


Entre la période de 1829 et 1930, l'urbanisme s'est considérablement transformé.

L'avènement de l'activité industrielle, l'attraction des usines installées dans le fond de la vallée, au bord de la Moselle ou sur un canal d'amenée, ont fait que les écarts, les fermes les plus éloignées se sont dépeuplées au profit d'un espace géographique bien plus proche de l'usine et du clocher. Les fermiers situés à proximité du village ont pu, en prenant des locataires, compenser la perte des revenus que donnait le travail textile à domicile. Mais avec la perte des exploitations sur les écarts, il découle logiquement un abandon des terres agricoles hautes et une fermeture du paysage. A partir de la fin du XIXe s. et surtout au courant du XXe s., la forêt s'est développée et le sommet du Croc, jusque-là dégagé, s'est refermé. La construction dans le village s'est étoffée, et elle s'est étirée avec une nouvelle cité ouvrière des établissements Chevalier/Géliot, au lieu-dit « Les chênes » (en direction de Saint-Étienne-Lès-Remiremont). De nombreuses constructions, usine et cités sont également venues compléter l'habitat parsemé existant au lieu-dit « Sous le pont ».

D'un village rural, Eloyes a acquis, en quelques décennies le statut de « ville -usine », développé autour de deux principales activités : les établissements Chevalier/Géliot et Teinthorey/Kiener.

Les constructions
en 1965
Une densification
de l'existant



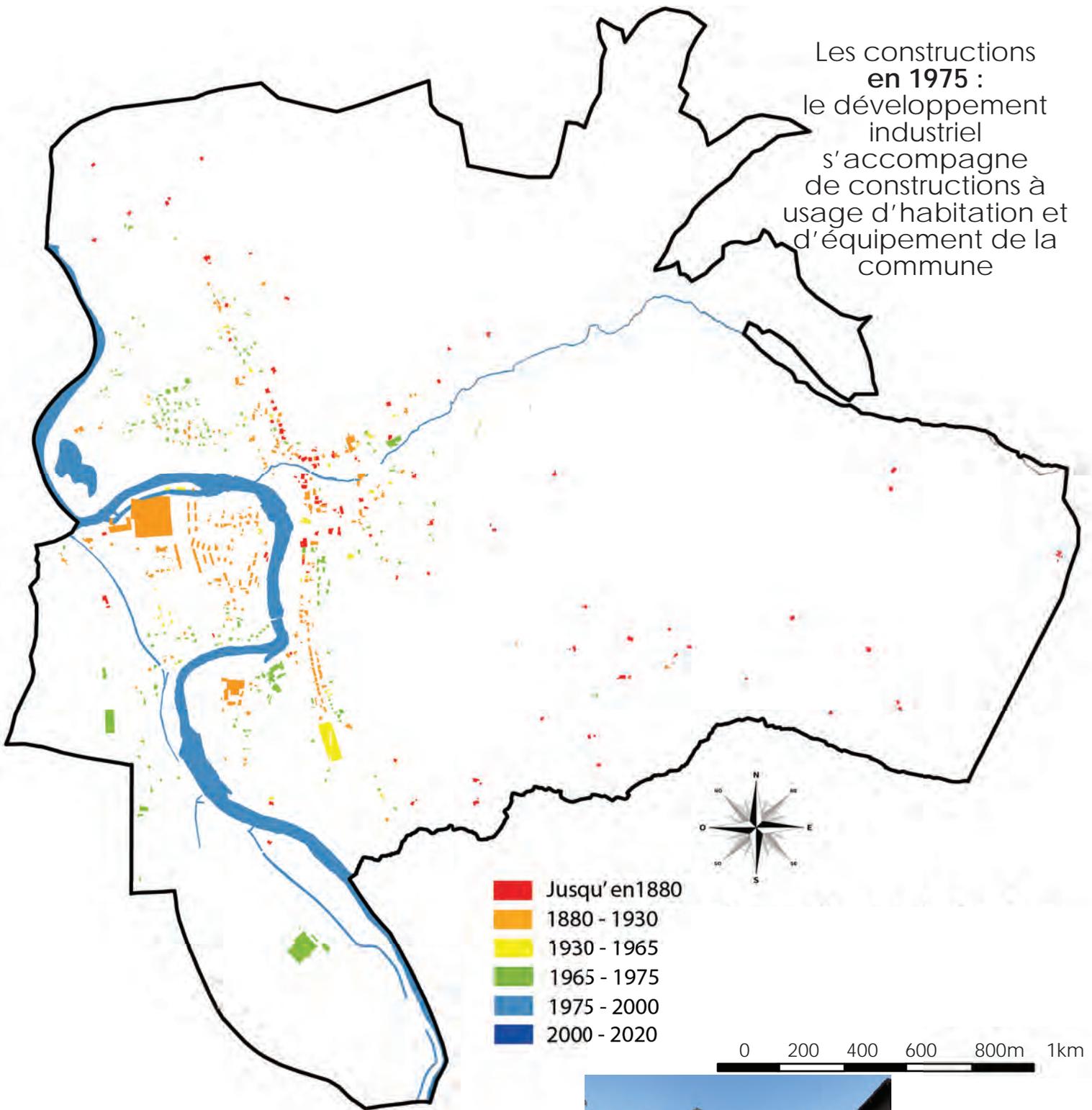
Entre 1930 et 1965, l'urbanisation ne s'est guère développée mais la population n'a cessé d'augmenter pour atteindre, en 1965, 3000 habitants.

Les compléments de constructions s'appuient sur l'éclatement initial de l'urbanisation : le bâti vient s'intercaler entre les fermes, en continuité des cités et le long des réseaux existants. La densification du village s'établit au même titre que de nouvelles constructions prennent place, ça et là, au gré des opportunités foncières.



Entre 1930 et 1965, la population communale ne cesse d'augmenter.

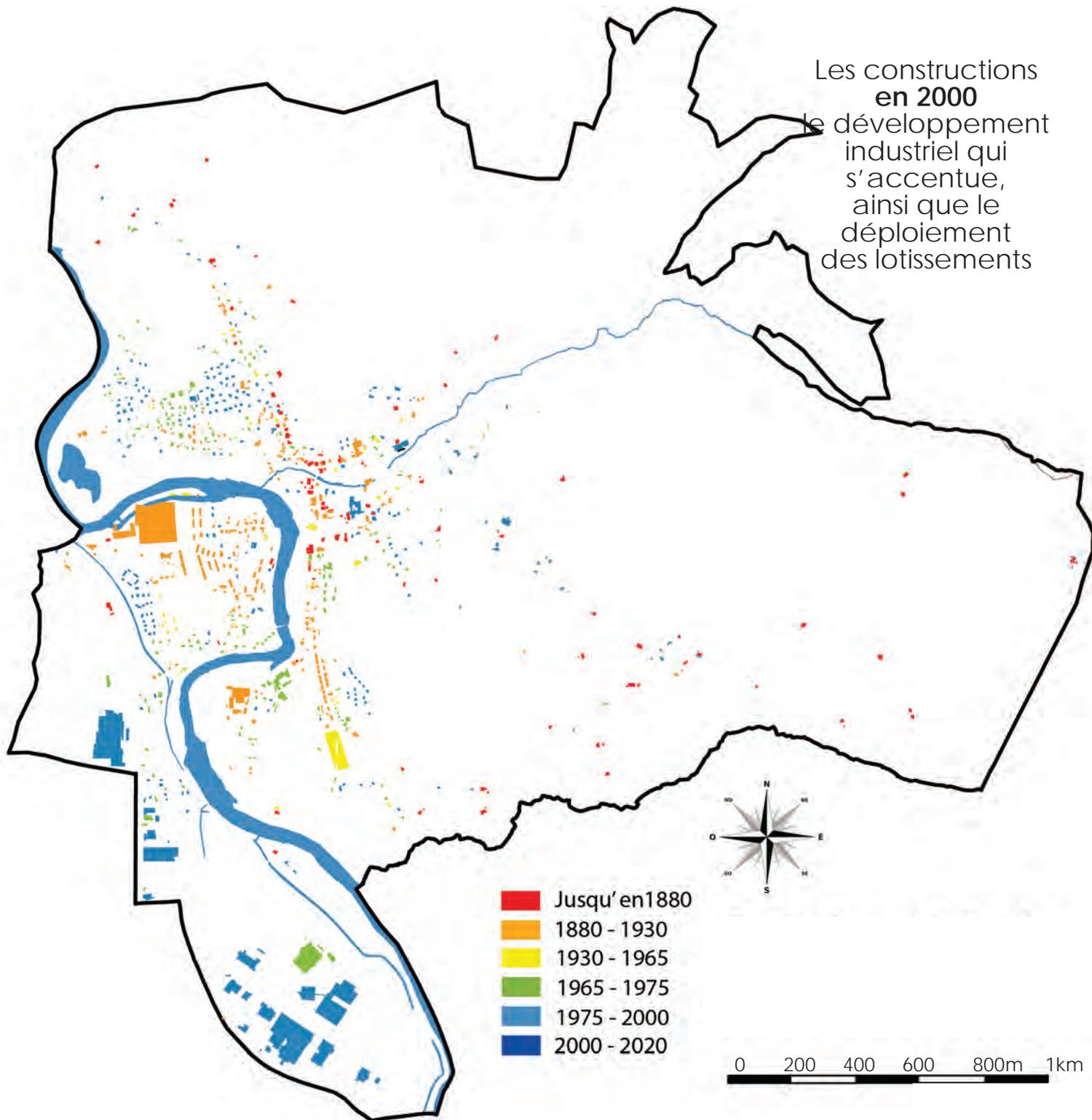
Les constructions
en 1975 :
 le développement
 industriel
 s'accompagne
 de constructions à
 usage d'habitation et
 d'équipement de la
 commune



La population en croissance nécessite de nouveaux équipements.

De 1965 à 1975, la commune a encore gagné des habitants (+250hab.). L'urbanisation, elle, augmente plus fortement que sur la dernière période. Les surfaces artificialisées par les nouvelles occupations sont en progression et la consommation sur les surfaces agricoles est considérable, que ce soit pour des installations industrielles, le collège, des lotissements à usages d'habitation (Relanchâtel, la Côtelle) ou une urbanisation linéaire (rue de la gare). **Cette période, de 10 ans seulement, à comparer aux dernières périodes, marque un développement très important, qui initie l'urbanisation de la rive gauche de la Moselle, au lieu-dit de la ZI de la Plaine.**

Les constructions
en 2000
 le développement
 industriel qui
 s'accroît,
 ainsi que le
 déploiement
 des lotissements

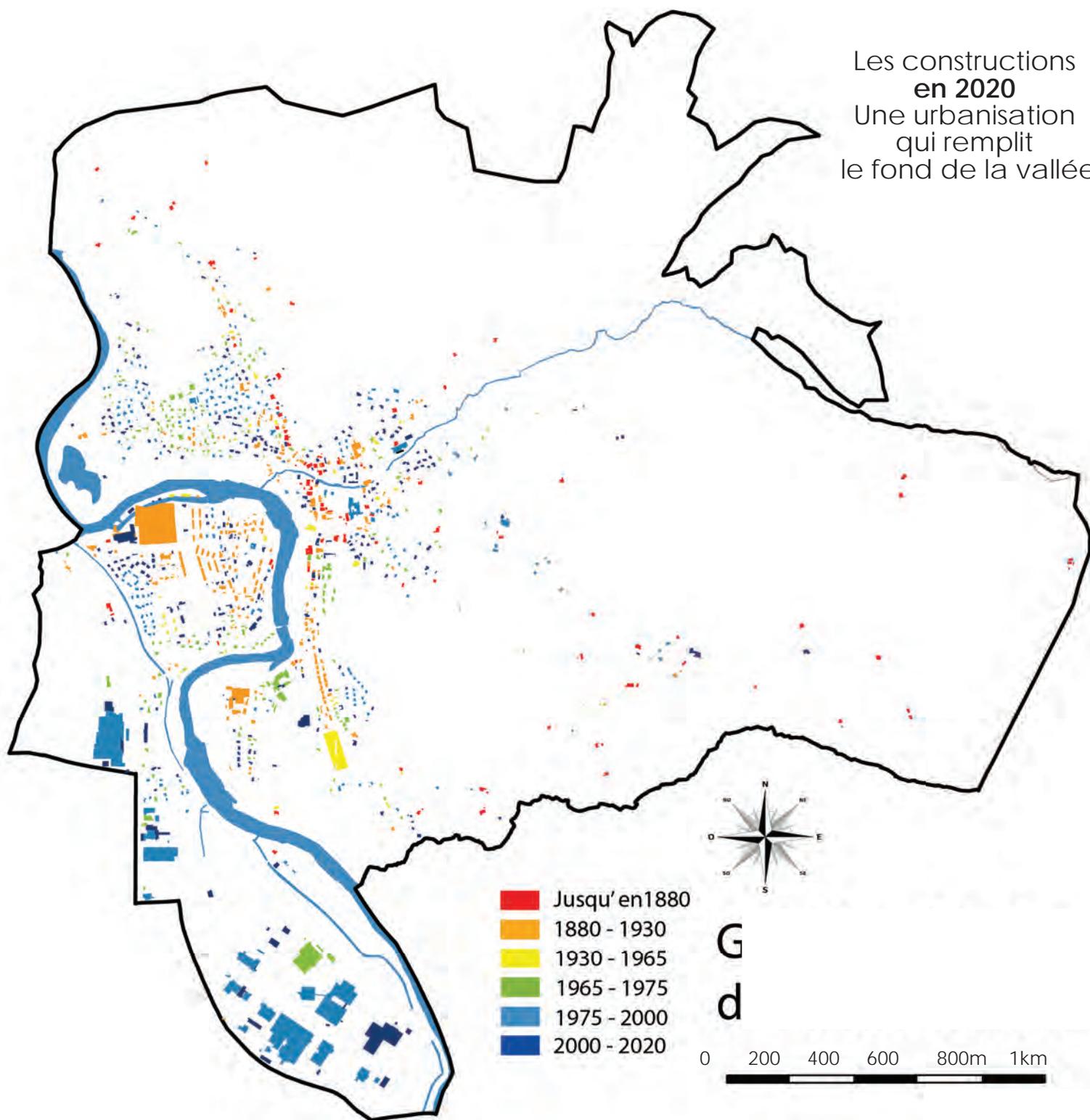


De 1975 au début du XXIème s., le rythme de constructions individuelles et de bâtiments industriels s'est encore intensifié. De nombreux lotissements (Sous le pont, la Côtelle, les chênes) ont complété le paysage urbain. Pour autant, fait nouveau, la population a légèrement baissé (3277 hab. en 1975 à 3256 hab. en 1999). Les nouvelles surfaces de bâtiments industriels occupent désormais plus de la moitié de la zone industrielle de la Plaine. **Avec les surfaces urbanisées qui ont continué de progresser et la population qui ne s'est pas développée sur la période, la consommation d'espace par habitant s'est sérieusement intensifiée.**



La fin du XXème siècle est encore marquée par une croissance industrielle

Les constructions
en 2020
Une urbanisation
qui remplit
le fond de la vallée



A partir de 2000 et jusqu'à aujourd'hui, l'urbanisation remplit le fond de la vallée et dessine les limites avec les espaces sensibles. Également, une nouvelle ère urbaine s'annonce avec l'amorce d'un renouvellement urbain : les nouvelles constructions remplissent des « dents creuses » ou viennent étendre ou transformer les constructions existantes. Elles consomment moins d'espaces agricoles ou naturels que les constructions réalisées lors des précédentes décennies.



Le renouvellement urbain : des nouvelles constructions s'insèrent dans les dents creuses

D'un urbanisme très dispersé au XVIIIème et XIXème siècle, lié aux nombreuses fermes sur les écarts, Eloyes présente aujourd'hui une urbanisation plus recentrée avec cinq grands secteurs :



- Le regroupement de constructions anciennes et imposantes qui constitue le village historique autour de l'église et du ruisseau de la Borne Martin ;



- Le quartier de la Côtelle, grand lotissement qui a englobé quelques fermes anciennes ;



- Le quartier Sous-le-pont au visage mixte, composé de cités ouvrières, d'équipements et de maisons de lotissements ;



- Le quartier de « faubourg », du secteur des « Chênes » et des « Prés d'Elle » ;



- La zone industrielle de la Plaine.

6.2- Valeurs patrimoniales

La commune d'Eloyes ne présente aucun immeuble protégé (ni classé, ni inscrit) au titre des monuments historiques. On peut noter toutefois que plusieurs fermes de la commune ont fait l'objet d'un relevé par les services de l'inventaire et figurent dans la base de données « Mérimée », attestant de leur intérêt du point de vue du patrimoine rural et agricole.

La commune comporte toutefois un site classé au titre de l'environnement : le Rochers des Cuveaux [S. CL. : 8 décembre 1910].

Un site classé est un « site ou un monument naturel dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. » Dans le PLU, un site classé constitue une servitude d'utilité publique de type AC2 (protection des sites et monuments naturels).

Le patrimoine local, modeste, est donc issu de sa géographie, du passé agricole (les fermes) et du passé religieux (les croix de chemin). Il prend donc la forme d'un patrimoine culturel, d'ordre paysager, rural et pastoral, mais aussi d'ordre religieux.

a. Le patrimoine paysager

Le rocher des Cuveaux est un site classé au titre de l'environnement en raison de cavités creusées dans la pierre. Ces cavités témoigneraient de la présence d'anciens glaciers : les eaux provenant de ruisseaux coulant à la surface de ces glaciers auraient produit ces érosions en tombant plus ou moins verticalement, comme un puits, jusqu'à la roche sous-jacente.

Particulièrement préservé et à l'écart de toute urbanisation, ce site s'inscrit dans un écrin forestier, bien préservé. Point culminant la vallée de la Moselle, le site est un lieu touristique valorisé dès le début du XXème s., avec son belvédère, qui offrent un panorama exceptionnel vers les Hautes Vosges à l'Est et vers Charmes, Sion, Nancy, vers le Nord-Ouest, intensifiant son intérêt.

La Tête des Cuveaux, où le rocher se trouve est le point le plus élevé de toutes les hauteurs voisines (altitude 783 mètres) qui dominent le village d'Eloyes.

Un belvédère de 9 mètres de hauteur, avec une table d'orientation, ont été installés sur le point culminant. L'élévation permet une vaste vue, en particulier sur la roche du Thin. On découvre ainsi toute la vallée de la Moselle. Le lieu est propice à la randonnée et aux pique-niques.

Notons également que la ville d'Eloyes dispose d'un site naturel et historique de grande qualité. Son environnement naturel de fond de vallée est très valorisant (versants boisés constituant une toile de fond pour la commune, passage de la rivière de la Moselle au centre ville).

Autres intérêts paysagers de la commune : la présence d'un patrimoine végétal varié.

- La carte d'État Major fait état de plantations d'alignement le long de la RD 42 qui ont disparus aujourd'hui. Un magnifique noyer la borde encore. Il ponctue l'entrée sud de la commune.
- La descente vers le pont de pierre (rue de la Gare) relate encore cette tradition d'urbanisme végétal, avec son alignement de Tilleuls qui accompagne l'entrée de ville. Les tilleuls restent modestes, mais leur taille en « têtard » crée une composition homogène.
- Les haies le long du canal d'alimentation, qui créent un cordon végétal attrayant ;
- Le talus paysager le long de la côte du Pont, rassemblant végétaux qualitatifs et mur de soutènement en granit de belle facture ;

- D'autres sujets remarquables de l'ancien parc du château de Mme Humbel, aujourd'hui ouvert au public qui rassemble des espèces habituellement plantées à la fin du XIXème – début XXème siècle comme marqueurs de statut social peuvent clore ce paragraphe : les arbres du parc de l'hôtel de ville. L'un des deux sequoias géants mesure pas moins de 34 et sa circonférence est presque de 10m. Il s'élève comme un totem sur toute la ville. Hêtres, hêtres pourpres, châtaignier, chênes et magnolias peuplent également le magnifique parc.



Le site classé du Rocher des Cuveaux



Les sequoias du parc public (ancien parc du château Humbel), le Noyer qui borde la RD42 au lieu-dit Morampré et l'alignement de tilleuls, rue de la Gare

b. Le patrimoine religieux et le petit patrimoine

Les croix et calvaires

Expression des croyances, respect des hommes, les calvaires et croix de chemin sont une richesse patrimoniale évidente. Leur fonction n'est plus aussi forte aujourd'hui mais leur présence dans le paysage, comme témoignage des savoir-faire des générations précédentes mérite toute notre attention. Eloyes en recense 14. Chaque édicule doit garder sa spécificité et être maintenu lisible. Les croix, dégagées de tout élément nuisibles (signalisation, publicité, végétation envahissante...), comme elles le sont majoritairement actuellement, reçoivent une mise en valeur simple et adaptée à leur authenticité.

Les fontaines et lavoirs

Eloyes dénombre également 9 fontaines, en plus ou moins bon état, préservant encore pour certaines, la mise en eau. Ces fontaines anciennes sont réalisées en pierre de grès et un certain nombre servaient également de lavoir, puisqu'elles sont encore pourvues de leur « planche à laver », pierre transversale sur le bassin, présentant deux pans inclinés vers l'intérieur du bassin.

Une nouvelle fontaine décorative, en granit, a été réalisée sur la place du commandant Humbel, lors de l'aménagement des espaces publics centraux, de 1998 à 2001.

L'église Notre-Dame de l'Assomption

Au delà de ce petit patrimoine, Eloyes possède une église, située au centre du village, et consacrée à Notre-Dame de l'Assomption. Elle est édifiée en pierre de grès, enduite sur les murs de la nef. Le clocher, décalé du transept fait apparaître ses pierres de taille sur la tour et des ardoises en couverture de son dôme à l'impériale. L'architecture néo coloniale, avec son fronton à colonnes ioniques est peu fréquente en France. Les décors sont sobres.

Un nouveau parvis valorise désormais l'édifice dans sa situation en surplomb sur la Moselle.



Eléments de petit patrimoine d'Eloyes.



L'église Notre-Dame de-l'Assomption et son nouveau parvis (2021).



Le château Humbel, devenu, depuis 1998 la mairie de Eloyes.

c. Patrimoine architectural

Le château de Mme Humbel (Mairie aujourd'hui)

Ancienne maison de maître édifée en 1910 pour le compte d'une riche famille d'industriels du textile, cette maison fût occupée, par la famille du commandant Humbel, avant sa transformation-restructuration en mairie. L'édifice présente 3 ailes de bâtiment, dont une tour coiffée d'un pavillon en ardoise élancé. La faitière est dotée d'une ligne d'épis de faitière délimitée par deux épis de toits élancés. Les décors de façades présentent des lignes néo-classiques très soignées, avec des chaînes d'angle apparentes, des bandeaux et des encadrements de baies à fronton d'inspiration Empire, une frise de couronnement à dentures. A ces trois ailes, plusieurs remaniements ont été opérés, sans dénaturer l'édifice d'origine :

- l'ajout, en façade ouest d'un jardin d'hivers, aux formes courbes et d'une grande finesse,
- l'extension, au sud-ouest, d'une galerie en pierre apparentes
- et enfin, suite au changement de destination de l'édifice, l'extension vers le sud, d'une nouvelle pièce largement vitrée, occupée par la salle du conseil municipal.

La construction en pierre

Dès le XIII^e siècle, les paysans rassemblèrent les pierres pour délimiter les terrains, et les valoriser pour permettre le pâturage et l'agriculture. A partir du XVI^e s., apparaissent des pierres taillées dans la construction. Au XIX^e siècle, un certain nombre de ces agriculteurs sont devenus des agriculteurs-carriers-tailleurs : ils élevaient quelques vaches, transformaient le lait en fromages et travaillaient la pierre.

Au niveau géologique, Eloyes se situe « à cheval » sur un socle de granit commun (leptynite), aux altimétries les plus basses et un socle de grès rouge des Vosges sur ses parties sommitales. La valorisation de la matière première à Eloyes concerne tant le « granite » que le « grès ».

Le mur de pierre marque encore le paysage : on rencontre encore ça et là des murs de soutènement en blocs de granit ou de grès, plus ou moins équarris, des délimitations d'essarts cultivés en moellons et quelques ouvrages de berges et de franchissement de ruisseaux...

La dégradation des murs ou leur recouvrement par la végétation sont constatés notamment le long des routes. Au hasard du développement urbain certains restent entre deux parcelles, mais semblent artificiels, perdant leur charme simple et discret. Les murs de pierre gagneraient à être encouragés pour enrichir les paysages urbains et ruraux.

La pierre taillée, les encadrements de baies des fermes, les croix de chemin sculptées, les bassins de fontaines, etc sont en grès. Plus facile à travailler le grès disponible à proximité était davantage employé dans la construction, dès lors qu'il demandait à être taillé. De nombreux encadrements, niches et frontons subsistent encore sur la commune et méritent d'être conservés et valorisés.



1- Ferme "au Frêne" 2 - Ferme, chemin de la Rosière 3 - Ferme, Rue Relanchâtel 4 - Ferme, rue Leduc

L'habitat traditionnel : la ferme

Eloyes est une terre « entre-deux », entre plaine et montagne. C'est une terre « entre-deux », également, en géologie, comme cela a été présenté pour la construction en pierre ci-avant, et entre-deux pour la typologie architecturale, compte-tenu de la présence, sur la commune de deux types de fermes : la ferme « bloc » des Hautes-Vosges et la ferme allongée, typique des fermes de front continu sur rue, mais qui s'égrenne également, sur les coteaux bien exposés.

A Eloyes, ces fermes constituent des éléments bâtis distendus, qui jalonnent l'espace de façon équidistante. La ferme établit une relation directe avec les prairies qui l'entoure. Son implantation joue avec le relief et l'accès au grenier s'effectue plus facilement en raison de la déclivité et par la construction d'une légère rampe. Les fermes montagnardes donnent au paysage un aspect jardiné et habité des versants.

La ferme à plan carré ou rectangulaire, abritait hommes, matériels et animaux. L'habitation comprend, le plus souvent, trois travées : l'habitation, la grange et l'étable. Les façades sont généralement couvertes d'un enduit à la chaux teinté avec le sable local. Elles sont bardées de bois sur les pignons ou « d'essis », des planchettes de bois qui peuvent également être présentes sur la façade la plus exposée et sous les toitures actuellement recouvertes de tuiles.

Ces fermes sont construites en moellon de grès ou de granit ; pour la plupart, sans chaîne en pierre de taille. Les encadrements de baies ressortent du nu du mur enduit : les portes piétonnes ou la clé de voute de la porte cochère sont datées (les dates portées dans le recensement de la base Mérimée sont notamment : 1773, 1830, 1828, 1847, 1856, 1871). La porte piétonne peut-être sculptée ou comporter une niche.

Aujourd'hui la ferme a perdu son usage agricole mais elle trouve un regain d'intérêt du fait de son caractère isolé, de son grand volume réaménageable et de son « génie » issu d'une longue tradition, d'intelligence de savoir-faire et d'adaptation locale que la construction neuve ne présente pas.

L'architecture industrielle

A Eloyes, l'histoire industrielle s'est articulée autour de l'utilisation de la force motrice de l'eau : féculeries et moulins (un premier moulin apparaît vers 1675. Trois moulins à farine existent encore en 1826) constituent les premières installations mécanisées de la commune.

Puis, le textile devient, au courant du XX^{ème} siècle l'activité emblématique de la commune avec son architecture de bâtiments horizontaux à « sheds » dominés par la cheminée de briques rouges.

Les cités les plus anciennes ressemblent à des casernes et celles qui leur succèdent sont plutôt des cités de maisons jumelées avec leurs jardins, souvent aménagés à l'image de la créativité de leur propriétaire.

La hiérarchie sociale est très lisible : les maisons ouvrières sont alignées sur la rue, celles des employés sont isolées sur de plus grandes parcelles et plus coquettes, tandis que les maisons des cadres sont cossues et présentent des détails d'architecture soignés.

L'usine Kiener/Tenthorey a longtemps marqué le quartier « Sous-le-Pont ». Mais en juillet 2000, un violent orage de grêle détruit les bâtiments abritant le tissage et la filature. Seules les habitations des ouvriers marquent encore le passé industriel du site. En revanche, à l'écart de l'ancien village, sur un vaste espace libre en bord de Moselle, les établissements Chevallier/Géliot exposent encore leurs « sheds » sur la rue de l'Elle. L'usine a changé d'activité mais elle a gardé son image originelle. La rue des Chênes constitue sa « cité » avec son chapelet de maisons modestes, toutes construites sur le même modèle, mais toutes différenciées par les aménagements de leur propriétaire.

A une époque où le bilan carbone d'une réhabilitation est toujours plus favorable qu'une nouvelle construction et où la valeur du patrimoine doit être protégée pour être transmise aux générations futures, il est impératif de reconsidérer le patrimoine industriel comme une ressource et non comme un bâti dégradé.



Quartier Sous le Pont, cité de la Rue de la République - Maisons des ouvriers de l'usine textile Kiener - Tenthorey

Atouts

- x Un site naturel et historique remarquable : le rocher des Cuveaux;
- x Un bourg ancien riche de petits patrimoines;
- x Des fermes maintenues dans leur contexte isolé;
- x La ville «usine» appuyée sur la Moselle;
- x Périoderécente : dynamique de développement;
- x Epoques de développement lisibles, par quartiers;

Faiblesses

- x Le développement de constructions sur les versants;
- x La forte consommation foncière des terres agricoles;
- x La démolition de certains patrimoines industriels;
- x les matériaux locaux délaissés pour les matériaux industriels;

Enjeux histoire, développement urbain et patrimoine

- x Préserver les formes de développement urbain, en tant que fruits de l'histoire qui participent de l'identité du paysage d'Eloyes.
- x Cerner l'enveloppe urbaine et stopper l'étalement urbain : densifier les secteurs déjà urbanisés plutôt qu'étendre davantage la « tache urbaine ».
- x Optimiser les capacités d'accueil au sein de l'actuelle enveloppe urbaine dans le sens d'une croissance concentrée : réutilisation des logements vacants, exploitation rationnelle des espaces interstitiels dans le cadre d'une politique volontariste de la collectivité conciliant densité et qualité urbaine.
- x Préserver et réhabiliter les anciens sites industriels comme témoins de l'histoire et comme ressource communale (plutôt que de construire de nouveaux bâtiments).
- x Arrêter l'urbanisation de l'ensemble des coteaux en général.
- x Sensibiliser les usagers et habitants à la reconnaissance des éléments de patrimoine qui constituent l'identité locale.
- x Repérer et préserver le patrimoine bâti traditionnel, qu'il soit vernaculaire ou industriel : un inventaire pour le préserver ?
- x Protéger ces éléments du patrimoine tout en permettant leur reconversion et/ou rénovation thermique. Encourageant l'évolution du bâti vers une meilleure prise en compte des matériaux et des mises en œuvre locales, les intégrant dans un principe de développement durable et de réinterprétation de l'architecture locale. Trouver le juste équilibre entre protection du patrimoine et intégration d'architecture contemporaine pour que l'un et l'autre s'accorde, y compris dans le temps long.
- x Plébisciter l'utilisation des matériaux locaux et des mises en œuvre traditionnelles, ambassadeurs du territoire et valorisant les entreprises aux savoir-faire locaux d'une part et pour intégrer l'architecture contemporaine et réduire l'empreinte carbone de la construction : bardages bois, soutènements granit de petite taille (éviter les enrochements), toitures en tuiles de terre cuite rouge pour les constructions d'habitation ; d'autre part
- x Permettre la réhabilitation architecturale contemporaine en tant que nouveau témoin de l'époque : accepter la stratification historique architecturale.

6.3 – Structure urbaine

a. Morphologies urbaines

Les tissus urbains

Les tissus urbains représentent les formes des dispositions du bâti par rapport au vide.

Ces organisations de constructions, les unes par rapport aux autres, nous donnent des indications sur le modèle urbain de la commune et sur les densités (nombre de logements à l'hectare). Autrement dit, ils rendent compte de la consommation de l'espace. Lorsqu'une concentration de constructions, en ville, peut attendre 150 logements à l'hectare, le tissu urbain le plus dense, à Eloyes, en rassemble à peine 30.

Avec une densité similaire, les tissus urbains peuvent toutefois présenter différentes organisations.

Cinq types de tissu urbain marquent l'urbanisation de la commune :

- le tissu du regroupement bâti du village, composé de maisons cossues, formant agglomérat, représentant environ 20/30 logements à l'hectare. Des jardins et des vergers occupent les arrières des constructions. Ils constituent des atouts environnementaux pour le village.

Notons que des entreprises et artisans sont implantés dans le tissu urbain sans former de véritable secteur d'activité (exemple : carrosserie, décorateur, Lorial – rue de la Libération et des artisans implantés au Sud de la rue de Relanchâtel). Des commerces animent également le centre bourg, sans créer de densité d'habitat.

- le tissu industriel ancien correspondant aujourd'hui aux cités ouvrières et aux maisons ouvrières, et à l'entreprise Cipa- rue de l'Elle, anciennement Établissements Chevalier, et dans la mesure où l'usine Kiener a été démolie, définissant un nombre compris entre 15 et 20 logements à l'hectare,

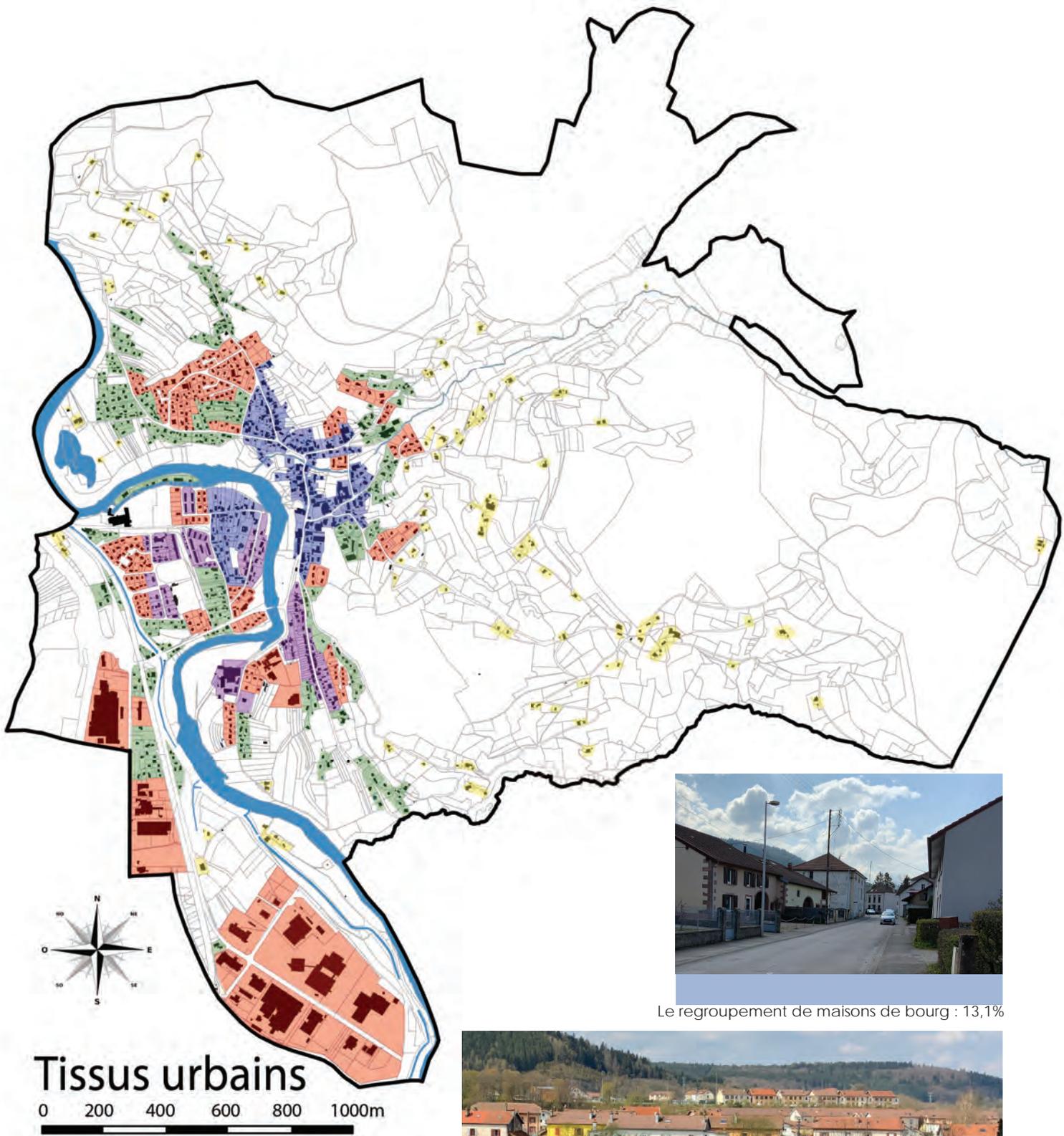
- le tissu de constructions linéaires, formé par des maisons individuelles isolées, organisées le long de la RD42, et de quelques rues de « faubourg » définissant un nombre compris entre 5 et 10 logements à l'hectare. Dans ce tissu, certaines constructions se différencient fortement des formes architecturales du bâti traditionnel, par une inversion de l'orientation du faitage, une complexité des toitures, une implantation sur des « buttes-taupinières ». Implantées au milieu de grandes parcelles, elles sont consommatrices de grandes surfaces d'espaces naturels ou agricoles.

- le tissu de constructions dispersées sur les écarts, anciennes fermes et bâtiments agricoles plus récents, comprenant de 1 à 2 logements à l'hectare, dont on constate que l'état du bâti ancien est satisfaisant apportant une belle image et une valorisation indéniable à la commune ; et enfin,

- le tissu de constructions organisées, composé essentiellement de maisons de lotissement, ou du découpage foncier des zones d'activités (mais qui ne constituent une densité d'habitat). Ce secteur comprend également l'habitat collectif, représenté par trois secteurs : le premier localisé dans le quartier de la Côtelle, le second correspondant aux « Chalets » implantés au Sud du centre bourg et le troisième secteur se situe « Sous le Pont ». Il englobe aussi certains grands équipements comme le collège et le gymnase. A Eloyes, ces constructions de lotissement sont juxtaposées pour une densité aux alentours de 10 logements à l'hectare.

Les zones à vocation de sports et de loisirs, très spécifiques en matière de typologie, ne sont pas comprises dans les tissus urbains.

Le relief et l'histoire ont induit la disposition de telle ou telle forme de tissu urbain : ils sont différents selon la planimétrie du terrain : les implantations des constructions sont serrées, accolées là où le relief est faible (à l'exception des constructions industrielles). Les constructions plus isolées se trouvent sur les terrains plus pentus.



Tissus urbains

0 200 400 600 800 1000m



Le regroupement de maisons de bourg : 13,1%



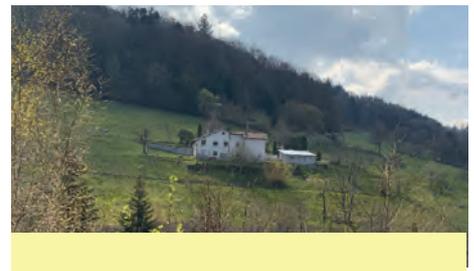
Le tissu industriel et de cités ouvrières : 7,9%



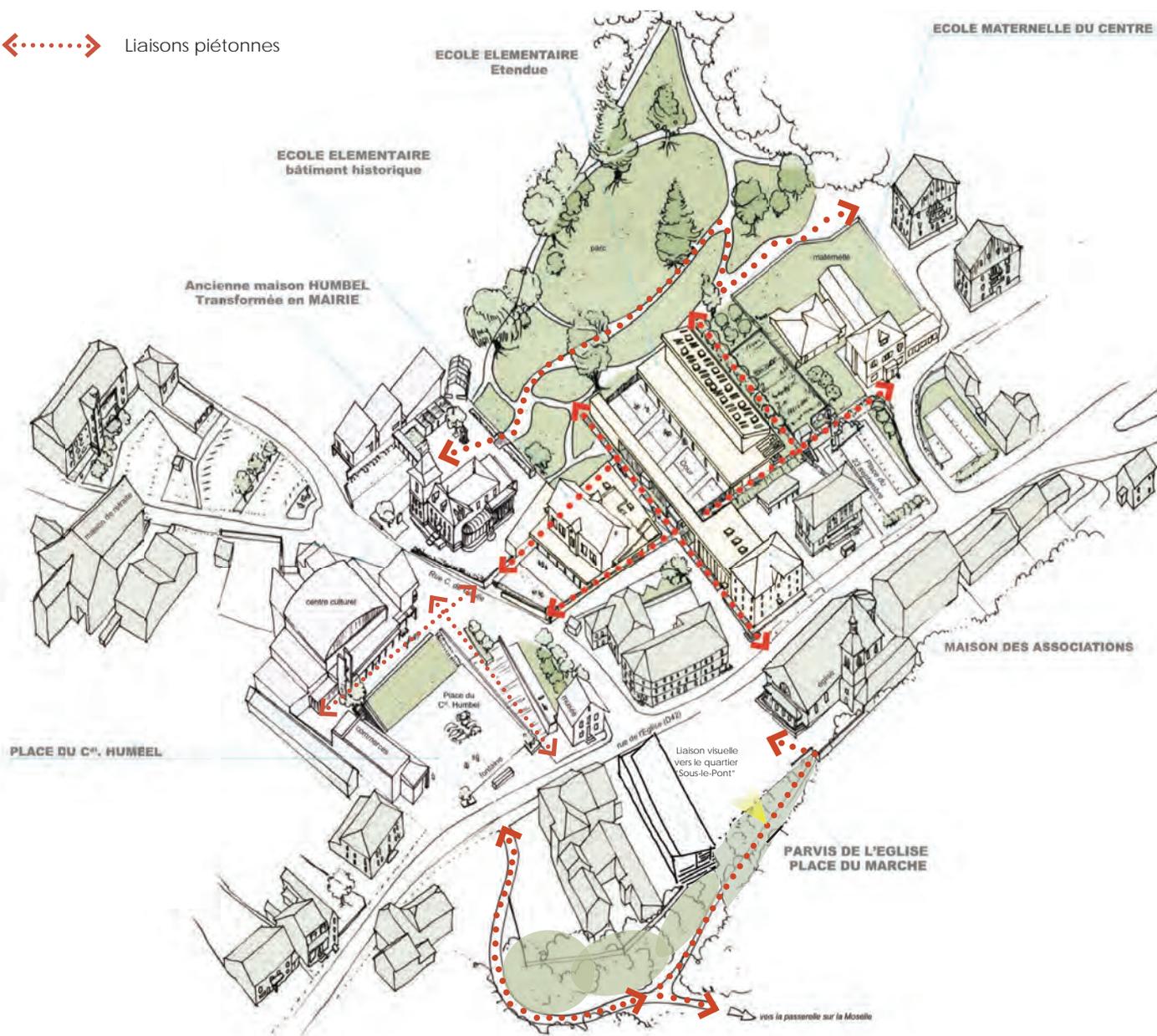
Le tissu de constructions organisées : 44,2%



Le tissu de constructions linéaires : 22,7%



Le tissu de constructions dispersées : 12,1%



Axonométrie sur le centre d'Eloyes - Espaces publics et liaisons douces - d'après CAUE 88

La centralité : le choix d'un urbanisme volontaire et continu

Avec un bâti relativement dense, qui rassemble les différentes fonctions urbaines, la partie historique d'Eloyes dessine la voirie et les espaces publics du centre. Il y a, selon les équipements publics des quartiers, plusieurs lieux de « centralité ».

Jusqu'au XXI^{ème} siècle, Eloyes ne disposait pas de place du village. Les manifestations, jusqu'alors, souvent religieuses, se déroulaient sur l'espace public, devant l'église. En 1996, la municipalité a engagé un projet de reconfiguration de ses espaces centraux.

Le déplacement de la Mairie dans la maison Humbel a permis d'ouvrir le parc de la demeure aux Loyas. Les connections piétonnes vers le parc ont été développées et le périmètre du centre d'Eloyes, jusqu'alors développée autour de l'église et de l'ancienne école s'est agrandi.

L'ensemble de ces projets donnait l'occasion de réfléchir globalement à une véritable place et des équipements recentrés.

Ainsi la commune s'est dotée d'une nouvelle place : la place du Commandant Humbel. La composition d'ensemble est particulièrement réussie : le centre culturel, face à la mairie définit la limite Ouest de la place. A l'Est, elle s'ouvre totalement sur la traverse de la commune, en lien avec le parvis de l'église. Tandis qu'au Nord, de nouveaux commerces sont venus l'animer et le musée, au Sud acquiert une position privilégiée.

Vers les années 2010, la nécessité de revoir l'organisation scolaire a permis de rassembler l'ensemble des écoles, le périscolaire et la maison des associations en limite du parc Humbel, pour plus de fonctionnalité et de sécurité.

La destruction du bâtiment école qui se trouvait le long de la rue de l'église a permis de dégager la vue face à la rue Charles de Gaulles et de créer un lien visuel entre la place du Commandant Humbel et le parvis de l'église. Le réaménagement de ce parvis, accompagné d'un bâtiment commercial faisant également office de halle de marché constitue la dernière étape du réaménagement du centre bourg, permettant une meilleure lisibilité des cheminements piétons et un lien visuel plus fort avec le quartier sous-le-Pont, qui semblait déconnecté de la commune, jusqu'alors.

Les stationnements ont été volontairement décalés sur les franges, hormis quelques places de stationnement sur la place du Commandant Humbel. Le monument aux morts, qui bouchait la vue sur la Moselle a été déplacé sur la place du 23 septembre.

Depuis le début des années 2000, ce nouveau centre d'Eloyes a su valoriser chaque potentiel et de nombreux dysfonctionnements ont pu être résolus. Le fil conducteur de « la qualité des espaces publics » a permis de tenir, dans le temps, une vision d'ensemble cohérente. Le centre-ville d'Eloyes crée un mariage heureux entre le patrimoine existant, la sécurité des déplacements et l'innovation des nouvelles dispositions et nouveaux équipements.

Les espaces publics

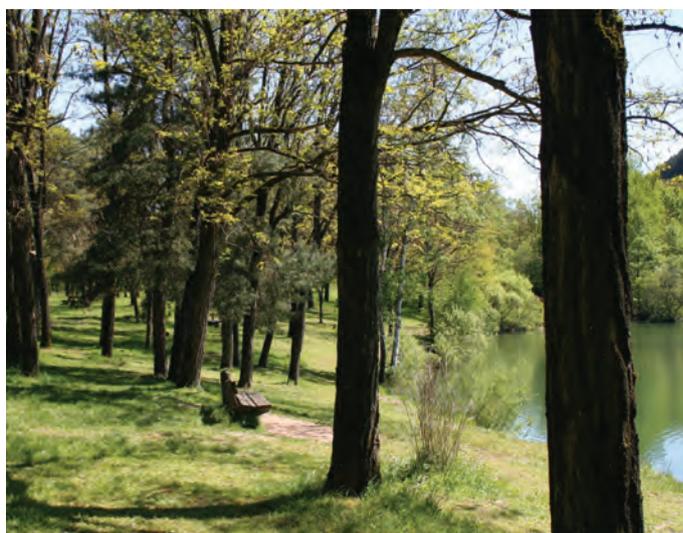
Avec ses grosses bâtisses disposées de part et d'autre de la rue de l'église, la place du Commandant Humbel, l'église, le centre culturel, les écoles, la maison de retraite et la mairie en arrière-plan, les commerces et les services de proximité, Eloyes possède un centre bien identifiable.

D'autres centralités constituent des espaces publics de moindre importance, mais néanmoins très fréquentés, certains jours ou à certaines heures selon les usages :

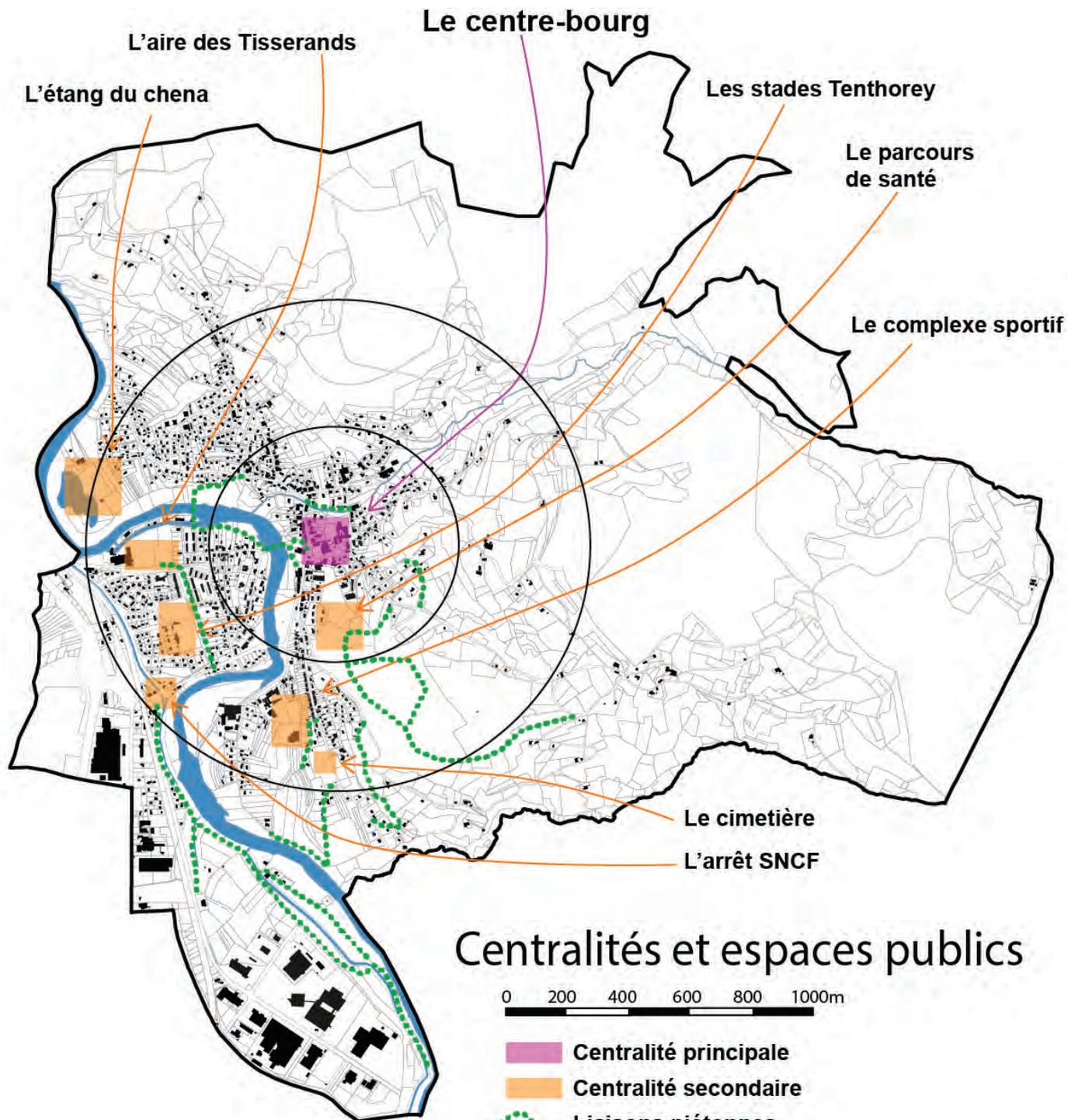
- Les deux Stades Tenthorey, avec leurs tribunes et vestiaires situés au sein du secteur « Le Plateau »,
- Le plateau sportif des « Tisserands » avec son terrain multisports et agrès. Notons que ces aménagements, réalisés sur l'ancien site industriel Kiener-Tenthorey (démoli) est dépourvu d'aménagements paysagers. Certes, les installations sont très fréquentées, mais la vue que laisse ce site à l'environnement est particulièrement repoussante. Il conviendrait d'accorder une place à l'intégration paysagère dans ces aménagements fonctionnels, ce d'autant plus que la proximité de la Moselle n'est absolument pas exploitée.
- L'étang du Chéna, situé dans un site naturel d'une boucle de la Moselle,



Liaisons piétonnes avec passerelle sur la Moselle



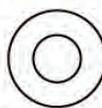
Etang du Chéna



Centralités et espaces publics

0 200 400 600 800 1000m

- Centralité principale**
- Centralité secondaire**
- Liaisons piétonnes**



- Temps de déplacement piéton :**
- Petit cercle : moins de 5 min pour aller au centre
 - Grand cercle : moins de 10 min pour aller au centre

- Le parcours de santé, du côté « du Croc » et au départ du parc Humbel,
- Le collège et le complexe sportif communal, rue de l'Elle,
- L'arrêt SNCF et non loin, la crèche intercommunale.

Ces espaces publics ne reçoivent pas la même qualité d'aménagement que le centre bourg. Souvent très minéralisés, car, encore aujourd'hui, ils accueillent de nombreuses places de stationnement, ces espaces publics pourraient engager la transition écologique avec un urbanisme plus paysager. Bien sûr, ces aménagements n'ont pas la même image à tenir que le centre du bourg, mais le parking de l'arrêt SNCF,

par exemple, avec des espaces plantés, une entrée et une sortie bien délimitées, des accotements fleuris, etc... participeraient à qualifier une entrée de ville digne pour Eloyes.

La question de la désimperméabilisation des stationnements est nécessaire pour réduire les risques d'épisodes climatiques, mais pour chaque réaménagement, la réduction de leur nombre est à envisager : comme le montre la carte, Eloyes peut parfaitement se pratiquer à pied, dans le cadre de « la ville du quart d'heure ».

L'image de la traversée a fait l'objet d'une étude du CAUE en 2017. Une première tranche de travaux, avec la réalisation du parvis de l'église a été réalisée en 2020-21.

Pour le déroulement des manifestations, différentes habitudes se présentent : elles se développent au niveau du parc de la mairie, de la place HUMBEL, de la place du Maréchal Leclerc et aux abords des gymnases.

Également, l'ensemble de ces centralités secondaires pourraient être reliées entre-elles, par des voies douces, et avec le cœur du bourg pour compléter et prolonger les sentiers qui assurent les liaisons piétonnes à l'intérieur du cœur de village. De nombreux tronçons existent (cf-carte ci-dessus), mais ils ne peuvent être reliés que par des voies circulées et la nécessité de partager les usages, ce qui peut limiter certains trajets, notamment des scolaires, pour des raisons de sécurité.

a. Morphologies bâties

Des services et des équipements adaptés aux différents besoins et publics

La commune d'Eloyes dispose d'une bonne qualité d'équipements publics. Ces équipements, adaptés aux besoins de la population participent à l'animation urbaine et à la vie sociale locale.

Dans le cœur du village, on recense les services et équipements suivants :

Équipements scolaires et de petite enfance :

Les établissements scolaires se sont regroupés à la périphérie du parc Humbel. La maternelle, les classes de primaire et l'accueil périscolaire se répartissent sur plusieurs bâtiments. Une « maison des associations complète le site et permet aux écoliers de sortir de classe et de suivre, sur place des activités périscolaires. Le collège (compétence départementale) se trouve rue de l'Elle. En plus des Loyas, il accueille les collégiens de Jarménil et de Pouxoux.

La crèche, située rue de la Moraine, est un équipement intercommunal.

Équipements culturels :

Une salle culturelle, qui comporte salle de spectacle, bibliothèque et médiathèque a pris place en face des services municipaux. L'espace partage son stationnement avec la maison de retraite et la place du commandant Humbel. Eloyes comporte également un musée d'histoire et d'archéologie et une maison des associations (MDA), à la place de l'ancienne mairie-salle des fêtes.

Équipements de santé :

En construction, une maison de santé rassemblera les principaux professionnels de santé (Médecins, dentiste, infirmières et kinésithérapeutes), à proximité de la pharmacie. Par ailleurs, cet équipement se trouve au centre du bourg, non loin de la maison de retraite.

Équipements d'intérêt général :

La mairie, accueille la population du lundi au vendredi de : 9h à 11h45 et de 13h30 à 17h00. Les services du CCAS, de l'ADMR et un conseil local de la vie associative organisent, avec les services de la commune, la vie du village.



L'école élémentaire depuis le parc Humbel



Le musée d'histoire et d'archéologie



L'espace culturel et la mairie



L'accueil périscolaire



L'abri de l'étang du Chéna



La crèche



L'aire sportive des Tisserands



L'une des deux passerelles sur la Moselle, lien entre les équipements du centre et du quartier sous le Pont

Équipements sportifs :

Le complexe sportif, avec gymnase (Gym, escalade, tennis, judo, yoga...) et terrains de tennis extérieurs se positionne à proximité du collège, rue du midi de l' Ajau. La commune comporte également une aire « des tisserands » qui comprend un terrain multi activités synthétique, un skate-park, un bike-park, un terrain de volley sur sable, un rocher d'escalade et des jeux pour enfants. Sur le plateau, deux terrains de foot et des tribunes composent le stade Tenthorey, au 14-16 rue du plateau.

Équipements de plein air :

Avec son patrimoine naturel de qualité, la commune d'Eloyes offre un beau cadre aux activités de plein air : parcours de santé sur la colline du Croc, parc Humbel, étang du Chéna, zone de rejet végétalisé (avec parcours pédagogique), route de Jarménil, sont des équipement pleine nature très agréables à fréquenter.

Les occupations bâties

Les densités urbaines sont dépendantes des tissus urbains, décrits précédemment.

On rencontre sur Eloyes, une diversité de densités urbaines liée à ces tissus :

Dans un carré de 100m*100m, soit un hectare, on constate des emprises au sol très diversifiées. 1/

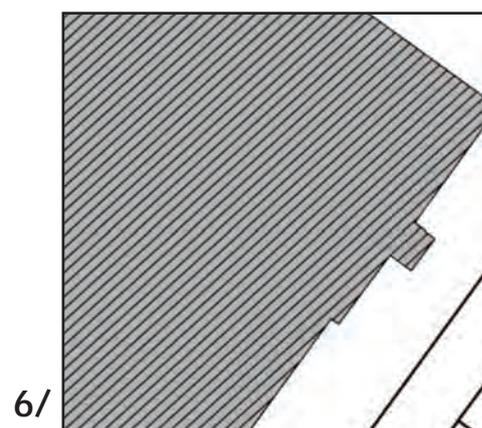
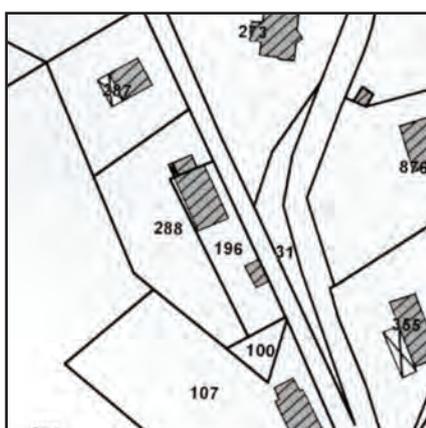
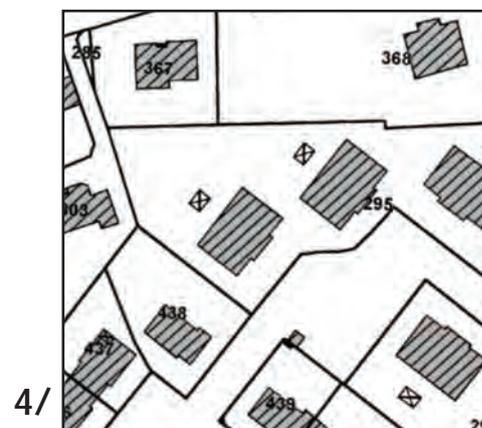
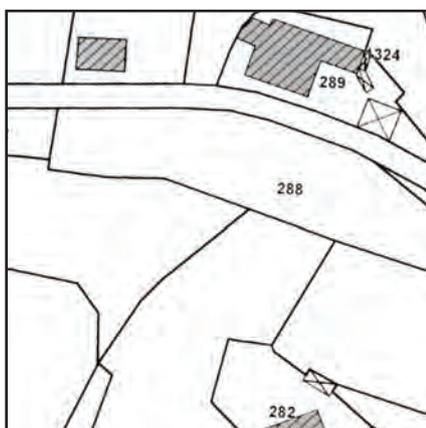
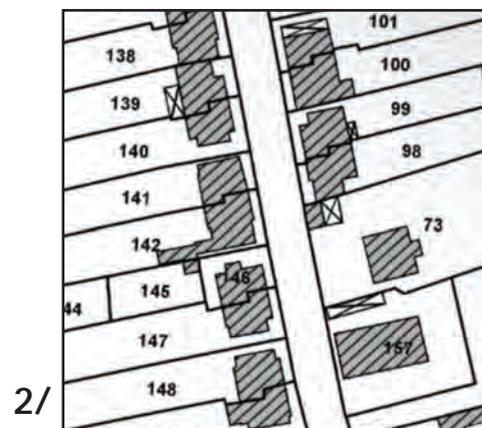
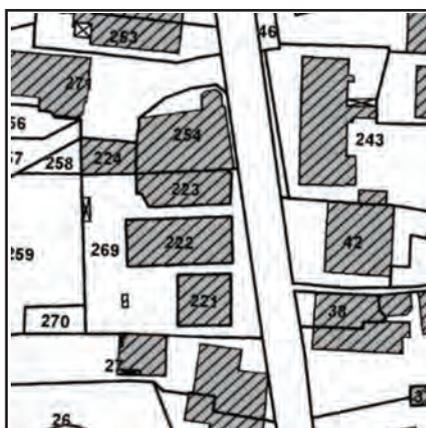
Ainsi,

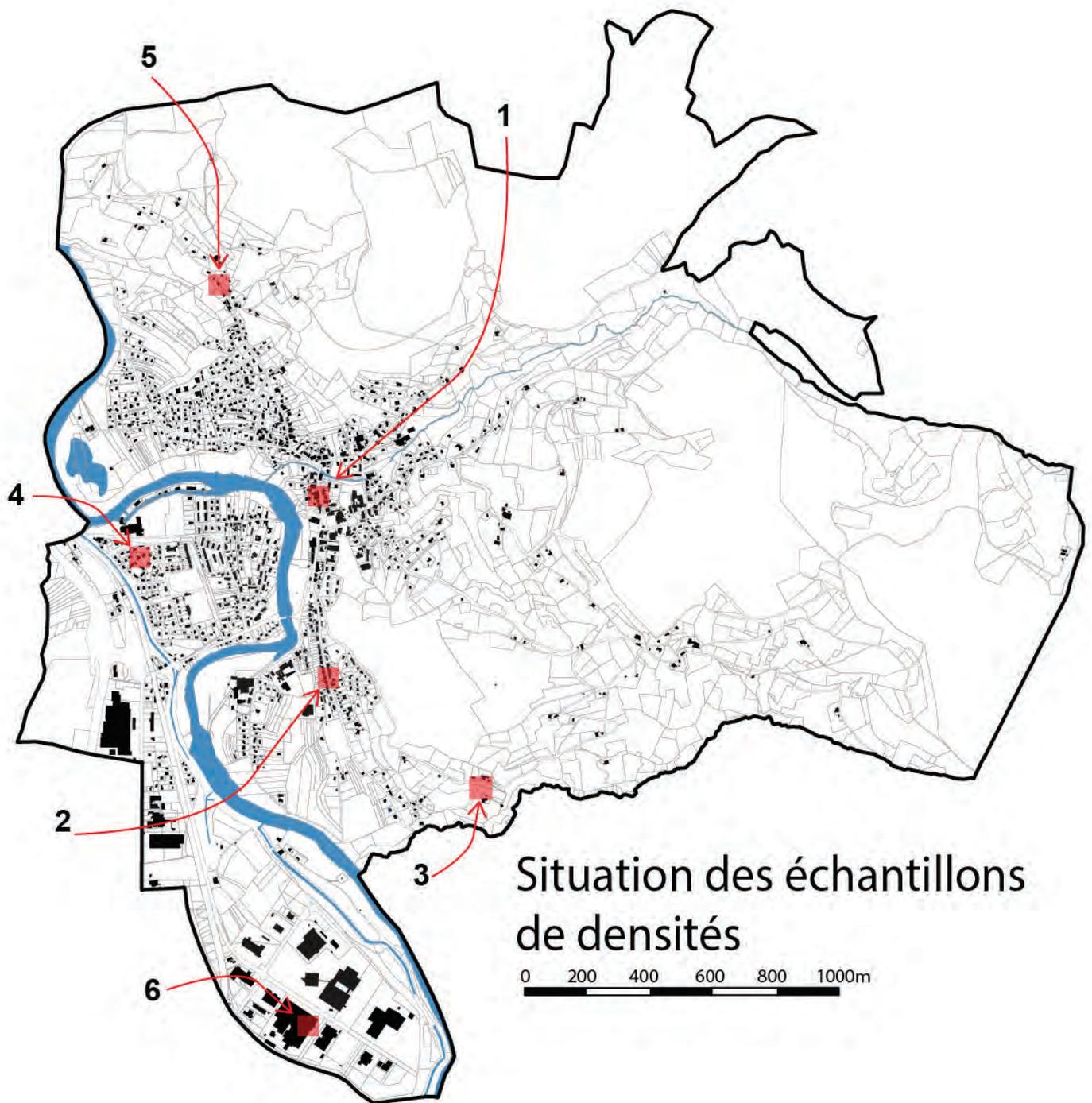
- 1/ dans le centre du village, ici, rue des Donjons, là où d'anciennes maisons agricoles cossues sont disposées les unes à côté des autres, l'occupation bâtie est de 2700m² (un peu plus d'1/4 de la surface).

- 2/ dans la rue des Chênes, composée de maisons ouvrières accolées organisées sur de grandes parcelles, l'occupation bâtie est de 1900m² (un peu moins d'1/5^{ème} de la surface). 3/

- 3/ Sur la route du Croc, là où le tissu est composé de fermes isolées, l'occupation bâtie est de 500m² (environ 1/20^{ème} de la surface).

- 4/ Dans le lotissement des Barres, l'occupation bâtie est de 1450 m²(soit environ 1/7^{ème} de la surface). 5/





- 5/ Au niveau de la rue Leduc, là où le tissu est composé de maisons disposées le long de la rue, selon un urbanisme « linéaire », l'occupation bâtie est de 820m² (environ 1/12 ème de la surface).

- 6/ Dans la zone industrielle de la Plaine, l'occupation bâtie peut être très importante, mais l'extrait de 1 ha n'est pas très adapté, compte tenu des surfaces d'occupation très importantes du site. Dans l'échantillon extrait, l'occupation bâtie est de 5300 m² (plus d'1/2 de la surface).

Ce que l'on constate dans l'analyse de ses densités et qu'il y a un rapport entre la densité et l'éloignement du centre bourg mais également entre densité et époque de construction.

La meilleure efficacité d'urbanisation concerne les tissus bâtis du centre bourg et des cités ouvrières. À Éloyes, les quartiers où l'occupation bâtie est forte ne sont pas ressentis comme trop denses car les jardins qui accompagnent les constructions apportent une qualité urbaine au quartier.

La typo-morphologie du bâti

Généralisant des formes urbaines variées, les typologies architecturales composent aussi une identité pour une ville, un village. Nous avons déjà analysé, au niveau des chapitres sur le patrimoine, les typologies de la ferme et de la maison (cité) ouvrière.

Pour rappel, les caractéristiques de ces deux typologies sont développées dans les tableaux suivants.

D'autres typologies définissent la morphologie urbaine de la ville :

- La maison individuelle, construite à partir de l'après-guerre à nos jours.

Il s'agit de la typologie dominante. A partir de 1965 (cf. cartes des grandes périodes d'évolution urbaine), la typologie de construction dominante est la maison individuelle, qui s'implante selon une organisation linéaire le long des voies ou selon des plans d'ensemble : les lotissements. Cette typologie, dont l'ancienneté est supérieure à 10 ans, peut et doit être réhabilitée car les importantes surfaces de façade, souvent mal isolées représentent les plus grandes proportions de consommation énergétique du bâti (rapporté au nombre de logement).

- L'immeuble collectif :

Les constructions de logements collectifs présentes à Eloyes rassemblent de deux à une vingtaine de logements sous le même toit. Leurs dimensions sont modestes en comparaison de certains immeubles ou tours urbaines. Les constructions d'habitats collectifs présentes à Eloyes se sont intégrées à l'échelle de la ville. Si les « Chalets » qui s'implantent au pied du Croc, dans la rue Éponyme, définissent une silhouette adaptée au bâti environnant, les collectifs de la rue Lamyfontaine, dans le quartier de la Cotelte, sont plus insolites avec leur volumétrie moderne.

D'autres rares constructions appartiennent à d'autres typologies, telles que les équipements publics, les usines, les commerces, mais ne sont pas détaillées compte-tenu de leur faible nombre. L'objectif des tableaux qui suivent est de décrire les spécificités de ces constructions et d'adapter les futures règles du PLU à leurs caractéristiques mais aussi à leur évolution envisageable. Il convient par exemple de permettre la réhabilitation performante au niveau thermique sans dénaturer le caractère patrimonial, s'il existe. Il convient aussi de restructurer, de transformer en s'appuyant sur les caractéristiques locales (volumétrie, matériaux,...) plutôt que de construire de nouvelles maisons...

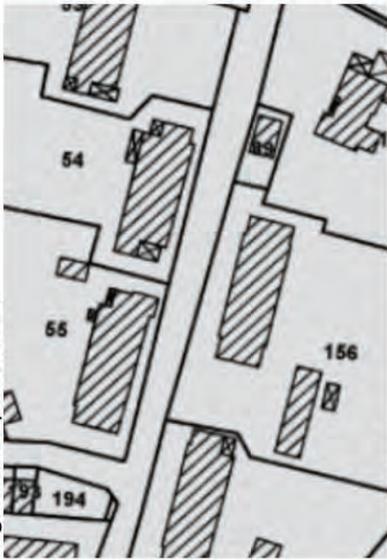


Trois maisons individuelles récentes

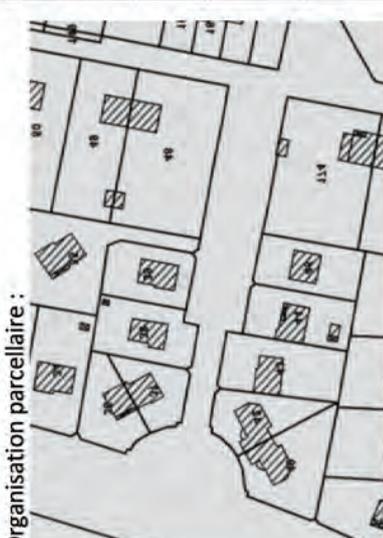


L'ensemble de collectifs "les chalets"

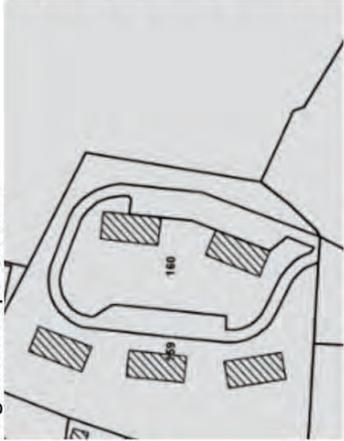
L'immeuble de cité ouvrière

REPRESENTATION	DENOMINATION	DESCRIPTION	EVOLUTION
<p>Organisation parcellaire :</p>  <p>Vue générale</p> 	Type de parcelle	Lanière de 15m à 20m de large (sur rue) et de 20 à 50m + prof.	Redécoupage non souhaité
	Accès	Rue – Accès par le fond de parcelle rare	Accès unique « partagé »
	Implantation / voies	Mur gouttereau le plus souvent, parfois pignon sur rue. Implantation à l'alignement, ou en retrait (maxi. 5m)	Id.
	Implantation / limite séparative	Sur limite ou une fois sur 2, en retrait de 3 à 5m	Id.
	Implantation des constructions / autres	Annexes accolées ou en fond de jardin	Id.
	Emprise au sol	De plus de 0,5 à 0,20 selon la profondeur de la parcelle. D'une manière générale, les 10 premiers mètres sont occupés par plus de 70% de l'emprise au sol	Pas d'emprise au sol nouvelle : remplacement des emprises existantes
	Hauteur	De 7 à 15 m. RDC + étage + combles — Logement sur cave semi enterrée — ½ escalier extérieur	Maintien de la volumétrie. Rassembler deux logements plutôt qu'envisager des extensions
	Volumétrie	Toitures : pente de 25° à 35° - 2 pans – proportion des fenêtres plus hautes que larges	Id.
	Orientation/parcelle	Variable selon l'orientation de la rue	Logement ou petite activité
	Fonction	Logement	Id.
	Matériaux	Moellons enduits - enduits minéraux, maçonneries- tuiles en terre cuite –	Id.
	Stationnement	Peu de stationnement sur parcelle –Garage reconstruits	Garage en fond de jardin ?
	Espaces libres et plantations	Minéral ou jardinet sur rue, plantations au-delà – jardin arrière. Clôtures basses ou végétales.	Jardin arrière à maintenir. Hauteur de clôture à limiter à 1 m
	Orientation du bâtiment	Nord-Est/Sud-Ouest, principalement	Id.
	Dispositif de protection/vents	Haies végétales, jardins et tas de bois en fond de parcelles	A développer : plantations
	Masques solaires	Ombres portées des bâtiments au Sud	Id.
	Environnement	Jardins et vues dégagées Stockage d'épaves sur parcelles	Environnement peu minéralisé à préserver. Stockage à interdire ?
	Nuisances	Avant : proximité de l'usine	Id.
	Isolation	Isolation par l'extérieur possible : peu de bâtiments exceptionnels.	Isolation intérieure des combles en priorité. Implantation de panneaux solaires sur pans biens exposés.
	Dispositifs de production d'énergie solaire	Peu d'implantation de panneaux solaires.	
	Diagnostic urbain		
	Diagnostic environnemental		

La maison de lotissement

REPRESENTATION	DENOMINATION	DESCRIPTION	EVOLUTION
<p>Organisation parcellaire :</p>  <p>Vue générale :</p> 	Accès	Rue uniquement	Id.
	Implantation /voie	Pignon ou mur gouttereau indifférent En recul/alignement (de 3 à 10m).	Permettre les implantations à l'alignement ?
	Implantation / limite séparative	Retrait de 3 m et plus. Annexe possible en limite.	Permettre les implantations en limite ?
	Implantation des constructions / autres	Annexes à 3m. Extensions, piscines et vérandas fréquentes	Supprimer les distance minimales entre bâtiments ?
	Emprise au sol	De 1/8 à 1/15 selon la taille de la parcelle. Avec les extensions, l'emprise au sol peut atteindre 1/5 de la parcelle	Nouvelles emprises possibles sur les parcelles les plus grandes
	Hauteur Volumétrie	De 6 à 12 m. Cave+étage+combles - Logement sur cave ou non - Combles aménagés ou non Toitures : variables pentes de 25° à 35° - en pavillons ou 2 pans - pas de toits plat ou arrondis, - lucarnes ou chiens-assis - demi-croupe	Densification ou rehausse : modification des toitures 4 pans en 2 pans. Maisons accolées à permettre
	Orientation/parcelle	Variable	Id.
	Fonction	Logement	Id.
	Matériaux	Maçonneries enduites - tuiles en terre cuite, béton rouge. Façades vives parfois	Unifier avec les matériaux traditionnels ? Nuancer ?
	Stationnement	1 à 5 stationnements sur parcelle	4 places pour les nouvelles constructions ?
	Espaces libres et plantations / clôtures	Minéral et plantations, jardin ; clôtures béton (0,8m maxi) et haies taillées, hauteur maxi : 1,5m	Limiter les surfaces imperméables Limiter les hauteurs de clôtures
	Orientation du bâtiment	Variable. Façade Nord plutôt « fermée »	Id.
	Dispositif de protection/vents	Plantations dans les jardins et sur l'espace public	Id. + frange boisée à établir pour les nouvelles constructions. Clôtures et haies végétales
	Masques solaires	Sans effet	
	Environnement	Terrains plats bien exposés.	Id.
	Nuisances	RN66	Frange boisée à développer
	Isolation	Isolation par l'extérieur possible Peu d'implantation de panneaux solaires	Isolation intérieur des combles + isolation par l'extérieur à développer. Permettre les installations en faveur des économies d'énergie et en accord avec l'environnement paysager
	Diagnostic urbain		
Diagnostic environnemental			

L'immeuble collectif

REPRESENTATION		DENOMINATION	DESCRIPTION	EVOLUTION
<p>Organisation parcellaire :</p>  <p>Vue générale :</p> 	Diagnostic urbain	Type de parcelle	Souvent larges (20-40m sur rue) et 50m et + en prof.	Pas de redécoupage possible
		Accès	Rue – 2 nd accès par une autre rue fréquent	Id.
		Implantation/voie	Pignon ou mur gouttereau indifférent En recul/alignement (3 à 10 m)	Règlementer le recul/alignement
		Implantation/ limite séparative	Sur limite ou retrait de 3 m et plus	Id.
		Implantation des constructions / autres	Annexe ou Car-port éloignés de l'immeuble	Accolements à permettre
		Emprise au sol	De 1/2 à 1/25 selon la taille de la parcelle. En moyenne, l'emprise au sol de la construction est faible sur la parcelle (+ 1/10).	Variable
		Hauteur Volumétrie	De 6 à 15 m. Cave semi-enterrée+3/5étages+combles - Logement sur cave ou non – Combles aménagés ou non - Toitures : variables pentes de 0° à 35° - toits en pavillons ou 2 pans	Ravalement Nouvelles loggias
		Orientation/parcelle	Façade perpendiculaire ou parallèle à la rue	Id.
		Fonction	Logement	Id.
		Matériaux	Maçonneries enduites - tuiles en terre cuite, béton ou étanchéité – grande diversité de coloris d'enduits	Limiter les coloris
	Diagnostic environnemental	Stationnement	1 à 2 stationnements par logement	Id.
		Espaces libres et plantations	Minéral et plantations sur espaces partagés Pas de clôtures parcelles souvent ouvertes	Limiter les surfaces imperméables Inciter les clôtures transparentes
		Orientation du bâtiment	Variable. Façade Sud plus « ouverte »	Id.
		Dispositif de protection/vents	Haies végétales, arbres de haute-tige	A développer : plantations
		Masques solaires	Ombres portées des massifs environnants	Id.
		Environnement	Parcelles boisées protégeant des vents. Vues ouvertes	Id.
		Nuisances	-	Id.
		Isolation	Isolation par l'extérieur possible	Isolation intérieure des combles et par l'extérieur à développer.
		Dispositifs de production d'énergie solaire	Peu d'implantation de panneaux solaires sur les pentes des toits	Implantation de panneaux solaires à développer + loggias bioclimatiques

Atouts

- ✗ Un bourg qui a développé ses quartiers d'habitat dans la continuité des quartiers anciens;
- ✗ Une ville « parc » : un urbanisme concentré autour d'un parc exceptionnel;
- ✗ Un centre bourg rénové à l'image innovante;
- ✗ De nombreux équipements de proximité;

Faiblesses

- ✗ Les liaisons douces non reliées entre-elles;
- ✗ Les entrées de ville peu attrayantes;
- ✗ une place de la voiture encore très présente;
- ✗ Le vieillissement du parc de cités ouvrières;
- ✗ Une densité bâti peu économe en espace;

Enjeux structure urbaine et architecture

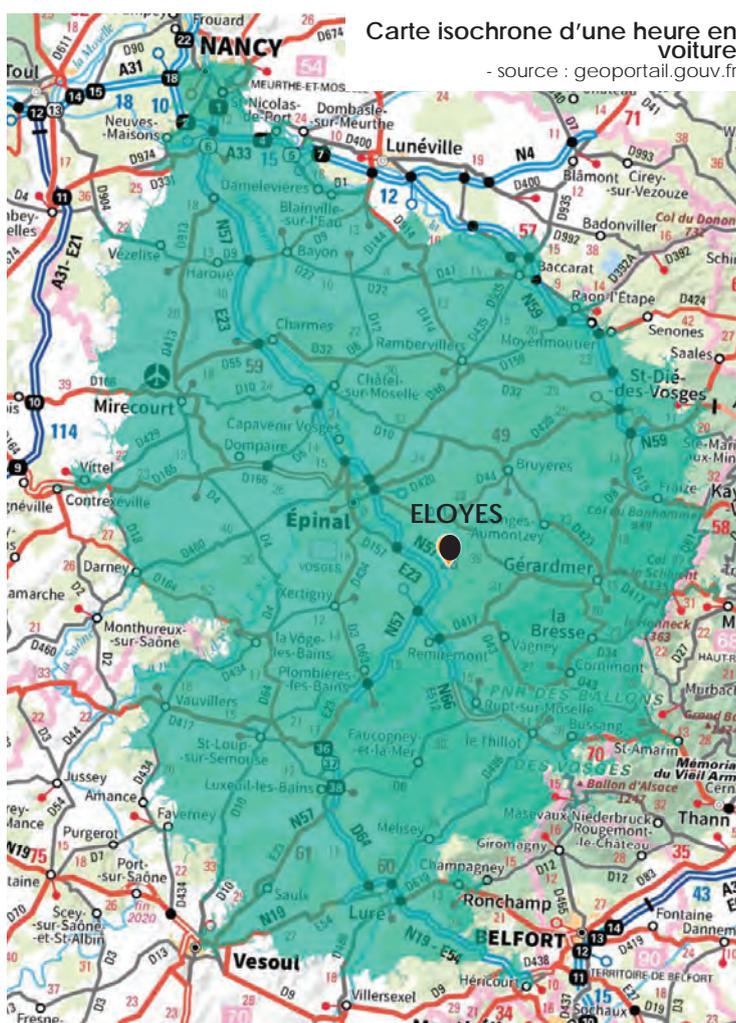
- ✗ **Contraindre la place de la voiture** : en moins de 10 min, la majeure partie des habitants d'Eloyes peuvent accéder aux services centraux à pied. Le complément des liaisons douces (tronçons à compléter à partir des tronçons existants) doit faire partie du projet d'évolution de la ville.
- ✗ **Qualifier les entrées de ville et la zone industrielle de la Plaine**. Retrouver de beaux arbres d'alignement dans les rues, tant pour l'aspect esthétique que pour l'adaptation du territoire au changement climatique. La végétalisation des espaces publics doit être appropriée à l'ampleur de la zone industrielle et de l'entrée de ville.
- ✗ **Intégrer la reconversion de la friche Kiener dans un schéma paysager global de requalification / reconversion en lien avec les quartiers d'habitation** ;
- ✗ **Définir le devenir des secteurs à enjeux dans le village** (densification, bord du ruisseau de la Borne Martin, reconversion du site de l'ancienne scierie...) dans un contexte de sobriété. N'engager que ce qui est nécessaire.
- ✗ **Miser sur ces « espaces en attente » pour maîtriser la forme urbaine** ; formes urbaines plus compactes, bâtiments qui « tiennent » les espaces publics, organisation et mise en œuvre exemplaire en termes de réversibilité, liaisons piétonnes avec les espaces publics centraux)
- ✗ **Plébisciter les matériaux locaux, dans les constructions et équipements publics, ambassadeurs du territoire et valorisant les entreprises aux savoir-faire locaux** ;
- ✗ **Tissus urbains** : préserver le caractère isolé des constructions dispersées (Maintenir les fermes encore isolées dans leur contexte vierge) ; encadrer l'aménagement des abords du tissu linéaire ; préserver absolument et accompagner l'évolution du tissu industriel (cités et usines) ; rendre attractif pour l'activité tertiaire et commerciale le bâti regroupé du bourg (opérations qualitatives, services, tiers lieux,...) ; inciter à la reconversion des maisons de lotissement avant la construction neuve.
- ✗ **Préserver les densités des tissus urbains du centre-bourg et des cités**. Justifier les espaces vacants en tant qu'espaces « résilients ». Densifier les secteurs plus distendus et sans qualité paysagère. Être fier (et défendre l'identité) de la variété des typologies en tant que témoignages historiques de la construction de la ville ;

7.- Transport et mobilité



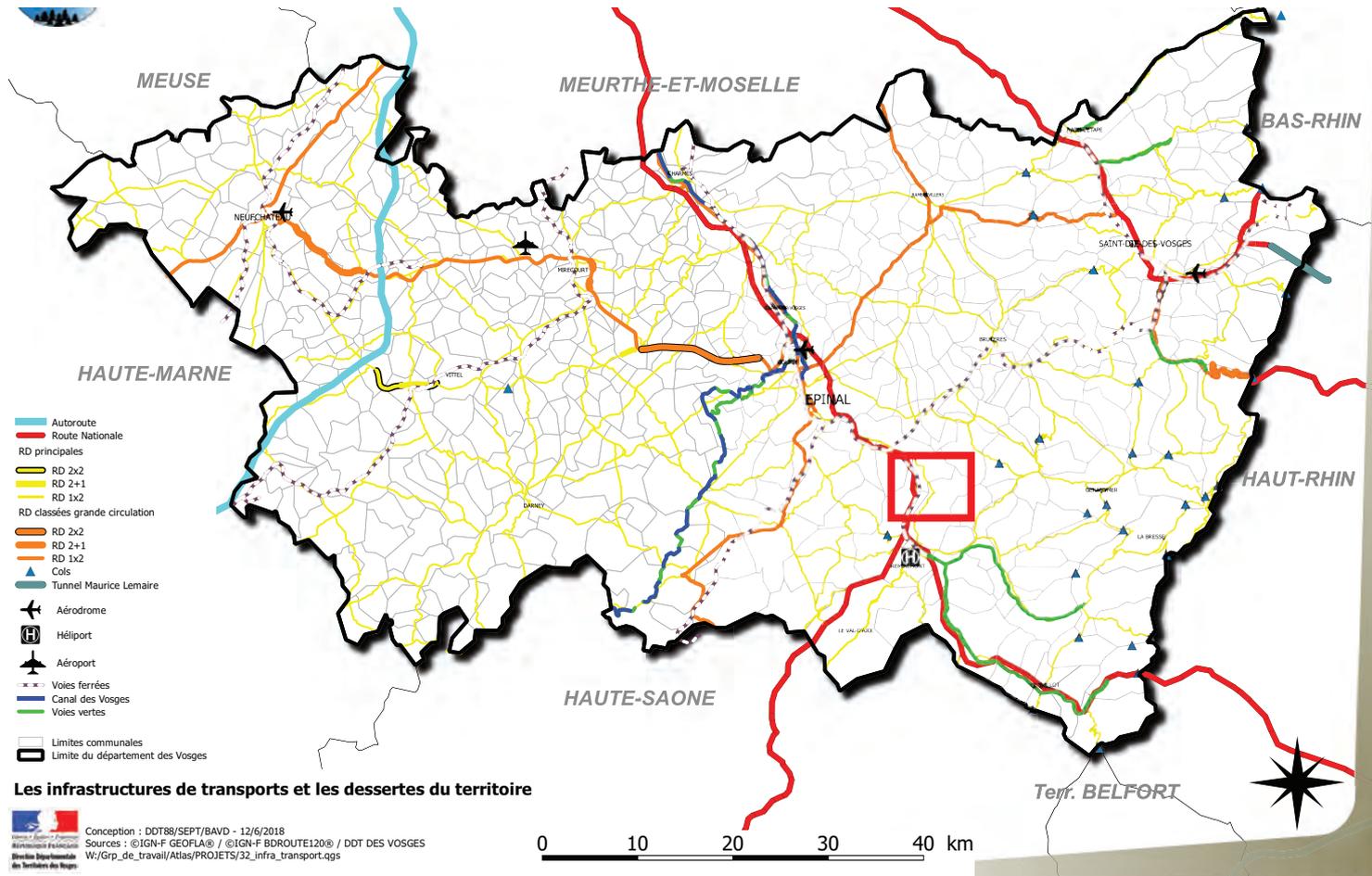
Le territoire communal d'ÉLOYES bénéficie d'une situation géographique intéressante au sud du Sillon Lorrain. Il se localise au cœur du département des Vosges, et plus particulièrement dans la vallée de la Moselle à 20 minutes au sud d'Épinal et à 15 minutes au nord de Remiremont.

Le territoire d'études est desservi par la RN57 avec un échangeur à ÉLOYES et par la voie ferrée, étape de la ligne Epinal-Remiremont, ce qui **conforte la dynamique locale et l'attractivité du territoire**. Ces voies sont parallèles et suivent le cours de la Moselle. La voie rapide permet un accès aisé aux grands pôles régionaux : Épinal (20 minutes), Nancy (1h), Metz (1h35), Colmar et Mulhouse (1h40), Strasbourg (2 h).



7.1- la typologie des voies de desserte

Le territoire communal est traversé par plusieurs voie structurantes à l'échelle départementale et régionale – route nationale, routes départementales, voie ferrée – complétées par une desserte locale - voies communales, chemins forestiers, liaisons douces. L'ensemble forme un maillage complet au cœur du territoire communal, et ne créant pas de secteurs enclavés.



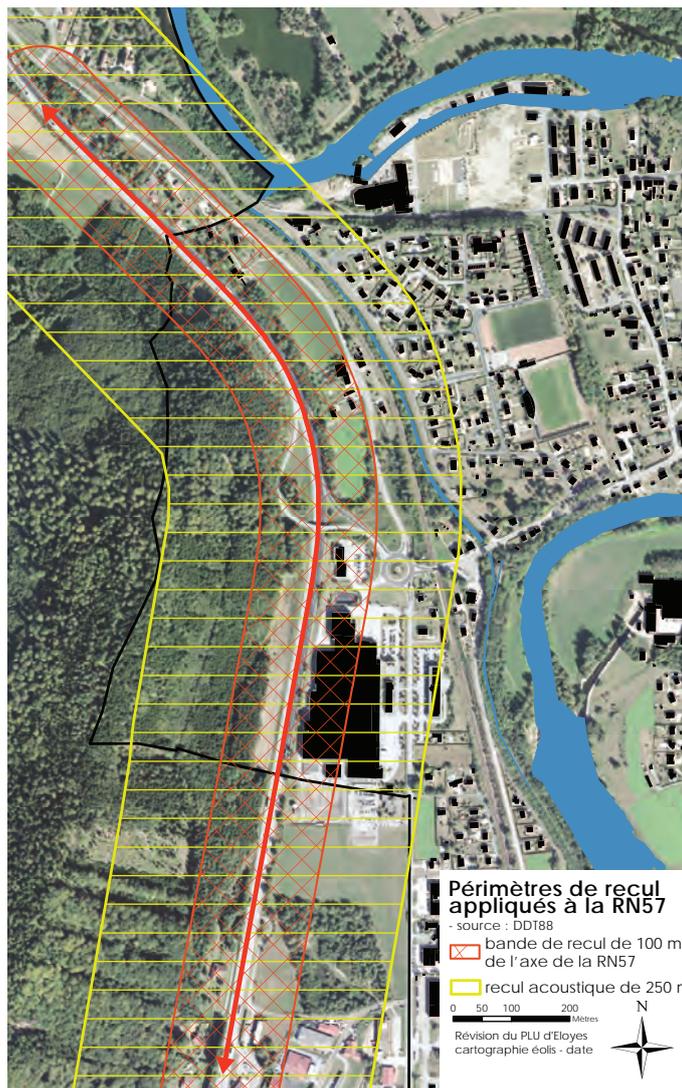
a. La route nationale

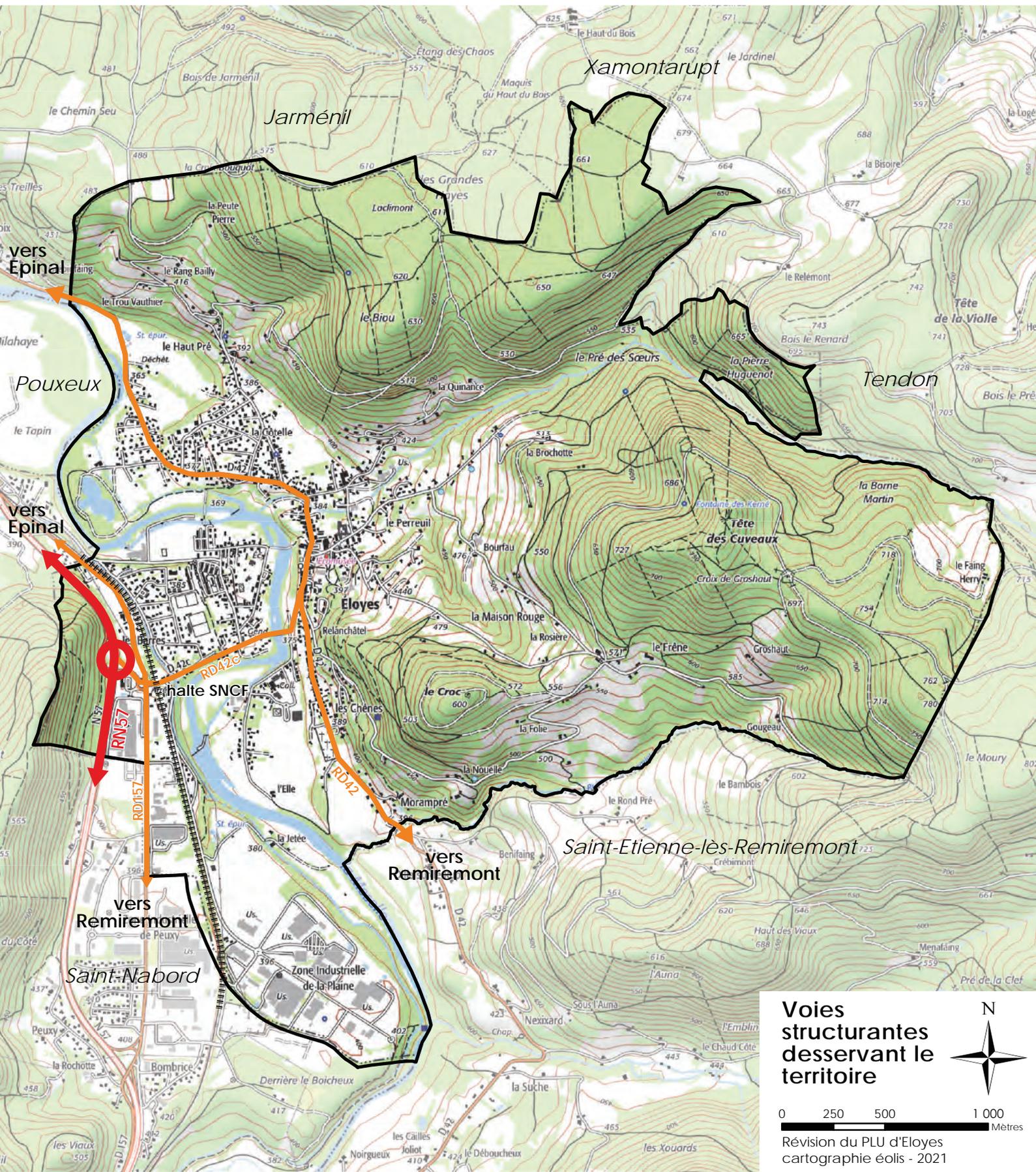
Le territoire communal est traversé et desservi par la route nationale 57 (voie rapide à 2x2 voies) qui constitue l'axe structurant nord-sud du département des Vosges, de Remiremont au sud à Nancy au nord, en passant par la ville d'Épinal. Un de ses échangeur se localise sur le territoire d'études, au nord de la zone industrielle de la RD157 et constitue un atout majeur en matière de desserte et de facilité d'accès au territoire.

Cette route à grande circulation transite par la vallée de la Moselle selon un tracé nord-sud, suffisamment éloigné des habitations pour ne pas être source de nuisances majeures. À noter que cette route est classée en tant que



Le territoire est desservi par la RN57
 photographie éolis 2021





Voies structurantes desservant le territoire

0 250 500 1 000 Mètres

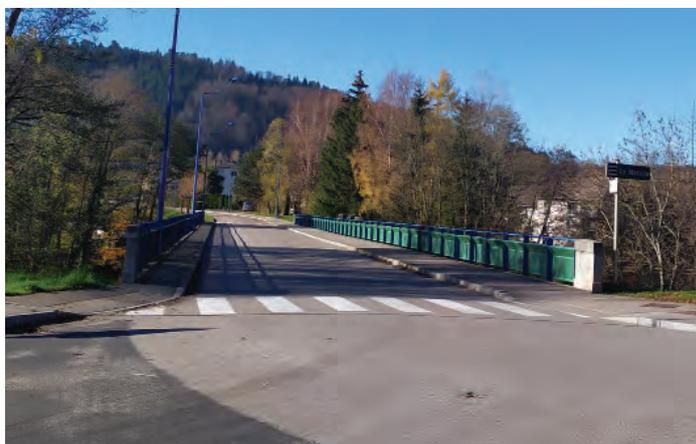
Révision du PLU d'Eloyes cartographie éolis - 2021

voie bruyante de catégories 2, ce qui implique une zone d'isolement acoustique renforcé de 250 m de part et d'autre de cette voie pour les habitations. En outre, si la révision du PLU définit des zones constructibles dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la RN57, le dossier devra être enrichi par une étude – dénommée étude « entrée de ville » - justifiant de la compatibilité de ces nouvelles règles, avec les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. À noter que ce type d'études n'avait pas été nécessaire lors de l'élaboration du PLU en vigueur.

b. Les routes départementales

Le territoire communal d'ÉLOYES est également traversé par plusieurs routes départementales :

- ✘ La **RD 157** qui est parallèle à la RN57 dans la vallée de la Moselle et qui est délaissée depuis la construction de la voie rapide. Cette voie dessert la zone industrielle du même nom.
- ✘ La **RD 42** qui longe la vallée de la Moselle à flanc de versant sur sa rive droite entre Épinal et Remiremont. Celle-ci passe par le centre d'ÉLOYES et elle constitue un axe-support de l'urbanisation entre Jarménil et Saint-Étienne-Lès-Remiremont.
- ✘ La **RD42c** assure la liaison entre le rond-point de la zone industrielle de la RD157 et la RD42 (rue des Donjons), en franchissant la Moselle.



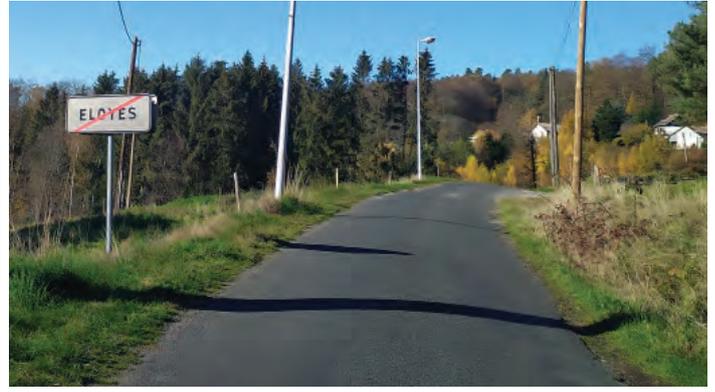
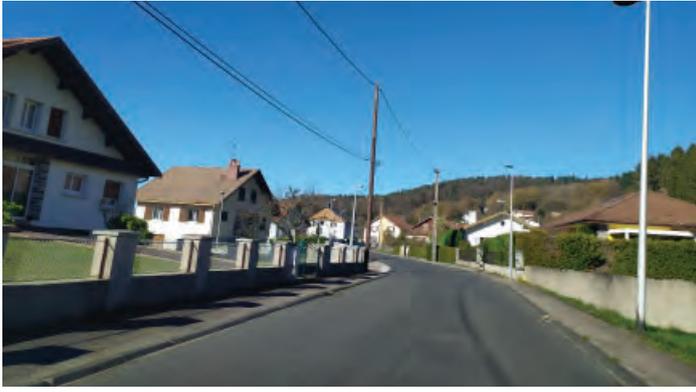
Les RD42 et RD 42c transitent par le centre d'ÉLOYES
photographies éolis 2020

Précisons enfin ces deux dernières voies traversent les habitations d'ÉLOYES. En cas d'extension urbaine éventuelle en dehors de la partie agglomérée, il est bon de rappeler que les constructions nouvelles ne pourront pas être dotées d'un accès direct sur la route départementale en dehors de la partie agglomérée.

c. Les voies de desserte locale complètent le réseau

Les voies de desserte locale correspondent aux voies communales qui irriguent les différents quartiers d'ÉLOYES et les constructions plus isolées, qui se connectent de manière complémentaire aux routes départementales en direction des territoires limitrophes. Certaines des voies communales assurent également la desserte vers et dans la forêt communale en cul de sac tout en irriguant les constructions les plus excentrées. Ceci limite le nombre de voies sans issue à la juste vocation de desserte d'habitations. Aussi, les voies en impasse se concentrent dans les secteurs pavillonnaires (ex : impasse de Lamyfontaine, impasse de l'Aubépine, rue de la Cotelle) sans être toutefois une généralité. Les voies sont étroites et sans accotements du fait du peu de circulation dans ces impasses.

Les voies de desserte locale présentent des profils très différents suivant leur localisation, leur ancienneté et les trafics supportés. De manière générale, ces voies ne sont pas des routes de transit. Elles sont pratiquées uniquement par les habitants et leurs visiteurs. Les voies qui parcourent les versants sont étroites, sans



Les voies de desserte locale présentent des profils différents suivant leur localisation, leur ancienneté, le trafic supporté
photographies éolis - ici et là 2020-2021

accotements dès que celles-ci quittent le bourg. En revanche, en cœur de bâti, ces voies un peu plus larges avec des accotements possibles du fait de la topographie plane ou douce.

7.2- la mobilité

a. Les déplacements en véhicules légers

Même si le territoire est correctement desservi par des transports en commun (notamment grâce à la voie ferrée), que le bourg est parcouru par plusieurs liaisons douces, les déplacements se font tout de même essentiellement en véhicule motorisé. Pour rappel d'après l'INSEE, les habitants se déplacent essentiellement pour leur travail en véhicule individuel, ce qui reflète l'omniprésence de la voiture dans nos modes de vie ; et seulement 1.9% utilisent des transports en commun. En outre, 85.4% des ménages possèdent au moins une voiture et 36.4% en possèdent deux.

b. Les transports en commun

Comme le montre l'analyse précédente des migrations domicile travail, les Loyas se déplacent essentiellement avec leur véhicule personnel au quotidien. Mais, le territoire est correctement desservi par les transports en commun.

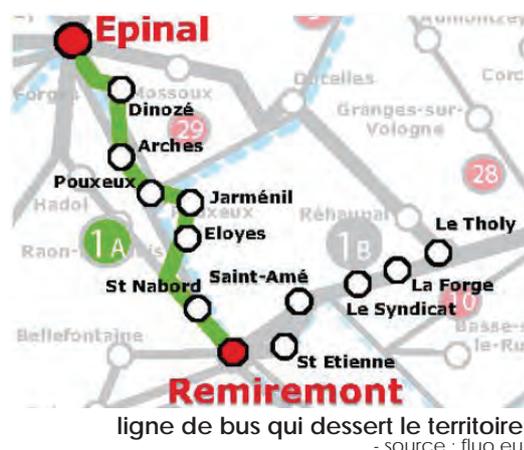
La voie ferrée de la ligne Nancy-Épinal-Remiremont possède une halte sur le territoire d'ÉLOYES. Il existe une dizaine d'allers-retours vers Nancy, ce qui permet des correspondances à Épinal (vers Mirecourt, Belfort et Saint-Dié-des-Vosges) et à Nancy (vers Metz, Luxembourg, Lyon et Paris). Nancy est à 1 h 10, Épinal à 20 minutes, Remiremont à 10 minutes, et place ÉLOYES à environ trois heures de Paris via une correspondance à Epinal ou Nancy.

Un parking relais de 18 places se localise Avenue de Lattre de Tassigny. Celui-ci est régulièrement saturé.



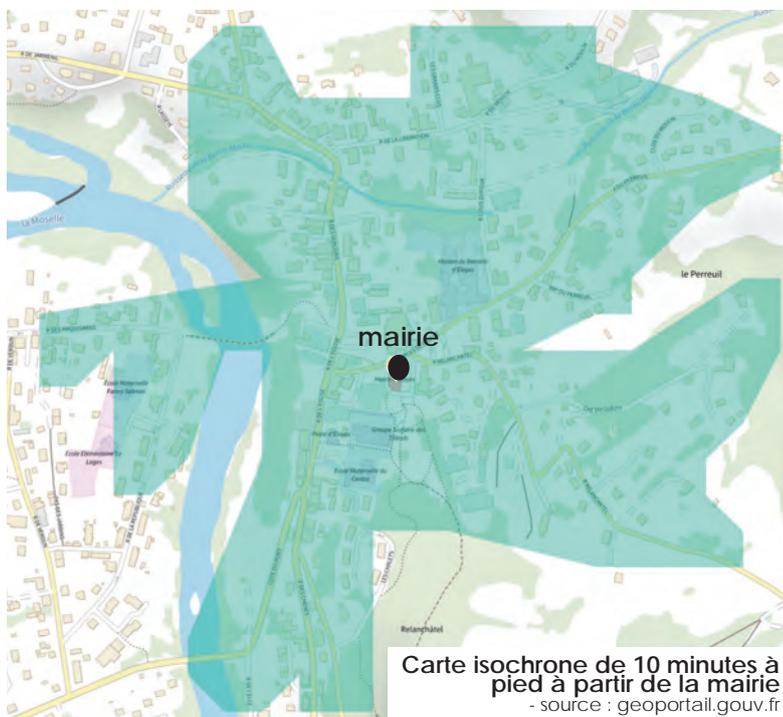
La gare : un atout indéniable en matière de mobilité avec un arrêt à Eloyes
 photographies éolis 2021

En outre, le territoire est desservi par la ligne régulière de bus 1A du réseau Fluo Grand Est qui assure une liaison entre Épinal et Remiremont. On recense quatre arrêts sur ÉLOYES : à la Cotelte, l'église, la gendarmerie et la gare. On dénombre 10 allers retours quotidiens en période scolaire.



c. Les liaisons douces

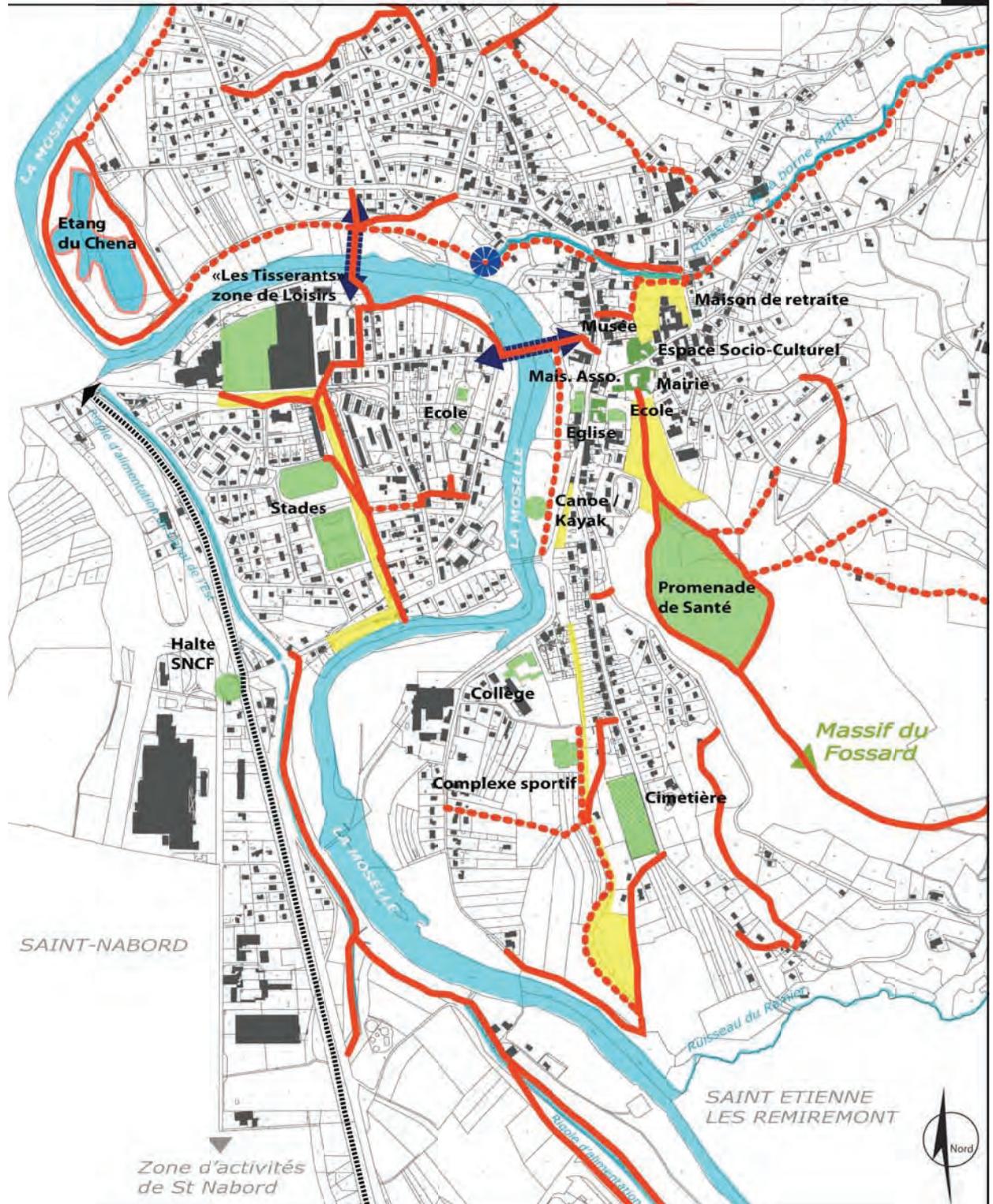
La carte isochrone montre qu'il est aisé de se déplacer au centre d'ÉLOYES en parcourant en 20 minutes le centre ancien de part en part. Cette carte illustre en effet, les possibles déplacements piétons en 10 minutes autour de la mairie et qui couvre une partie des commerces et des services du centre, ainsi que certains équipements comme la poste, l'école, la médiathèque ou encore la maison de retraite. Néanmoins, les extensions urbaines les plus récentes dans la vallée et sur le versant de la vallée de la Moselle, de même que le collège et les équipements les plus proches, sont plus éloignés et requièrent de prendre la voiture.



Pour favoriser les déplacements hors voiture, le bourg est traversé par de nombreux cheminements doux qui permettent notamment de relier les différents équipements.

- Liaisons piétonnes existantes
- - - Liaisons piétonnes à créer
▬▬▬ Passerelles piétonnes
 Equipements et Aménagements Publics
 Parcs, espaces verts et talus paysagers

LEGENDE



Réflexions menées par la commune lors de l'élaboration du PLU en vigueur en faveur du développement des liaisons douces en cœur de bourg

- source : rapport de présentation du PLU approuvé le 17 décembre 2013

En outre, deux passerelles permettent le franchissement de la Moselle :

- La première au nord entre la rue des Maquisards via la résidence La Moselle et la rue de Jarménil.
- La seconde à l'est entre la rue des Maquisards et la rue des Donjons, en face de la place du Colonel Humbert.

La commune d'ÉLOYES œuvre depuis plusieurs années pour développer ce réseau et favoriser les déplacements doux – alternatif à un usage systématique de la voiture pour des déplacements quotidiens et plus occasionnels de détente – avec la création de liaisons douces urbaines. Ce point faisait déjà partie des réflexions lors de l'élaboration du PLU en vigueur. Cette démarche doit être poursuivie sur cette thématique lors de la **révision du PLU. Elle doit permettre d'assurer une continuité de cet engagement, de conforter et de compléter le réseau existant dans une logique de créer des cheminements plus directs et sécurisés.** Rappelons également que plusieurs emplacements réservés du PLU en vigueur sont destinés à la création de liaisons douces et la révision du PLU devra confirmer ou non le maintien de ces réserves :

- emplacement réservé n°2 pour la création d'un sentier entre la rue du Moulin et la voie communale menant au massif boisé Le Biou.
- emplacement réservé n°4 pour la création d'une liaison piétonne reliant l'étang du Chena et la rue des Donjons.
- emplacement réservé n°5 pour l'accès à l'activité de canoé kayak a été réalisée.
- emplacement réservé n°6 pour la création d'une liaison piétonne entre le collège et le complexe sportif de la rue des Chênes.
- emplacement réservé n°8 pour la création d'un sentier piéton entre la RD42 en direction de Jarménil vers le massif du Fossard, via « Sous la Peute Pierre ».



Le chemin de la Passerelle
photographies ici et là 2021



exemples de cheminements doux
photographies éolis 2020 / ici et là 2021

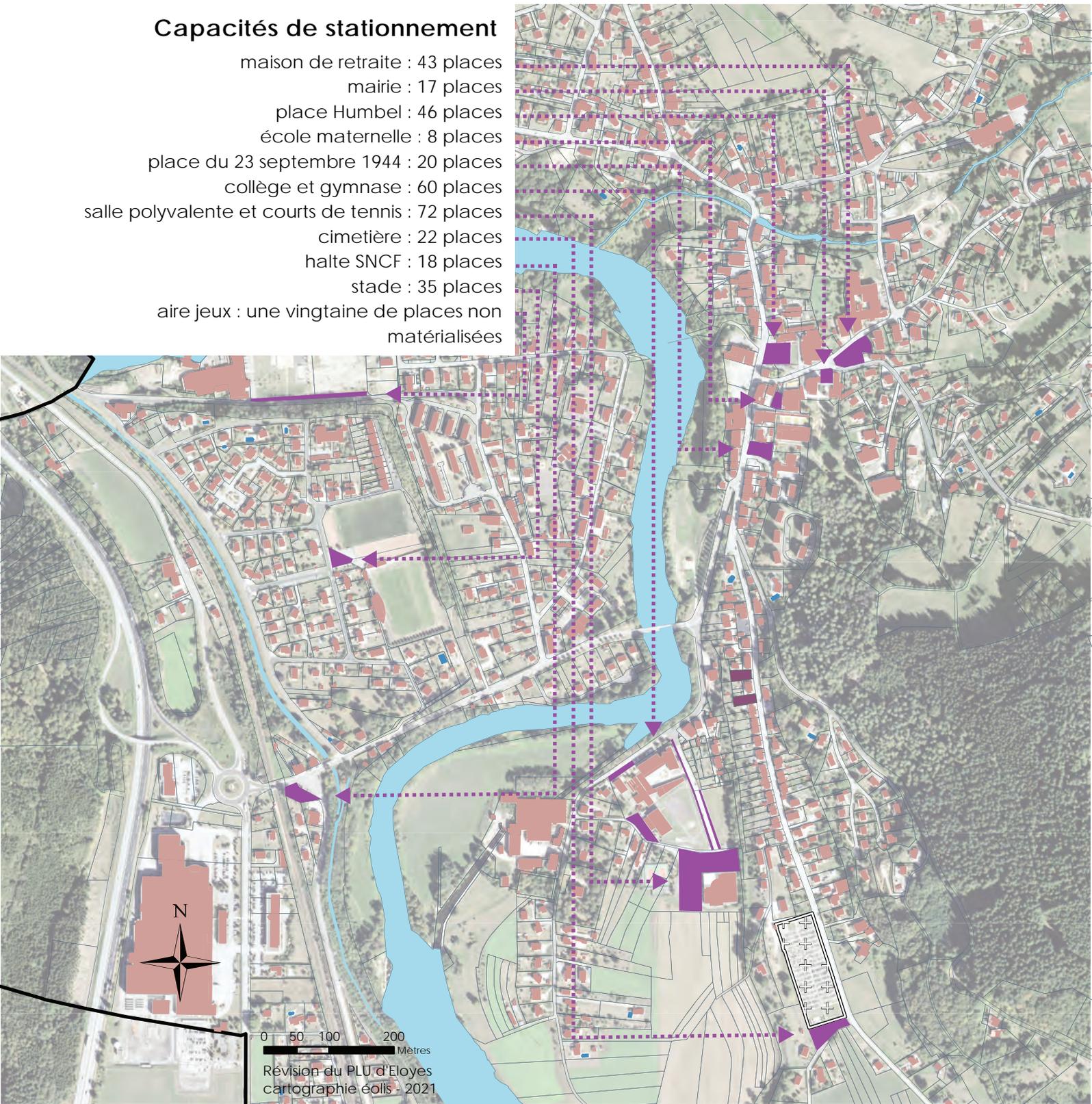
7.3- le stationnement

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 14 mars 2014 demande que le PLU établisse une analyse des capacités de stationnement sur le territoire d'études.

ÉLOYES compte ainsi 11 espaces de stationnements clairement identifiés et qui se concentrent en cœur de bourg ou aux abords des équipements – salle polyvalente, stade, aire de jeux, école, cimetière, - pour un nombre total cumulé estimé à environ 360 places. Les stationnements sont suffisants sur ces secteurs et

Capacités de stationnement

maison de retraite :	43 places
mairie :	17 places
place Humbel :	46 places
école maternelle :	8 places
place du 23 septembre 1944 :	20 places
collège et gymnase :	60 places
salle polyvalente et courts de tennis :	72 places
cimetière :	22 places
halte SNCF :	18 places
stade :	35 places
aire jeux :	une vingtaine de places non matérialisées



permettent de contrôler les afflux de véhicules. Les quartiers résidentiels sont, quant à eux, dépourvus de parkings publics et le stationnement est plutôt bien géré individuellement à la parcelle. Se pose néanmoins la question pour les visiteurs occasionnels qui se garent sur les accotements des voies. Une réflexion pourrait être menée pour évaluer l'intérêt et les besoins de définir de nouveaux espaces de stationnements dans ces quartiers qui en sont dépourvus. Une réflexion avait déjà été menée en ce sens lors de l'élaboration du PLU (emplacements réservés n°3 et 9) pour créer deux espaces de stationnement dans la rue des chênes où l'habitat dense des cités ouvrières laisse peu, voire pas, d'opportunités pour créer des places de stationnement supplémentaires sur le domaine privé.



Plusieurs espaces de stationnement publics sont présents en coeur de bâti
photographies éolis 2021

Le territoire bénéficie d'une situation géographique intéressante grâce à un accès facile depuis des voies de desserte structurantes, ce qui contribue à conforter la dynamique locale et l'attractivité du territoire d'ÉLOYES. Des voies complémentaires de desserte locale desservent les différents quartiers et les massifs forestiers sans créer d'espaces enclavés. La commune œuvre pour favoriser les déplacements doux – alternatifs à la voiture - au sein du territoire et cette thématique doit être confortée dans le cadre de la révision générale du PLU. Le centre d'ÉLOYES et les équipements sont dotés d'espaces de stationnements en suffisance mais ils font défaut au sein de certains quartiers périphériques, ce qui pourrait être corrigé dans le cadre du PLU.

Atouts / Richesses

- ✘ Une situation géographique intéressante au sud du Sillon Lorrain.
- ✘ Un accès facile au territoire grâce à l'échangeur de la RN 57 et un arrêt SNCF, qui confortent l'attractivité du territoire.
- ✘ Un maillage de voies de desserte locale permet de ne pas créer de secteurs enclavés.
- ✘ Des espaces de stationnement en suffisance dans le centre et aux abords des principaux équipements.
- ✘ Un engagement communal en faveur du développement des liaisons douces.

Faiblesses / Contraintes

- ✘ Une problématique du stationnement dans les secteurs périphériques denses à réfléchir.
- ✘ Des voies en impasse dans les quartiers pavillonnaires qui compliquent la circulation dans ces secteurs / Une logique à ne pas reproduire dans les futurs quartiers.

Enjeux

- ✘ Encourager à utiliser davantage les voies multimodales, en alternative à un usage systématique de la voiture.
- ✘ Poursuivre la démarche communale pour la création de liaisons douces urbaines pour étoffer le réseau existant entre les équipements et les différents quartiers périphériques existantes et à venir / boucler les tronçons quand nécessaire.
- ✘ Poursuivre la réflexion pour créer des espaces de stationnements dans les secteurs périphériques résidentiels denses.

8.- Réseaux et aménagement numérique



8.1- les réseaux secs et humides

a. l'alimentation en eau potable (AEP)

Plusieurs sources avec périmètres de protection de captage permettent d'alimenter ÉLOYES en eau potable (cf chapitre milieu physique / liste et carte des SUP en annexes) : source du Pré des Sœurs et source de Dremont Bas au nord et forage de la Jetée dans la vallée de la Moselle au nord de la zone industrielle de la Plaine. La commune vend également de l'eau aux communes de Saint-Nabord et de Saint-Étienne-Lès-Remiremont.

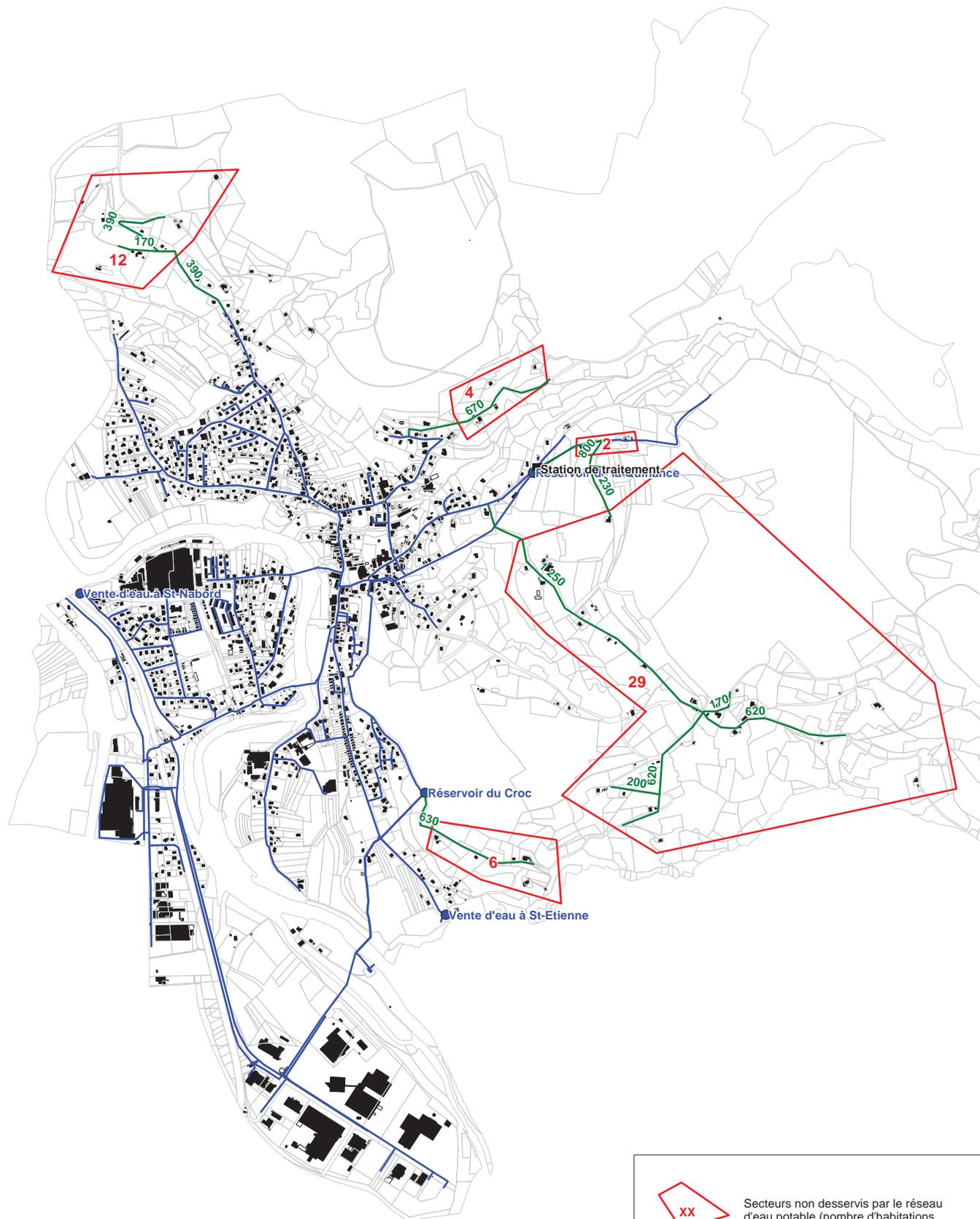
La commune a procédé en 2010 à un diagnostic du système d'alimentation en eau potable qui fait état que les constructions les plus isolées ne sont pas raccordées au réseau AEP et que des travaux d'extension de réseaux pourraient être envisagés pour une partie de ces constructions. La cartographie du réseau d'eau potable et ses limites constitue un des critères pour la délimitation des nouvelles zones constructibles dans le cadre de la révision du PLU, sans avoir à procéder à des travaux complémentaires d'extension des réseaux. Le réseau mesure 30.90 Km et dessert environ 3370 habitants en 2019. Pour cette année de référence, l'eau a été de bonne qualité microbiologique. En revanche, d'un point de vue chimique, l'eau distribuée a été non conforme, en moyenne annuelle, à une ou plusieurs normes de qualité. Elle est conforme concernant les nitrates mais à la limite de la qualité réglementaire concernant les pesticides. En outre, en moyenne, l'eau distribuée a été agressive. Une telle eau peut être corrosive et dissoudre les métaux présents dans les canalisations, et notamment le plomb qui peut être à l'origine de cas de saturnisme (source : ARS Grand Est).

b. Le réseau d'assainissement

La commune d'ÉLOYES dispose d'un zonage d'assainissement qui met en évidence les secteurs dotés d'un assainissement collectif et ceux qui ne le sont pas et où les constructions sont dotées d'un dispositif individuel.

Une station d'épuration de traitement des eaux usées a été construite au nord-ouest du territoire, le long de la route de Jarménil, à la sortie du bourg, dans la vallée de la Moselle. Elle a été mise en service dans sa configuration actuelle le 1^{er} juin 1998.

Une zone de rejets végétalisée se localise de l'autre côté de la voie, en sortie de la station d'épuration. Rappelons que cet espace se destine à améliorer la qualité des eaux épurées en réalisant un traitement



 Secteurs non desservis par le réseau d'eau potable (nombre d'habitations concernées)
 Scénarios de raccordements au réseau public (linéaire de canalisation)

Maitre de l'ouvrage : Commune d'Eloyes Département : 88		ETUDE DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE		N°Affaire :	4 63 1162	Etabli par :	BDU	Vérifié par :	BDU	N°Plan	Indice	Format
Maitre d'oeuvre/Bureau d'études AGENCE DE STRASBOURG Valparc - Immeuble Indogo - 9b rue du Parc - 67 205 OSERHAEUSENGEN Tel : 03 88 27 11 50 Fax : 03 88 27 11 57 E-mail : strasbourg@sogreah.fr		Plans des réseaux - Scénarios de raccordements des habitations non desservies		Phase :	EP	Date :	Février 2010	Date :	Février 2010	1	A	A3
				Echelle :	1/15 000e	Fichier :						

Commune d'Eloyes
CARTE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
 Echelle: 1/5.000

<p>Légende Générale Ligne des zones d'assainissement (P.L.U. 2017) Zones de protection immédiate des ouvrages A.E.P. Zones de protection éloignées des ouvrages A.E.P. Réseaux d'assainissement Réseaux d'eau Conduites de substitution B.O. (Bassin d'Oxygénation)</p>	<p>ZONAGE D'ASSAINISSEMENT Zone d'assainissement collectif Zone d'assainissement individuel</p>
---	--



supplémentaire via des processus naturels.

À noter que l'entreprise THRIET dispose de sa propre STEP qui se localise au nord de la zone industrielle de la Plaine.

c. La défense incendie

L'étude menée en 2010 concernant le système d'alimentation en eau potable sur la commune a également analysé la défense incendie. Il apparaissait que seul le centre du bourg et la zone industrielle de la Plaine étaient correctement desservies. Il a donc été proposé des aménagements d'aires d'aspiration dans la vallée de la Moselle d'une part, et d'autre part, des aménagements de baches incendie pour les constructions isolées sur les versants et pour une partie de la zone industrielle de la RD157.

d. La gestion et le traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets est assuré par le Syndicat intercommunal de collecte et de valorisation des déchets ménagers de la région d'Épinal (SICOVAD) dont la principale mission est la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés. Le SICOVAD exerce lui-même la compétence collecte, gère en régie directe un centre de transit des ordures ménagères résiduelles et une plateforme de compostage des déchets verts à Epinal-Razimont.

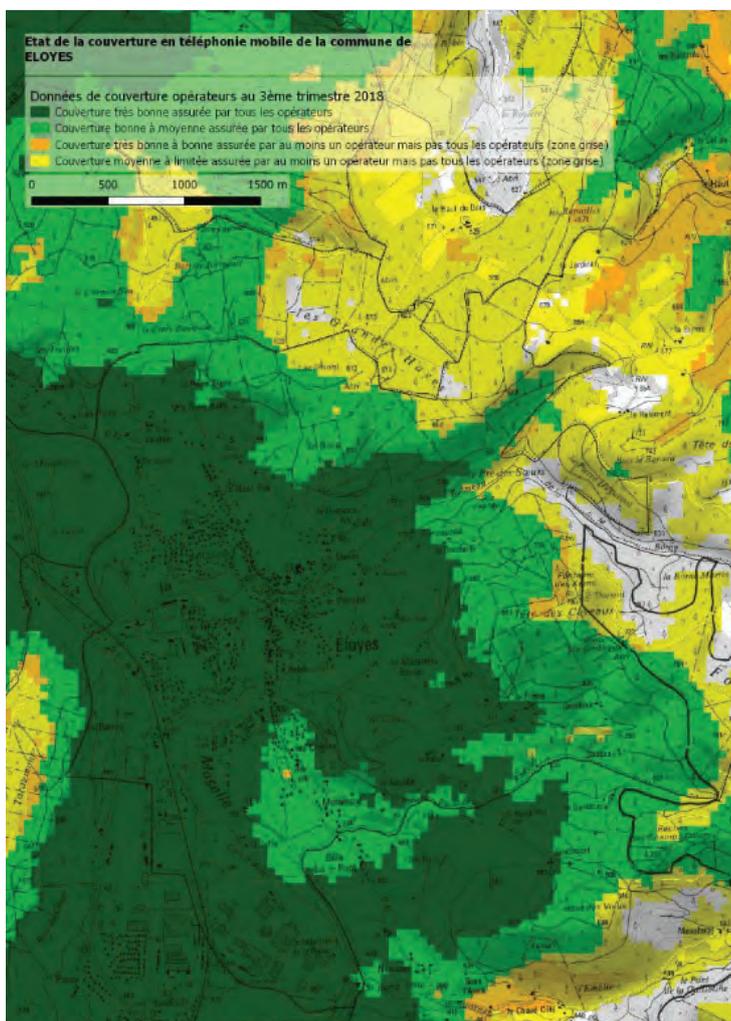
La commune adhère au syndicat depuis le 1^{er} janvier 2006. La compétence est devenue intercommunale depuis le 1^{er} janvier 2017 et la CCPVM adhère désormais au SICOVAD.

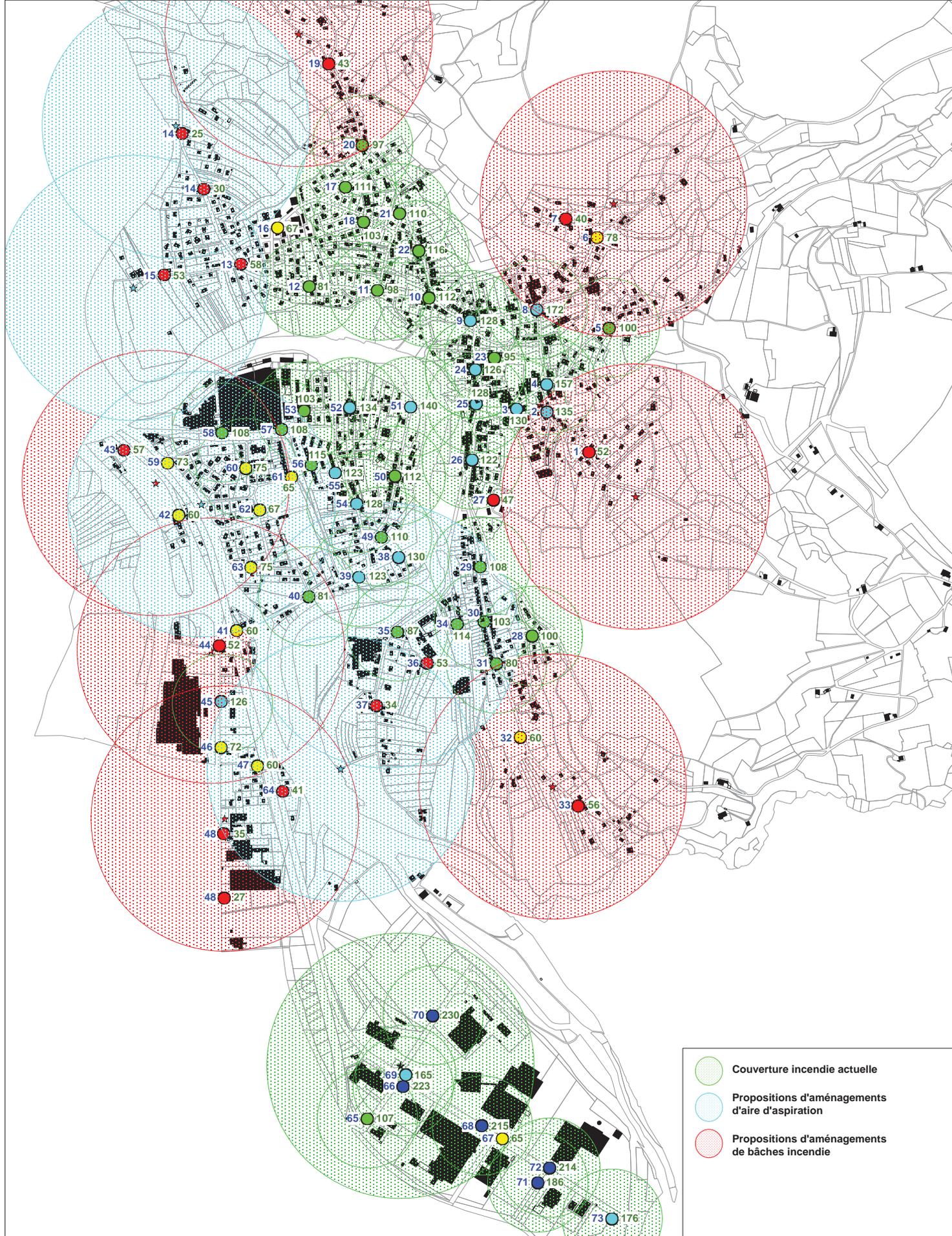
La collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables (sacs jaunes) est hebdomadaire à ÉLOYES. Une des 12 déchetteries est implantée à ÉLOYES, au nord du bourg à côté de la station d'épuration.

8.2- l'aménagement numérique du territoire

L'essor des communications et d'internet constitue un enjeu d'attractivité et de compétitivité pour les territoires. La connexion à un réseau haut débit est devenue aujourd'hui un enjeu prioritaire d'aménagement du territoire. En effet, le débit accessible est désormais un facteur d'attractivité tant pour les entreprises que pour les populations. Depuis une dizaine d'années, les usages personnels et professionnels d'Internet se sont multipliés, nécessitant des capacités de débit montant et descendant croissantes. L'usage du Très Haut Débit peut aussi répondre à des enjeux d'égalité d'accessibilité à certains services pour les territoires. Au 3^{ème} trimestre 2018, une grande partie du territoire bénéficie d'une couverture très bonne par tous les opérateurs, ou bonne à moyenne.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Vosges définit les ambitions en matière de développement numérique, identifie





	Couverture incendie actuelle
	Propositions d'aménagements d'aire d'aspiration
	Propositions d'aménagements de bâches incendie

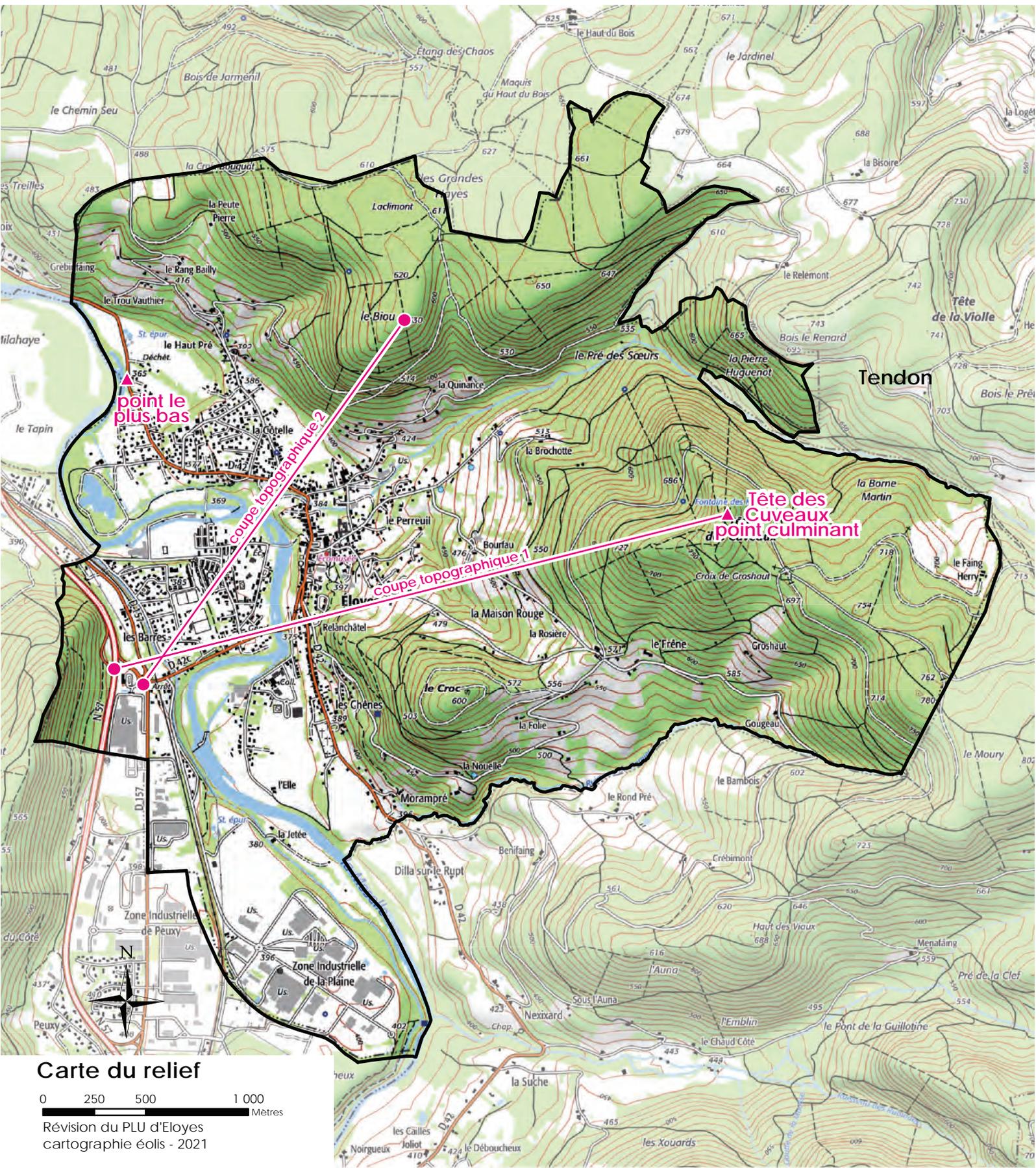
Maitre de l'ouvrage : Commune d'Eloyes Département : 88		ETUDE DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE		N° Affaire :	4 63 1162	Etabli par :	BDU	Vérfié par :	BDU	N° Plan	1	Indice	A	Format	A3
Maitre d'oeuvre/Bureau d'études AGENCE DE STRASBOURG Valparc - Immeuble Indigo - 50 rue du Parc - 67 205 OSERHAUSBERGEN Tel : 03 88 27 11 50 Fax : 03 88 27 11 57 E-mail : strasbourg@sogreah.fr				Phase	EP	Date :	Janvier 2010	Date :	Janvier 2010						
		Propositions d'aménagements de défense incendie		Echelle :	1/10 000e			Fichier :							

les problématiques et les actions à mener. Ce document doit permettre d'encadrer le déploiement de la fibre optique pour pallier l'absence d'initiatives privées spontanées sur certains territoires. L'objectif du SDTAN est de rendre éligible, à l'horizon 2055, 43% des foyers et entreprises du département des Vosges au très haut débit sur fibre optique et de garantir une couverture complète du territoire par une combinaison des technologies.

En outre, avec des communications de plus en plus dématérialisées, l'absence de connexion internet à haut débit (voir très haut débit) est rédhibitoire à la réalisation d'une offre d'accueil pour les entreprises. En effet, ce besoin ne concerne pas seulement les établissements ayant des activités mondialisées, mais également les TPE ou artisans qui doivent rester en contact avec leurs prestataires. La commune devra tenir compte de cette problématique en cas de création de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques. Enfin, l'accès au numérique entre désormais également dans les critères de choix pour l'installation de nouveaux habitants sur un territoire.

B.

Etat initial de l'environnement



1.- Milieu physique



1.1- le relief

Le territoire communal d'ÉLOYES s'organise sur la rive droite de la vallée de la Moselle qui forme une longue dépression bien marquée et qui structure fortement les paysages. Cette entité est dominée par les massifs forestiers, dont le Massif du Fossard même si celui-ci ne se situe pas directement sur la commune. La vallée de la Moselle forme dans ce secteur une zone de contact entre la Vôge et les prémices des Hautes Vosges. Ce relief confère au territoire une ambiance montagnarde même si les altitudes ne sont pas élevées.

Localement, le relief est progressif quand la vallée de la Moselle est moins large avec l'organisation suivante.

- la vallée de la Moselle à fond plat qui traverse le territoire du sud au nord. Les altitudes y sont les plus basses (365 m d'altitude au point le plus bas au nord-ouest du territoire, le long de la rue de Jarménil), et qui est marqué par une forte zone inondable,
- les terrasses sur lesquelles le village primitif s'est installé à l'abri des zones inondables de la vallée (l'église se situe entre 380 et 390 m d'altitude), et sur lesquelles le bâti s'est développé avant de conquérir les premières pentes des versants.
- les versants aux pentes fortes qui sont occupés par massifs forestiers (point culminant à la Tête des Cuveaux à 783 m d'altitude, à l'est du territoire) qui dominent la vallée de la Moselle et qui annoncent les premiers contreforts vosgiens. Ces versants sont perpendiculairement entaillés par le vallon de la Borne Martin.

En revanche, le relief est plus marqué au nord quand la vallée de la Moselle s'élargit et où le relief passe sans transition entre ce fond plan et les versants forestiers aux pentes marquées



Dénivelé positif : 377 m - Dénivelé négatif : -48 m
Pente moyenne : 17 % - Plus forte pente : 45 %

coupe n°1



Dénivelé positif : 271 m - Dénivelé négatif : -32 m
Pente moyenne : 11 % - Plus forte pente : 54 %

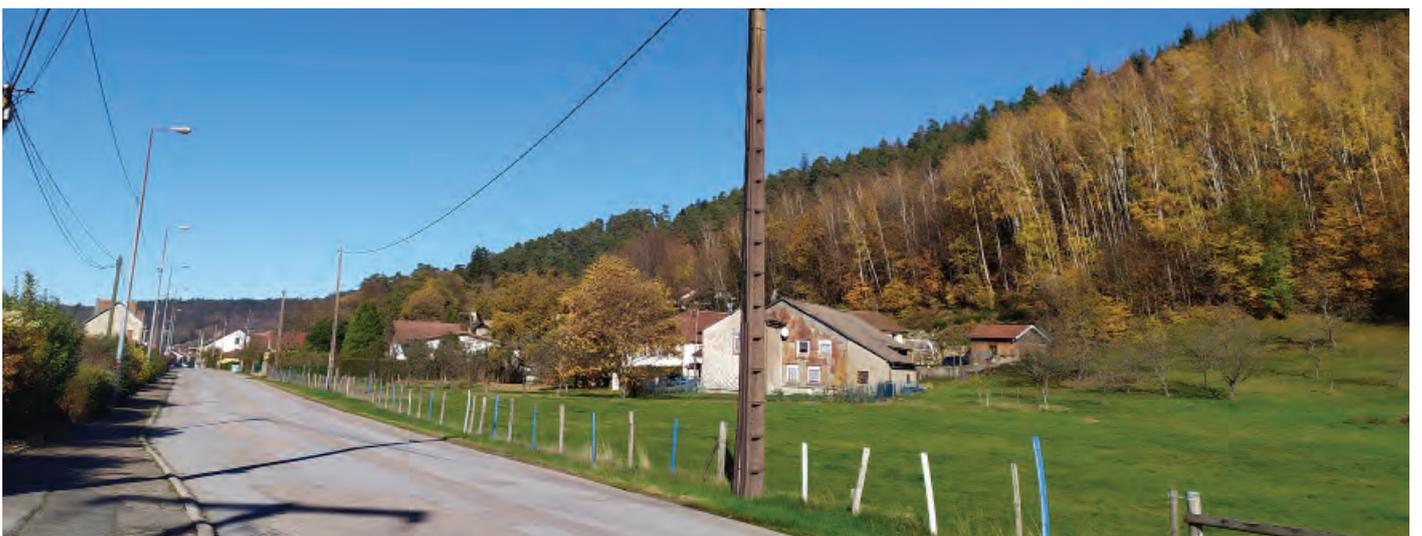
coupe n°2



Le bâti a conquis les terrasses surplombant la vallée de la Moselle à l'abri des zones inondables et les pentes des versants, et en arrière plan les zones industrielles installées dans la vallée de la Moselle et le territoire de Saint Nabord
 photographie ici et là 2021



Les versants boisés de la vallée de la Moselle aux pentes les plus fortes et aux altitudes les plus élevées
 photographie ici et là 2021



Une transition franche au nord entre la vallée large de la Moselle et les versants forestiers aux pentes abruptes
 photographie éolis 2020

1.2- la géologie

Le territoire communal d'ÉLOYES se partage entre la montagne vosgienne, constituée de roches granitiques, et la vallée de la Moselle, constituée essentiellement d'alluvions.

Le cours de la Moselle marque fortement la composition géologique du ban communal. La vallée est constituée pour l'essentiel d'alluvions récentes, confondues avec des déjections torrentielles. Ces terrains sédimentaires donnent lieu à des exploitations de sables et de graviers, et recèlent d'abondantes réserves aquifères.

Quant aux massifs rocheux, ceux-ci sont composés de roches métamorphiques, notamment de gneiss lités. Elles sont présentes sous deux variétés : l'une est grise (composée des lits blancs et gris) et l'autre est brun rougeâtre (renfermant de la biotite et de la cordiérite). Ces gneiss sont injectés de granit.

Les sommets sont formés essentiellement de grès bigarré, ponctués de glaciaires. Ces formations permettent la présence de nappes aquifères libres ou captives.

1.3- la ressource en eau

* Les documents-cadre

Rappelons en préambule que le PLU se doit d'être compatible avec les règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est qui est lui-même compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse et avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du district du Rhin qui est révisable tous les 6 ans.

Même si **la compatibilité du PLU se fera avec le SRADDET Grand Est**, rappelons que le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse a été approuvé le 30 novembre 2015. Ce document supra-communal arrête pour une période de 6 ans (2016-2021) les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre au titre de l'article L212-1 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, l'enjeu n°5 du SDAGE vise à « intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires », avec pour priorité :

- ✘ de prévenir le risque d'inondation par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
- ✘ de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques.
- ✘ d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

La commune d'ÉLOYES n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) approuvé ou en cours d'élaboration.

* Les cours d'eau

Les cours d'eau et les zones inondables :

Définition d'un cours d'eau (issue de la jurisprudence du 21 octobre 2011 du Conseil d'État et de l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015) :

Trois critères cumulatifs pour l'identification d'un cours d'eau :

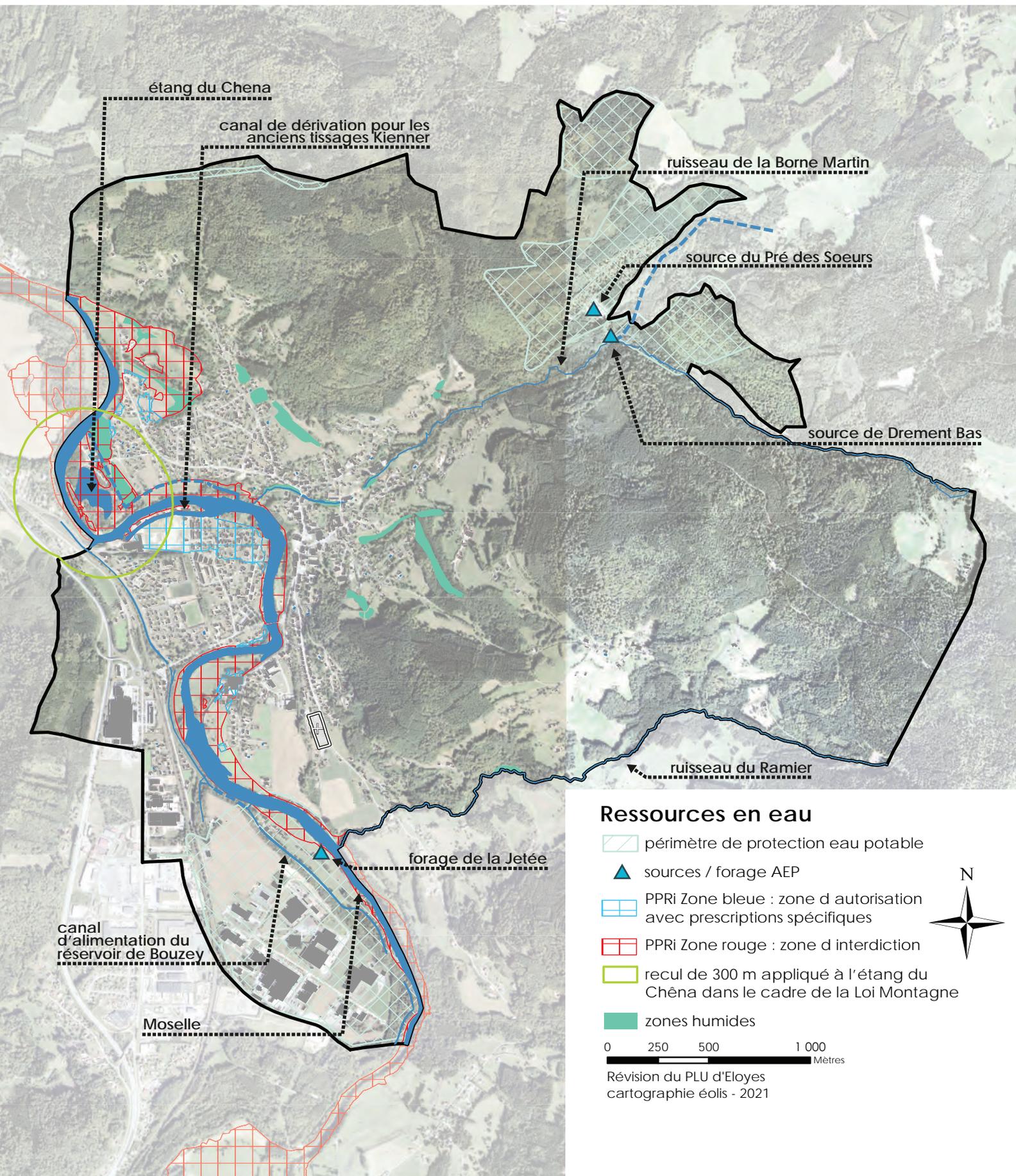
- 1.- Un débit suffisant une majeure partie de l'année** : l'écoulement n'est pas exclusivement alimenté par des épisodes pluvieux locaux. Certains cours d'eau ont des écoulements naturellement intermittents.
- 2.- L'alimentation par une source** : le cours d'eau doit être alimenté par au moins une autre source que les seules précipitations. Elle peut être ponctuelle, à l'endroit où la nappe jaillit, mais ce peut aussi être l'exutoire d'une zone humide diffuse, notamment en tête de bassin.
- 3.- L'existence d'un lit naturel à l'origine** : Les cours d'eau fortement anthropisés (tels que les cours d'eau canalisés ou recalibrés) doivent être considérés comme des cours d'eau, même si la modification substantielle a pu lui faire perdre sa vie aquatique ou un substrat spécifique. Des bras artificiels peuvent également être considérés comme des cours d'eau (à l'abandon et en voie de renaturation ou captant la majeure partie du débit).

Le territoire est drainé par la **vallée de la Moselle** qui traverse le territoire du Sud au Nord. Cette rivière prend officiellement sa source près du Col de Bussang dans les Vosges à 731 m d'altitude et elle jette dans le Rhin à Coblenze en Allemagne. Sa longueur totale est de 560 km dont 314 km en France. Son bassin versant français est d'environ 11 500 km².

A ÉLOYES, la Moselle prend la forme d'une large vallée qui concentrent des activités humaines en dehors des zones inondables : infrastructures de transports d'envergure, zones industrielles, équipements, certains secteurs résidentiels. Enfin, la Moselle est impactée par un Plan de Prévention des Risques Inondations fixé par arrêté préfectoral qui détermine les conditions d'urbanisation autorisées et interdites dans les différentes zones du PPRi (cf. chapitre risques naturels et technologiques) ; et qui garantit également le maintien d'espaces naturels et agricoles dans le fond de la vallée.



Le territoire est traversé par la vallée de la Moselle
photographie éolis 2021



La rivière présente un profil naturel sous la forme de plusieurs méandres qui séparent les différents quartiers du bourg. Des îlots verdure perdurent au cœur du lit de la rivière, qui peut être sauvage dans certains secteurs.



La rivière présente aussi un profil plus naturel au nord du territoire
photographie ici et là 2021

Un canal de dérivation se localise sur l'arrière des anciens tissages Kiener qui étaient installés dans la rue du même nom. Celui-ci est clos par deux écluses qui permettent de dériver les eaux de la Moselle dans un goulot et ainsi contrecarrer la pente de la Moselle et son profil sous forme de cascades.



La Moselle a été canalisée sur un petit tronçon en arrière du site des anciens tissages Kiener
photographie ici et là 2021

La Moselle est alimentée par plusieurs petits affluents de rive droite d'ÉLOYES :

- Le ruisseau du Ramier marque la limite de territoire avec Saint-Étienne-Lès-Remiremont, territoire sur lequel il prend sa source, dans le Massif du Fossard. Ce ruisseau coule quasi exclusivement en forêt avant de se jeter dans la Moselle à Morampré.
- Le ruisseau de la Borne Martin – plus puissant que le précédent - prend sa source dans le Massif boisé du Fossard, sur le territoire limitrophe de Tendon. Contrairement au précédent, celui-ci traverse le bâti d'ÉLOYES tout en gardant un profil naturel.

Le PLU reprend actuellement la règle du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse pour imposer un recul de 10 m par rapport aux fossés et berges des cours d'eau dans le but de protéger la fragilité des berges d'une part, et d'autre part, maintenir un accès à ces espaces qui doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Cette règle doit être reconduite dans le cadre de la révision générale du PLU.

* Le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB)

Comme son nom l'indique, ce canal alimente le réservoir de Bouzey qui est un vaste plan d'eau de 127 ha localisé sur les communes de Sanchev, Chaumousey et Renauvoid. Il sert de réservoir au canal de l'Est pour son alimentation et pour le fonctionnement de ses écluses. Ce canal d'environ 42 km de long prélève l'eau dans la Moselle à Saint-Étienne-Lès-Remiremont et la reverse dans le canal des Vosges, via la retenue d'eau de Bouzey.

Les emprises du CARB, les surfaces terrestres bordant la voie d'eau sur des largeurs variables et plusieurs ouvrages appartiennent au Domaine Public Fluvial. Des chemins de service, indispensables à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures fluviales et de ses abords sont attenants au canal. La continuité de ces chemins est à préserver tant par nécessité de que pour permettre l'utilisation en chemin de randonnée à pied ou d'itinéraires cyclables. Enfin, le tracé du canal suit celui de la voie ferrée.

Aussi, une attention particulière devra être portée sur l'ensemble des éléments constitutifs de ce canal pour permettre une possible évolution des ouvrages et des aménagements uniquement affectés à l'exploitation des voies d'eau. Rappelons qu'une bande de recul inconstructible est déterminée de part et d'autre des berges des cours d'eau et une réflexion devra être menée pour savoir si cette réglementation est étendue au CARB.



Le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey
photographie ici et là 2021

* L'étang du Chena

Un seul étang – d'une surface de 2.32 ha - est présent sur le territoire d'ÉLOYES : l'étang du Chena situé au nord-ouest du territoire dans la vallée de la Moselle. Cet étang est dédié à la pêche et la baignade y est interdite. Les abords ont été aménagés pour une découverte et une pratique bucolique de ce site. Un sentier propose une balade tout autour du lac, un abri et des tables de pique-nique accueillent les visiteurs.

En zone de montagne, comme cela est le cas du territoire D'ÉLOYES, les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 ha sont protégées sur une distance de 300 m à compter de la rive. Aussi, toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Au vu de la localisation de cet étang et de la présence de zones urbanisées à moins de 300 m de ses rives naturelles, cette inconstructible est susceptible d'avoir des incidences sur le développement urbain au nord-ouest du territoire. **Néanmoins, il est possible que le PLU déroge à cette règle par le biais d'une justification appropriée dans le document d'urbanisme.**



L'étang du Chena
photographie éolis 2020

* Les sources et les périmètres d'alimentation en eau potable

Il existe plusieurs périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation à ÉLOYES :

- Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des puits de la Jetée (n°1 et 2) et les périmètres de protection immédiate et rapprochée des sources Pré des Sœurs (1 et 4) définis par arrêté préfectoral n°1443 : 2016 du 22 juin 2016, gérés par la mairie d'ÉLOYES.
- Le périmètre de protection éloignée de la source Le Ruxelier défini par l'arrêté préfectoral n°904 : 2014 du 22 mai 2014, géré par la commune de Cheniménil.
- Le captage « Puit de la jetée 1 », forage dans les alluvions quaternaires de la Moselle est classé « captage prioritaire » en raison de sa sensibilité aux produits phytosanitaires (pesticides). La source de cette pollution reste incertaine à ce jour. Le comité de pilotage a été installé avec pour objectif de délimiter l'aire d'alimentation du captage et d'élaborer un diagnostic et un plan d'actions.



bande de recul de 300 m inconstructible des rives naturelles de l'étang du Chena dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la Loi Montagne

Ces périmètres font l'objet d'une servitude d'utilité publique de type AS1 dont la liste et la cartographie figurent dans les annexes du PLU.

Il n'y a pas de périmètre de protection de captages d'eau potable en cours d'instruction

* Les zones humides (données à valeur d'alerte) :

« [...] On entend par zones humides les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L.211-1 du code de l'environnement).

« La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations [...] ». (article L.211-1-1 du code

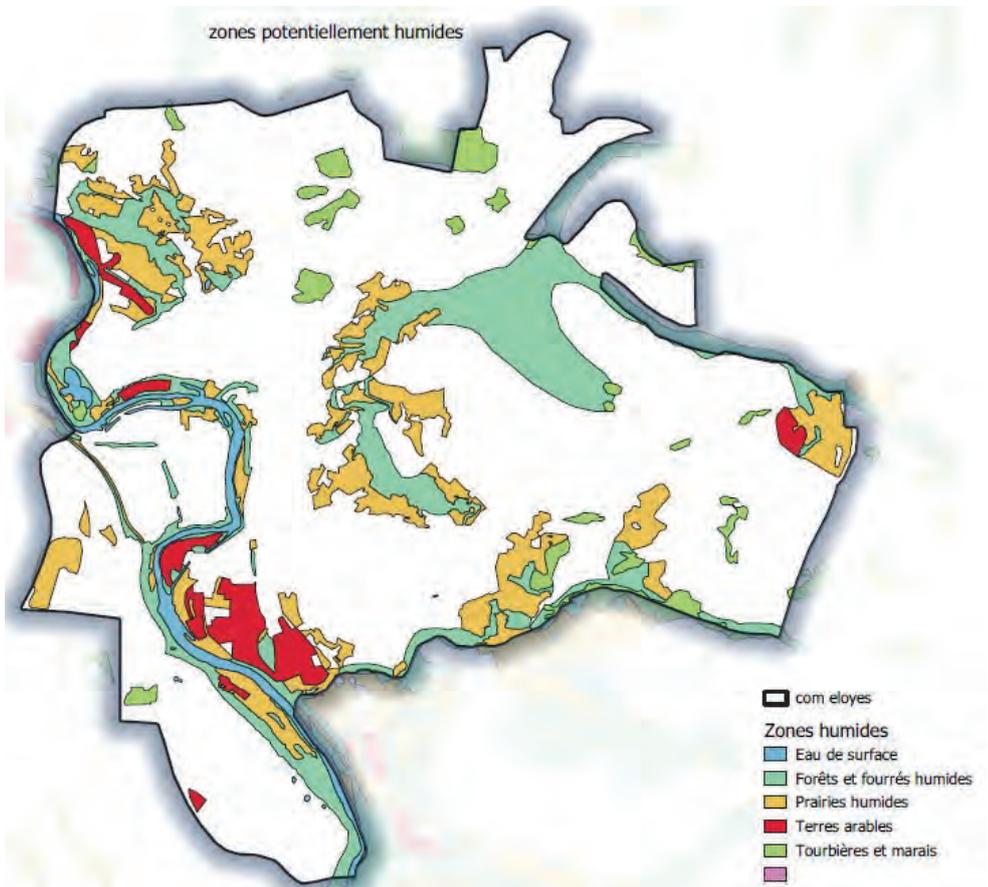
de l'environnement).

Tout d'abord, le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse identifie un certain nombre de zones humides remarquables à l'échelle du bassin. Aucune n'intersecte avec le territoire d'études.

En outre, l'Etat a établi une carte des zones potentiellement humides. Ce travail n'a pas de valeur réglementaire. Il s'agit d'un simple outil d'alerte à l'attention des porteurs de projet et élus pour identifier, le plus en amont possible, les enjeux liés à la préservation des zones humides.

Enfin, les PETR du Pays de la Déodatie et de Remiremont et ses vallées ont également travaillé sur la thématique des

zones humides potentielles avec pour objectif d'alerter sur la probabilité de trouver une zone humide dans leurs périmètres d'intervention. Par conséquent, ces données ne peuvent pas avoir de valeur réglementaire. À noter que cette donnée ne peut pas être appréciée à une échelle plus fine sur celle du 1/25 000ème.



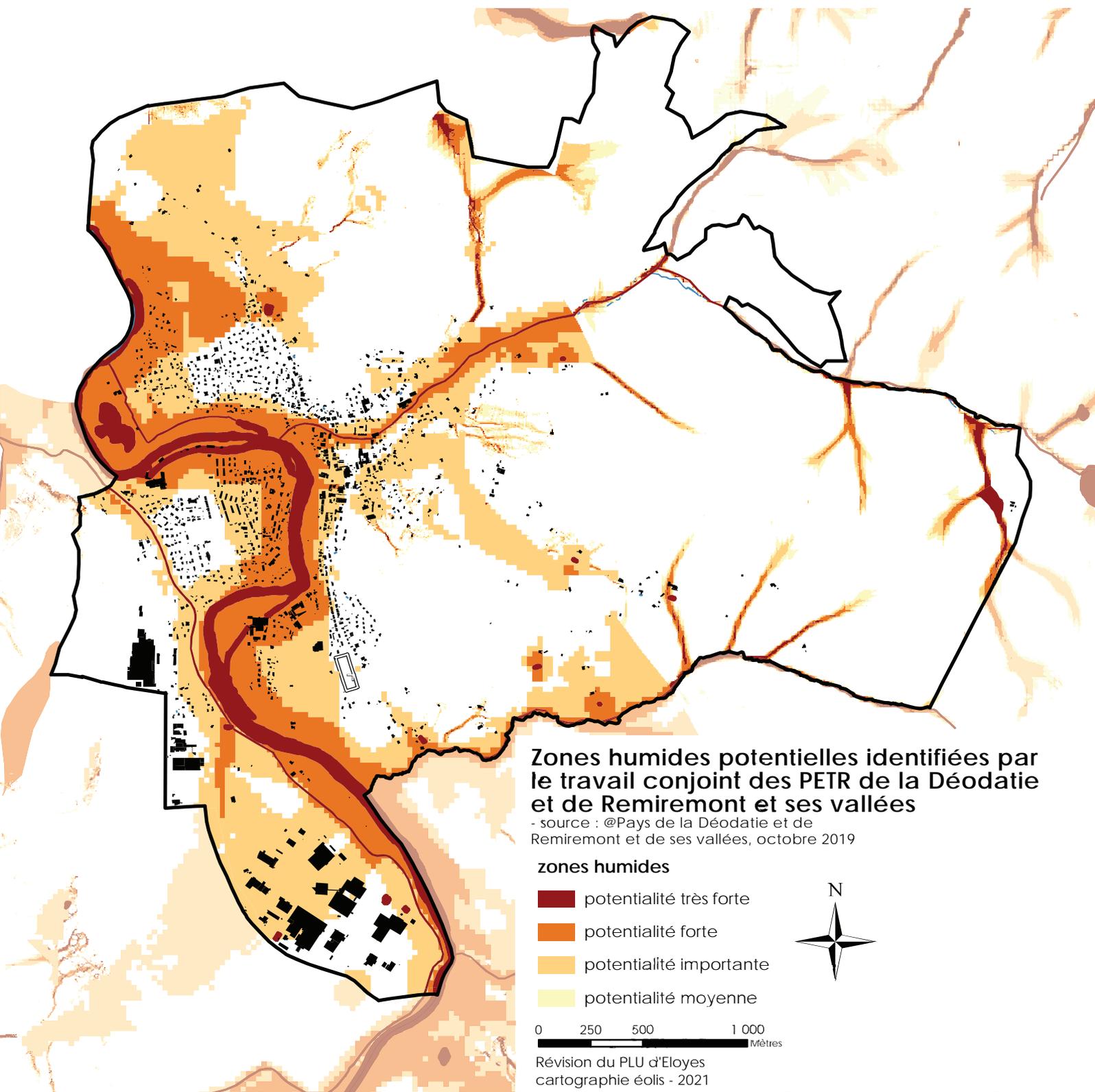
Zones potentiellement humides identifiées par la DDT 88
- source : DDT 88

* Les zones humides recensées aux abords du bâti dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU :

Dans le but de compléter les données à valeur d'alerte précédemment énoncées, la **procédure de PLU est complétée par un recensement des zones humides** sur la base d'une analyse croisée de la flore et de sondages à la tarière. Ce travail fait l'objet d'une étude spécifique figurant dans les annexes du PLU. Précisons que l'élaboration du PLU avait également été accompagnée par un recensement des espaces humides présents aux abords du bâti. Cette étude est reprise pour être actualisée.

Ce travail cible particulièrement les secteurs sur lesquels une urbanisation est envisageable dans le but de prendre les mesures nécessaires permettant d'en assurer la préservation, conformément aux orientations du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse. Ces mesures devront ensuite trouver leur **traduction dans le document de zonage et dans le règlement écrit du PLU dans le but de préserver le caractère naturel – et donc inconstructibles - de ces espaces humides.**

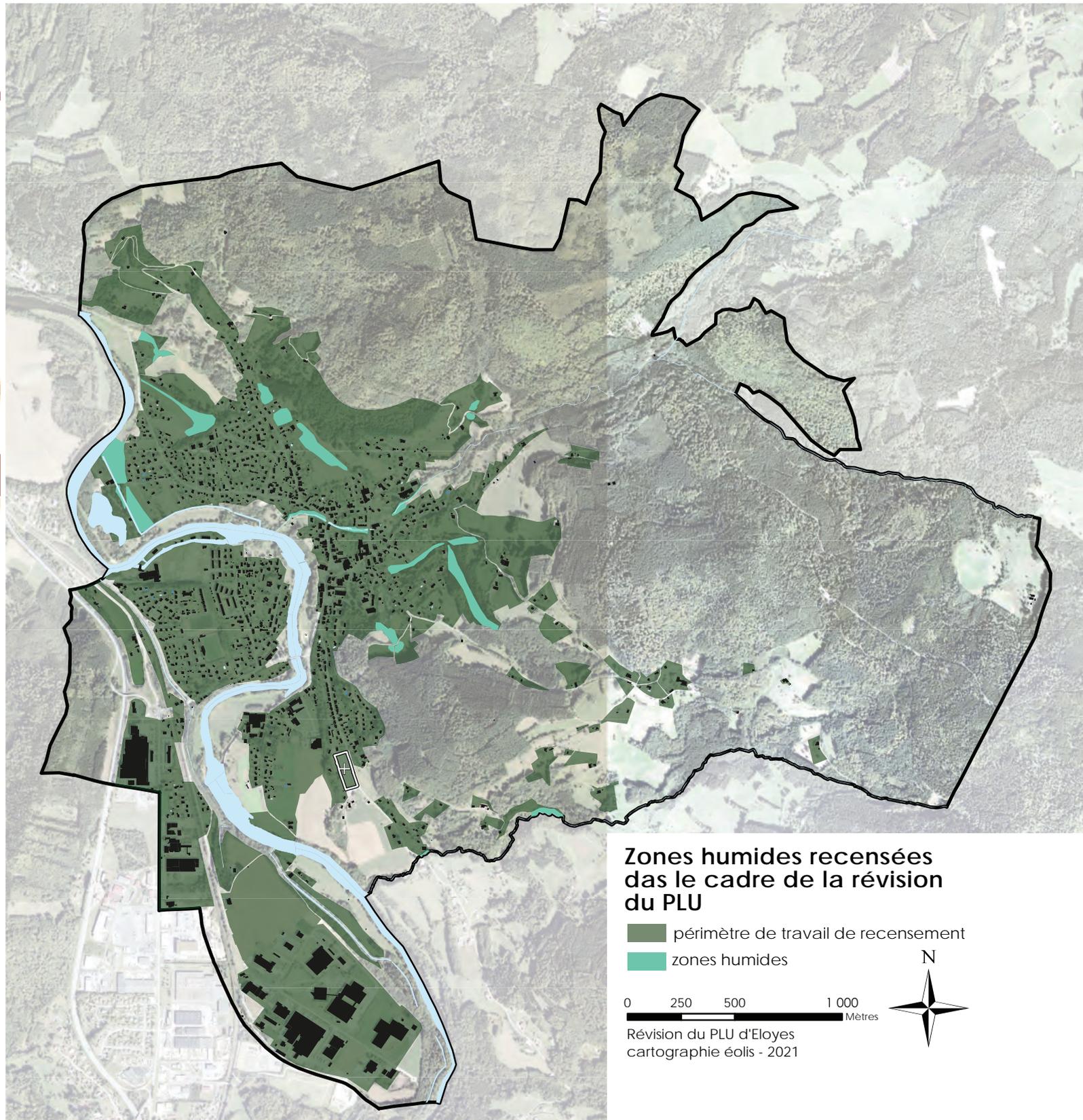
La démarche est progressive puisque le périmètre d'études défini dans le cadre du diagnostic est susceptible d'évoluer et d'être élargi suivant les choix en matière d'ouverture à l'urbanisation qui seront retenus dans le PLU. Aussi, cette étude porte dans un premier temps sur les parties non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à partir de 500 m². Précisons néanmoins que les terrains anthropomorphisés sont exclus de cette



analyse. Précisons également qu'il n'est pas exclu que des zones humides soient présentes en dehors de ce périmètre.

Puis, dans un second temps, cette étude sera étendue (si définis par le PLU) :

- ✗ aux secteurs en extension classés en zone urbaine et/ou sur le court et ou le long terme.
- ✗ aux zones agricoles constructibles.
- ✗ aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).



Cette étude fait état de la présence de 16 zones humides, pour une surface globale de 12.36 ha.

Le territoire communal d'ÉLOYES se caractérise par son caractère de vallée occupant toute une partie de la rive droite de la vallée de la Moselle. La ressource en eau constitue une richesse à préserver sur le territoire mais ces éléments sont également source de contraintes. En effet, la Moselle est concernée par le PPRI de la Moselle amont qui conditionne le développement futur du territoire.

Enfin, la révision du document d'urbanisme est complétée par un recensement des zones humides présentes à proximité du bâti. Ces éléments sont à intégrer dans les réflexions pour s'assurer que ces espaces conservent leur vocation naturelle inconstructible dans le PLU, et que le nouveau document d'urbanisme

Atouts / Richesses

- ✗ Un site de vallée au fond large et plat, bordé par des terrasses et des versants qui ont permis un développement urbain dense à l'abri des zones de risques.
- ✗ Le PPRi est un gage de garantie du maintien d'espaces agricoles et naturels dans la vallée de la Moselle, et qui contribuent à la qualité du cadre de vie.
- ✗ L'aménagement autour de l'étang du Chena permet une découverte bucolique de ce site.

Faiblesses / Contraintes

- ✗ La Moselle est touchée par un PPRi qui conditionne les choix en matière d'urbanisation dans la vallée. Il en est de même pour les zones humides identifiées dans le cadre du PLU qui devront conserver leur caractère naturel inconstructible.

Enjeux

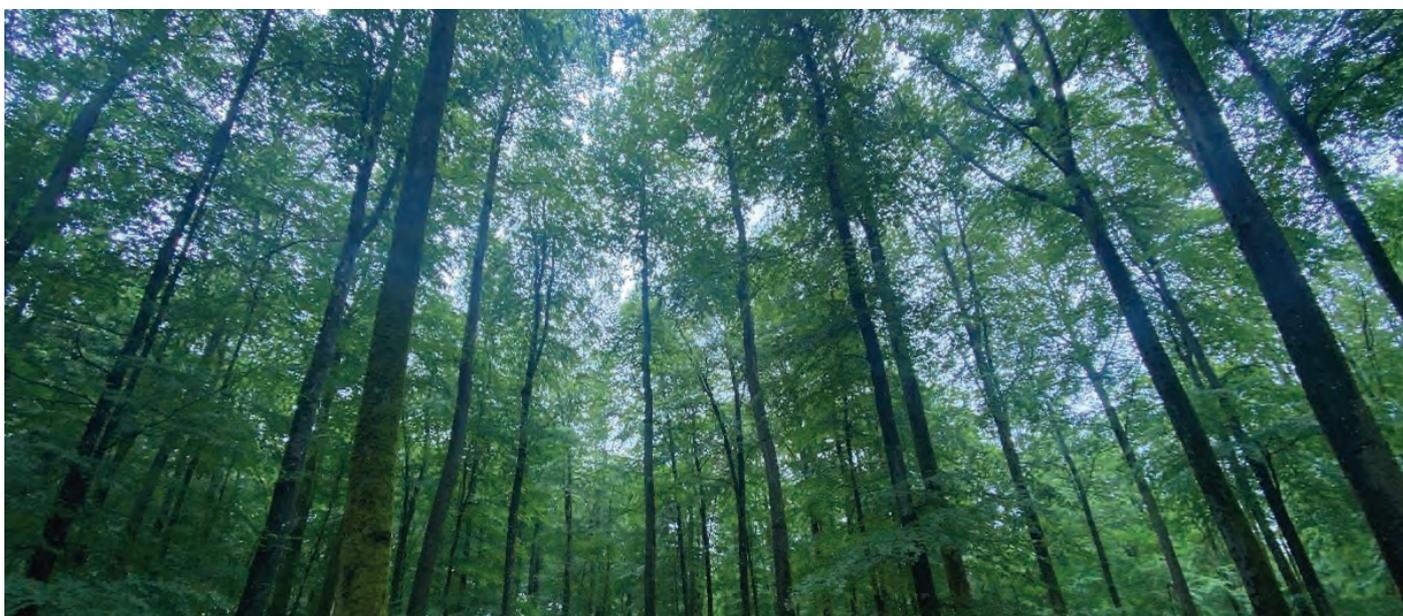
- ✗ Tenir compte de la topographie dans les nouveaux choix en matière de développement urbain / privilégier les espaces à la topographie douce.
- ✗ Préserver la richesse de la ressource en eau.
- ✗ Intégrer les contraintes liées à la ressource en eau pour un PLU vertueux.
- ✗ Porter une attention toute particulière à l'étang du Chena en matière de préservation et de développement vertueux du site.
- ✗ Analyser la nécessité de déroger à l'inconstructibilité autour de l'étang du Chena ?
- ✗ Apporter une attention particulière à la pérennité d'entretien et de fonctionnement, d'accès au canal d'alimentation du réservoir de Bouzey / Déterminer une bande de recul inconstructible, à l'exception des interventions sur le canal ?

2.- Milieu Naturel



2.1.- L'occupation du sol

a. Les milieux forestiers



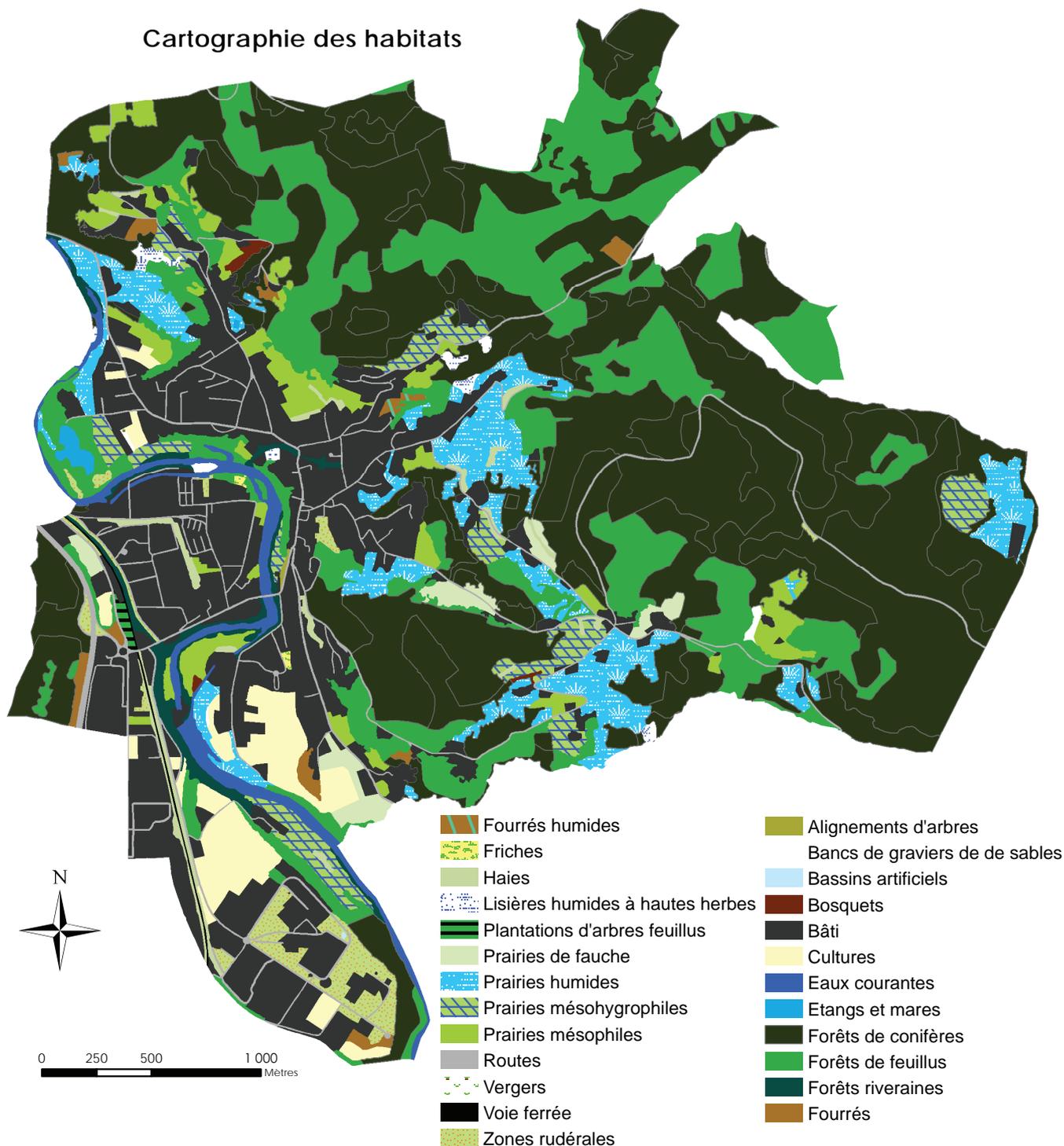
Forêt de feuillus dominée par le Hêtre au Nord-Ouest de la commune au niveau de la Croix Bouquot

Les milieux forestiers, ou boisés, sont constitués de forêts, de petits bosquets, de haies voire d'éléments très ponctuels comme des arbres isolés (non cartographiés en raison de l'échelle) ou des alignements d'arbres en secteur bâti.

Les massifs forestiers s'étendent du nord à l'est de la commune. La forêt de conifères domine le paysage forestier et couvrent plus de 500 hectares.

Les bosquets et les haies (11.83 hectares), éléments de petites tailles mais nécessaires aux déplacements des espèces, sont surtout présents en cœur de commune et le long de la voie ferrée.

Cartographie des habitats



b. Les milieux ouverts et semi-ouverts

Les milieux ouverts et semi-ouverts

Les milieux ouverts et semi-ouverts de la commune regroupent les prairies, les friches, les formations arbustives et les lisières humides à hautes herbes.

La commune abrite trois types de prairies de gradient hydrique différents.

- Les prairies mésophiles (38 hectares) : elles sont caractérisées par un sol bien drainé, relativement profond et riche. En fonction de leurs utilisations, leurs cortèges floristiques (et donc faunistiques) varie. Ainsi, les prairies pâturées seront caractérisées par des espèces supportant le piétinement par le bétail comme la Pâquerette (*Bellis perennis*), le Ray-grass anglais (*Lolium perenne*), la Renoncule bouton d'or

(*Ranunculus acris*) et le Trèfle blanc (*Trifolium pratens*). Les prairies fauchées sont de physionomie plus haute et possède une plus forte biomasse. Elles sont dominées par des graminées sociales telles que le Fromental (*Arrhenatherum elatius*).

- Les prairies mésohygrophiles (31.5 hectares) : elles possèdent un caractère humide plus marqué que les précédentes mais connaissent des périodes d'inondations plus courtes que les prairies humides. Elles sont composées d'espèces de prairies mésophiles auxquelles viennent s'ajouter des espèces d'affinités plus humides.

- Les prairies humides (71.35 hectares) : elles sont situées exclusivement à proximité des cours d'eau et dans les situations topographiques les plus basses. Elles sont caractérisées par la présence des espèces d'affinités hygrophiles comme le Lychnis fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*), la Cardamine des prés (*Cardamine pratensis*), le Cirse des marais (*Cirsium palustre*) et différentes laïches (*Carex sp*). Elles sont d'un intérêt écologique majeur de par leur intérêt fonctionnel et patrimonial. Elles sont particulièrement présente le long du Ruisseau le Vaxeux.

Les lisières humides à hautes herbes (3.5 hectares) sont héritées d'anciennes prairies humides ayant évoluées. Elles sont en général dominées par la Reine des prés (*Filipendula vulgaris*). Elles sont denses et de physionomie assez hautes.

Les friches (0.49 hectares) sont des milieux perturbés colonisant des secteurs abandonnés.

Les formations arbustives ou fourrés (7.11 hectares) sont soit des friches ayant évoluées soit résultants de coupes forestières.



Prairies humides avec linéaire de roselière au Nord-Ouest de la station d'épuration

c. Les milieux aquatiques

Les milieux aquatiques ne représentent qu'une faible surface mais ils possèdent un intérêt écologique majeur. Ils regroupent d'une part les cours d'eau (la Moselle ou le Ruisseaux de la borne martin) et d'autre part les mares et étangs de la commune. Les milieux aquatiques de la commune présentent un grand intérêt écologique notamment en raison de l'organisation de la végétation qui offre nombre d'habitats diversifiés permettant d'accueillir une faune riche d'amphibiens, d'insectes et d'oiseaux.



Vue de la Moselle traversant la commune depuis le Résidence La Moselle

2.2.- Les milieux naturels remarquables

Les milieux naturels remarquables présentent un intérêt exceptionnel ou rare. De ce fait, il nécessite des mesures de protection particulière. Ils sont qualifiés de remarquables parce que :

- Ils possèdent un intérêt ou une fonction paysagère forte (exemple : réseau de haies bocagères) ;
- Ils sont fragiles ou menacés ;
- Ils abritent des espèces rares et/ou menacées

Ces espaces forment un patrimoine riche qu'il faut protéger et préserver en évitant toutes dégradations éventuelles notamment lors de projets d'aménagement du territoire tel que les PLU.

Les milieux remarquables peuvent être identifiés par l'inventaire ZNIEFF, appartenir au réseau Natura 2000, être classés en Réserve Naturelle etc...

La commune d'ELOYES abrite 3 périmètres ZNIEFF.

a. Les zonages d'inventaires : les Zones Naturelles d'intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)

Les ZNIEFF correspondent à un inventaire qui a été établi sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Elle se définit par un contenu (espèces, milieux naturels) et se concrétise par une surface. La présence d'espèces constitue une information fondamentale, alors que la

prise en compte de l'écosystème intègre l'ensemble des éléments du patrimoine naturel. Les objectifs sont la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, protégés et bien identifiés. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
 - Les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.
- Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe. Elles ont le caractère d'un inventaire scientifique.

La loi de 1976 sur la protection de la nature impose au document d'urbanisme de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu » à des espèces animales ou végétales protégées. Pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question, les ZNIEFF constituent un élément d'expertise pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du conseil d'Etat.

La commune d'ELOYES est concernée par 3 zonages d'inventaire ZNIEFF.

- La **ZNIEFF de type II « Massif vosgien »** dont le périmètre court sur plus de 135 000 hectares. Elle couvre l'ensemble de la commune, exception faite des secteurs urbanisés. Elle héberge 318 espèces animales et végétales déterminantes ainsi que 9 habitats déterminants.
- La **ZNIEFF de type II « Vallée de la Moselle de la source à Epinal »** s'étend sur plus de 2600 hectares de milieux aquatiques. Elle héberge 50 espèces déterminantes principalement liées aux milieux aquatiques telles que les amphibiens ou certains mammifères tels que le Castor d'Europe (*Castor fiber*).
- La **ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny »**. Située sur un vaste plateau gréseux, elle couvre une surface de 142683 hectares au Sud de Vittel. Elle constitue une entité paysagère assez bien préservée, en grande partie grâce à une agriculture traditionnelle raisonnée. Traversée par la Saône, la Semousse, le Mouzon, le Canal de l'Est et la Moselle elle abrite de très nombreux milieux humides particulièrement menacés comme les Saussaies à Sphaignes (code CORINE biotope 44.992), les Tourbières à Moline (code CORINE biotope 51.2) ou encore les Tourbières tremblantes acidiclinales à Carex rostrata (code CORINE biotope 54.531). Cette ZNIEFF apparaît par ailleurs fortement boisé grâce à la présence d'important massif forestier d'un seul tenant comme la forêt domaniale Darney abritant ainsi certains habitats d'intérêt communautaire comme les "Hêtraies neutrophiles" (code CORINE biotope 41.13 - code N2000 9130) ou encore les "Hêtraies acidiphiles médio-européennes à Luzule blanchâtre du Luzulo-Fagenion" (code CORINE biotope 41.11 - code N2000 9110). Au sein de son périmètre, plus de 300 espèces animales et végétales déterminantes sont recensées, dont certaines particulièrement rares et protégées telles que l'emblématique Lynx boréal (*Lynx lynx*).

b. Sites classés

Destinés à préserver les paysages remarquables, les sites classés ont été institués par la loi du 21 avril 1906 modifiée par la loi du 2 mai 1930. Leur protection est aujourd'hui régie par les articles L341-1 à L341-22 du code de l'environnement. Elle entraîne une servitude sur le bien protégé. Toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'état. La région Grand-Est compte actuellement 163 sites classés dont un est situé au sein de la commune : il s'agit de la Roche des Cuveaux, situé à la Tête des Cuveaux. Ce promontoire dominant le village et situé à 783 mètres d'altitude offre une vue



magnifique sur la allée de la Moselle en contre-bas. Le site est protégé depuis le 8 décembre 1910.

c. Autres milieux remarquables

La commune d'ELOYES n'abrite pas d'autres milieux remarquables (réserves nationales ou régionales, espaces naturels sensibles...).

En revanche, 2 sites sont situés à proximité des limites communales.

À 500 mètres au Sud se trouve le **site Natura 2000 FR4100228 « Confluence Moselle – Moselotte »**. Ce site est une Zone spéciale de Conservation d'une superficie de 1128 ha. Elle a été désignée en tant que site d'intérêt en raison de la présence de 6 habitats d'intérêt communautaire (notamment des tourbières boisées, habitat fortement menacées).

A l'Est de ce site (Sud-Sud-Ouest des limites communales) se rencontre par ailleurs la Zone de Protection Spéciale FR4112003 « **Massif vosgien** ». Ce site éclaté s'étend sur plus de 26 000 hectares (152 hectares sur la commune) et couvre principalement des milieux forestiers qui s'étagent entre 450 mètres et 1250 mètres d'altitude. La désignation de la zone est justifiée en majeure partie par la présence du Grand Tétras. Cette espèce est particulièrement vulnérable car en régression constante. Il ne reste actuellement plus que trois noyaux de population relativement importants sur le massif vosgien. Le site vise également huit autres espèces relevant de la Directive 79/409/CEE dite « Directive Oiseaux ».

2.4- le réseau écologique : la trame verte et bleue

Un réseau écologique s'entend comme la somme des éléments physiques et biologiques interconnectés entre eux par lequel des échanges de flux s'effectue. En France, le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques constitue la trame verte et bleue.

a. L'origine du concept de trame verte et bleue (TVB)

Pour se maintenir (se nourrir, se reposer, se reproduire, hiverner, étendre leur aire de répartition, etc.), les espèces ont besoin d'espaces fonctionnels, comprenant un ou plusieurs types d'habitats naturels, et des voies de



les composantes de la trame verte et bleue (source : Conseil Régional de Lorraine)

déplacements entre ces espaces. Depuis la fin du XXème siècle, la protection de la nature s'est surtout portée sur des habitats remarquables, sans intégrer une nature plus « ordinaire » (forêt, prairie, haie, etc.) pourtant tout aussi indispensable à la survie des espèces. Une des causes importantes de la diminution de la biodiversité est due à la disparition d'espaces fonctionnels.

C'est pourquoi depuis plus de vingt ans, la nécessité de la préservation de connexion entre les êtres vivants a été actée par des traités internationaux ou des directives européennes : Directive Habitats et Oiseaux (1992), Directive Cadre sur l'Eau (2001, circulaire 2006), Réseau écologique paneuropéen (2003), loi Grenelle I (2009) et loi Grenelle II (2010). La trame verte et bleue affirme donc l'importance de cette « nature ordinaire » au sein de la biodiversité qui, visible dans nos espaces quotidiens, fait l'identité des paysages du territoire.

La démarche de création de la TVB commence par l'identification de l'ensemble des zones vitales (appelées réservoirs de biodiversité) puis s'applique à définir des couloirs permettant la circulation des espèces (appelés corridors écologiques) entre ces zones vitales.

b. La définition des composantes majeures de la TVB : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité :

La réglementation encadre la définition des réservoirs de biodiversité avec le décret sur les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (décret n°2014-45 du 20/01/2013). Ce décret fournit une définition pour les réservoirs de biodiversité qui « *sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou là mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces* ».

S'appuyant sur cette définition, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Lorraine se base sur une compilation des éléments suivants afin d'identifier ces réservoirs de biodiversité :

- Les zonages réglementaires, d'inventaire, de labellisation ou bénéficiant d'une gestion particulière, qui traduisent une richesse biologique particulière.
- La prise en compte d'autres espaces naturels pouvant jouer un rôle dans la trame verte et bleue du fait de leur richesse en espèces ordinaires, de leur naturalité, de leur perméabilité ou de leur bonne fonctionnalité.
- Les données de localisation des espèces sensibles à la fragmentation.

Le tome 2 du SRCE précise les périmètres retenus pour la définition des réservoirs de biodiversité. Certains sont ainsi systématiquement intégrés dans les réservoirs, comme les Réserves Naturelles Nationales et Régionales (RNN et RNR), les cours d'eau classés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement, les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP), les zones humides identifiées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 1 de l'article L.211-14 du Code de l'Environnement et les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB). D'autres périmètres ont été intégrés après étude au cas par cas, à savoir les sites classés, les sites Natura 2000, les Réserves Nationales de Chasse de Faune Sauvage (RNCFS), les espaces gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) de Lorraine, les bois et forêts classés (article L.141-1 du code forestier), les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 1 (ZNIEFF), les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les tourbières identifiées par le CEN Lorraine et les réservoirs biologiques de SDAGE

Les corridors écologiques

Les corridors correspondent aux grandes continuités naturelles permettant les déplacements de la faune dans un territoire. La notion de corridor suppose de prendre en considération non seulement les milieux remarquables connus, mais également des espaces naturels souvent jugés plus ordinaires mais qui assurent le maillage général des milieux naturels.

Pour la Trame bleue régionale, les corridors écologiques sont constitués des cours d'eau qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques d'où leur nom de réservoirs-corridors.

Pour la Trame verte, les corridors correspondent à des connexions entre les réservoirs de biodiversité basés sur les éléments naturels structurant. Les corridors écologiques ont été définis en Lorraine pour chacune des sous-trames identifiées par le SRCE.

c. Le concept de sous-trames dans la démarche d'identification de la TVB

Sur un territoire donné, une sous-trame est un ensemble d'espaces ou d'habitats élémentaires constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces. Chaque sous-trame comprend à la fois des espaces qui jouent des rôles de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

En Lorraine, cinq sous trames sont définies par le SRCE :

- Sous-trame des milieux forestiers : elle concerne tous les types de boisements (feuillus, résineux, mixtes...) quel que soit leur taille (forêts, petits boisements, bosquets, haies...);
- Sous-trame des milieux herbacés : cette sous-trame intègre les divers types de prairies permanentes ainsi que les milieux de transition comme les friches, les prairies-pelouses non agricoles, les bermes routières. Les vergers y sont aussi associés.
- Sous-trame des milieux herbacés thermophiles : caractéristiques du paysage lorrain, les zones thermophiles aux zones bénéficiant d'un climat chaud et sec. Sur ces milieux au sol pauvre apparaissent des formations végétales spécifiques : les pelouses sèches.
- Sous-trame des milieux alluviaux ou humides : cette sous-trame intègre toutes les eaux de surfaces non courantes, différentes zones humides (marais, prairies humides...) ainsi que tous les milieux dépendant des hydrosystèmes.
- Sous-trame aquatique : elle regroupe les cours d'eau de toutes largeurs (ruisseaux même temporaires, rivières et fleuves) qu'ils soient naturels ou plus artificialisés (canaux).

d. Le réseau écologique à l'échelle communale

L'échelle communale est un niveau de planification permettant de prendre en compte des enjeux tels que la diversité biologique (avec la continuité des déplacements d'espèces) ou la qualité paysagère. Le repérage des TVB est primordial dans un PLU car il permet d'intégrer les perspectives de développement urbain en tenant compte de ces espaces de déplacement naturels. Prendre en compte la trame verte et bleue dans un PLU, c'est intégrer le maintien de la biodiversité dans la planification urbaine. Les TVB doivent inscrire leur fonctionnement dans une perspective de développement, au service des habitants, en lien avec les activités économiques et sociales (agriculture, loisirs...) et au bénéfice de l'attractivité durable du territoire. Le PLU d'ELOYES intègre donc la biodiversité en prenant en compte le SRCE Lorraine tout en affinant localement les continuités écologiques.

Les objectifs pour le PLU et le lien de compatibilité

La définition de la trame verte et bleue au niveau du territoire communal doit s'effectuer de la manière qui suit dans le règlement et le zonage du PLU :

- Au niveau zonage, sur l'ensemble du territoire communal, une prise en compte à l'échelle cadastrale des noyaux de biodiversité et des corridors par un classement à minima en zone agricole ou naturelle

- Une déclinaison dans le règlement par trois types de mesures :

* Non constructibilité et non artificialisation des zones identifiées comme noyaux de biodiversité.

* Possibilité d'aménager sous conditions dans les corridors : réalisation d'aménagements garantissant la perméabilité pour la faune, création ou conservation d'éléments structurants du paysage (plantations, murets, haies, fossés...).

* Améliorations des franchissements le cas échéant sur des zones à enjeux.

La loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a clarifié la hiérarchie des normes entre les différents schémas et les documents d'urbanismes. Ainsi, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est affirmé comme le document intégrateur. En ce sens, le PLU doit donc être compatible avec le SCOT.

En l'absence de SCOT approuvé, le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse (SDAGE), le Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) et Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Grand-Est.

En prenant en compte l'ensemble des éléments constitutifs de la TVB, le PLU d'ELOYES se donne les capacités de limiter la création de nouveaux points noirs ou obstacles aux déplacements des espèces animales et végétales.

Les réservoirs de biodiversité du territoire communal

Le SRCE Lorraine identifie un réservoir de biodiversité surfacique au sein de la commune. Celui-ci correspond au site classé « Roches des Cuveaux ». Par ailleurs, la Moselle, qui traverse l'Ouest de la commune, est considérée comme réservoir-corridor.

Les corridors écologiques d'importance régionale du territoire communal

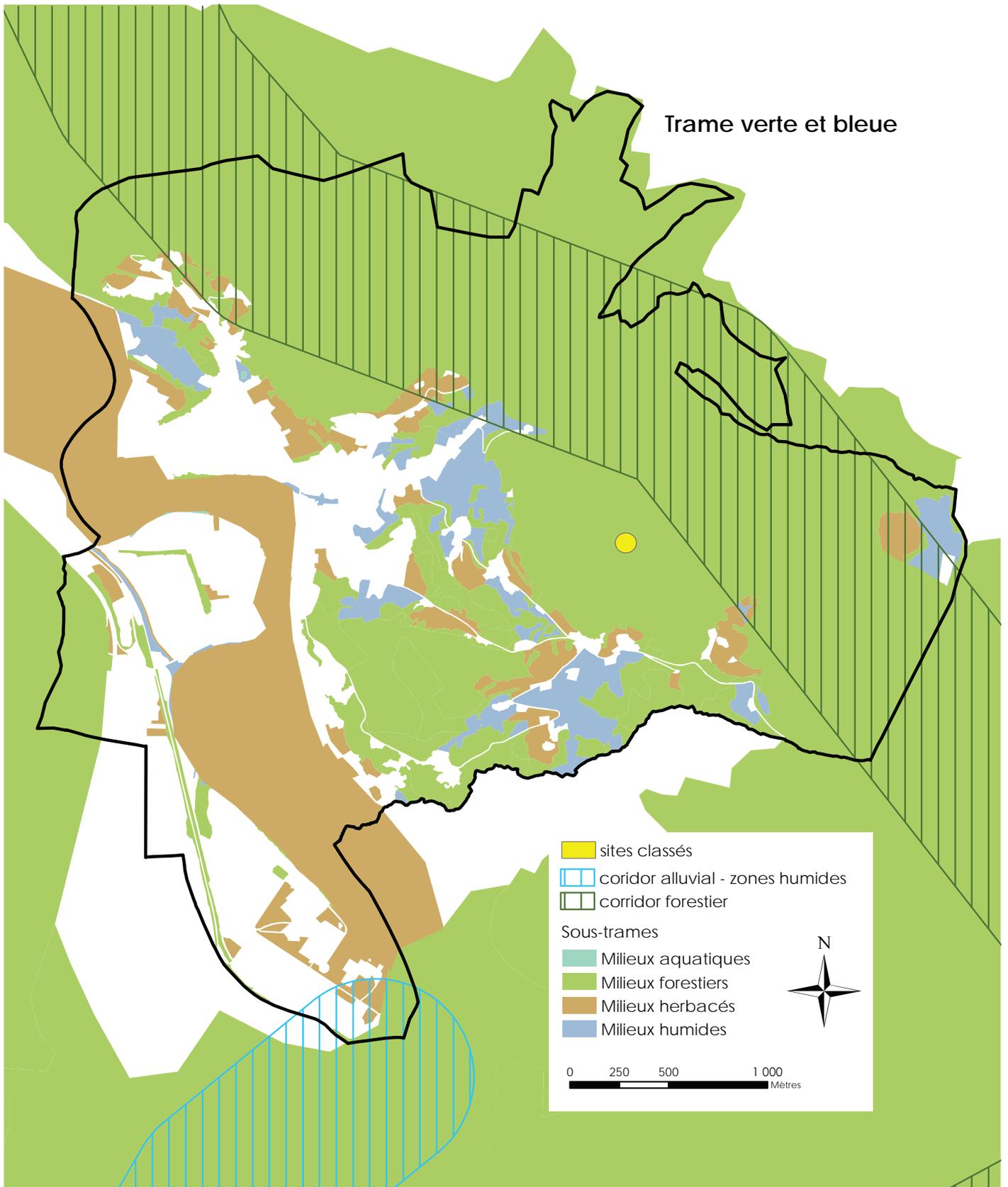
La commune d'ELOYES abrite deux corridors d'importance régionale. Un corridor forestier parcourant la commune du Sud-Est au Nord-Est ainsi qu'une petite partie d'un corridor alluvial à l'extrême sud.

Les sous-trames du territoire communal

L'identification des sous-trames du territoire est basée sur le principe mis en avant dans le SRCE (voir paragraphe « concept de sous-trames »). Pour rappel, ce dernier identifie cinq sous-trames en Lorraine :

- Sous-trame des milieux forestiers ;
- Sous-trame des milieux herbacés ;
- Sous-trame des milieux herbacés thermophiles ;
- Sous-trame des milieux alluviaux ou humides ;
- Sous-trame des milieux aquatiques.

La commune d'ELOYES n'abrite que trois de ces sous-trames : la sous-trame des milieux forestiers, la sous-trame des milieux herbacés et la sous-trame des milieux alluviaux ou humides.



2.3.- Les enjeux écologiques

Quatre niveaux d'enjeu écologiques ont été définis pour les habitats naturels de la commune.

Les enjeux majeurs correspondent à des zones/sites soumis à réglementation, qui abritent des milieux et des espèces patrimoniales et/ou sensibles aux perturbations. Ils comprennent :

- L'ensemble des habitats relevant de la Directive Cadre sur l'Eau à savoir les prairies humides, les forêts riveraines, les lisières humides à hautes herbes ainsi que les écosystèmes aquatiques tels que les cours d'eau et les mares.

Les enjeux écologiques forts correspondent à des zones non soumises à réglementation mais qui abritent des milieux essentiels au bon fonctionnement écologique du territoire. Ils prennent notamment en compte les éléments identifiés dans les documents tels que le SRCE. Les enjeux forts tiennent également compte de la liste des habitats déterminants ZNIEFF de Lorraine. Ils peuvent également intégrer des habitats/espèces peu représentés localement et conséquemment intègrent la notion de responsabilité du territoire dans la conservation de l'habitat/espèce. Ils comprennent :

- L'ensemble des milieux forestiers, à l'exception des plantations qui apparaissent plus pauvres en termes de diversité floristique et faunistique. Ces milieux sont, comme stipulé dans le SRCE, des milieux prépondérants pour structurer la trame verte et bleue ;
- Les prairies mésohygrophiles en raison de leur importance dans le fonctionnement de l'hydrosystème et de leur intérêt floristique potentiel.
- Les vergers.

Les enjeux écologiques modérés correspondent à des zones non soumises à réglementation et moins sensibles aux perturbations. Ces zones abritent majoritairement des habitats et des espèces ordinaires et sont souvent influencées par la main de l'homme et notamment par les activités pastorales. Ils assurent néanmoins des fonctions écologiques (lieux de chasse, de repos, de reproduction pour la faune), participent significativement à l'équilibre écosystémique du territoire et sont perméables aux déplacements des espèces faunistiques et floristiques. Ils font par ailleurs partie intégrante du continuum écologique de la commune. Ils comprennent :

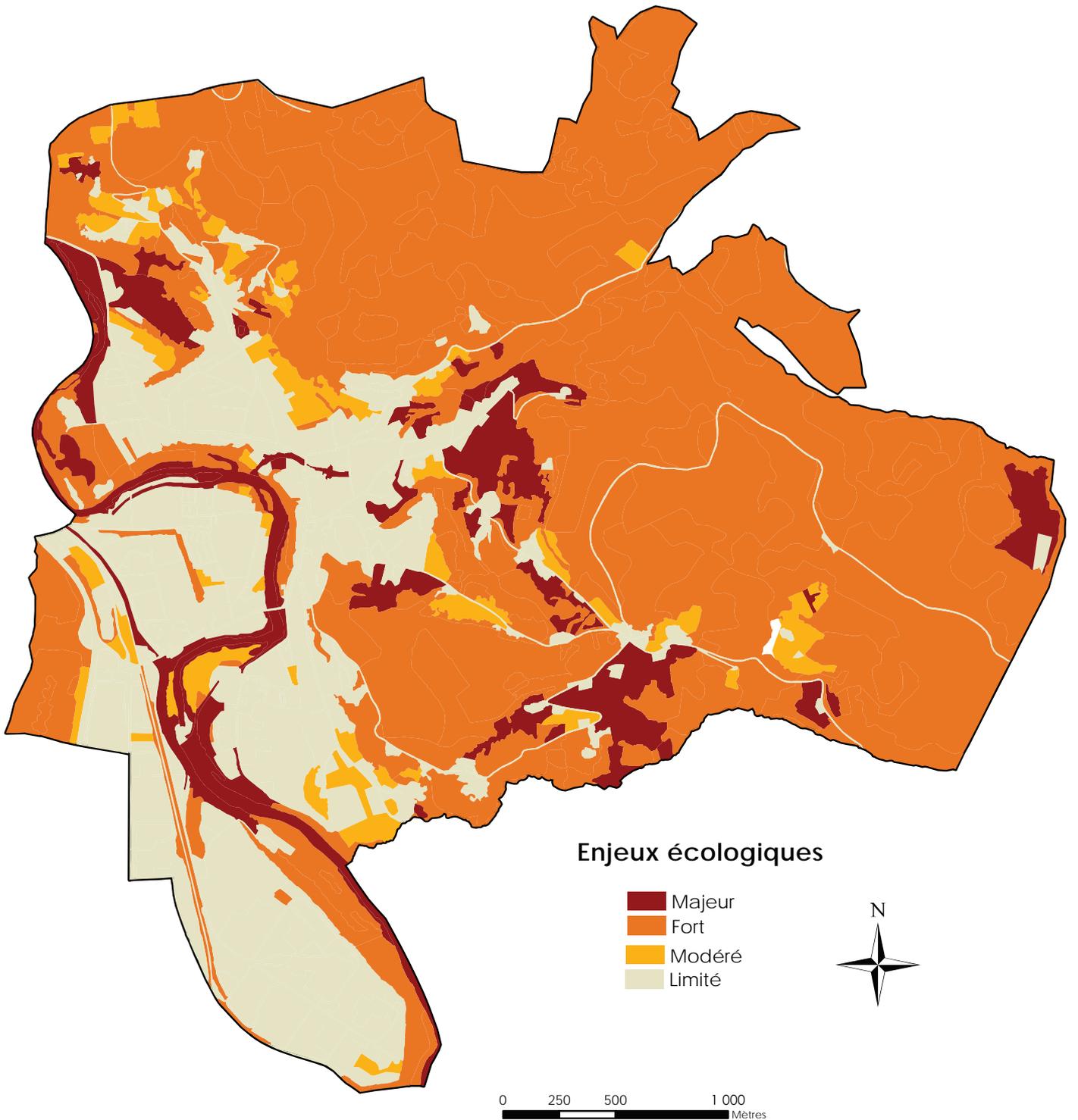
- Les prairies mésophiles du ban communal ;
- Les prairies de fauche ;

Les enjeux écologiques limités correspondent aux zones fortement influencées par l'homme, aux zones artificialisées et/ou aux secteurs à faible perméabilité pour le déplacement des espèces. Ils comprennent également des milieux semi-naturels comme certaines cultures qui, lorsqu'elles sont fondées sur un système de production intensif, n'hébergent qu'une très faible biodiversité. Ils comprennent :

- L'ensemble des zones bâti et artificialisées ;
- Les cultures ;
- Les zones rudérales.

Synthèse des enjeux écologiques

Enjeu	Critères
Majeur	Forêts riveraines
	Lisières humides à hautes herbes
	Prairies humides
	Eaux courantes
	Etang et marres
Fort	Forêts de feuillus
	Forêts de conifères
	Haies
	Bosquets
	Prairies mésohygrophiles
	Vergers
Modéré	Prairies mésophiles
	Prairies de fauche
	Fourrés
Limité	Bâti
	Routes
	Voies ferrées
	Zones rudérales



3.-

Risques et nuisances



3.1- les risques naturels et technologiques

Les données de ce chapitre sont issues du site internet : <https://www.georisques.gouv.fr>.

La commune d'ÉLOYES n'est pas dotée d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris à ÉLOYES suite à :

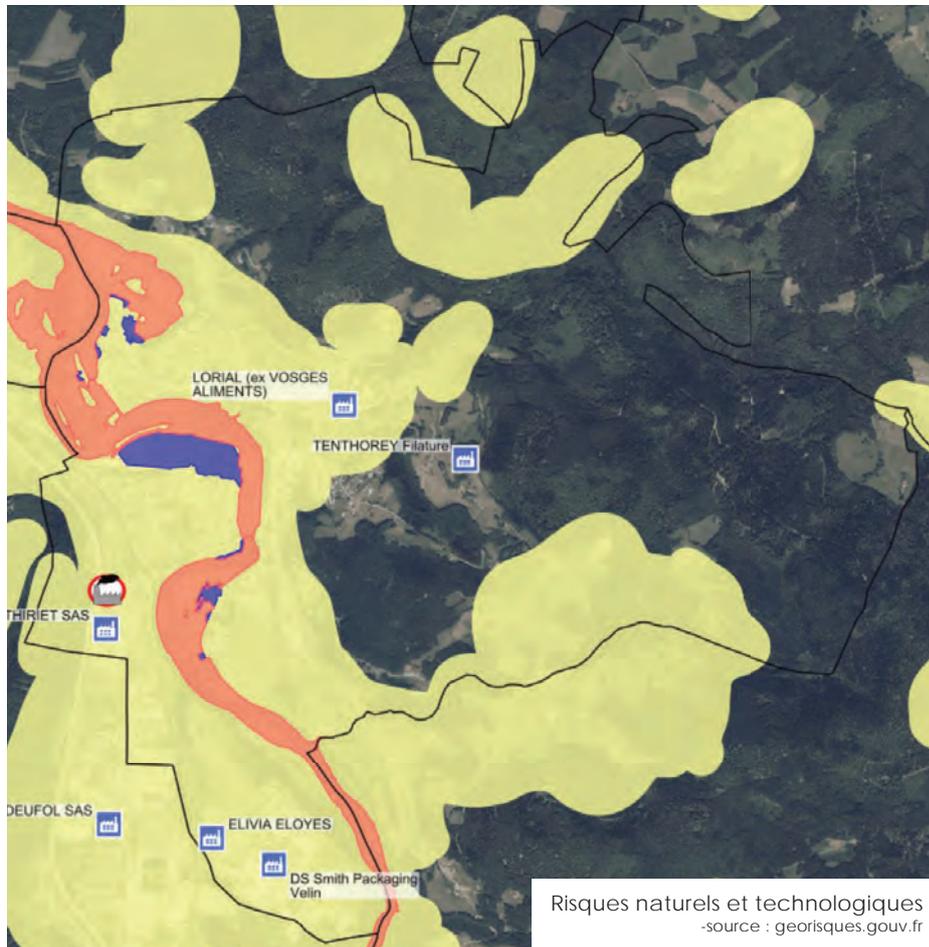
- des inondations, des coulées de boue et des mouvements de terrain (arrêté du 29 décembre 1999). Cet épisode correspond à la tempête Lothar qui a touché une grande partie de la Lorraine.
- des inondations et des coulées de boue (arrêtés du 16 mai 1983, du 23 mars 1990 et du 10 mars 2007).

a. Les risques naturels

La prévention des risques naturels est prise en compte par la loi du 02 février 1995 qui a mis en place les plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi qu'une procédure d'expropriation des biens soumis à certains risques naturels majeurs concernant la vie humaine. Aussi, la révision du PLU d'ÉLOYES tient compte de la présence des aléas et des risques naturels qui sont connus sur le territoire d'études.

* Le risque inondation.

Le territoire communal n'est pas considéré comme une commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI). Il ne fait pas non plus l'objet d'un programme de prévention (PAPI). En revanche, le territoire est concerné par la présence du Plan



de Prévention des Risques inondation de la Moselle Amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2008. Le PPRi est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Il délimite ainsi :

- des « zones d'interdiction de construire », dites « zones rouges », lorsque le niveau d'aléa est fort et que la règle générale est l'interdiction de construire.
- des « zones soumises à prescriptions », dites « zones bleues », lorsque le niveau d'aléa est moyen et que les projets sont soumis à des prescriptions adaptées au type d'enjeu.

Le territoire est également concerné par l'Atlas de Zone Inondable (AZI) de la Moselle (zones inondées). Ce document a été élaboré par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique. Il a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.

Enfin, le territoire est couvert par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhin Meuse. Ce document - contractualisé pour la période 2016-2021 - a pour objectif de réduire les conséquences négatives des inondations sur son territoire. Le PGRI fixe des objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les dispositions ou moyens d'y parvenir.

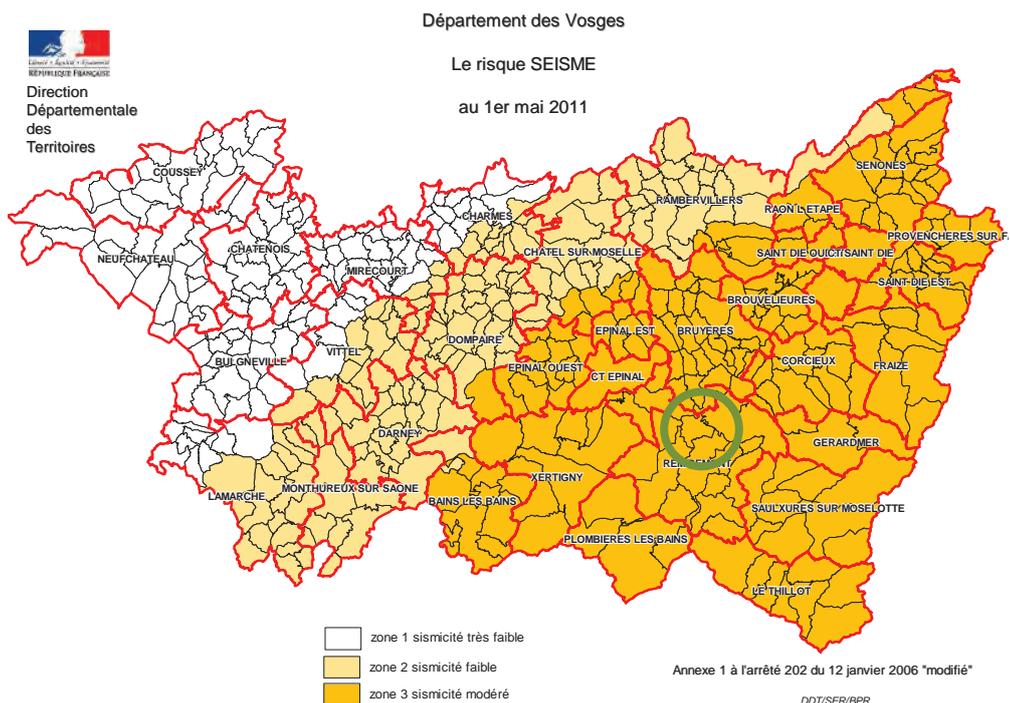
* La commune est concernée par le **risque de rupture du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.**

* **Un mouvement de terrain** est recensé sur ÉLOYES. Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Dans le cas qui nous concerne, il prend la forme d'une érosion des berges dans la vallée de la Moselle, en arrière du lotissement de Val de Moselle.

* Aucune **cavité souterraine** n'est recensée sur le territoire d'études.

* **Le risque sismique**

Le territoire communal d'ÉLOYES est classé en zone de sismicité 3 où le risque sismique est modéré. Pour chaque type de construction selon sa catégorie, la réglementation et notamment l'arrêté du 22 octobre 2010 pour les bâtiments de classe dite « à risque normal » fixe des dispositions constructives à retenir dans chaque zone sismique afin de réduire



considérablement les dommages en cas de séisme. Le PLU ne doit pas prévoir de dispositions supplémentaires. Néanmoins, il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

* La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune. Il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations qui dépendent de multiples facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.). La commune d'ÉLOYES est classée en catégorie 1. Il s'agit des communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 300 Bq.m-3.

* Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont considérés comme un risque naturel depuis 1989. La commune est classée en zone d'aléa faible, à l'exception des espaces aux altitudes les plus élevées. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort coûteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux. À noter que l'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 traite du retrait et du gonflement des argiles. Ce dernier crée dans le code de la construction et de l'habitation, des obligations afin d'éviter les sinistres liés au retrait-gonflement des argiles, sur les nouvelles constructions. Ces obligations concernent les ventes de terrains constructibles et les contrats ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ne comportant pas plus de deux logements.

b. Les risques technologiques

* La pollution des sols :

La commune ne recense pas de secteur d'information sur les sols, ni de sites pollués ou potentiellement pollués. En revanche, selon l'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS), 31 anciens sites industriels sont recensés dans la commune dont certains sont encore en activité. Cet inventaire a pour vocation à reconstituer le passé industriel d'une région. Il alerte sur une possible pollution des sols du fait des activités industrielles passées et permet ainsi d'orienter les études à mener en vue des changements d'usage.

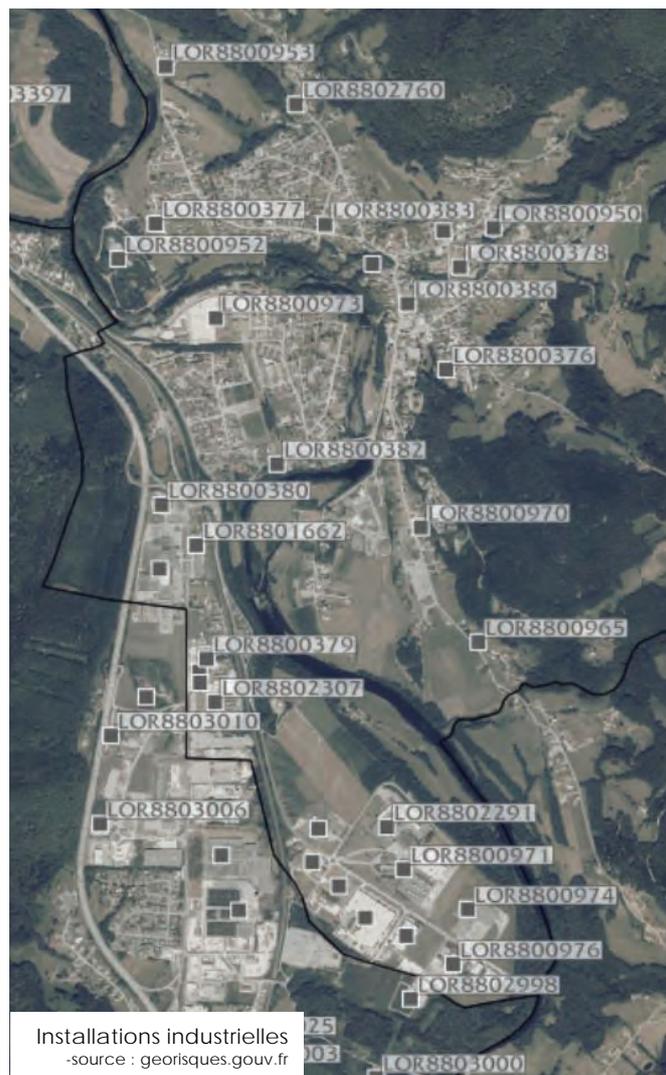
* Les installations industrielles

On recense 5 installations classées non SEVESO dans la commune et une installation rejetant des polluants (GLACES THIRIET). Les installations classées regroupent toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Ces ICPE sont classées dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation ou enregistrement par un de l'état en fonction de sa dangerosité. Concernant ÉLOYES, deux sont au régime d'autorisation (DS Smith Packaging Velin, GLACES THIRIET), une au régime d'enregistrement (ELIVIA ÉLOYES) et deux non renseignés (LORIAL, TENTHOREY filature).

La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles, mais une étude de danger a été réalisée pour la société GLACES THIRIET.



étude de danger autour de l'usine Thiriet
- Zone de danger au niveau de la RN57
(périmètre rouge)
-source : DDT88



* Plusieurs réseaux de transport de gaz exploités par GRT GAZ traversent le territoire d'études, dans la vallée de la Moselle : transport Baccarat-Vesoul section Aydoilles Remiremont, D150 et D125. Ces installations génèrent des servitudes d'utilité publique de plusieurs types dont la liste et la carte figure dans les annexes du dossier de PLU. Les canalisations présentent des risques potentiels et incitent à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (très graves, graves et significatifs). Dans ces bandes, la construction ou l'extension de certains ERP (établissement Recevant du Public) et d'IGH (Immeuble de Grande hauteur) sont soit interdites, soit soumises à une analyse de compatibilité entre le projet et la canalisation.

À noter que la commune d'ÉLOYES n'est pas concernée par le transport de matières dangereuses par axes routiers ou voie SNCF.

* Il n'existe pas d'installations ou de centrales nucléaires dans un rayon de 20 km de la commune.

3.2- les nuisances

a. Lutte contre le bruit

Participant à la qualité du cadre de vie, l'environnement sonore doit être traité dans les documents d'urbanisme. Le PLU doit prendre en compte différents objectifs en matière de préservation de la qualité de l'environnement sonore :

- Aménager le territoire de manière à ne pas créer des situations de bruit excessif aux abords d'infrastructures routières existantes.
- Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances.
- Préserver des zones de calme.

En outre, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme - notamment par le biais du PLU - doit viser à assurer la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune d'ÉLOYES n'est pas concernée par un plan de lutte contre le bruit, ni par un plan d'exposition au bruit.

Des préconisations existent le long des routes bruyantes pour limiter leurs impacts sonores pour les constructions les plus proches. Aussi, la RN57 est classée en catégorie 2. Ce classement induit des préconisations en matière d'isolement acoustique dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie (cf. chapitre mobilité et transports).

Les activités économiques ne sont pas sources de nuisances sonores pour l'habitat car elles se concentrent dans les deux zones industrielles situées dans la vallée de la Moselle, éloignées des habitations. Peu de nuisances sonores sont d'ailleurs observées autour de ces bâtiments économiques, à l'exception des passages des véhicules et des poids lourds.

b. Les dispositifs climat, air, énergie

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 renforce le rôle des collectivités territoriales dans la lutte contre le changement climatique et désigne plus particulièrement les intercommunalités de plus de 20 000 habitants comme coordinatrices de la transition énergétique sur le territoire. À ce titre, la CCPVM s'est engagée depuis 2019 dans la mise en place d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) pour son territoire avec une finalisation du plan envisagée en fin d'année 2021.

Ce plan est un projet territorial dont la finalité est d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie. Le PCAET va permettre de coordonner et d'animer la dynamique territoriale pour la transition énergétique afin d'amener l'ensemble des acteurs locaux (administrations, entreprises, associations, habitants...) à s'engager et à porter des actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie fossiles et au développement des énergies renouvelables. Le futur PCAET définira un certain nombre d'objectifs stratégiques et opérationnels en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, assortis d'un plan d'actions et d'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Un PCAET aborde les thématiques suivantes : réduction des gaz à effet de serre, renforcement du stockage du carbone sur le territoire (notamment dans la végétation, les sols et les bâtiments), maîtrise de la consommation d'énergie finale, production et consommation d'énergies renouvelables valorisant des potentiels de récupérations et d'énergie et de stockage pour les filières exploitables sur le territoire, réduction des émissions de polluants atmosphériques et leur concentration, évolution coordonnée des réseaux énergétiques).

C.

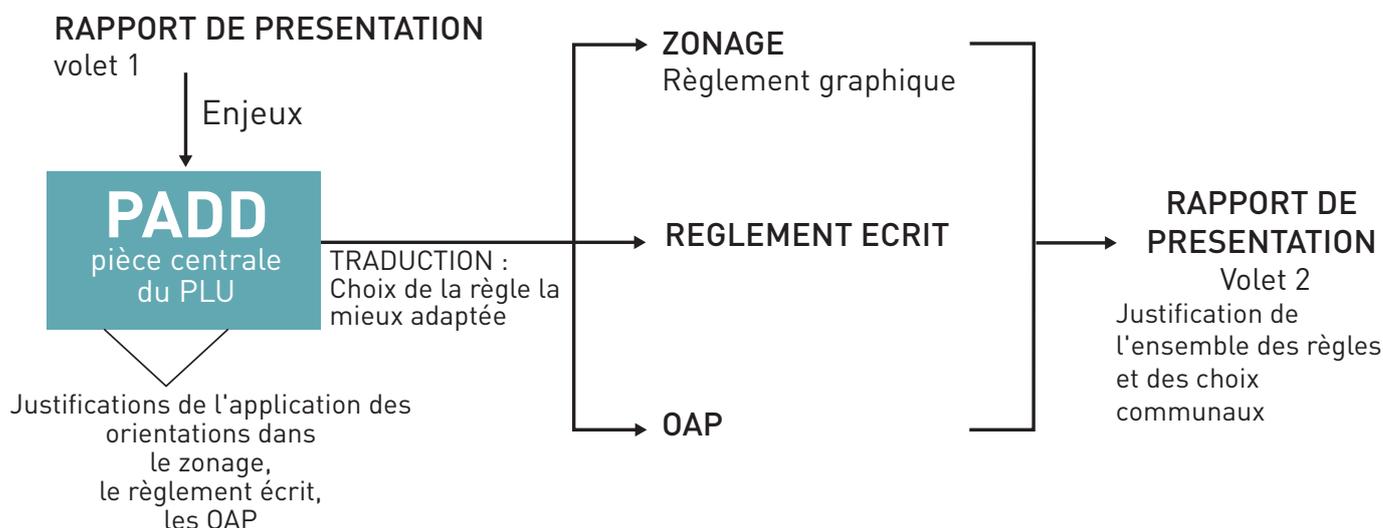
Justifications des dispositions du PLU et incidences sur l'environnement

0.- Avant-propos



L'objectif du second volet du rapport de présentation est d'expliquer et de justifier les choix qui sont retenus dans le cadre de la révision générale n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune d'ELOYES :

- explication des choix retenus pour l'émergence du projet communal et sa traduction dans les différents outils de planification (document de zonage, règlement écrit, orientation d'aménagement et de programmation).



- explication des choix retenus pour établir les différents outils de planification (orientation d'aménagement et de programmation, document de zonage, règlement écrit,).
- démonstration de la mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur.
- incidences du PLU sur son environnement et mis en exergue des nuisances.
- indicateurs d'évolution visant à assurer un suivi du dossier postérieurement à son approbation.

La révision générale du PLU intègre l'ensemble des dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, dont :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003,
- la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 »,
- la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014,
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 08 août 2016.
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021.

1.-

Explication des choix retenus pour établir le PADD



1.1.- le projet communal

L'étude diagnostic d'ÉLOYES a permis de faire ressortir les grands enjeux pour le territoire communal qui ont été formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document – qui constitue la pièce centrale du PLU – correspond à l'engagement des élus vis-à-vis de leurs administrés et aux choix attendus dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU sous la forme de grandes orientations. Cette vision stratégique du territoire communal est ensuite traduite dans les différents outils de planification du PLU (document de zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Le code de l'urbanisme cadre les éléments constitutifs du PADD. Celui-ci doit donc définir :

- 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 la commune.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'ensemble de ces thématiques ont été réfléchies et discutées au cours de la procédure de révision générale du PLU dans le but de faire émerger et de formaliser le projet communal. Le document ainsi proposé est le reflet de la volonté des élus au travers de leur nouveau document d'urbanisme.

Le PADD s'organise sous la forme de plusieurs orientations (déclinées en objectifs) développées ci-après, sans notion de hiérarchie entre elles et chaque orientation revêt une importance de même équivalence.

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

Au travers de cette orientation, la commune d'ÉLOYES 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.

Objectifs	Justifications des choix
<p>Cerner l'enveloppe urbaine et trouver la limite à l'étalement urbain pour préserver les formes urbaines présentes. 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.</p>	<p><i>La commune souhaite poursuivre les efforts initiés dans son précédent PLU pour préserver la forme urbaine actuelle et limiter l'étalement urbain. Aussi, elle se fixe de réduire de 50% sa consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers dans les 10 années à venir (tous projets confondus : habitat, économie, équipements), et en prenant pour base la consommation observée sur ces 10 dernières années. Cette ambition répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience de 2021 pour 2030 ; et qui tend vers le « 0 artificialisation nette » pour 2050.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>En lien avec l'objectif précédent de réfléchir la ville sur elle-même, la commune d'ÉLOYES souhaite privilégier des projets au cœur de son enveloppe urbaine qui dispose d'espaces encore disponibles pour accueillir de nouveaux habitants, sous la forme d'espaces de taille très diverses susceptibles de potentiellement accueillir une construction, jusqu'à plusieurs dizaines dans certains secteurs spécifiques et qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</i></p>
<p>Requestionner le devenir des anciens sites industriels.</p>	<p><i>Une réflexion est portée sur le site de l'ancienne scierie rue Louis Dufour pour reconquérir cette friche industrielle dans une démarche d'y accueillir de nouveaux logements en cœur de bâti. Il en est de même concernant la friche de la rue Christian Kiener.</i></p>
<p>Tenir compte de la topographie locale dans les nouveaux choix en matière de densification urbaine et privilégier les espaces à la topographie douce.</p>	<p><i>Comme vu précédemment, les nouveaux projets devront se concentrer au cœur de l'enveloppe urbaine. Une réflexion complémentaire devra porter sur la typologie des terrains retenus pour éviter des constructions nouvelles dans des secteurs en pente – dans un contexte de territoire communal de vallée – et qui occasionnent des surcoûts de constructions.</i></p>

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

Cette orientation vise à stabiliser la population communale qui est en recul sur la période récente ; et à ne plus perdre d'habitants. Pour ce faire, 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

Objectifs	Justifications des choix
<p>Inscrire les nouveaux projets en cœur de bourg pour répondre à la logique de densification, et ainsi être en mesure de stabiliser a minima le niveau de la population communale, et de ne plus perdre d'habitants dans les 10 années à venir.</p>	<p><i>Cet objectif est en lien direct avec l'orientation précédente du PADD en faveur de la promotion de la densification urbaine. L'analyse effectuée dans le volet 1 du rapport de présentation démontre que des espaces sont potentiellement disponibles en cœur de bâti et en suffisance pour accueillir de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants. Cet apport exogène contribuera à stabiliser la population communale.</i></p>
<p>Poursuivre la diversification du parc des logements pour être en capacité de répondre aux demandes tout au long du parcours résidentiel.</p>	<p><i>L'accueil de nouveaux habitants à ÉLOYES est également indissociable d'une réflexion sur la diversification du parc de logements dans une optique d'être en capacité d'apporter des réponses tout au long du parcours résidentiel et ainsi toucher un public le plus large possible, et permettre aux habitants de trouver des logements sur le territoire qui correspondent à leurs attentes qui peuvent évoluer au fil des années. C'est notamment en sens que la commune est engagée dans une réflexion pour la création d'un habitat senior en cœur de bourg.</i></p>
<p>œuvrer pour un rajeunissement et un renouvellement de la population communale, et apporter une réponse au vieillissement de la population.</p>	<p><i>La population communale tend vers un vieillissement des habitants. Aussi, les actions menées en faveur de la reprise démographique doivent également œuvrer pour un rajeunissement et un renouvellement des habitants. 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.</i></p>
<p>Proposer de solutions adaptées aux habitations isolées sur les versants pour leur permettre d'évoluer sans toutefois autoriser la construction de nouvelles habitations.</p>	<p><i>Au-delà de l'enveloppe urbaine du centre bourg, il existe de nombreuses habitations isolées sur les coteaux. Dans une logique de maîtrise du développement de l'urbanisation, il n'apparaît donc plus opportun d'accueillir davantage de constructions nouvelles dans ces secteurs. Néanmoins, celles-ci doivent pouvoir évoluer sur leurs unités foncières (constructions d'annexes, extensions des habitations) pour conserver leur attractivité résidentielle.</i></p>
<p>Encourager les habitants à pratiquer différemment leur territoire. 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.</p>	<p><i>Notre société est actuellement dominée par le « tout voiture » même pour les trajets courts du quotidien. La commune œuvre depuis de longues années pour drainer son territoire de liaisons douces dans le but d'encourager ses habitants à pratiquer différemment leur espace de vie dans une logique de proximité et sans recours systématique à la voiture pour des déplacements plus respectueux de l'environnement et de la santé. Certains emplacements réservés dédiés à la création de liaisons douces dans le précédent PLU ne se sont pas concrétisés. Ils sont reconduits dans le cadre de la révision générale du PLU.</i></p>

Améliorer l'image de la ville en prolongeant l'aménagement des espaces publics. Ceux-ci devront être plus fonctionnels pour l'activité tertiaire et commerciale.

Une démarche en faveur du maintien des différentes zones d'équipements associée à une densification du bâti et à une lutte contre l'étalement urbain, contribue à améliorer l'image de la ville. Ainsi, la morphologie générale du bourg sera préservée dans le cadre de la révision générale du PLU.

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 devient nécessaire de contraindre les nouvelles constructions et les réhabilitations à davantage de sobriété et à l'emploi de matériaux plus vertueux. Cependant pour que l'architecture et le patrimoine d'ÉLOYES continuent de transmettre les savoir-faire et l'histoire locale aux générations futures, il s'agit aujourd'hui 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.

Objectifs	Justifications des choix
Assurer la préservation des identités de quartier.	<i>Le patrimoine local est riche et diversifié (centre ancien, cités ouvrières ou « ville usine », quartiers résidentiels, écarts) ; et ses caractéristiques architecturales doivent être maintenues. Aussi, les nouveaux projets de constructions en interstice ou de réhabilitations ne devront pas remettre en cause cette harmonie d'ensemble.</i>
Assurer la préservation des éléments singuliers et ou remarquables qui présentent un intérêt culturel, historique ou architectural.	<i>Dans la continuité de l'objectif précédent qui aborde une vision plus globale de la préservation du patrimoine, une attention complémentaire toute particulière devra également être portée à la préservation des éléments plus singuliers (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...)</i>
Assurer la préservation des logiques d'implantation, prioritairement lorsque le bâti est visible et présente un impact paysager.	<i>La commune d'ÉLOYES bénéficie d'un patrimoine bâti riche et diversifié (bâtiments remarquables dans le centre, quartiers de cités ouvrières, fermes traditionnelles sur les versants). Tous ces éléments participent à l'image positive, à l'histoire et à l'identité du territoire.</i>
Transformer, en adaptant le bâti existant plutôt qu'en le démolissant ou en le reconstruisant.	<i>Dans la même logique de promouvoir la densification urbaine et le renouvellement urbain, la commune souhaite encourager les opérations de réhabilitations des biens existants dans la logique de préserver le patrimoine local plutôt que de le voir remplacer par une construction contemporaine qui pourrait apparaître « sans âme ».</i>

<p>Trouver 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 ».</p>	<p><i>En lien avec l'objectif précédent, les travaux sur l'existant doivent être qualitatifs avec des projets qui s'insèrent au mieux dans leur environnement local tout en répondant à la recherche de confort des occupants et en s'inscrivant dans une démarche résiliente d'économie des énergies.</i></p>
<p>Plébisciter 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.</p>	<p><i>Cette recherche de résilience doit également s'accompagner par une promotion des circuits courts et des filières locales aussi bien dans la recherche de matériaux que de savoirs-faire.</i></p>
<p>Veiller 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.</p>	<p><i>La structure urbaine d'ÉLOYES se compose de plusieurs quartiers témoins de l'histoire de la ville et de ses évolutions. Le bâti est dense à l'exception des secteurs pavillonnaires plus contemporains. Même si la commune s'est clairement positionnée dans une démarche de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain, ses ambitions ne sont pas incompatibles avec le maintien de la nature en cœur de bourg, véritable composante du paysage urbain.</i></p>
<p>Privilégier le bioclimatisme des constructions et des espaces urbains pour assurer des fonctionnalités écologiques plus résilientes.</p>	<p><i>Pour aller plus en avant dans une démarche de résilience du territoire, la commune souhaite encourager le recours aux énergies renouvelables, les projets à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité environnementale.</i></p>

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 (sud du Sillon Lorrain, accès facile à la RN57), 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 et 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 dans le cadre de la révision générale du PLU.

Objectifs	Justifications des choix
<p>Assurer la pérennité des activités économiques présentes sur le territoire.</p>	<p><i>La commune souhaite soutenir son tissu économique pour assurer sa pérennité, et donc permettre aux entreprises locales d'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, et plus particulier avec la proximité de l'habitat.</i></p>
<p>Apporter une réponse aux projets connus et en anticipant les projets à venir à court, moyen et long terme.</p>	

<p>Autoriser et soutenir 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.</p>	<p><i>La démarche en faveur de la pérennité des activités en place s'accompagne également d'une volonté de diversifier le tissu économique en soutenant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, en cœur de bâti (quand la nature de l'activité le permet) ou dans les zones économiques existantes qui disposent encore de terrains disponibles à cet effet. La commune n'envisage néanmoins pas de créer une nouvelle zone économique sur le territoire.</i></p>
<p>Accompagner l'environnement du tissu industriel existant (zones, industrielles, cités et usines), notamment par des opérations de végétalisation adaptées à l'ampleur des sites.</p>	<p><i>Les activités économiques se localisent soient en cœur de bâti ou dans des zones économiques spécifiquement dédiées à cet effet. Ces entreprises sont très visibles et leurs bâtiments méritent accompagnement pour améliorer leur intégration dans leur environnement immédiat.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Même si la commune ne compte plus de sièges d'exploitation agricole, 60% du territoire est composé par des espaces agricoles. L'objectif précédemment affiché par la commune de lutter contre l'étalement urbain contribuera de fait à modérer la consommation sur ces espaces. Et les choix retenus pour définir de nouveaux espaces ouverts à la construction s'attacheront particulièrement à vérifier la vocation des espaces qui seront potentiellement consommés en privilégiant des espaces non agricoles.</i></p>

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

Les paysages sont contrastés à ÉLOYES et se partagent entre la vallée de la Moselle plus urbaine et les versants verdoyants aux ambiances plus nature du piémont vosgien. Ceux-ci 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 donc une attention toute particulière en matière de préservation et de valorisation dans le cadre de la révision générale du PLU.

Objectifs	Justifications des choix
<p>préserver l'identité paysagère locale, dans sa diversité entre la vallée de la Moselle plus urbaine et ses versants plus authentiques et aérés</p>	<p><i>L'identité paysagère locale doit être préservée en maintenant les caractéristiques de chacune des entités et les vocations actuelles de chacun de ces espaces. Aussi, la modération de la consommation sur les espaces et une réflexion sur un juste équilibre du développement urbaine contribueront à préserver la qualité paysagère locale.</i></p>
<p>Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels (espaces agricoles, naturels et forestiers).</p>	

Maintenir des « zones de respirations » à la constructibilité limitée ou inconstructibles entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés.	<i>Les versants sont occupés par un habitat dispersé à vocation agricole aux espaces ouverts et qui forment une zone tampon entre les espaces urbains du bourg et les massifs forestiers des altitudes les plus élevées. Ces « zones de respiration » doivent être maintenues pour que ces espaces conservent leur authenticité.</i>
Veiller à ne pas conduire à un enclavement et à un enrichissement des terrains agricoles et forestiers (maintien des accès, gestion continue).	<i>La commune n'est pas confrontée à une problématique liée à l'enrichissement des espaces qu'ils soient agricoles ou forestiers car tous ces espaces sont accessibles et entretenus par leur propriétaire. Aussi, les choix du PLU ne devront pas conduire à enclaver des espaces agricoles et forestiers, première cause du délaissement de ce type d'espaces.</i>
Conserver les massifs forestiers dans leur vocation et fonctions actuelles.	<i>Les espaces forestiers couvrent 60% du territoire communal et méritent donc une attention particulière dans le PLU. Aussi, les massifs forestiers devront être conservés dans leur enveloppe actuelle pour continuer à répondre à leurs diverses fonctions : environnementale, de production, touristique et de loisirs.</i>
Inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement dans une logique « d'éviter, réduire, compenser ».	<i>Dans la continuité des objectifs précédents, une attention particulière doit être portée sur la préservation de la biodiversité. Aussi, les choix pour le développement urbain futur devront avoir un impact minimal ou nul sur les secteurs les plus sensibles. C'est en sens que le projet fait l'objet d'une étude des éventuelles incidences qu'il pourrait avoir sur l'environnement.</i>
Préserver la richesse de la ressource en eau et intégrer les contraintes liées à la ressource en eau pour un PLU vertueux.	<i>De par sa situation dans la vallée de la Moselle, la commune est concernée par des contraintes liées à l'eau comme le PPRi et le passage du CARB. Une étude parallèle au PLU dénombre un certain nombre de zones humides. Aussi, les réflexions doivent tenir compte de tous les éléments liés à l'eau dans le but de préserver cette richesse mais également en tenant compte des contraintes engendrées.</i>
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.	<i>L'étang du Chena est un site apprécié dans la commune pour les habitants et es visiteurs notamment car celui-ci a su conserver son caractère naturel, et qui devra être maintenu par un développement raisonné de cet espace.</i>

Ces orientations sont spatialisées dans un schéma de principe qui trouve sa traduction dans le document de zonage du PLU.

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 fiches

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 les zones d'activités économiques existantes
-  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)
-  Trouver un équilibre entre développement urbain et la préservation des milieux naturels pour maintenir des zones de respiration
-  Conserver les massifs forestiers dans leur vocation et fonctions actuelles
-  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

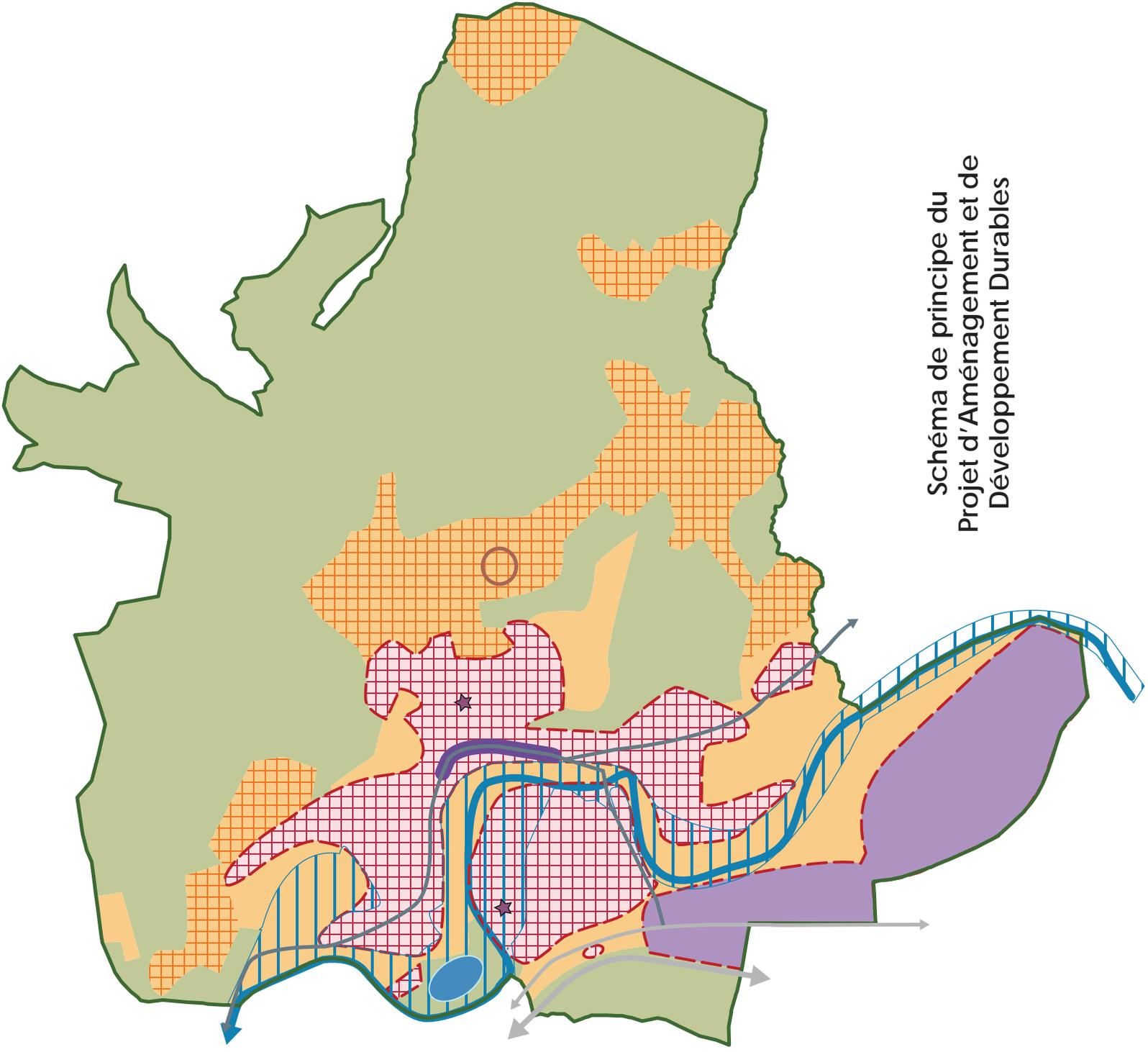


Schéma de principe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.2.- les objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation sur les espaces

L'économie du foncier est devenue une réalité incontournable, bien ancrée dans le contexte législatif national (loi SRU de 2000, loi Grenelle 2 de 2010, Loi ALUR de 2014, etc...). **Le PLU d'ÉLOYES s'inscrit donc dans une démarche de modération de la consommation sur les espaces avec un développement urbain qui privilégie une démarche de densification au cœur de l'enveloppe urbaine.**

1.2.1.- les objectifs inscrits dans le PADD

* en matière d'accueil de nouveaux habitants

Selon les données statistiques de l'INSEE, la commune d'ÉLOYES perd des habitants sur la période récente (-5.11% entre 2008 et 2019), pour atteindre 3122 habitants au recensement INSEE de 2019. Aussi, elle ambitionne aujourd'hui d'enrayer cette situation et de ne plus perdre de population et de restabiliser le niveau de la population. C'est en ce sens que la révision du PLU estime un besoin en logements pour calibrer le nouveau PLU sur la réalité communale. Cette estimation figure dans le volet 1 du rapport de présentation et fait état d'un besoin de 116 nouvelles résidences principales dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU.

Cette ambition se décline dans le PADD par une volonté d'offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants à ÉLOYES en privilégiant une démarche de densification urbaine et de ne pas accueillir davantage de constructions sur les versants à l'habitat dispersé qui devront conserver leur authenticité tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer. Cette démarche limite ainsi l'étalement urbain et modère la consommation sur les espaces. En ce sens, le PADD fixe un objectif chiffré de réduire de moitié sa consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers dans les 10 années à venir, et pour tout projet confondu (habitat, économie, équipement). Cette ambition est en adéquation avec la démarche raisonnée initiée depuis de nombreuses années par la commune et non contradictoire avec l'accueil de nouveaux habitants.

En outre, cette ambition vise également à rajeunir et à renouveler la population actuelle car celle-ci tend vers un vieillissement.

Et enfin, celle-ci est indissociable d'une réflexion sur la diversification du parc de logements dans l'objectif de proposer des biens répondant aux demandes exprimées tout au long du parcours résidentiel.

* en matière de développement économique

Une orientation du PADD est spécifiquement dédiée à « conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local ». Aussi, les entreprises locales pourront étendre leur outil de production et de nouvelles entités pourront s'installer sur le territoire dans la condition d'assurer une bonne cohabitation d'ensemble avec leur environnement résidentiel immédiat.

Cette démarche en faveur du développement économique se traduit de la manière suivante dans le PLU :

- une zone urbaine UX couvre les zones d'activités économiques présentes dans la vallée de la Moselle (ZI de la Plaine, ZI de la RD157)
- Une zone à urbaniser 1AUX est définie dans le prolongement nord de la zone industrielle de la Plaine pour un développement économique sur ce site sur le court à moyen terme.
- Une zone urbaine UY couvre les différentes entreprises de forte envergure d'ÉLOYES mais qui ne sont

pas implantées dans une zone spécifique. Il s'agit des entreprises CIPA DISTRIBUTIONS rue de l'Elle et d'un ensemble de plusieurs activités artisanales regroupées dans la rue Christian Kiener et sur ses arrières le long de la Moselle.

- Les entreprises enserrées en cœur de bâti (exemple : activités de services, commerces, artisanat) et dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances avec leur environnement résidentiel proche sont incluses dans les zones urbaines UA et UB à vocation résidentielle dominante. Le règlement leur autorise d'évoluer et à de nouveaux entrepreneurs de s'installer dans la condition de ne pas créer de nuisances avec leur environnement résidentiel immédiat. En outre, une règle graphique « linéaire commercial » figure sur le document de zonage. Et le règlement écrit impose que les rez-de-chaussée des bâtiments concernés par cette règle conservent leur vocation commerciale et ils ne pourront pas changer de destination dans le but de conserver un tissu de commerces de proximité dans le centre d'ELOYES.
- Une zone AC – agricole constructible - calibrée sur le siège d'une exploitation forestière et d'un centre équestre installés sur le territoire pour leur permettre de se développer aux abords des constructions existantes. Pour rappel, la commune ne compte plus de sièges d'exploitation agricole. Aucun projet de développement ou d'installation nouvelles n'a été transmis lors de la concertation organisée au cours du projet de révision générale du PLU.
- Les autres espaces agricoles sont classés en zone agricole A ou en zone naturelle N dans lesquelles la constructibilité est limitée dans le but de préserver au maximum ces espaces en tant « qu'outil de travail » des exploitants agricoles.

1.2.2.- la démonstration de la compatibilité du PLU avec le besoin en logements.

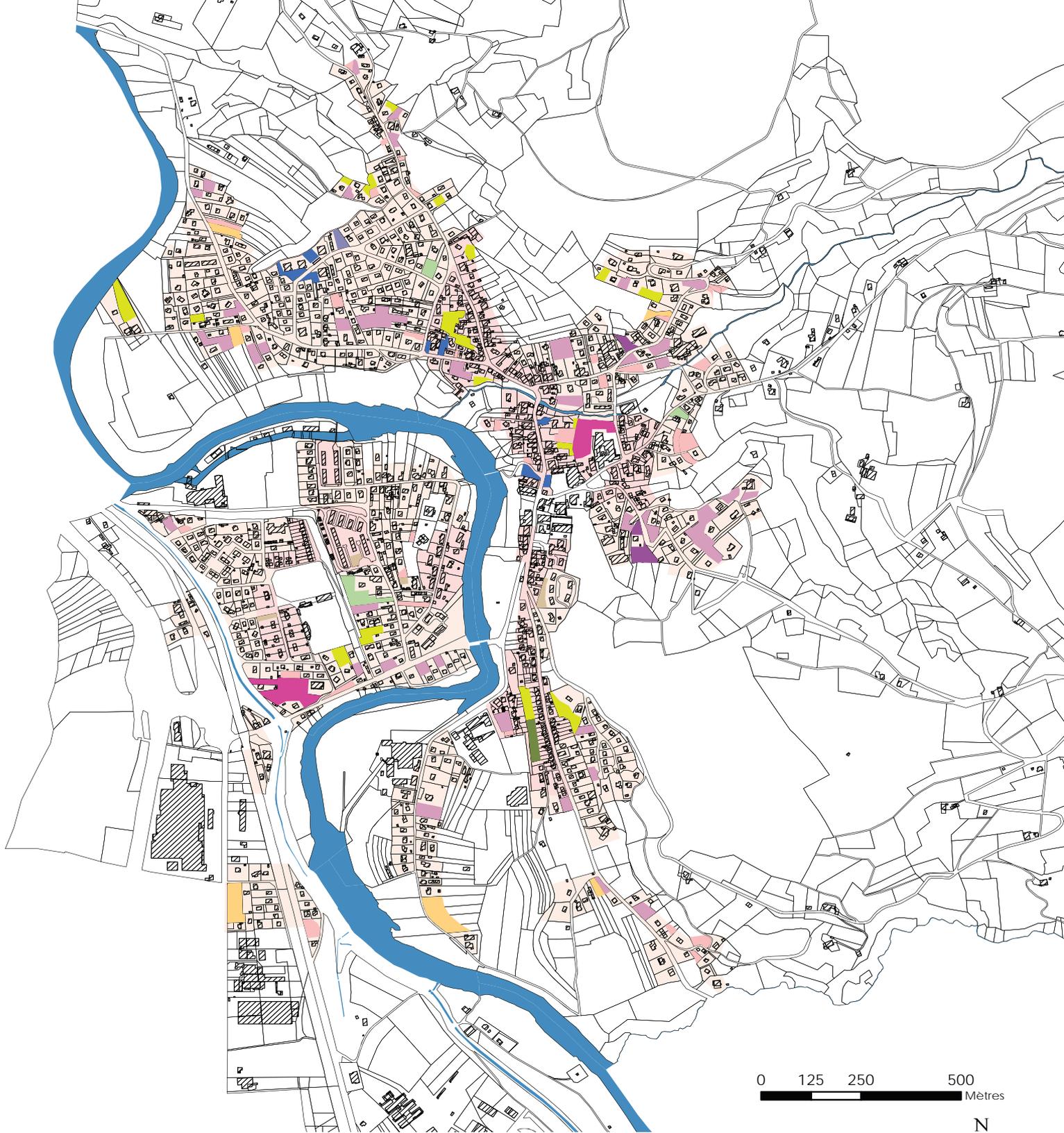
Le volet 1 du rapport de présentation du rapport de présentation identifie un besoin de 116 logements avec lequel la révision générale n°1 du PLU doit être compatible à plus ou moins 10% (soit un potentiel besoin compris entre 105 et 128 logements). Pour ce faire, nous analysons les capacités de densification et de mobilisation des espaces au cœur des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC). Cette étude prend appui sur l'étude élaborée au cours de la phase de diagnostic qui avait porté, quant à elle, sur le périmètre de l'enveloppe urbaine dessinée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Rappelons que cette analyse tient compte de la présence des contraintes naturelles recensées sur le territoire : PPRi de la Moselle amont, zones humides inconstructibles, zone de mobilité des cours d'eau, recul de 30 m au secteur NF et de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette nouvelle analyse des capacités de densification met donc en avant l'ensemble des espaces apparaissant libres de constructions au cœur de zones urbaines UA, UB et UC du PLU qui couvrent une surface globale de 15.03 ha. Ces espaces sont répartis ci-après suivant leur vocation actuelle, ce qui permet de déterminer leur capacité ou non à être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements.

Parmi ces espaces apparaissant libres de constructions en zone urbaine du PLU,

- **6.40 ha ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements car ces espaces ne peuvent pas être comptabilisés dans l'analyse ou ils remplissent déjà une fonction en cœur de bourg :**
 - 0.96 ha regroupent différents petits espaces qui ne sont pas comptabilisés car considérés comme trop réduits pour y accueillir des constructions nouvelles (il s'agit de terrain de moins de 500 m² / A noter que le plus petit lot du lotissement des Sapins fait cette surface). Certains terrains de surface plus importante mais sous forme de lanières sont également déduits de l'analyse car ils pourront difficilement accueillir de nouvelles constructions.
 - 0.25 ha correspondent à des espaces boisés enclavés.
 - 1.40 ha regroupent les différents terrains sur lesquels des permis de construire ont été accordés pour des habitations neuves. Les nouvelles – ou futures – constructions ne sont pas encore reportées sur



0 125 250 500
Mètres



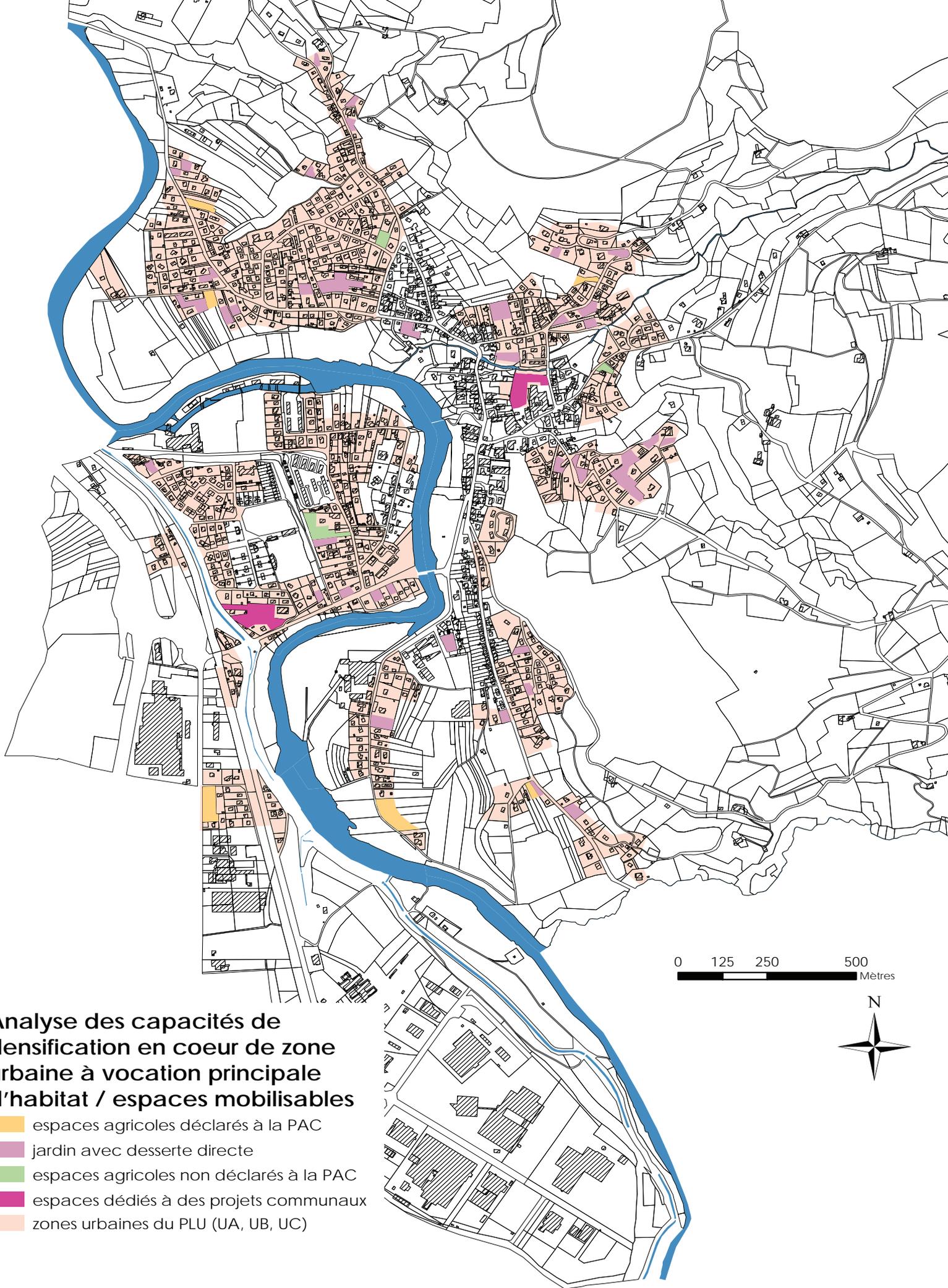
Analyse des capacités de densification en coeur de zone urbaine à vocation principale d'habitat

espaces non mobilisables

- espaces non comptabilisés
- espaces boisés enclavés
- espaces consommés
- espaces économiques
- jardin enclavé
- parc de résidence
- espaces de stationnement
- équipements

espaces considérés comme potentiellement mobilisables

- espaces agricoles déclarés à la PAC
- jardin avec desserte directe
- espaces agricoles non déclarés à la PAC
- espaces dédiés à des projets communaux
- zones urbaines du PLU (UA, UB, UC)



Analyse des capacités de densification en coeur de zone urbaine à vocation principale d'habitat / espaces mobilisables

- espaces agricoles déclarés à la PAC
- jardin avec desserte directe
- espaces agricoles non déclarés à la PAC
- espaces dédiés à des projets communaux
- zones urbaines du PLU (UA, UB, UC)

le fond cadastral.

- 0.44 ha correspondent à des espaces mis en valeur par des activités économiques.
- 0.12 ha correspondent à une aire de jeux.
- 2.30 ha correspondent à des jardins enclavés sans desserte directe possible par une voie publique ou privée.
- 0.30 ha regroupent différents parcs de résidence pour maintenir des espaces verts de respiration autour de ces bâtiments.
- 0.63 ha regroupent différents espaces de stationnement.

• **8.64 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions nouvelles :**

- 1.36 ha regroupent des espaces cultivés et des prairies déclarés à la PAC.
- 5.16 ha sont composés par des jardins/potagers attenants à des habitations et qui sont entretenus par leur propriétaire. Les parcs des résidences de logements collectifs sont également inclus dans ces terrains. Les espaces retenus sont de taille suffisante pour potentiellement accueillir une habitation complémentaire et ils offrent la possibilité d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation (cf démarche BIMBY).
- 0.64 ha regroupent des prairies qui ne sont pas déclarés à la PAC.
- 0.11 ha regroupent des prairies qui sont déclarés à la PAC.
- 1.37 ha correspondent à deux espaces de projets portés par la commune en cœur de bourg pour la construction d'un habitat sénior composé de 14 logements (projet sur le court terme) et au niveau du lotissement des sapins (projet en cours) découpé en 9 lots.

Parmi ces espaces potentiellement mobilisables – hors espaces concernés par des projets communaux – 17 terrains (pour une surface globale de 1.26 ha) présentent une surface inférieure à 900 m², et qui peuvent potentiellement accueillir chacun un nouveau logement. Quant à la surface cumulée des espaces de plus de 900 m², elle couvre 6 ha compris entre 908 m² et 5949 m². Sur la base d'un postulat d'une densité globale de 12 logements par hectare, ces espaces pourraient potentiellement accueillir 72 logements. Néanmoins, il est raisonnable d'appliquer une rétention foncière de 50% sur l'ensemble de ces espaces car il n'est nullement garanti que ceux-ci accueillent une nouvelle habitation dans les 10 années à venir, ce qui **réduit le potentiel réel à 45 logements en zone urbaine.**

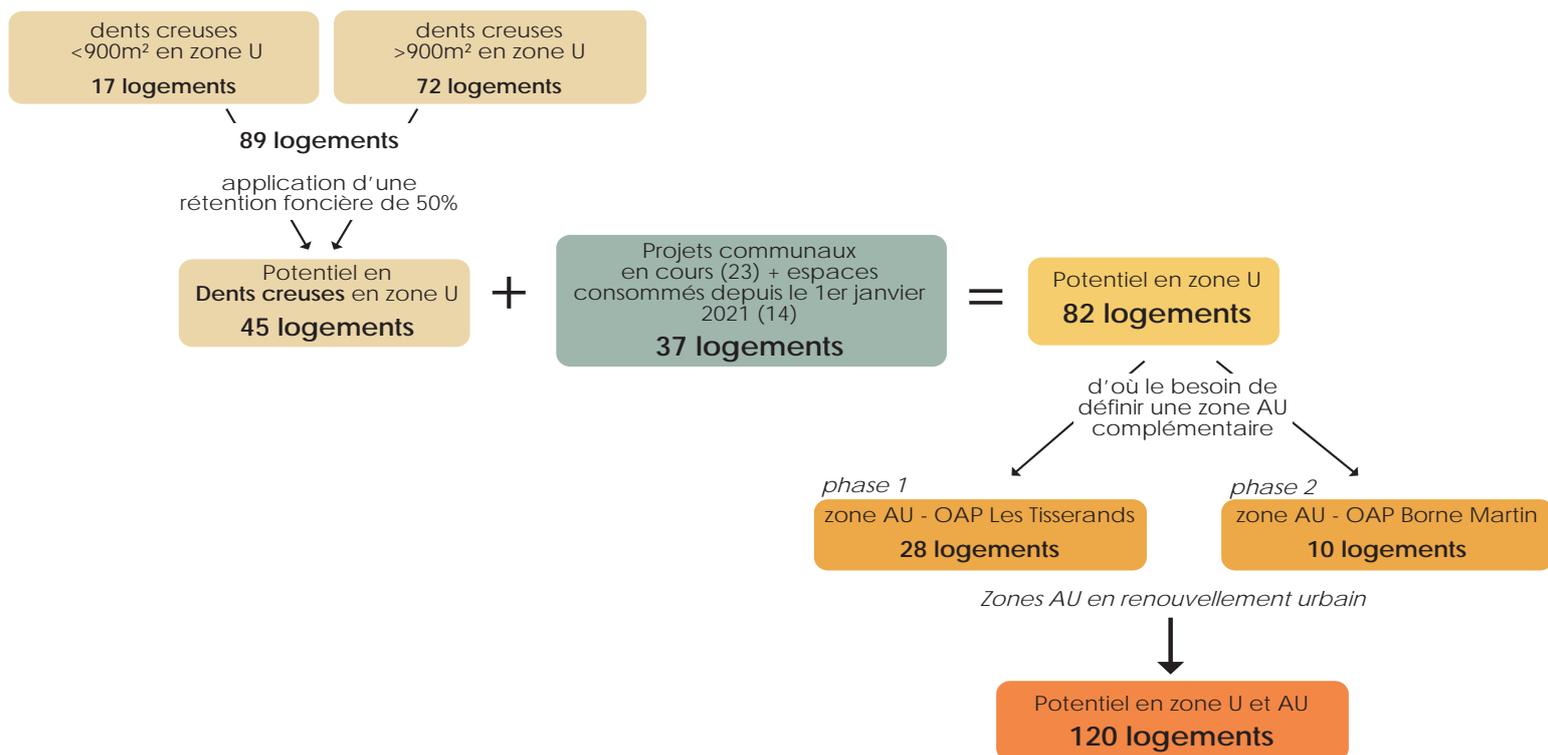
A ces logements il convient en outre d'ajouter :

- les deux espaces de projets communaux dont la concrétisation est envisagée sur le court terme et sur lesquels n'est pas appliqué de rétention foncière, **soit un potentiel complémentaire de 23 logements.**
- Les différents permis de construire accordés pour la création de **14 nouveaux logements depuis le 1^{er} janvier 2021.**

Ce qui donne un total de 82 logements potentiels au sein de la zone urbaine (espaces libres, espaces de projets et espaces consommés). Aussi, celle-ci ne permet pas de couvrir l'ensemble du besoin en logements compris entre 105 et 128 logements. C'est pourquoi, le PLU définit deux zones à urbaniser sur le court terme couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation qui détermine un potentiel complémentaire global de 38 logements. Ce potentiel en OAP se décline en 28 logements dans le secteur des Tisserands et en 10 logements sur le site de la Borne Martin. L'OAP dispose qu'une fois que l'ensemble du site des Tisserands sera aménagé, et construit sur au moins les ¾ des lots, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Borne Martin pourra débuter. Son urbanisation se fera en deux phases, correspondant aux deux parties de part et d'autre du ruisseau.

Par conséquent, les zones urbaines et à urbaniser du PLU - dans la version la plus optimiste du projet - pourrait potentiellement accueillir un nombre global de 120 logements, ce qui est compatible avec le besoin en logements affiché dans le dans le cadre de la révision générale du PLU.

Une réponse au besoin en logements : 105 à 128 logements



La loi Climat et Résilience se fixe d'atteindre un objectif de « zéro artificialisation nette » d'ici 2050 ; et pour la prochaine décennie de réduire la consommation sur les ENAF par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 années précédentes, sans en dépasser plus de la moitié de la consommation observée.

Tableau présentant la consommation d'espaces entre le 01 / 01 / 2011 et le 31 / 12 / 2020 issue des fichiers fonciers dans la commune et par typologie (- source : sparte.beta.gouv.fr)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	0.9	0.1	0.6	0.5	0.2	0.9	0.0	0.4	1.3	0.2	5.2
Activité	2.5	0.0	0.0	0.7	0.0	0.5	1.1	0.1	1.3	1.8	8.0
Mixte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Non renseigné	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	3.5	0.1	0.6	1.2	0.2	1.4	1.1	0.5	2.6	2.0	13.2

L'analyse effectuée sur la base des fichiers fonciers (base de données SPARTE) fait état que la commune d'ÉLOYES a consommé 5.2 ha entre 2011 et 2020 uniquement pour des projets d'habitat, ce qui peut se décliner par une consommation maximale potentiellement envisageable de 2.6 ha pour les 10 ans à venir. **L'étude des capacités de densification ci-avant démontre que le projet de PLU conduira à une consommation potentielle de 2.11 ha sur des ENAF pour des projets au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat, et sans application de rétention de foncière sur ces espaces. Aussi, la révision du PLU s'inscrit aux objectifs de la loi Climat et Résilience dans ce domaine lié à l'habitat. Rappelons que les zones AU correspondent à des projets de renouvellement urbain (ancienne scierie et ancien tissage).**

1.3.- le projet communal trouve sa traduction dans les différents outils de planification

Le tableau ci-après démontre que tous les objectifs du PADD trouvent leur traduction dans un ou plusieurs outils de planification du PLU, que ce soit le document de zonage, le règlement écrit ou encore l'orientation d'aménagement et de programmation.

Une présentation sous la forme d'un tableau permet une lecture aisée de la démarche initiée dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU pour traduire le projet de la commune d'ÉLOYES.

Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même.			
PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p>Cerner l'enveloppe urbaine et trouver la limite à l'étalement urbain pour préserver les formes urbaines présentes / Encourager à une densification des secteurs déjà urbanisés plutôt que d'étendre davantage la « tache urbaine ».</p> <p>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.</p>	<p>Une zone urbaine calibrée sur le bâti existant.</p> <p>La définition de zones à urbaniser sur des surfaces raisonnables pour un développement futur du bourg.</p>	<p>Une réglementation adaptée pour permettre les constructions dans les espaces interstitiels en cœur de bâti et dans les zones 1AU en défendant un objectif de densification urbaine.</p>	<p>Des secteurs d'OAP déterminés au sein de l'enveloppe urbaine et dans une logique de renouvellement urbain</p>
<p>Requestionner le devenir des anciens sites industriels.</p>	<p>Un classement en zone à urbaniser pour une reconversion de ces sites destinés à accueillir de nouveaux logements.</p>		<p>Les secteurs d'OAP portent sur la reconquête de ces anciens sites industriels</p>
<p>Tenir compte de la topographie locale dans les nouveaux choix en matière de densification urbaine et privilégier les espaces à la topographie douce.</p>	<p>Le dessin des zones urbaines est dessiné de manière à tenir compte de la topographie. En outre, les reliefs du territoire et les secteurs en pente sont classés en zone inconstructible ou à la constructibilité limitée.</p>		

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

PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p>Inscrire les nouveaux projets en cœur de bourg, et être en mesure de stabiliser a minima le niveau de la population communale, et de ne plus perdre d'habitants dans les 10 années à venir.</p>	<p>Les zones urbaines à vocation principale d'habitat sont dessinées de telle manière à être en capacité d'accueillir des constructions nouvelles, et donc de nouveaux habitants. Elles sont complétées par des zones 1AU également destinées à accueillir de nouveaux habitants sur le court terme.</p>	<p>Une réglementation adaptée pour permettre les constructions dans les espaces interstitiels en cœur de bâti et dans les zones 1AU en défendant un objectif de densification urbaine.</p>	<p>Les deux sites d'OAP s'inscrivent en cœur de bourg et les projets se destinent à accueillir de nouveaux logements.</p>
<p>Poursuivre la diversification du parc des logements pour être en capacité de répondre aux demandes tout au long du parcours résidentiel.</p>		<p>Les règles écrites sont suffisamment souples pour permettre des projets visant à diversifier le parc de logements tout en étant adaptées pour conserver la morphologie et les caractéristiques urbaines de chacune des zones.</p>	
<p>œuvrer pour un rajeunissement et un renouvellement de la population communale, et apporter une réponse au vieillissement de la population.</p>	<p>Les zones urbaines à vocation principale d'habitat sont dessinées de telle manière à être en capacité d'accueillir des constructions nouvelles, et donc de nouveaux habitants. Elles sont complétées par des zones 1AU également destinées à accueillir de nouveaux habitants sur le court terme.</p>	<p>Les règles écrites sont adaptées pour à la fois accueillir de nouvelles constructions en cœur de bâti et pour permettre la concrétisation de projets favorisant la diversification du parc de logements, dont certains (encore non connus) pourront répondre aux demandes des personnes en début de parcours résidentiel.</p>	<p>Les deux sites d'OAP s'inscrivent en cœur de bourg et les projets se destinent à accueillir de nouveaux logements.</p>
<p>Proposer de solutions adaptées aux habitations isolées sur les versants pour leur permettre d'évoluer sans toutefois autoriser la construction de nouvelles habitations.</p>	<p>Toutes les constructions concernées sont classées en zone agricole A ou naturelle N à la constructibilité limitée.</p>	<p>Les règles écrites permettront à ces constructions de s'étendre et de construire des annexes.</p>	

<p>Encourager les habitants à pratiquer différemment leur territoire. Aussi, la commune souhaite conforter son réseau de cheminements doux existant, voire le compléter pour le rendre davantage attractif.</p>	<p>Des emplacements réservés sont destinés à la création de nouvelles liaisons douces.</p>		<p>Les projets prévoient la création de cheminements doux.</p>
<p>Améliorer l'image de la ville en prolongeant l'aménagement des espaces publics (plus fonctionnels pour l'activité tertiaire et commerciale).</p>	<p>La définition d'un linéaire commercial au cœur du bourg contribue à pérenniser les activités en place et participe ainsi à l'image de la ville.</p>	<p>Les commerces identifiés ne pourront pas changer de destination.</p>	

Sauvegarder le patrimoine et engager la transition écologique.

PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Assurer la préservation des identités de quartier.	Les zones urbaines sont dessinées en respectant les identités et les caractéristiques urbaines des différents quartiers. La zone UA est centrée sur le centre ancien, la zone UB couvre les extensions contemporaines et la zone UC les secteurs de cités ouvrières.	Des règles adaptées pour que les nouveaux projets s'insèrent dans leur environnement et respectent les caractéristiques urbaines de chaque quartier.	Les nouvelles constructions devront prolonger ou réinterpréter les typologies locales. Elles s'implanteront en résonnance avec celles existantes. Les projets devront réinterpréter les typologie du bâti local.
Assurer la préservation des éléments singuliers et ou remarquables qui présentent un intérêt culturel, historique ou architectural.	Les éléments remarquables du patrimoine sont identifiés sur le document de zonage.	Des règles particulières portent sur les éléments remarquables du patrimoine les plus remarquables dans l'optique de conserver leurs caractéristiques patrimoniales.	
Assurer la préservation des logiques d'implantation, prioritairement lorsque le bâti est visible et présente un impact paysager		Des règles adaptées en fonction des différentes zones pour conserver les identités de quartier.	

<p>Transformer, en adaptant le bâti existant plutôt qu'en démolissant ou en le reconstruisant.</p>	<p>Trouver 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 ».</p>	<p>Préviser 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.</p>	<p>Veiller 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.</p>	<p>Privilégier le bioclimatisme des constructions et des espaces urbains pour assurer des fonctionnalités écologiques plus résilientes.</p>	<p>Les dispositions du PLU permettent aux constructions existantes d'évoluer (extensions, nouvelles annexes).</p>	<p>Les projets utilisant des énergies renouvelables, des matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables seront privilégiés. Des dispositions particulières existent pour les projets faisant preuve d'exemplarité écologique ou pour les bâtiments à énergie positive.</p>	<p>Des règles adaptées pour que les nouveaux projets s'insèrent dans leur environnement et respectent les caractéristiques urbaines de chaque quartier.</p>	<p>Des recommandations pour créer des espaces publics et privatifs en cohérence avec le caractère des lieux.</p>	<p>Des dispositions dans les OAP en faveur d'un urbanisme et de constructions résilientes.</p>	<p>Des dispositions dans les OAP en faveur d'un urbanisme et de constructions résilientes.</p>
--	---	--	---	---	---	--	---	--	--	--

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

PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p>Assurer la pérennité des activités économiques présentes sur le territoire.</p>	<p>Les différentes entreprises sont classées dans des zones spécifiquement destinées à accueillir des activités économiques (UX, UY) ; et suffisamment lâches pour leur permettre de se développer. Quant aux entreprises ne présentant pas de contraintes avec le développement résidentiel, elles sont classées en zone à dominante habitat (UA, UB).</p>	<p>Des règles adaptées pour permettre le développement des activités économiques existantes.</p>	
<p>Apporter une réponse aux projets connus et en anticipant les projets à venir à court, moyen et long terme.</p>	<p>De nouveaux projets peuvent être autorisés dans les zones UX, UY, UA, UB, AC en fonction de la typologie des activités économiques. Une zone 1AUX est définie pour anticiper le futur développement de la zone industrielle de la Plaine.</p>	<p>Des règles adaptées pour permettre l'installation de nouvelles activités économiques.</p>	
<p>Accompagner l'environnement du tissu industriel existant (zones, industrielles, cités et usines), notamment par des opérations de végétalisation adaptées à l'ampleur des sites.</p>		<p>Les règles imposent la création d'écrans paysagers pour insérer les bâtiments et les zones de dépôts dans leur environnement, et les masquer des voies publiques et des zones urbaines.</p>	
<p>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.</p>	<p>Une zone agricole et naturelle étendues. Des zones urbaines raisonnées dans une démarche de densification urbaine et qui permet de modérer la consommation sur les espaces.</p>	<p>La zone agricole et la zone naturelle propose une constructibilité limitée. Et le secteur NF qui couvre les massifs forestiers est inconstructible.</p>	

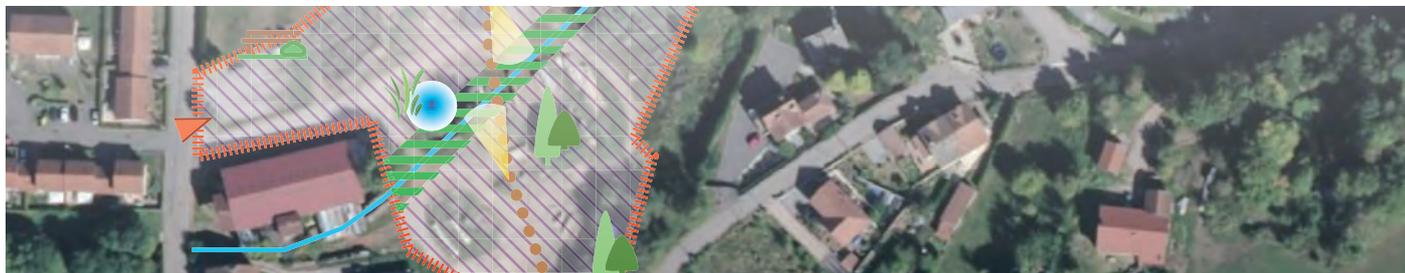
Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal.

PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p>Préserver l'identité paysagère locale, dans sa diversité entre la vallée de la Moselle plus urbaine et ses versants plus authentiques et aérés.</p>	<p>Le document de zonage définit différentes zones adaptées à la vocation et aux fonctions des différents espaces (urbaine, agricole, naturelle).</p>	<p>Les versants en zone A et N présentent une constructibilité limitée pour maintenir le caractère aéré des versants.</p>	
<p>Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels (espaces agricoles, naturels et forestiers).</p>	<p>Une zone agricole et naturelle étendues. Des zones urbaines raisonnées dans une démarche de densification urbaine et qui permet de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels.</p>	<p>La zone agricole et la zone naturelle propose une constructibilité limitée. Et le secteur NF qui couvre les massifs forestiers est inconstructible.</p>	
<p>Maintenir des « zones de respirations » à la constructibilité limitée ou inconstructibles entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés.</p>	<p>La définition d'une zone A et N étendues, et divisées en secteurs retenus en fonction de la vocation des différents espaces.</p>	<p>Une zone A et N à la constructibilité limitée, un secteur AC dédié aux activités agricoles et forestières, un secteur NF inconstructible.</p>	
<p>Veiller à ne pas conduire à un enclavement et à un enrichissement des terrains agricoles et forestiers (maintien des accès, gestion continue)</p>	<p>La définition d'une zone A et N étendues calées sur les vocations actuelles.</p>		
<p>Conserver les massifs forestiers dans leur vocation et fonctions actuelles.</p>	<p>Les massifs forestiers sont classés dans un unique secteur NF.</p>	<p>Le secteur NF est inconstructible. Le règlement dispose que toute construction est interdite à moins de 30m des limites de ce secteur.</p>	

<p>Inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement dans une logique « d'éviter, réduire, compenser ».</p>	<p>La définition d'une zone A et N étendues, et divisées en secteurs retenus en fonction de la vocation des différents espaces. Les zones humides identifiées dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU sont reportées sur le document de zonage, de même que le PPRI de la Moselle amont.</p>	<p>Une zone A et N à la constructibilité limitée, un secteur AC dédié aux activités agricoles et forestières, un secteur NF inconstructible. Les zones humides sont inconstructibles. Il est fait référence au règlement du PPRI pour s'assurer du lien avec cette SUP de type PM1. Le règlement dispose que toute construction est interdite à moins de 30m des limites de ce secteur, à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et du CARB et dans la zone de mobilité des cours d'eau.</p>	<p>Des modalités complémentaires en faveur de la préservation de la biodiversité au sein des deux sites d'OAP (maintien des arbres existants, végétalisation, perméabilité des sols, renaturation et préservation des rives).</p>
<p>Préserver la richesse de la ressource en eau et intégrer les contraintes liées à la ressource en eau pour un PLU vertueux.</p>	<p>Les zones humides identifiées dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU sont reportées sur le document de zonage, de même que le PPRI de la Moselle amont. L'étang du Chena fait l'objet d'un secteur particulier.</p>	<p>Les zones humides sont inconstructibles. Il est fait référence au règlement du PPRI pour s'assurer du lien avec cette SUP de type PM1. Le règlement dispose que toute construction est interdite à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et du CARB et dans la zone de mobilité des cours d'eau. L'étang du Chena bénéficie de règles particulières pour un aménagement raisonné de ce site.</p>	<p>Des modalités particulières pour le secteur des Tisserands couvert par le PPRI. Des mesures pour favoriser la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales, la renaturation et la préservation des rives complètent les projets.</p>
<p>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.</p>	<p>L'étang du Chena fait l'objet d'un secteur particulier.</p>	<p>L'étang du Chena bénéficie de règles particulières pour un aménagement raisonné de ce site.</p>	

2.-

Justifications des dispositions pour établir les OAP



Les OAP du PLU d'ELOYES s'adressent aux porteurs de projets qui déposent une autorisation d'urbanisme. Elles comprennent un volet pédagogique, qui rappelle les orientations du PADD et définissent, le contexte juridique dans lequel elles s'inscrivent. Elles définissent ensuite les orientations d'aménagement et de programmation pour deux secteurs de projet : le secteur des Tisserands et celui de la Borne Martin.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont tout d'abord schématisées au travers d'un périmètre et de principes graphiques. Elles sont complétées par des orientations d'aménagement et de programmation textuelles, illustrées de photos références, qui indiquent l'esprit ou l'ambiance recherchée au travers des idées développées.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et définissent les caractéristiques des thématiques suivantes :

- ✘ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- ✘ La mixité fonctionnelle et sociale ;
- ✘ La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- ✘ Les besoins en matière de stationnement ;
- ✘ La desserte par les transports en commun ;
- ✘ La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles s'appliquent :

- ✘ aux opérations d'aménagement qui définiront l'organisation de ces quartiers,
- ✘ aux constructions neuves, qui viendront s'implanter dans ces deux périmètres (zones 1AU du règlement écrit et graphique du PLU)
- ✘ aux aménagements des abords des constructions.



Dans les orientations graphiques sont repérés les éléments suivants :

Pour le secteur des Tisserands :

- ✗ Le périmètre de l'OAP où il s'agira de qualifier les limites avec des réponses inspirées de la nature
- ✗ Les points de vue vers le grand paysage à maintenir
- ✗ Un espace public vert (jeux, détente, ombre) à intégrer dans l'aménagement d'ensemble
- ✗ La renaturation de la rive (trames verte et bleue)
- ✗ Le principe de desserte du quartier
- ✗ Le principe de densification du bâti avec une architecture compatible aux aléas d'inondabilité
- ✗ La réalisation d'une liaison piétonne publique
- ✗ Les principes de préserver un caractère rural au site (trame verte), de végétaliser les espaces extérieurs et de rendre les sols perméables à l'eau et de créer des lisières perméables à la vue.

Pour le secteur de la Borne Martin :

- ✗ Le périmètre de l'OAP où il s'agira de qualifier les limites avec des réponses inspirées de la nature
- ✗ Les points de vue vers le ruisseau à maintenir
- ✗ Le ruisseau de la Borne Martin à rouvrir (trames verte et bleue)
- ✗ Les rives naturelles du ruisseau à préserver (trames verte et bleue)
- ✗ Les accès au site à privilégier
- ✗ Le principe de densification du bâti, à l'intérieur du périmètre, avec des gabarits de constructions similaires aux tissus alentours
- ✗ La réalisation d'une liaison piétonne publique
- ✗ Le maintien des arbres remarquables, pour le cadre de vie des humains et des non-humains (trame verte)
- ✗ Les principes de préserver un caractère rural au site (trame verte), de végétaliser les espaces extérieurs et de rendre les sols perméables.

Le choix de deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles correspond aux besoins en matière d'accueil de nouveaux logements sur la commune.

Le potentiel d'accueil du site des Tisserands correspond à environ 25 à 30 logements, tandis que le potentiel d'accueil du site de la Borne Martin correspond à une dizaine de logements (10 parcelles au maximum, dont une plus grande, sur la rue Louis Dufour, pourrait accueillir un petit collectif).

Les deux sites se situent dans les parties actuellement urbanisées de la commune et correspondent à d'anciennes activités en friche (ancienne usine textile pour le secteur des Tisserands et ancienne scierie pour le secteur de la Borne Martin) : les sites déjà artificialisés ne consomment pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Les principes d'aménagement retenus pour les deux sites permettent de garantir la fonctionnalité de la trame verte et bleue et visent à décliner un projet urbain global souhaité par les élus : « 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 « préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal. »

Les OAP sectorielles mettent en oeuvre concrètement ces objectifs qui concernent aussi bien le volet paysager, environnemental que celui de l'habitat.

Ainsi, chaque projet sera amené à participer à la cohérence globale de la préservation écologique et paysagère de la trame verte et bleue en mettant en oeuvre les prescriptions édictées afin de protéger, de préserver ou de ne pas nuire aux caractéristiques locales, patrimoniales et/ou naturelles.

L'ensemble des orientations textuelles et graphiques permet d'apporter une dimension qualitative aux projets d'aménagement et de constructions. Ces **OAP venant compléter les dispositions réglementaires, contenues dans le règlement.**

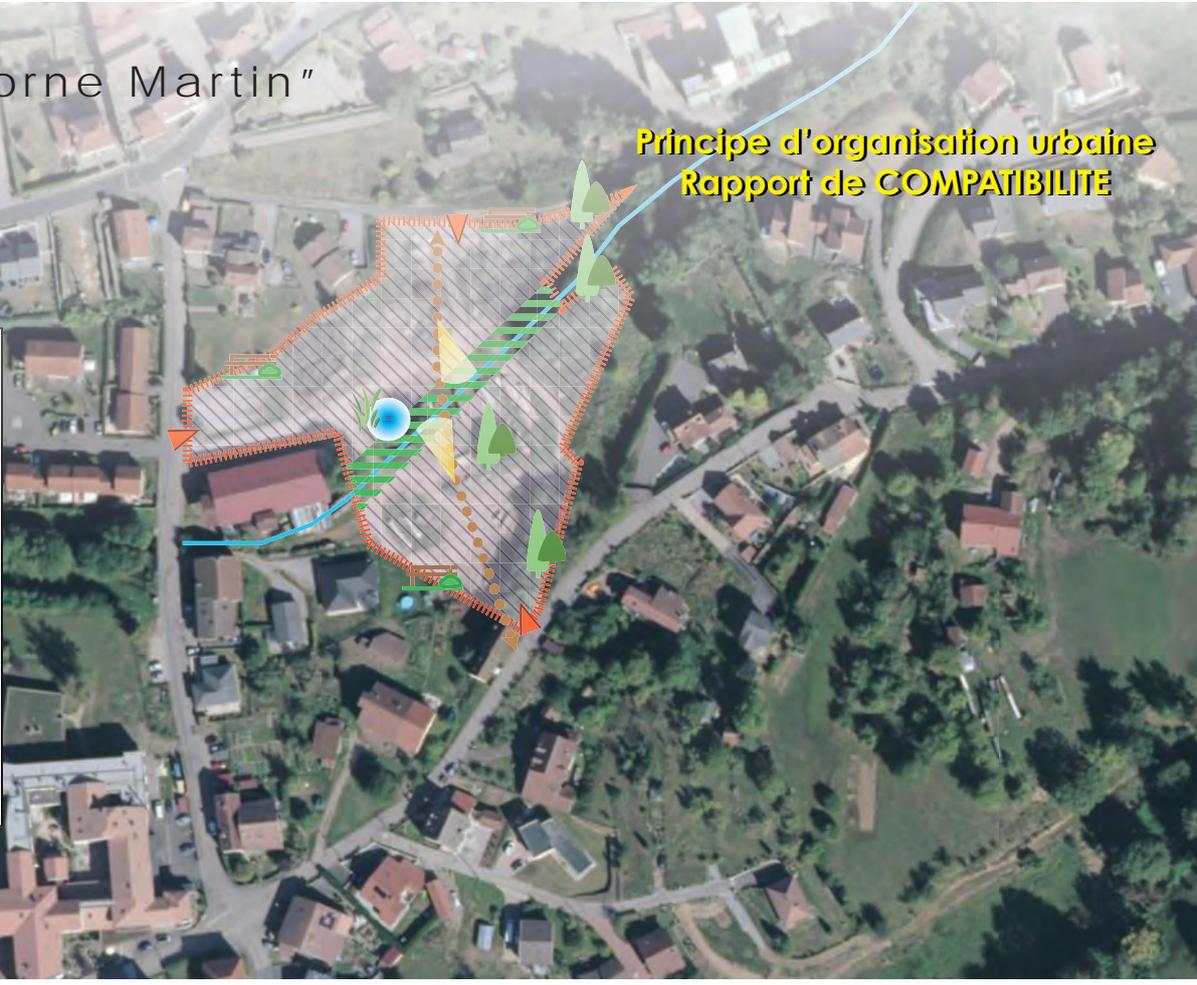
Il faut noter toutefois que ces orientations sont bien des prescriptions et qu'elles s'imposent de manière

OAP 1 : "La Borne Martin"

Principe d'organisation urbaine
Rapport de COMPATIBILITE

-  Périmètre de l'OAP : qualifier les limites avec des réponses inspirées de la nature
-  Maintenir des points de vue vers le ruisseau
-  Réouvrir le lit du ruisseau de la Borne Martin
-  Préserver des rives naturelles au ruisseau
-  Accès au site
-  Densifier le site avec du bâti aux gabarits similaires à ceux présents aux alentours
-  Réaliser une liaison piétonne publique
-  Maintenir les arbres remarquables, pour le cadre de vie des humains et des non-humains
-  Préserver un caractère rural au site
-  Végétaliser les espaces extérieurs. Rendre les sols perméables

Échelle 1 : 2 000
0 50 m



OAP 2 : "Les Tisserands"

Principe d'organisation urbaine
Rapport de COMPATIBILITE

-  Périmètre de l'OAP : qualifier les limites avec des réponses inspirées de la nature
-  Maintenir la vue vers le grand paysage
-  Définir un espace public vert (jeux, détente)
-  Renaturer la rive
-  Principe de desserte
-  Densifier le site avec un bâti compatible aux aléas d'inondabilité
-  Réaliser une liaison piétonne publique
-  Assurer un caractère rural au site et des lisières perméables
-  Végétaliser les espaces extérieurs. Rendre les sols perméables

Échelle 1 : 2 000
0 50 m



obligatoire dans un lien de compatibilité avec les futurs aménagements, projets, travaux.

Ainsi, les dispositions des OAP permettent de faire évoluer l'urbanisation, dans un cadre d'orientations, plus souples que celles du règlement. Mais dans ce cadre, le risque de rendre des opérations impossibles du fait de règles trop restrictives est minimisé.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale des nouvelles constructions dans leur voisinage proche urbain ou paysager est recherché. La qualité environnementale, la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun et la desserte des terrains par les voies et réseaux sont défini spécifiquement pour les deux secteurs de projet.

Dans ce cadre les orientations d'aménagement et de programmation conduisent vers :

- ✗ un urbanisme sobre et résilient vis-à-vis du changement climatique,
- ✗ une architecture insérée dans son environnement et bioclimatique,
- ✗ des typologies d'habitat mixtes,
- ✗ un cadre de vie paysagé, structuré par le végétal pour répondre aux contraintes (d'inondabilité, notamment),
- ✗ la préservation des trames vertes et bleues, le cortège végétal des cours d'eau pour atténuer les risques
- ✗ la facilitation du stationnement mutualisé qui permette le covoiturage
- ✗ l'aménagement des voies et réseaux de desserte dans un esprit de nature et de rencontre.

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont pour but :

- ✗ de lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et on économise de l'énergie et notamment les énergies non renouvelables ;
- ✗ de préserver les ressources naturelles et la biodiversité, en optimisant la consommation des espaces (urbanisation des espaces déjà artificialisés), en préservant la biodiversité et en améliorant la gestion locale de l'eau;
- ✗ de protéger les éléments paysager qui constituent des réservoirs de biodiversité ;
- ✗ d'améliorer la qualité de l'environnement local et du cadre de vie, en renforçant, la qualité environnementale des bâtiments (résilients) en préservant et en améliorant la qualité des paysages urbains, en préservant le patrimoine naturel et culturel des lieux ;
- ✗ de favoriser les bonnes pratiques environnementales ; d'accueillir de nouvelles constructions compatibles avec cet environnement, ce paysage et d'accepter la densification du village en lien avec la structure urbaine des alentours ;
- ✗ de favoriser l'ouverture paysagère et la qualité environnementale des parcelles par des aménagements jardinés plutôt que construits ;
- ✗ d'assurer la protection contre les risques en imposant un niveau aux surfaces habitables vis-à-vis des risques d'inondation ; de contribuer à la gestion raisonnée des eaux pluviales par la limitation de l'artificialisation des sols ;
- ✗ de garantir enfin, les liens du territoire, par la connections des quartiers avec des liaisons piétonnes, par des espaces de stationnements partagés pour le co-voiturage, par des espaces publics qui appliquent une cohérence d'ensemble avec les grands objectifs précédents (sobriété, économie de matériaux et d'énergie, etc...).

Ces orientations d'aménagement et de programmation participent ainsi aux objectifs généraux en matière de développement durable et de limitation des émissions carbone (interventions « traditionnelles » sur les constructions existantes, sobriété des nouvelles constructions, emplois de matériaux locaux et biosourcés, gestion de l'eau, environnement jardiné, plantations, préservations des espaces naturels « puits à carbone » naturels,...).

Les projets d'aménagement ou de constructions doivent être compatibles avec ces orientations : elles laissent ainsi des initiatives aux concepteurs tout en permettant, à la collectivité, d'affirmer pleinement ses volontés d'aménagement durable, développées dans son PADD.

Les OAP prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics, les principes d'aménagement des espaces qui ne figurent pas au règlement (localisation des équipements, liaison avec le réseau périphérique, caractéristiques et qualités de mise en oeuvre) :

Les principes d'organisations urbaines développés pour le secteur des Tisserands visent à :

- qualifier les limites du site avec des réponses inspirées de la nature ;
- organiser l'accès au quartier à l'aide d'une voirie à sens unique, se retournant sur un espace public collectif (espace vert, aire de jeux, services partagés, etc...) sur lequel débouchera le cheminement piéton des berges ;
- assurer la continuité piétonne des berges et renaturer la rive ;
- densifier l'urbanisation, à l'image du tissu bâti du centre-bourg d'ELOYES
- maintenir le point de vue vers le grand paysage, depuis le point haut de la rue Kiener ;
- reconstituer et préserver des limites végétales et perméables (à l'eau et aux vues) ;
- renaturer le site et apporter une végétation refuge pour la biodiversité ;
- aménager les surfaces extérieures à l'aide de végétaux et / ou de matériaux perméables.

Les principes d'organisations urbaines développés pour le secteur de la Borne Martin visent à :

- qualifier les limites du site avec des réponses inspirées de la nature ;
- organiser l'accès au site en trois endroits, permettant d'organiser des « cours collectives », ne nécessitant pas la mise en place de voirie interne ;
- réaliser une traversée piétonne pour connecter les rues Pereuil et du Moulin au travers du nouveau quartier. Aménager une passerelle sur le ruisseau : occasion de déployer un espace public de convivialité.
- densifier l'urbanisation, à l'image du tissu bâti du centre-bourg d'ELOYES
- maintenir les points de vue vers le ruisseau, qui valorise le cadre de vie des futurs habitants ;
- rouvrir le ruisseau de la Borne Martin pour reconstituer un milieu favorable aux éco-systèmes ;
- reconstituer et préserver des rives naturelles au ruisseau ;
- préserver les arbres remarquables et la végétation refuge de la biodiversité du site ;
- aménager les surfaces extérieures à l'aide de végétaux et / ou de matériaux perméables.

Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent un phasage.

Les nouvelles constructions ou les opérations interviendront de sorte que le site des Tisserands soit urbanisé en priorité. Le permis d'aménager du site définira une organisation d'ensemble, et, compte tenu du caractère inondable du site, il définira la cote d'implantation du niveau habitable de chaque parcelle. Une fois que l'ensemble du site des Tisserands sera aménagé, et construit sur au moins les $\frac{3}{4}$ des lots, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Borne Martin pourra débuter.

Son urbanisation se fera en deux phases, correspondant aux deux parties de part et d'autre du ruisseau.

Dans les 2 orientations d'aménagement et de programmation, les projets tendront à appliquer les principes suivants :

Un urbanisme sobre et résilient vis-à-vis du changement climatique :

Les OAP sectorielles visent à promouvoir une conception des projets d'aménagement et de construction qui répondent au défi de la transition écologique.

Tout d'abord, ces orientations qualitatives rappellent que les principes urbains et architecturaux répondent au règlement du PLU, dans l'objectif de :

- ✘ Préserver la volumétrie, l'implantation et l'architecture locale des projets, afin de prolonger ou de réinterpréter les typologies du village.
- ✘ Phaser l'ouverture à l'urbanisation ;
- ✘ Respecter des gabarits et des niveaux de rez-de-chaussée habitables compatibles avec les contraintes d'inondabilité du site.

Ensuite, ces orientations encouragent les porteurs de projet à mettre en place des opérations d'urbanisme résilient face au changement climatique en :

- ✘ Intégrant de fortes proportions d'espaces végétalisés,
- ✘ Réduisant au minimum les surfaces perméables
- ✘ Engageant une réflexion systématique pour l'utilisation de matériaux bas carbone et de faible empreinte écologique
- ✘ Fabriquant des espaces paysagers écosystémiques, qui permettent notamment le développement et l'accueil de la faune et de la flore.

Plus globalement, les porteurs de projets d'urbanisme (Permis d'aménager) sont invités à intégrer une réflexion globale sur les fonctionnalités écologiques, basées sur des solutions frugales et durables.

Une architecture insérée dans son environnement et bioclimatique

Éloyesjouit d'un cadre paysager de qualité, qui s'exprime avec force jusqu'au cœur du village. Sur la commune, de nombreuses constructions ont déjà su développer des architectures bioclimatiques, performantes, audacieuses réinterprétant des spécificités architecturales locales tout en s'intégrant parfaitement au paysage. En misant sur l'exemplarité et l'effet d'entraînement, les orientations d'aménagement et de programmation prolongent ces principes et ces valeurs pour les constructions futures.

Dans cet esprit, les OAP sectorielles orientent l'architecture vers une insertion des constructions à leur environnement et dans le respect des principes bioclimatiques à savoir :

- ✘ Une architecture qui s'insère dans le site en tirant parti du paysage local, en présentant le plus faible impact possible sur l'environnement (respect de l'écosystème de la faune et de la flore par l'emploi de matériaux bruts et biosourcés - le bois ; matériaux durables non peints : la terre crue ou cuite et des isolants naturels qui ne souilleront pas le site sur leur durée de vie et leur déconstruction ultérieure.)
- ✘ un bâti qualitatif, durable, performant et éventuellement, producteur d'énergies renouvelables qui développe les principes bioclimatiques ((bâtiments compacts orientés vers le Sud-Ouest et tirant parti des qualités du site), qui optimise la lumière et les apports solaires ; qui s'isole contre le froid et contre les canicules, qui minimise les surfaces construites et optimise l'utilisation des matériaux...

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent qu'il convient tout d'abord de réaliser un bâti peu énergivore, avant de chercher à être un bâtiment producteur d'énergie.

Paysager le cadre de vie, structurer par le végétal pour répondre aux contraintes (inondabilité) :

Les OAP favorisent un cadre de vie de qualité, tant sur l'aspect esthétique que sur le plan fonctionnel et sécuritaire. Deux principaux domaines d'aménagement sont ciblés pour assurer cette qualité :

- ✘ Créer des espaces publics et privatifs en cohérence avec le caractère des lieux

Les deux quartiers ne doivent pas supprimer le caractère du site sur lequel ils viennent s'implanter. C'est pourquoi, la nature, un peu sauvage, doit qualifier les sites, au profit du paysage, au profit de la biodiversité. L'identité des espaces publics ne doit pas artificialiser les nouveaux quartiers : au contraire, les surfaces imperméables seront réduites au strict minimum.

Il est possible, grâce aux matériaux, et au respect du végétal, "déjà là" de maintenir cette identité. Des exemples illustrés sont joints aux orientations textuelles pour montrer des aménagements fonctionnels pour la gestion des eaux pluviales, réalisés en pied de constructions et permettant d'intimiser des espaces privatifs, sans recourir à des clôtures. Ces exemples montrent une cohérence paysagère entre les espaces publics et les espaces privés.

- ✘ Une diversité végétale pour favoriser la rétention et l'absorption des eaux

Les orientations d'aménagement et de programmation indiquent que les nouvelles constructions s'implanteront dans un environnement ouvert et jardiné qui intégrera la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le stockage potentiel des eaux de crues passe par l'intégration de systèmes naturels (pas de caniveaux ni de puits perdus enterrés en béton) : le nivellement du terrain doit permettre des zones de rétentions naturelles qui contribueront à la diversité des ambiances paysagères tout en favorisant la biodiversité par la création de milieux spécifiques.

La végétalisation de ces surfaces de stockage permettra, en plus de l'aspect esthétique, de conserver la capacité d'infiltration du sol grâce aux rhizomes et racines. Elle favorisera le développement d'une faune et d'une flore propices à la dépollution.

Caractéristiques du paysage local, ces aménagements présentent une identité rurale : en principe, les constructions ne sont pas clôturées pour préserver un paysage ouvert. Dans le cas où celles-ci doivent être munies de clôtures, elles doivent être composées de dispositifs de type agricoles (piquets de bois, grillages agricoles ou ganivelles et/ou de haies végétales d'essences locales) pour permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux pluviales. Pour les mêmes raisons paysagères, les parcelles sont jardinées (plantations, potagers, massifs fleuris et arborés) : elles favorisent ainsi l'infiltration naturelle.

Vers des typologies d'habitats mixtes

Il n'est pas abusif d'inciter les particuliers à préserver le caractère architectural communal : la qualité du village, mais aussi de leur cadre de vie en dépend. Ces constructions peuvent avoir un rôle essentiel dans le paysage local. L'observation des formes et des typologies locales doit inspirer les porteurs de projets.

Les orientations d'aménagement et de programmation favorisent la réinterprétation de la typologie du bâti du village en axant les orientations sur le volet pédagogique. Elles expliquent la composition de l'habitat traditionnel, la volumétrie de l'architecture et incite les porteurs de projet à s'inspirer des dispositions environnantes pour organiser le quartier.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation préconisent que de part et d'autre du ruisseau de la Borne Martin, les constructions, individuelles se rapprochent les unes des autres pour signifier une "enfilade". Le long de la rue Christian Kiener, les orientations d'aménagement et de programmation favorisent l'alignement des façades sur rue et le développement de gabarits plus importants que sur l'arrière (bâti accolé, petits collectifs). Avec ces dispositions, les orientations d'aménagement et de programmation ambitionnent une intégration harmonieuse des nouvelles architectures dans la mixité du quartier « sous le Pont ».

Dans cet esprit, les orientations d'aménagement et de programmation incitent à la construction de maisons accolées ou de maisons « bi-familles », car l'habitat mixte doit trouver sa place dans les nouveaux secteurs d'urbanisation. En ouvrant des perspectives, les OAP attirent l'attention sur de façon de construire plus vertueuses que l'habitat individuel strict : « des combles aménagés, un étage supplémentaire, des annexes, un garage peuvent faire office de volumes partagés ».

Elles aspirent à garantir une forte qualité résidentielle, et à combler les manques en termes de besoins en petits logements et en logements accessibles pour "séniors".

Les économies de foncier et l'accession des ménages plus modestes, à l'accession à la propriété permettra de créer un quartier mixte. Également, ces typologies diversifiées seront aptes à proposer des locaux professionnels.

Préserver les trames vertes et bleues, le cortège végétal des cours d'eau pour atténuer les risques

Episodes pluvieux, sécheresses récurrentes, ... le climat évolue et l'urbanisme a sa part de responsabilité pour limiter ces événements parfois catastrophiques. La préservation des espaces naturels contribue à un meilleur fonctionnement de notre climat. La qualité environnementale et la prévention des risques sont donc les constituantes essentielles d'un urbanisme durable. Elles peuvent s'appuyer sur la « Trame verte et bleue », qui contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, au bon état écologique des masses d'eau.

Les principes fondamentaux de protection des biens et des personnes doivent faire partie intégrante de la conception des nouveaux quartiers.

C'est pourquoi, les implantations, les volumes et les hauteurs des surfaces habitables des constructions permettant de régler les principes de limitation des risques doivent être adaptés aux aléas.

Également, dans l'objectif de préserver des milieux écosystémiques, les espaces et les éléments de paysage doivent préserver les trames vertes et bleues des sites.

Sur le secteur des Tisserands, les orientations d'aménagement et de programmation indiquent que l'architecture respectera la mise en œuvre des dispositions compatibles avec la libre circulation des eaux jusqu'à une cote de 80 cm au-dessus du niveau du terrain naturel du quartier.

Sur les deux secteurs, le réseau hydrographique, les réseaux hydrauliques, les arbres rivulaires, les bosquets et les haies qui contribuent à la constitution des trames vertes et trames bleues seront préservés.

Les constructions veillent à prendre en compte cet environnement paysager pour définir leur implantation et traitent avec soin leurs abords en particulier les éléments tels que déblais-remblais, murs de soutènement, clôtures construites, les plantations mal adaptées au sol et au climat, les mobiliers qui banalisent l'espace.

Sur le secteur des Tisserands, si ces éléments font obstruction à la libre circulation des eaux, ils ne peuvent être installés.

La qualité environnementale du village est donc privilégiée.

Les OAP s'évertuent à démontrer que les constructions bien insérées dans l'architecture locale, installées dans un environnement naturel et jardiné, présentent beaucoup d'avantages pour le bien-être des usagers : favoriser la vie à l'extérieur par une atmosphère agréable, donner de la valeur aux parcelles, améliorer l'infiltration des eaux pluviales, contribuer au maintien des corridors écologiques et au développement de la biodiversité ...

Faciliter le stationnement mutualisé et permettre le co-voiturage

En termes de fonctionnement, les deux secteurs d'OAP disposeront des espaces spécifiques pour la mobilité. Les déplacements doux seront privilégiés en affichant fortement les accès aux cheminements piétonniers. Le stationnement mutualisé est à encourager pour réduire le nombre de place au total et encourager les pratiques telles que le co-voiturage, l'autopartage, etc... De plus, l'emprise des places devra être calibrée pour optimiser l'espace consommé.

Ces surfaces seront enherbées, paysagères, perméables, représentatives d'une gestion alternative des eaux pluviales et des espaces verts (zéro-phyto) et devront se faire au bénéfice de la lecture de la morphologie du site. Des bandes en terrasses peuvent suivre les mouvements du terrain et constituer des décaissements naturels. Ces zones de stationnements privilégient des implantations atténuant leur impact, en étant encadrées par une végétation participant à l'intégration au site.

Esprit de nature et de rencontre pour des voies et réseaux de desserte

Plusieurs objectifs sont visés pour l'organisation viaire de ces secteurs, sachant que l'échelle des piétons est aujourd'hui à prendre autant en considération que la desserte automobile. La sécurité et la fonctionnalité des circuits piétonniers sont des conditions importantes pour engager le changement de comportement à la pratique de la marche.

Ainsi les OAP définissent de :

- ✘ Desservir les deux sites à l'aide de voiries mixtes et ou le principe de "cour commune".

Au cœur des nouveaux quartiers, il s'agit de réaliser une desserte qui allie fonctionnalité à la qualité urbaine. Dans le nouveau quartier des Tisserands, la rue est un espace public structurant, convivial et planté dont la largeur est réduite (privilégier la voie à sens unique) pour préserver la tranquillité du quartier et démontrer d'une sobriété en termes d'aménagements.

Dans le secteur de la Borne Martin, il n'est pas nécessaire de réaliser une voirie. En revanche, plusieurs « cours collectives » pourront être reliées par le cheminement piétonnier qui traversera le site.

- ✘ Mailler les réseaux pour un bon fonctionnement urbain et l'extension de corridors verts : les cheminements piétons sont aussi l'occasion de tisser des connections écologiques entre les milieux.
- ✘ Connecter les nouvelles constructions aux réseaux de cheminement doux : favoriser la convivialité par une bonne desserte interne piétonne qui connecte, en divers endroits, le secteur urbanisé au village et aux sentiers environnants. Le prolongement du chemin des berges rapproche l'urbanisation du centre du village, et notamment les liaisons vers les équipements publics.

3.-

Justifications des dispositions du document de zonage et du règlement écrit



3.1.- le bilan avec le document d'urbanisme en vigueur

La commune d'ELOYES est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 janvier 2015. Ce document faisait preuve de sobriété foncière tout en permettant d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire avec notamment la définition de plusieurs zones à urbaniser sur le court et long terme. Aussi, dans le cadre de la révision générale du PLU, cette démarche raisonnée pour le développement du territoire est poursuivie par les élus avec un affichage fort dans le PADD. En outre, la commune bénéficie d'une richesse économique avec des zones industrielles dans la vallée de la Moselle et cette attractivité doit également être confortée dans le cadre de la reprise du dossier. Enfin, la qualité du cadre de vie local se traduit par le maintien de paysages agricoles et naturels vastes qui devront conserver leur vocation actuelle.

C'est pourquoi, le nouveau document de zonage du PLU est redessiné de telle manière à poursuivre la politique communale en faisant encore davantage preuve de sobriété foncière et d'un développement raisonné du territoire. Le tableau correspondant montre les évolutions des surfaces entre les deux PLU et résume les raisons de ces changements.

PLU avant révision		PLU révisé		évolution (%)	justifications
zones	surfaces (ha)	zones	surfaces (ha)		
UA/UB/UE	145,00	UA/UB/UC/UE	140,89	-2,83	Le tracé de la zone urbaine du PLU est légèrement réduite dans le cadre de la révision du PLU pour faire valoir encore davantage la démarche de densification urbaine et de renouvellement urbain voulus par la commune.
UT	2,51	UY	4,91	95,62	Cette zone est élargie pour être mieux calée sur les espaces à vocation économique présents en cœur de bourg. La différence s'explique essentiellement par l'inclusion dans cette zone des bâtiments situés en arrière de la rue Christian Kiener.
UX	71,03	UX	87,01	22,50	La différence de surface s'explique par le fait que certaines zones à urbaniser ont été construites et sont donc reclassées en zone urbaine dans le cadre de la révision du PLU. A noter que la révision du PLU ne prévoit pas d'étendre encore davantage les zones industrielles par rapport au précédent document d'urbanisme.
1AU	1,60	1AU	4,47	179,38	La zone à urbaniser située au niveau de l'ancienne scierie est reconduite dans le cadre de la révision du PLU. Et un nouveau site rue Christian Kiener (anciennement classé pour partie en zone 2AU) est ajouté.
1AUX	5,17	1AUX	2,34	-54,74	La zone 1AUX initiale a été construite et ces espaces sont reclassés en zone UX dans le PLU. La nouvelle zone UX couvre désormais des terrains anciennement classés en zone 2AUX qui n'ont pas encore été construits au nord de la ZI de la Plaine.
2AU	6,01		0,00		Cette zone n'est pas reconduite dans le PLU car les projets sur ces espaces auraient occasionner une consommation d'espaces.
2AUX	5,67		0,00		Cette zone n'est pas reconduite dans le PLU car une partie de cette surface a été construite et l'autre est reclassée en zone 1AUX dans le cadre de la révision du PLU.
A/Aa	145,44	A/AC	182,28	25,33	Cette zone est légèrement étendue car certains espaces initialement prévus d'être bâtis vont conserver leur vocation initiale.
N/Nb/Nf/Ng/Nh/Ni	874,3	N/NF/NL	834,61	-4,54	Cette surface se maintient pour reconnaître le caractère naturel du territoire communal.

3.2.- l'articulation entre les pièces réglementaires

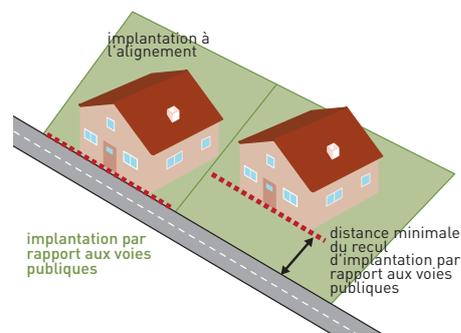
Le PLU divise le territoire en quatre grandes zones – urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles – définies en fonction des différentes occupations et vocations de ces espaces.

Celles-ci peuvent également être subdivisées en secteurs pour mettre en exergue certaines spécificités locales.

A chacune de ces zones et secteurs correspondent des règles écrites, complétées par des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Par conséquent, la lecture du règlement écrit est indissociable de la consultation des différentes planches du document de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-avant. Le rôle spécifique du règlement écrit dans le PLU est de déterminer l'ensemble des règles qui régissent tous les nouveaux projets urbains. Il détermine ainsi l'ensemble des règles à respecter à l'échelle du territoire communal d'ELOYES dans ses dispositions générales. Puis, il énonce les dispositions particulières qui s'appliquent à chaque zone et secteur dans lequel s'inscrit le terrain sur lequel portera l'autorisation d'urbanisme. À noter qu'un même terrain peut dépendre de plusieurs zones.

En outre, pour faciliter la compréhension de ces différentes règles écrites par les non-initiés, **des schémas illustrent les propos écrits. Ceux-ci sont informatifs et ils n'ont donc pas de valeur réglementaire.**



exemple d'un schéma illustrant la règle écrite portant sur l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public

3.3.- le glossaire et les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

Le règlement écrit se compose, tout d'abord, d'un **glossaire** qui précise les définitions des différentes terminologies employées dans le règlement écrit et auxquelles il convient de se reporter. Des schémas – à vocation purement informative - complètent les propos pour en faciliter la compréhension parfois technique. Ce chapitre expose enfin les destinations et les sous-destinations qui entrent désormais dans le champ de compétence du PLU.

Puis, le règlement écrit détermine les **dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal** et qui dispose que certaines règles s'appliquent à toutes les zones du PLU sans distinction :

- Tout nouveau projet doit être correctement desservi par une voie publique ou privée soit directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Cet accès doit être proportionné à la taille et aux besoins de la construction d'une part, et d'autre part, permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies, de ramassage des ordures ménagères. En outre, quand une voie en impasse ne permet pas le ramassage des ordures ménagères, celle-ci doit comporter à son entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.
- En dehors des zones urbaines et à urbaniser, les constructions doivent s'implanter à plus de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN57, à l'exception des constructions, des installations et des équipements liés et nécessaires aux infrastructures routières ; et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des règles sont définies en matière de gestion des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, défense incendie, réseaux secs, gestion des ordures ménagères). La commune est en devoir d'amener les réseaux au droit de la parcelle. A noter que ces règles sont identiques pour toutes les zones urbaines et à urbaniser avec une différenciation pour les zones agricole et naturelle. Ces dispositions entre « zones bâties » et « zones non bâties » visent à répondre aux spécificités des différents espaces. Enfin, une règle spécifique est ajoutée en matière de gestion des eaux pluviales pour imposer un volume de stockage à la parcelle. Ceci favorise la réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage du jardin, la mise en place de dispositifs plus économiques de gestion de l'eau domestique (toilettes, lave-linge) ; le tout dans une démarche résiliente et de sauvegarde de la ressource en eau.
- En lien avec une démarche vertueuse et résiliente inscrite dans le PADD, le règlement du PLU dispose que les nouveaux projets privilégient – sans toutefois l'imposer - l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables aussi bien dans les constructions neuves que dans les opérations de réhabilitation.

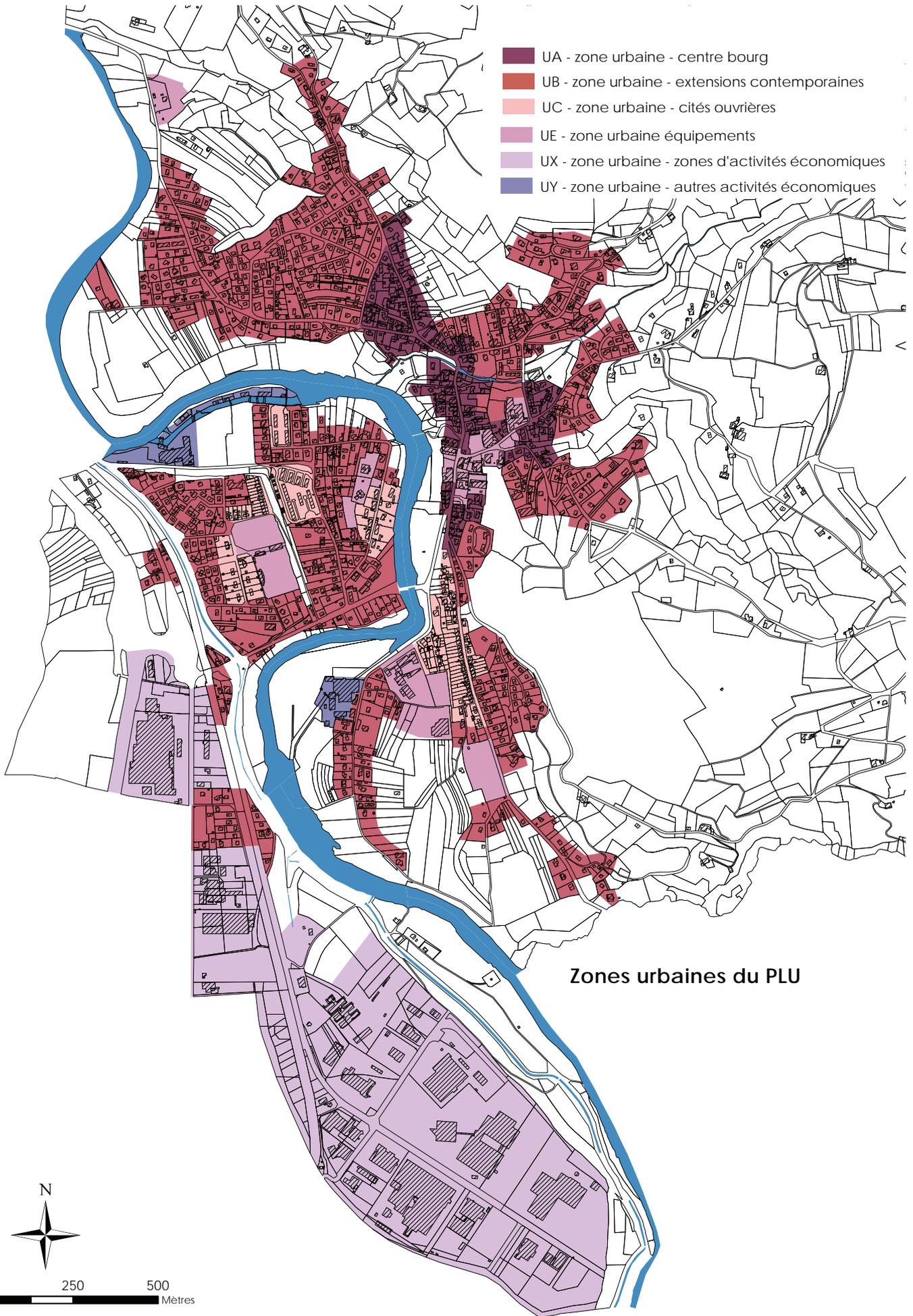
En ce sens, les travaux sur l'existant devront rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. En outre, pour faciliter ces démarches éco-responsables (avec des possibles dispositions complémentaires dans les règlements de zone), l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée. Enfin, concernant le cas particulier des éléments remarquables du patrimoine bâti recensés dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont également autorisés sous les mêmes conditions et sous réserve complémentaire que ces travaux ne remettent pas en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale (exemples : unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs intégrées dans des espaces ou cavités prévus à cet effet ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets).
- Les nouveaux projets doivent prévoir des espaces de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations. Ceux-ci devront se localiser sur le terrain d'assiette du projet. En outre, les constructions nouvelles à vocation économique et d'équipements devront prévoir des espaces pour le stationnement des bicyclettes en vue de favoriser les déplacements doux au sein du territoire.

Concernant enfin les espaces de stationnement extérieurs, des dispositions sont définies pour optimiser la gestion des eaux pluviales sur ces espaces. Aussi, ceux-ci devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement par le biais de l'utilisation de matériaux naturels drainants, d'un couvert végétalisé de type ever green, etc. En outre, pour encourager la végétalisation de ces espaces et la création d'îlots de fraîcheur, les aires de stationnement extérieures de plus de 8 places devront être plantées, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre. Enfin, conformément aux dispositions imposées par le législateur, les aires de stationnement extérieures dont la superficie dépasse 1500 m² doivent être équipées, sur au moins la moitié de cette superficie, de panneaux photovoltaïques pour la production d'énergies renouvelables.

- Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité jusqu'aux abords des constructions et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. Aussi, les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences végétales locales à feuillage caduc.
- Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans la zone de mobilité des cours d'eau identifiée sur le document de zonage, tout en respectant un recul minimal de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et des berges du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB) et à moins de 30 m des limites du secteur NF. Des règles dérogatoires existent pour cette dernière prescription dans les espaces déjà construits. En effet, des constructions trop proches de la forêt peuvent connaître de nombreux désagréments souvent sous-estimés au départ (incendie dans un contexte de sécheresse récurrente, humidité, faible ou perte d'ensoleillement progressive due à la croissance des arbres, chute de feuilles dans les chenaux, chutes de branches,...).

Néanmoins, des règles dérogatoires existent concernant ce recul au secteur NF dans les espaces déjà construits et qui ne respectent pas actuellement cette règle de recul et dans la condition ne pas aggraver l'existant.



3.4.- les zones urbaines

La zone urbaine - dite zone U - concerne les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soient soumises à un aménagement particulier d'ensemble.

La zone urbaine couvre une surface globale de 232.81 ha, qui se partage en plusieurs zones : UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY.

La zone urbaine du PLU s'appuie sur le tracé de l'enveloppe urbaine d'ÉLOYES définie dans le volet 1 du rapport de présentation et qui avait elle-même été affinée à partir du dessin des zones urbaines du PLU de 2015. Cette zone U intègre les espaces libres de constructions situés entre au moins deux bâtiments.

Sa délimitation est réalisée de manière à répondre aux besoins présents et futurs dans le domaine de l'habitat, économique, d'équipements. La zone U doit favoriser la mixité sociale et la diversification des fonctions urbaines en cœur de bourg. Ce nouveau tracé tient également compte des contraintes inhérentes au territoire comme une bonne capacité de desserte par les réseaux, la présence du PPRi de la Moselle Amont, la présence de zones humides inconstructibles.

Le nouveau dessin de la zone urbaine est plus raisonné que la version approuvée en 2015 qui défendait déjà une logique de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain ; démarche poursuivie et plus appuyée dans le cadre de la révision générale du PLU.

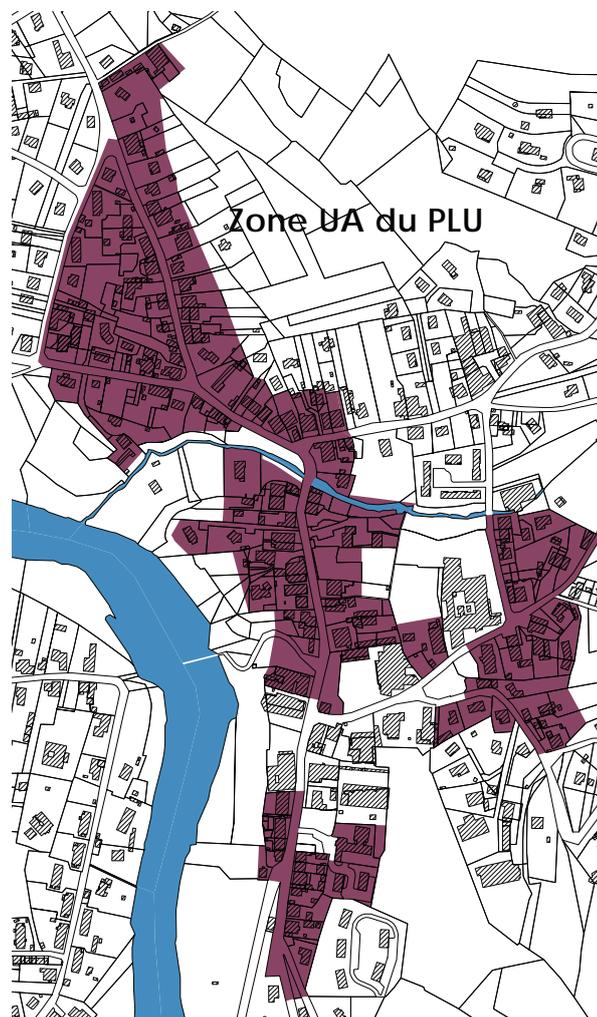
3.4.1.- La zone UA (14.3 ha)

La zone UA correspond au centre ancien d'ÉLOYES, centre névralgique de la commune qui regroupe les commerces et les équipements (qui sont pour certains classés en zone UE).

Le tracé de la zone UA a été affiné dans le cadre de la révision générale du PLU pour extraire de cette zone les quartiers présentant une architecture très caractéristique comme les cités ouvrières qui figurent en zone UC. De même certains secteurs constitués par un habitat pavillonnaire isolé en cœur de parcelle sont reclassés en zone urbaine UB.

L'habitat de cette zone est ancien avec une implantation ordonnée le long des voies, dense, même si les constructions ne sont que rarement accolées. Cette densité implique qu'il n'existe plus de terrains disponibles (non construits) pour accueillir de nouveaux projets au sein de cette zone. Aussi, ceux-ci ne pourront se concrétiser que par une démarche de renouvellement urbain comme cela a été le cas concernant le projet communal pour la construction d'une maison de santé rue des Donjons.

La zone UA a une vocation principale d'habitat tout en favorisant une mixité des fonctions urbaines autorisant la construction d'équipements et de certaines activités



économiques sous réserve d'une bonne cohabitation avec la vocation résidentielle principale. En outre, une règle graphique dite de « linéaire commercial » identifie les bâtiments occupés par des commerces en rez-de-chaussée et qui ne pourront pas changer de destination pour conserver la dynamique commerciale et de services de proximité dans le centre d'ÉLOYES.

Les règles écrites retenues pour encadrer les futurs projets de constructions en zone UA

Rappelons que cette zone est calibrée sur le centre ancien d'ÉLOYES. Elles visent à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat. Aussi, pour être en harmonie avec les constructions existantes en zone UA, les nouveaux projets de constructions principales doivent s'adapter à la ligne d'épannelage de la rue du projet, et sans pouvoir avoir une hauteur inférieure à 6 m à l'égout de toiture. Cette règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

En revanche, la hauteur des bâtiments identifiés comme des éléments remarquables du patrimoine bâti devra rester identique à l'existant dans le but de conserver la valeur patrimoniale du centre d'ÉLOYES.

En outre, comme l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques diffère d'une rue à l'autre, voire d'une parcelle à l'autre, sans schéma organisationnel précis. Aussi, la règle écrite est affinée dans le cadre de la révision générale du PLU pour imposer que les constructions s'implantent depuis le nu extérieur de la façade :

- soit à l'alignement avec les voies publique.
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux vois publiques.

En revanche, cette règle n'est plus réglementée dans le cadre de la révision générale du PLU dans le but de maintenir la densité existante en zone UA, favoriser les projets sur une ou plusieurs limites séparatives.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, les nouveaux projets doivent s'insérer au mieux dans leur environnement immédiat. En outre, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. Aussi, les modifications sur les bâtiments anciens remarquables doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Et les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur.

En outre, pour maintenir une cohérence d'ensemble des constructions dans le centre d'ÉLOYES, la couverture des extensions devra être identique à celle des bâtiments existants, sauf si le projet utilise des techniques liées aux énergies renouvelables (la pose de panneaux solaires, toitures végétalisées, ...). Enfin, pour garantir des projets de qualité :

- L'emploi de matériaux précaires et des objets hétérogènes sont interdits.
- Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) doivent être recouverts.
- Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
- Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits en débords de façade.
- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant (respect des tons de la construction principale).

Enfin, les clôtures ne pourront pas une hauteur de 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques, pour ne pas bloquer la visibilité dans les carrefours et les virages. La pose de clôtures assure également une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. Et, afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins, les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ;

comportant ou non un mur bahut.

3.4.2.- La zone UB (100.68 ha)

La zone UB correspond principalement aux secteurs urbanisés, à dominante d'habitat, plus ou moins anciens de la commune. Cette zone se caractérise par un habitat plus lâche et moins dense avec des habitations implantées en cœur de parcelle.

La mixité des fonctions urbaines est moins marquée que dans la zone UA et l'habitat domine dans cette zone. néanmoins, afin de favoriser et renforcer la mixité des fonctions urbaines existantes en zone UB, la révision du PLU autorise la construction d'équipements et de certaines activités économiques sous réserve d'une bonne cohabitation avec la vocation résidentielle principale.

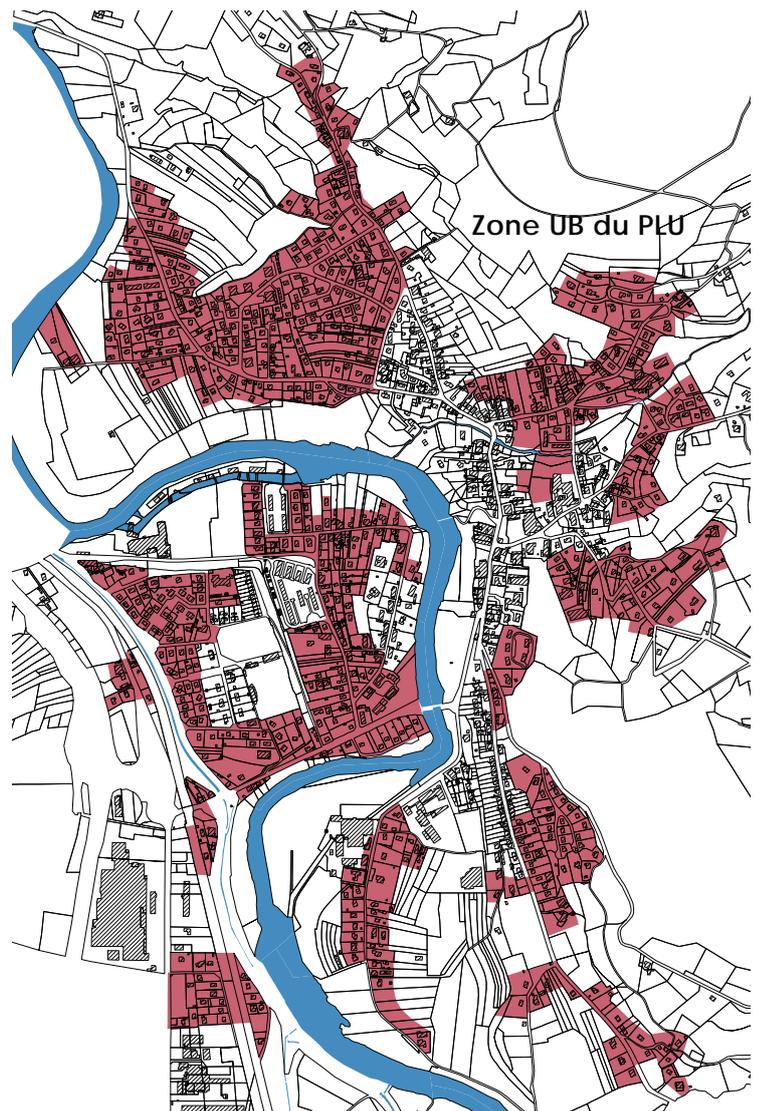
Les règles écrites retenues pour encadrer les futurs projets de constructions en zone UB visent à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat. Aussi, la hauteur maximale des constructions reprend les prescriptions existantes dans le précédent PLU, à savoir une hauteur maximale de 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et une hauteur maximale de 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les immeubles collectifs. Le maintien de cette hauteur est cohérente avec les constructions déjà présentes dans la zone et assure ainsi une continuité entre anciens et nouveaux projets.

En outre, en cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction principale existante et pour ne pas rompre l'harmonie d'ensemble, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 m à celle de la construction existante. De même, les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Enfin, dans un contexte de recherche d'économie d'espaces et de performance écologique, certains projets s'orientent désormais vers une surélévation des bâtiments existants. En outre, dans le cas de projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive, la hauteur des bâtiments peut être majorée de +10%.

En outre, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques, dans un contexte où l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est hétérogène. Imposer ce recul permet de respecter l'organisation des constructions contemporaines qui privilégient une implantation en cœur de parcelle et tout en permettant la création de places de stationnement sur la partie avant des terrains ; tout en leur accordant une certaine souplesse.

Les constructions doivent également soit s'implanter sur limite séparative latérale ; ou soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir



être inférieur à 3 m comme cela était déjà le cas dans le précédent PLU. Si la densité est encouragée, la gêne entre voisins est également mesurée. Aussi, en cas de constructions annexes sur limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

En outre, l'aspect extérieur des constructions est réglementé pour que les nouveaux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement immédiat. Aussi, l'emploi de matériaux précaires et des objets hétérogènes sont interdits. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) doivent être recouverts. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

En outre, les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant (respect des tons de la construction principale).

Les clôtures constituent la première façade depuis la rue sont réglementées. Celles-ci ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.5 m en limite de voie (équipements publics et d'intérêt collectif non assujettis à la règle) et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques, pour ne pas bloquer la visibilité dans les carrefours et les virages. La pose de clôtures assure également une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. En outre, afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins, les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut.

Les espaces non bâtis autour des constructions sont également réglementés pour conserver de la nature en cœur de ville, favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et créer des îlots de fraîcheur. Aussi, au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être composée par des surfaces libres aménagées par des espaces perméables aux eaux pluviales. En outre, les plantations nouvelles devront être disposées de manière à ne jamais faire écran à l'ensoleillement et aux perspectives paysagères perçues par les voisins. Quant aux espaces de dépôts et de stockages à ciel ouvert des activités économiques, ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager visant notamment à les dissimuler de la vue des voies publiques et privées, contribuant ainsi à une image positive du bourg.

Enfin, de manière complémentaire aux dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal, les nouveaux projets de logements doivent prévoir a minima la création d'une place de stationnement sur la parcelle de projet. Des places complémentaires sont également imposées en fonction de la surface des projets : deux places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée ; aucune place supplémentaire au-delà de 160 m² de surface de plancher. Ces normes de stationnement tiennent compte du taux de motorisation croissant des ménages et des besoins qui en résultent. Enfin, pour ne pas freiner la restructuration des constructions existantes, la règle de stationnement ne s'applique pas aux travaux sur le bâti existant et sur les changements de destination.

3.4.3.- La zone UC (12.34 ha)

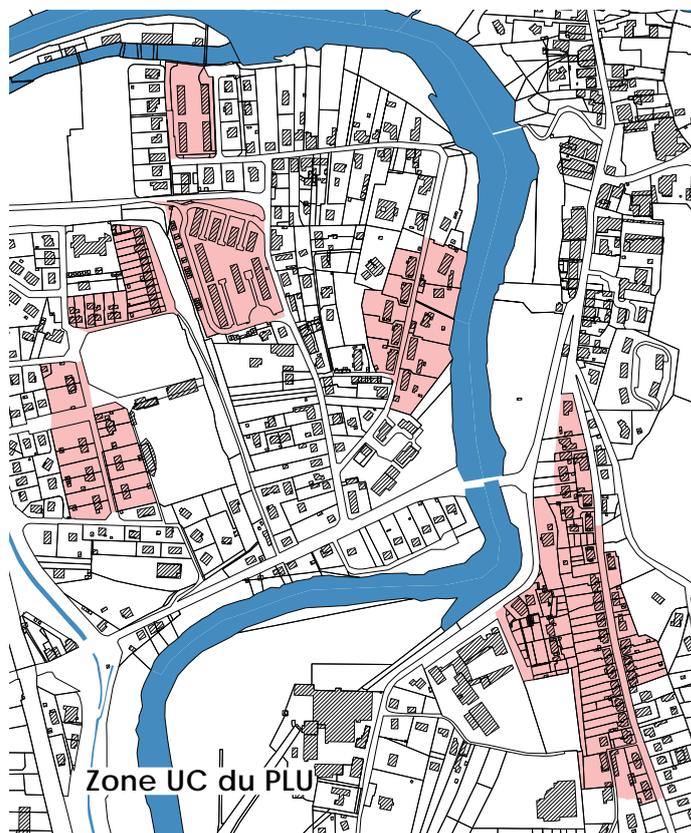
Cette zone regroupe les différents quartiers du centre bourg composés par des cités ouvrières qui sont le témoignage du passé économique de la commune. Ceux-ci présentent une structure urbaine et une architecture assez caractéristique avec des maisons de même structure et de même apparence ; et une organisation dense avec des constructions qui peuvent être accolées. Aussi, le PLU leur octroie une zone particulière pour que les projets s'insèrent au sein de ces quartiers sans remettre en cause leur organisation originelle.

A noter que cette zone spécifique n'existait pas dans le précédent document d'urbanisme.

Les règles écrites retenues pour encadrer les futurs projets de constructions visent ainsi à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat et à conserver l'organisation caractéristique des cités ouvrières.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cohérence avec les constructions déjà présentes dans la zone et assure une continuité entre anciens et nouveaux projets. En outre, en cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction principale existante et pour ne pas rompre l'harmonie d'ensemble, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 m à celle de la construction existante. De même, les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

En outre, dans un contexte de recherche d'économie d'espaces et de performance écologique, certains projets s'orientent désormais vers une surélévation des bâtiments existants dans la condition de respecter les règles de hauteur générale. Néanmoins, dans le cas de projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive, la hauteur des bâtiments peut être majorée de +10%.



Le bâti est dense au sein de cette zone et les constructions sont implantées sur le devant des parcelles dans un souci d'optimisation des espaces et pour conserver des jardins intéressants sur les arrières des constructions. Cette organisation, cette densité et les alignements témoins architecturaux du patrimoine économique local doivent être conservés. Aussi, la façade des nouveaux projets devra s'aligner à l'un ou l'autre des bâtiments qui borde la parcelle de projet.

En outre, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative latérale ; ou soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction. Si la densité est encouragée, la gêne entre voisins est également mesurée. Aussi, en cas de constructions annexes sur limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

L'aspect extérieur des constructions est également réglementé pour permettre que les nouveaux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement immédiat. Aussi, les projets d'extension devront prévoir une couverture identique à celle de la construction principale. En cas de rénovations, l'aspect de la couverture pourra être conservé. L'emploi de matériaux précaires et des objets hétérogènes sont interdits. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) devront être recouverts. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Enfin, les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant (respect des tons de la construction principale).

Les clôtures qui constituent la première façade depuis la rue sont également réglementées. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.5 m en limite de voie (équipements publics et d'intérêt collectif non assujettis

à la règle) et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques, pour ne pas bloquer la visibilité dans les carrefours et les virages. La pose de clôtures assure également une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. En outre, afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins, les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut.

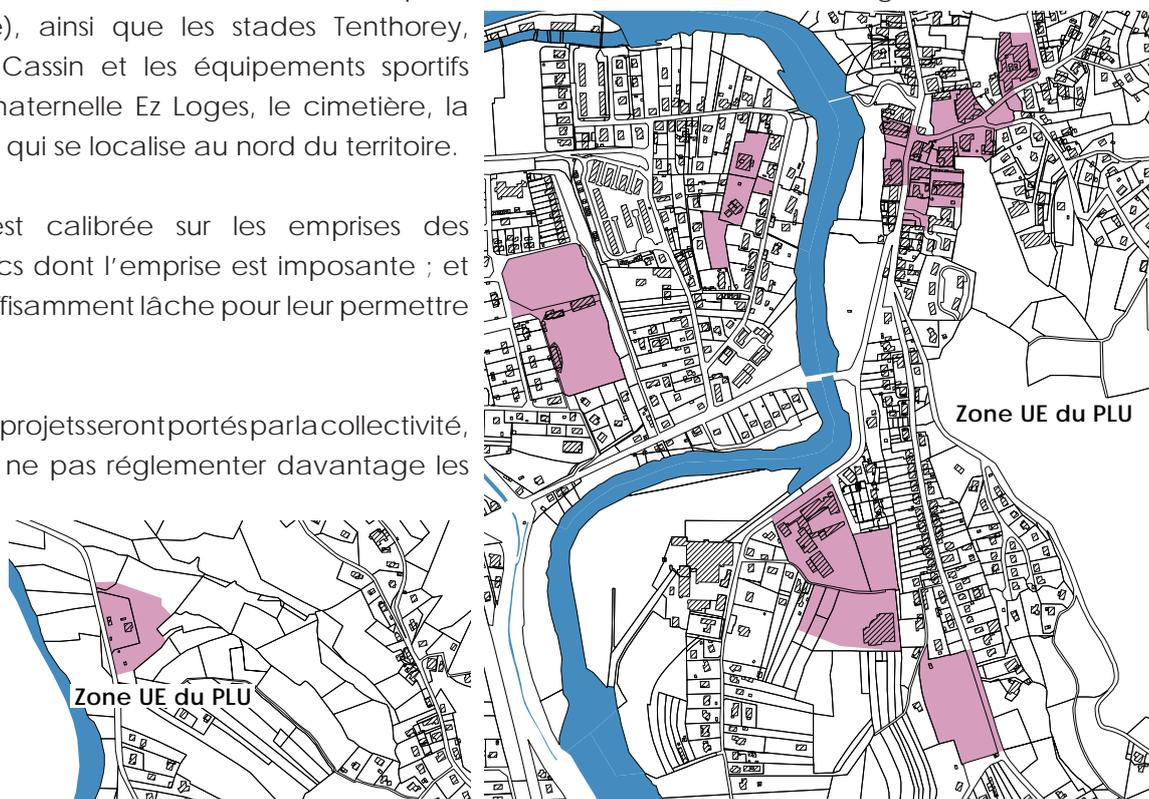
3.4.4.- La zone UE (13.57 ha)

Contrairement aux zones urbaines présentées précédemment, la zone UE est spécifiquement dédiée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que certaines sous-destinations des commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, services). Aussi, tout comme en zone UA, les commerces en rez-de-chaussée sont interdits de changer de destination dans la perspective de conserver un tissu commercial vivant et dynamique en cœur de bourg. Les logements de fonction à condition d'être lié à une fonction de gardiennage et de se localiser dans un bâtiment accueillant un équipement sont autorisés. Aussi, les autres typologies de constructions sont interdites dans cette zone (habitat, activités économiques).

Cette zone UE regroupe les différents équipements qui animent le centre d'ELOYES (mairie, école élémentaire Les Tilleuls, centre culturel, maison de retraite, espaces de stationnement, musée, église Notre Dame de l'Assomption, halle), ainsi que les stades Tenthorey, le collège André Cassin et les équipements sportifs contigus, l'école maternelle Ez Loges, le cimetière, la station d'épuration qui se localise au nord du territoire.

Cette zone UE est calibrée sur les emprises des équipements publics dont l'emprise est imposante ; et dont le tracé est suffisamment lâche pour leur permettre d'évoluer.

En outre, comme les projets seront portés par la collectivité, il a été décidé de ne pas réglementer davantage les caractéristiques des nouvelles constructions et d'offrir une liberté de conception des nouveaux projets architecturaux.



3.4.5.- La zone UX (87.01 ha)

La zone urbaine UX se concentre dans la vallée de la Moselle et couvre les emprises des zones d'activités économiques et qui se poursuivent sur le territoire limitrophe de Saint-Nabord : la zone industrielle de la Plaine et la zone industrielle de la RD157. Comme leur nom l'indique, ces zones sont exclusivement dédiées à accueillir des activités économiques, ainsi que les logements sous condition d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone et que ceux-ci soient intégrés dans le bâtiment principal. Ces espaces étaient déjà classés comme tel dans le précédent document d'urbanisme.

Les règles retenues pour encadrer les futurs projets de constructions visent à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat et à maintenir une cohérence globale avec les autres activités économiques présentes dans la zone. Aussi, les nouvelles règles écrites reprennent celles de l'ancien document d'urbanisme.

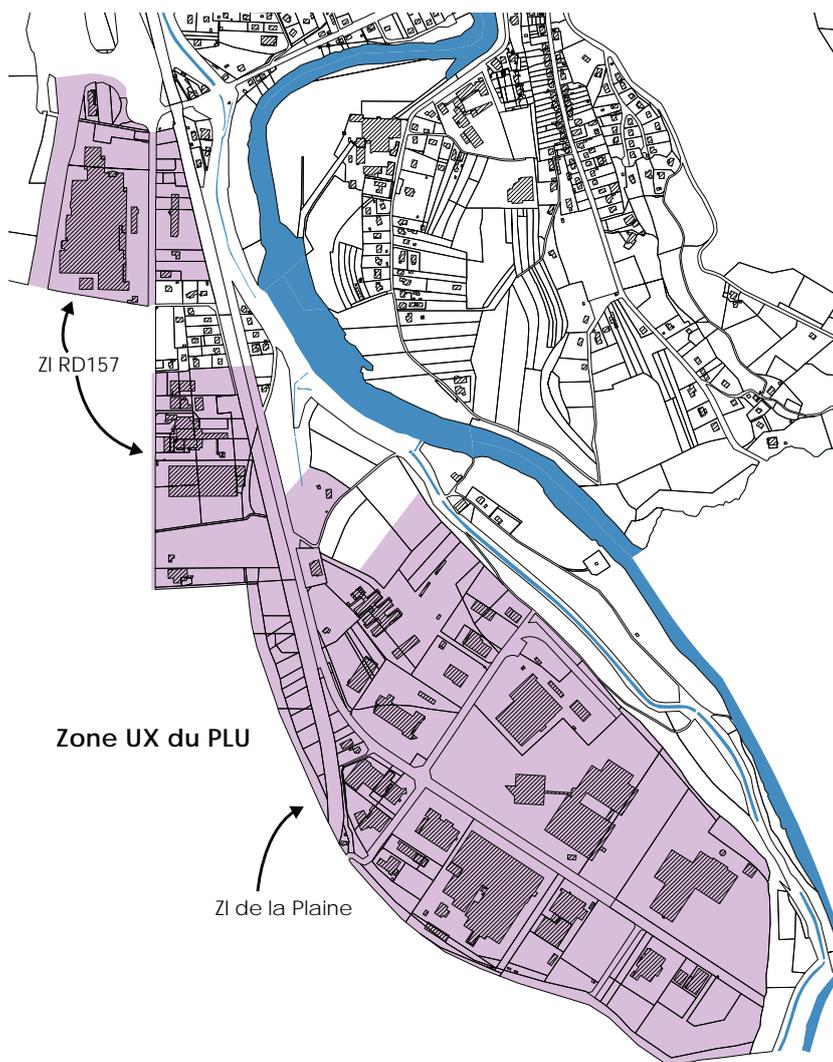
Par conséquent, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage, sauf si le projet doit répondre à certains impératifs techniques qui nécessitent une hauteur supérieure ; ou concernant certains ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et souches de cheminées.

En revanche, les projets de surélévation sur des bâtiments existants devront respecter la hauteur imposée dans la zone. De même, les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction. Dans une démarche de recherche d'exigence d'exemplarité énergétique ou environnementale ou dans le cas de bâtiments à énergie positive, les projets pourront avoir une hauteur majorée de +25% soit une hauteur maximale de 15 m au faitage.

Pour faciliter la libre circulation des véhicules autour des bâtiments et pour ménager des espaces verts, les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques.

En outre, les constructions doivent être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées. Aussi, sont interdits : les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive, la couleur blanche en façade, les enduits de couleur vive, les matériaux réfléchissants (sauf panneaux solaires).

En outre, les matériaux choisis doivent être qualitatifs et présenter une finition. Aussi, les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits devront être recouverts. Les façades latérales ou postérieures des constructions



et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Cette recherche de qualité ambitionnée pour les bâtiments s'applique également concernant l'aménagement de leurs abords pour apporter davantage de biodiversité et de verdure au cœur des espaces économiques. Aussi, les nouveaux projets doivent conserver les plantations existantes ou les remplacer par une autre composition paysagère. Des plantations complémentaires devront permettre d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement, et pour notamment les masquer au mieux de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. Il en sera de même pour les espaces de dépôts et de stockage à ciel ouvert. Enfin, un soin particulier sera porté au traitement paysager des entrées, en tant que première image du site.

Les clôtures sont également réglementées pour imposer que les matériaux choisis présentent une harmonie d'ensemble avec les clôtures existantes dans la zone et qu'elles soient composée d'un grillage rigide.

3.4.6.- La zone UY (4.91 ha)

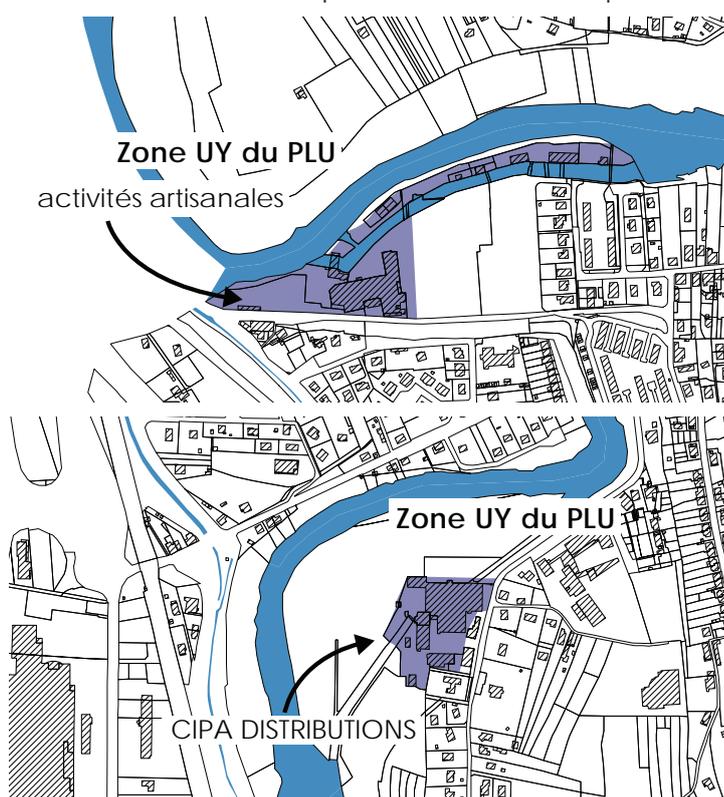
La zone urbaine UY regroupe, quant à elle, les autres entreprises de forte envergure d'ÉLOYES mais qui ne sont pas implantées dans une zone spécifique qui font l'objet d'un classement en zone UX. Il s'agit des entreprises CIPA DISTRIBUTIONS rue de l'Elle et d'un ensemble de plusieurs activités artisanales regroupées dans la rue Christian Kiener et sur ses arrières le long de la Moselle. Ces dernières sont pour partie couvertes par le PPRi de la Moselle amont qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1 et dont le règlement figure en annexe du dossier de PLU.

Tout comme la zone UX, cette zone UY est exclusivement dédiée à accueillir des activités économiques, ainsi que les logements sous condition d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone et que ceux-ci soient intégrés dans le bâtiment principal. Cette zone était déjà définie sur le même principe dans le précédent document d'urbanisme. Pour soutenir la pérennité de ces activités économiques et leur éventuel développement, ces espaces bénéficient de mêmes principes que la zone UX tout en tenant compte, en outre, de leur proximité avec le bâti.

Les règles retenues pour encadrer les futurs projets de constructions dans cette zone visent à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat. Aussi, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage, sauf si le projet doit répondre à certains impératifs techniques qui nécessitent une hauteur supérieure ; ou concernant certains ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et souches de cheminées.

En revanche, les projets de surélévation sur des bâtiments existants devront respecter la hauteur imposée dans la zone. De même, les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

Dans une démarche de recherche d'exemplarité énergétique ou environnementale ou dans le cas de bâtiments à énergie positive, les



projets pourront avoir une hauteur majorée de +25% soit une hauteur maximale de 15 m au faitage.

Pour faciliter la libre circulation des véhicules autour des bâtiments et pour ménager des espaces verts, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques.

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées. Aussi, sont interdits : les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive, la couleur blanche en façade, les enduits de couleur vive, les matériaux réfléchissants (sauf panneaux solaires).

En outre, les matériaux choisis doivent être qualitatifs et présenter une finition. Aussi, les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits devront être recouverts. Les façades latérales ou postérieures des constructions et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Cette recherche de qualité ambitionnée pour les bâtiments s'applique également concernant l'aménagement de leurs abords pour apporter davantage de biodiversité et de verdure au cœur des espaces économiques. Aussi, les nouveaux projets doivent conserver les plantations existantes ou les remplacer par une autre composition paysagère. Des plantations complémentaires devront permettre d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement, et pour notamment les masquer au mieux de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. Il en sera de même pour les espaces de dépôts et de stockage à ciel ouvert. Enfin, un soin particulier sera porté au traitement paysager des entrées, en tant que première image du site.

3.5.- les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser - dites **zones AU** – correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

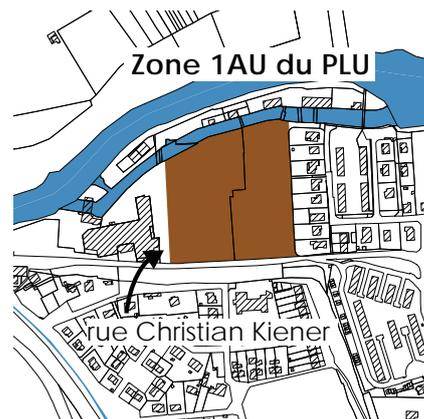
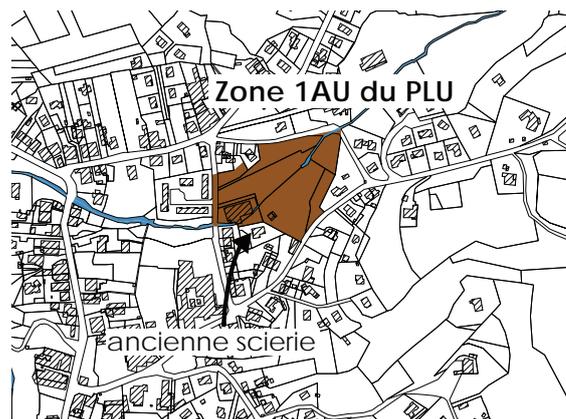
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU définit deux zones à urbaniser sur le court terme – située en densification urbaine - pour une surface globale de 6.81 ha et qui se partagent entre :

- **une zone à urbaniser sur le court terme 1AU destinée accueillir de l'habitat, et qui se divise elle-même en deux îlots pour une surface globale de 4.47 ha.**
- **une zone à urbaniser sur le court terme 1AUX destinée accueillir de nouvelles activités économiques de 2.34 ha.**

3.5.1.- La zone 1AU (4.47 ha)

La zone à urbaniser sur le court terme 1AU se destine à accueillir de l'habitat sur le court terme à ÉLOYES en réponse à l'ambition communale affichée dans le PADD d'offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants dans le bourg et défendant une logique de densification



urbaine et de renouvellement urbain. Ces projets devraient contribuer à stabiliser la population communale et inverser la tendance du recul du nombre des habitants.

Cette zone reprend pour partie des secteurs déjà identifiés dans le précédent PLU pour être urbaniser sur le court et le long terme. A noter que les zones à urbaniser sur le long terme qui auraient conduit à consommer sur des espaces agricoles et en extension de l'enveloppe urbaine ne sont pas conservées dans le cadre de la révision générale du PLU.

La nouvelle zone 1AU se divise en deux ilots couverts par une OAP « sectorielle » (voir chapitre correspondant) qui se situent :

- Pour le premier, au niveau de l'emprise de l'ancienne scierie (site de la Borne Martin) (pour une surface de 1.65 ha) qui se localise rue Louis Dufour comprenant l'ancien bâtiment et des espaces libres de construction. Les bâtiments de cette entreprise sont inoccupés depuis que l'activité s'est délocalisée dans la zone industrielle de la Plaine. Cette emprise était déjà identifiée comme une zone à urbaniser dans le précédent PLU.
- Pour le second, rue Christian Kiener (secteur des Tisserands) (pour une surface de 2.83 ha) en serré entre un lotissement et des bâtiments d'activités économiques. Ce projet se partage entre une zone identifiée dans le précédent PLU pour être urbanisée sur le long terme d'une part, et, d'autre part, l'aire de jeux des Tisserands que la mairie souhaite reconverter pour de l'habitat. A noter que ce site est couvert par la zone bleue du PPRi de la Moselle amont et son règlement (en annexe du dossier de PLU) devra être consulté de manière complémentaire pour tout projet sur ces terrains. Enfin, l'aire de jeux des Tisserands sera remplacée par un équipement équivalent sur la parcelle AK 74 qui appartient à la commune d'ÉLOYES, en face du collègue. Ce terrain est classé en zone UE dans le PLU et il est aujourd'hui ponctuellement occupé pour des manifestations.

Pour que les nouveaux projets au sein de cette zone 1AU s'insèrent au mieux dans leur environnement local avec des terrains classés en zone UB dans le PLU, le règlement écrit de la zone 1AU est calqué sur celui la zone UB. Cela est notamment le cas de la hauteur des bâtiments avec une hauteur maximale de 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et de 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses pour les immeubles collectifs. En outre, en cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction principale existante et pour ne pas rompre l'harmonie d'ensemble, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 m à celle de la construction existante. De même, les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Enfin, dans une démarche de recherche d'exigence d'exemplarité énergétique ou environnementale ou dans le cas de bâtiments à énergie positive, les projets pourront avoir une hauteur majorée de +10%.

Toutes les constructions – principales et annexes – devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques. Cette implantation favorise la création de places de stationnement sur la partie avant des terrains.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative latérale ; ou soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction. Si la densité est encouragée, la gêne entre voisins est également mesurée. Aussi, en cas de constructions annexes sur limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour que les nouveaux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement immédiat. Aussi, l'emploi de matériaux précaires et des objets hétérogènes sont interdits. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) doivent être recouverts. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

En outre, les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant (respect des tons de la construction principale).

Les clôtures qui constituent la première façade depuis la rue sont réglementées ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.5 m en limite (équipements publics et d'intérêt collectif non assujettis à la règle) de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques, pour ne pas bloquer la visibilité dans les carrefours et les virages. La pose de clôtures assure également une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. En outre, afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins, les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut.

Les espaces non bâtis autour des constructions sont également réglementés pour conserver de la nature en cœur de ville, favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et des créer des îlots de fraîcheur en cas de plantations nouvelles. Aussi, au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être composée par des surfaces libres aménagées par des espaces perméables aux eaux pluviales. En outre, les plantations nouvelles devront être disposées de manière à ne jamais faire écran à l'ensoleillement et aux perspectives paysagères perçues par les voisins.

Enfin, de manière complémentaire aux s'appliquant à l'ensemble du territoire communal, les nouveaux projets de logements devront prévoir a minima la création d'une place de stationnement sur la parcelle de projet : deux places de stationnement devront être prévues par tranche de 80 m² de surface de plancher créée, aucune place supplémentaire au-delà de 160 m² de surface de plancher. Ces normes de stationnement tiennent compte du taux de motorisation croissant des ménages et des besoins qui en résultent. Enfin, pour ne pas freiner la restructuration des constructions existantes, la règle de stationnement ne s'applique pas aux travaux sur le bâti existant et sur les changements de destination.

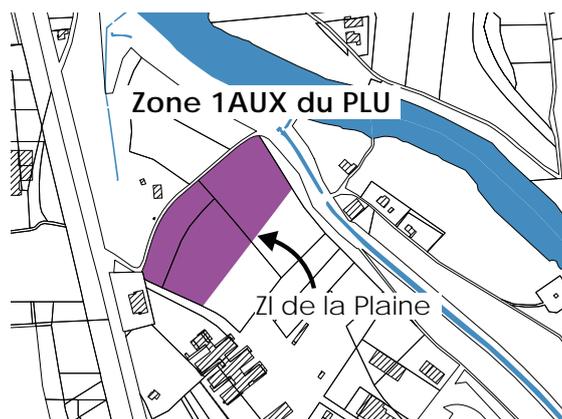
3.5.2.- La zone 1AUX (2.34 ha)

Cette zone à urbaniser se destine, quant à elle, à uniquement accueillir des activités économiques sur le court à moyen terme en réponse à l'ambition communale affichée dans le PADD de conforter sa dynamique économique et diversifier son tissu économique en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire, pourvoyeuses d'emplois.

Un unique îlot est défini dans le cadre de la révision du PLU. Il se localise dans le prolongement nord de la zone industrielle de la Plaine qui est classée en zone UX.

Ces espaces étaient déjà définis en zone à urbaniser sur le court et long terme dans le précédent document d'urbanisme et

qui ont pour grande partie été construits. Aussi, la volonté communale de prolonger la zone industrielle est reconduite dans le cadre de la révision générale du PLU sur les derniers espaces encore libres de constructions et qui se destinaient déjà à accueillir de nouvelles activités économiques.



Enfin, pour que les nouveaux projets sur cette zone s'insèrent au mieux dans leur environnement et ne soient destinées qu'à des activités économiques, le règlement écrit est calé sur celui de la zone UX pour assurer une continuité architecturale harmonieuse entre ces deux espaces. Aussi, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage, sauf si le projet doit répondre à certains impératifs techniques qui nécessitent une hauteur supérieure ; ou concernant certains ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et souches de cheminées.

En revanche, les projets de surélévation sur des bâtiments existants devront respecter la hauteur imposée dans la zone. De même, les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

Dans une démarche de recherche d'exigence d'exemplarité énergétique ou environnementale ou dans le cas de bâtiments à énergie positive, les projets pourront avoir une hauteur majorée de +25% soit une hauteur maximale de 15 m au faitage.

Pour faciliter la libre circulation des véhicules autour des bâtiments et pour ménager des espaces verts, les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques.

En outre, les constructions doivent être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées. Aussi, sont interdits : les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive, la couleur blanche en façade, les enduits de couleur vive, les matériaux réfléchissants (sauf panneaux solaires).

En outre, les matériaux choisis doivent être qualitatifs et présenter une finition. Aussi, les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits devront être recouverts. Les façades latérales ou postérieures des constructions et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

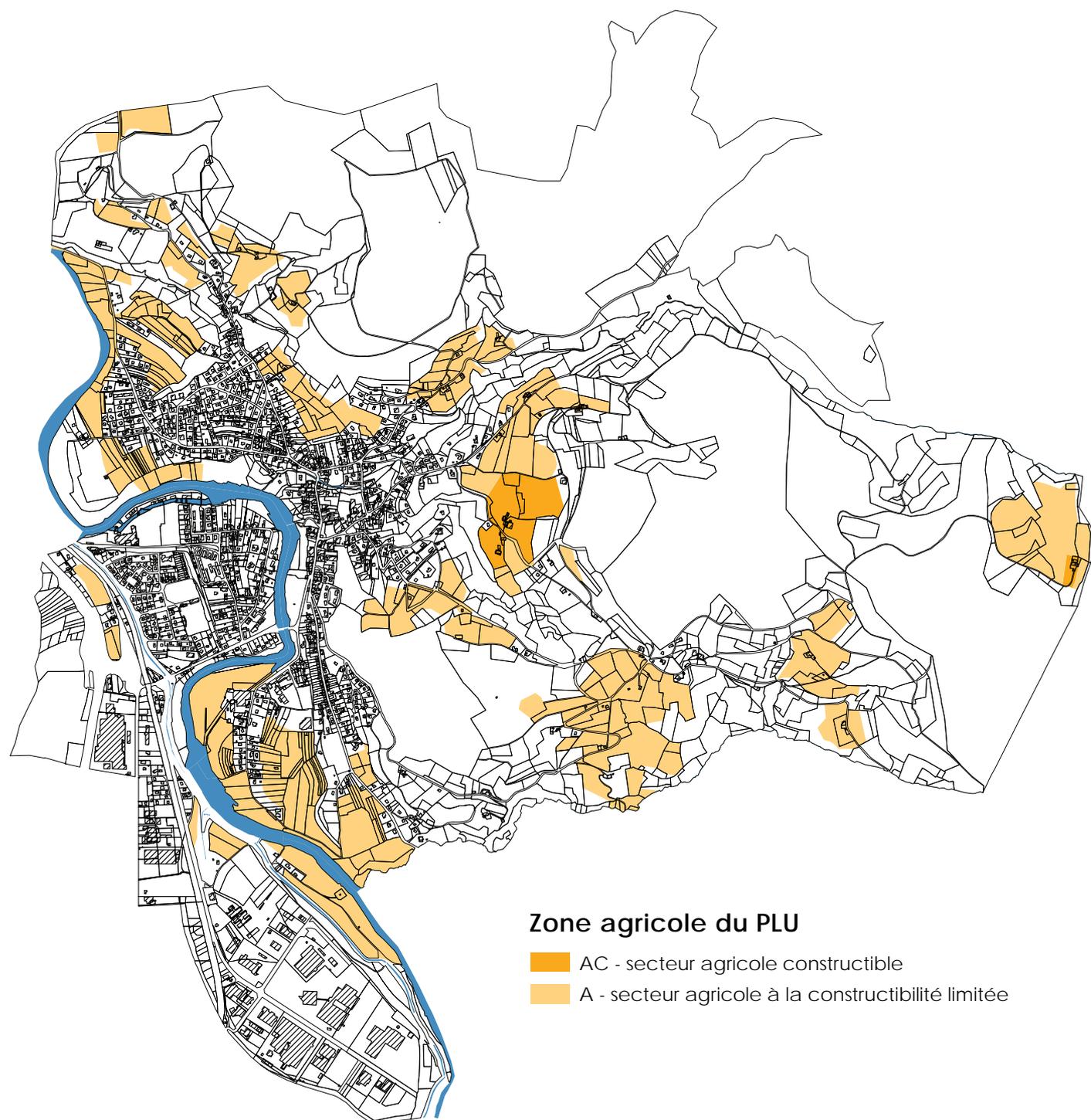
Cette recherche de qualité ambitionnée pour les bâtiments s'applique également concernant l'aménagement de leurs abords pour apporter davantage de biodiversité et de verdure au cœur des espaces économiques. Aussi, les nouveaux projets doivent conserver les plantations existantes ou les remplacer par une autre composition paysagère. Des plantations complémentaires devront permettre d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement, et pour notamment les masquer au mieux de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. Il en sera de même pour les espaces

de dépôts et de stockage à ciel ouvert. Enfin, un soin particulier sera porté au traitement paysager des entrées, en tant que première image du site.

Les clôtures sont également réglementées pour imposer que les matériaux choisis présentent une harmonie d'ensemble avec les clôtures existantes dans la zone et qu'elles soient composée d'un grillage rigide.

3.6.- les zones agricoles

La zone agricole - dite **zone A** - recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend donc les espaces agricoles essentiellement sous la forme de prairies permanentes déclarées à la Politique Agricole Commune. Ces



espaces doivent conserver leur vocation agricole actuelle.

La zone agricole (A, AC) couvre une superficie globale de 182.28 ha.

Rappelons en préambule que la commune d'ELOYES ne compte plus de sièges d'exploitations agricoles. Aussi, les espaces agricoles sont exclusivement travaillés par des agriculteurs extérieurs. En revanche, la commune dispose de 2 exploitants forestiers.

La délimitation de la zone agricole :

- tient compte de la valeur agronomique des terrains agricoles, essentiellement sous la forme de prairies permanentes.
- répond à la volonté communale de classer la grande majorité des espaces agricoles en zone A, et notamment ceux déclarés à la Politique Agricole Commune.
- vise à pérenniser les activités forestières du territoire avec un zonage constructible particulier AC centrés sur les différents sites d'exploitation.

Ces nouveaux critères pour la définition de la zone agricole expliquent les différences de classement par rapport au précédent document d'urbanisme.

3.5.2.- Le secteur A (172.57 ha)

Ce secteur propose une construction limitée en raison de la présence d'habitations isolées au sein de ce secteur et pour reconnaître les constructions existantes. Le Code de l'Urbanisme autorise que les bâtiments d'habitation existants puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes ; et sous condition que ces projets ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En revanche, la construction de nouvelles habitations est interdite dans ce secteur. Ces dernières sont soit classées dans ce secteur ou soit en secteur N suivant l'environnement dans lequel elles s'inscrivent, plutôt agricole ou naturel. Aussi, dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des constructions détachées de l'enveloppe urbaine, le règlement du secteur agricole est identique à celui du secteur N puisque ces constructions y présentent le même profil.

Aussi, les **habitations** ont la possibilité de s'étendre à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² ; sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction principale. Il est retenu une règle différente en matière de projet d'extension car les constructions isolées ne sont pas toutes des anciennes fermes disposant d'importants volumes. En effet, certaines constructions pavillonnaires d'une emprise au sol plus modeste sont également concernées, ce qui justifie également la possibilité de construire des annexes. Quel que soit le projet, les extensions et les transformations ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante. Quand les interventions concernent des fermes traditionnelles, les modifications doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur. En outre, dans le but d'assurer une intégration paysagère optimale de ces projets et en cohérence avec le bâti local, les choix architecturaux devront être de qualité et finis (matériaux de gros œuvre enduits, interdiction des constructions provisoires, des matériaux précaires, de couleurs vives et blanche).

Il est également autorisé de construire des **annexes aux habitations** dans ce secteur. Celles-ci ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par unité foncière. Leur hauteur ne pourra pas dépasser celle de la construction principale. Ces annexes doivent être édifiées dans un rayon de 20 m de la construction principale (hors débordements de toiture, escaliers, auvents et balcons jusqu'à 1,20 m), tout en

ménageant un recul de 5 m par rapport aux voies publiques. Ces nouvelles annexes devront s'inscrire dans le même esprit que la construction principale.

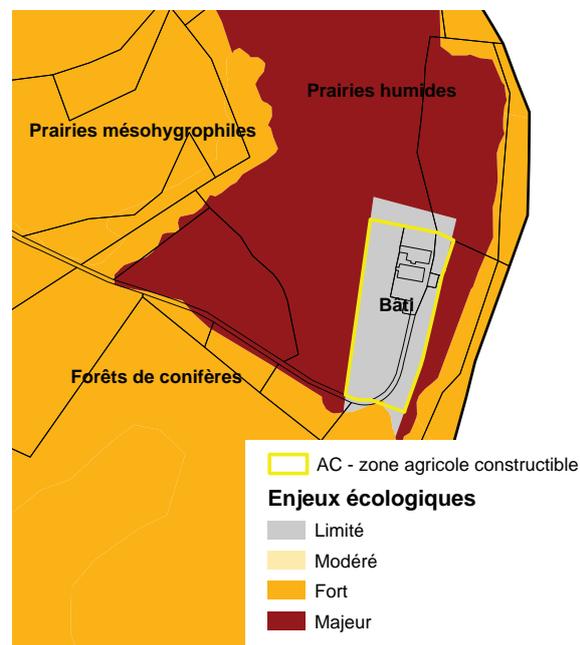
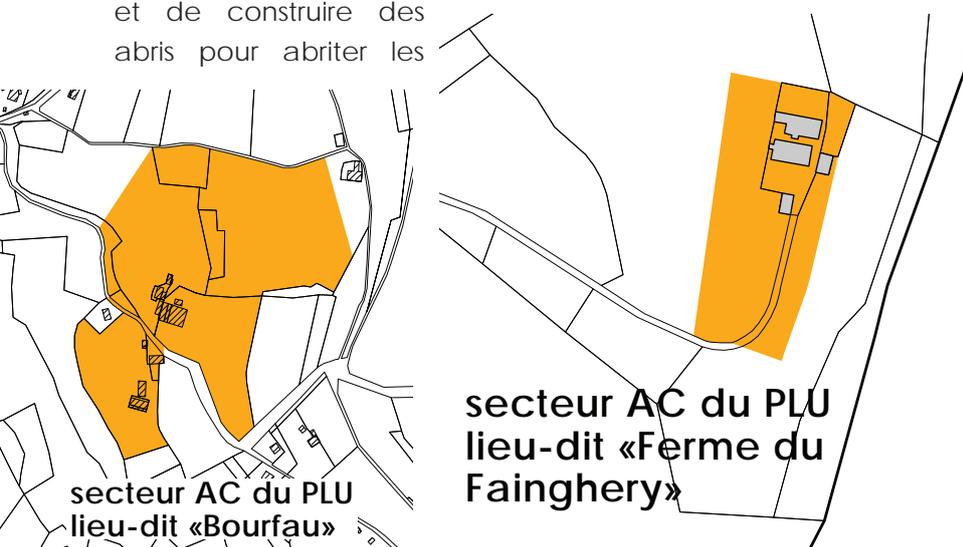
Les clôtures des terrains d'habitations – sur rue et en limite séparative - sont également réglementées avec plus de souplesse que dans les zones urbaines. Les clôtures sur voie ne devront pas dépasser une hauteur de 1.5 m et de 2 m en limite séparative pour assurer une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. Les murs bahut sont interdits dans le but de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, ne pas entraver le passage de la petite faune terrestre, et notamment pour son rôle d'auxiliaires (ex : hérissons) dans les jardins. Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins.

Enfin, les clôtures biodiversité nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sans prescriptions particulières. Néanmoins, la construction de murets est interdite pour ne pas entraver le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux.

Enfin, pour conforter l'activité agricole du territoire, et plus particulièrement l'activité d'élevage et en lien avec cette activité, il est autorisé de construire des **abris strictement liés à un usage agricole**. Ceux-ci sont importants dans ces espaces pour maintenir les animaux sur prairie pendant une grande partie de l'année, pour disposer de stockage de fourrage estival, le tout dans une logique de défense du bien-être animal. Ces abris ne pourront pas dépasser une emprise au sol maximale de 150 m² par unité foncière ; et une hauteur de 6,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses avec une hauteur au faitage maximale de 9 m. Ces constructions devront reculer de 5 m des voies publiques pour faciliter leur accès sur la parcelle et les manœuvres par les engins agricoles. Chaque projet doit être assorti de dispositions complémentaires pour leur insertion paysagère. Le bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région seront privilégiés. En outre, ces abris devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

3.5.3.- Le secteur AC (9.71 ha)

Un secteur particulier « agricole constructible » est défini autour d'un siège d'exploitation forestière (lieu-dit « Bourfau ») et d'un centre équestre (lieu-dit « Ferme du Fainghery ») dans le but de pérenniser ces activités, en adéquation avec un des objectifs du PADD. A noter que le centre équestre propose également une activité de pension pour chevaux. Cette activité a le projet sur le court terme de créer un manège et de construire des abris pour abriter les



chevaux. Ce secteur AC est limité à une surface de 0.75 ha car il s'inscrit dans un espace plus large constitué par des prairies humides identifiés comme des espaces écologiques à enjeux majeurs. Par conséquent, ce secteur AC couvre uniquement les abords des bâtiments existants classés en enjeux écologiques limités. Ces différents îlots sont dessinés de telle manière à trouver un équilibre entre modération de la consommation sur les espaces, concentration des nouveaux projets aux abords de l'existant pour éviter le mitage au cœur des espaces ouverts, et développement de ces activités.

Sont autorisés dans le secteur AC agricole constructible :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Le logement de fonction et ses annexes uniquement dans le cas où la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; et à hauteur d'un logement par exploitation.
- Les extensions du logement de fonction et la construction d'annexes liées à cette habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des réglementations spécifiques (ex : règlement sanitaire départemental).

Ce secteur est qualifié de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) par le Code de l'Urbanisme, ce qui permet de déroger à la loi ALUR du 24 mars 2014 qui veut que la zone agricole soit à vocation principale inconstructible. Aussi, « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. » (article L151-13 du code de l'urbanisme).

Dans ce cadre, des prescriptions sont définies pour que les nouveaux projets en secteur AC assurent une insertion optimale dans leur environnement immédiat et limitent leur impact visuel dans le paysage :

- Les constructions agricoles et les locaux accessoires liés à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m au faitage. En revanche, leur emprise au sol n'est pas réglementée. Dans une démarche de recherche d'exigence d'exemplarité énergétique ou environnementale ou dans le cas de bâtiments à énergie positive, les projets pourront avoir une hauteur majorée de +10%. En outre, dans le but d'assurer une

intégration paysagère optimale de ces projets, les choix architecturaux devront être de qualité et finis (une dominante de rouge, gris ou vert foncé pour les toitures (exception faite dans le cas de l'utilisation de panneaux solaires), interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, des couleurs vives et de la couleur blanche). En outre, le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

- Les logements de fonction ne pourront pas dépasser une hauteur de 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans une démarche de recherche d'exigence d'exemplarité énergétique ou environnementale ou dans le cas de bâtiments à énergie positive, les projets pourront avoir une hauteur majorée de +10%. Quand les interventions concernent des fermes traditionnelles, les modifications doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur. En outre, dans le but d'assurer une intégration paysagère optimale de ces projets et en cohérence avec le bâti local, les choix architecturaux devront être de qualité et finis (matériaux de gros œuvre enduits, interdiction des constructions provisoires, des matériaux précaires, de couleurs vives et blanche).
- Les annexes liées au logement de fonction ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction principale. Ces nouvelles annexes devront s'inscrire dans le même esprit que la construction principale.

En outre, des prescriptions complémentaires concernent les implantations par rapport aux voies publiques (5 m minimum) pour faciliter leur accès sur la parcelle et les manœuvres par les engins agricoles ; et entre les constructions sur une même propriété (100 m maximum entre le logement fonction et ses annexes et les constructions agricoles, 20 m entre le logement de fonction et ses annexes).

Les clôtures des terrains d'habitations – sur rue et en limite séparative - sont également réglementées avec plus de souplesse que dans les zones urbaines. Les clôtures sur voie ne devront pas dépasser une hauteur de 1.5 m et de 2 m en limite séparative pour assurer une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. Les murs bahut sont interdits dans le but de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, ne pas entraver le passage de la petite faune terrestre, et notamment pour son rôle d'auxiliaires (ex : hérissons) dans les jardins. Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sans prescriptions particulières. Néanmoins, la construction de murets est interdite pour ne pas entraver le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux.

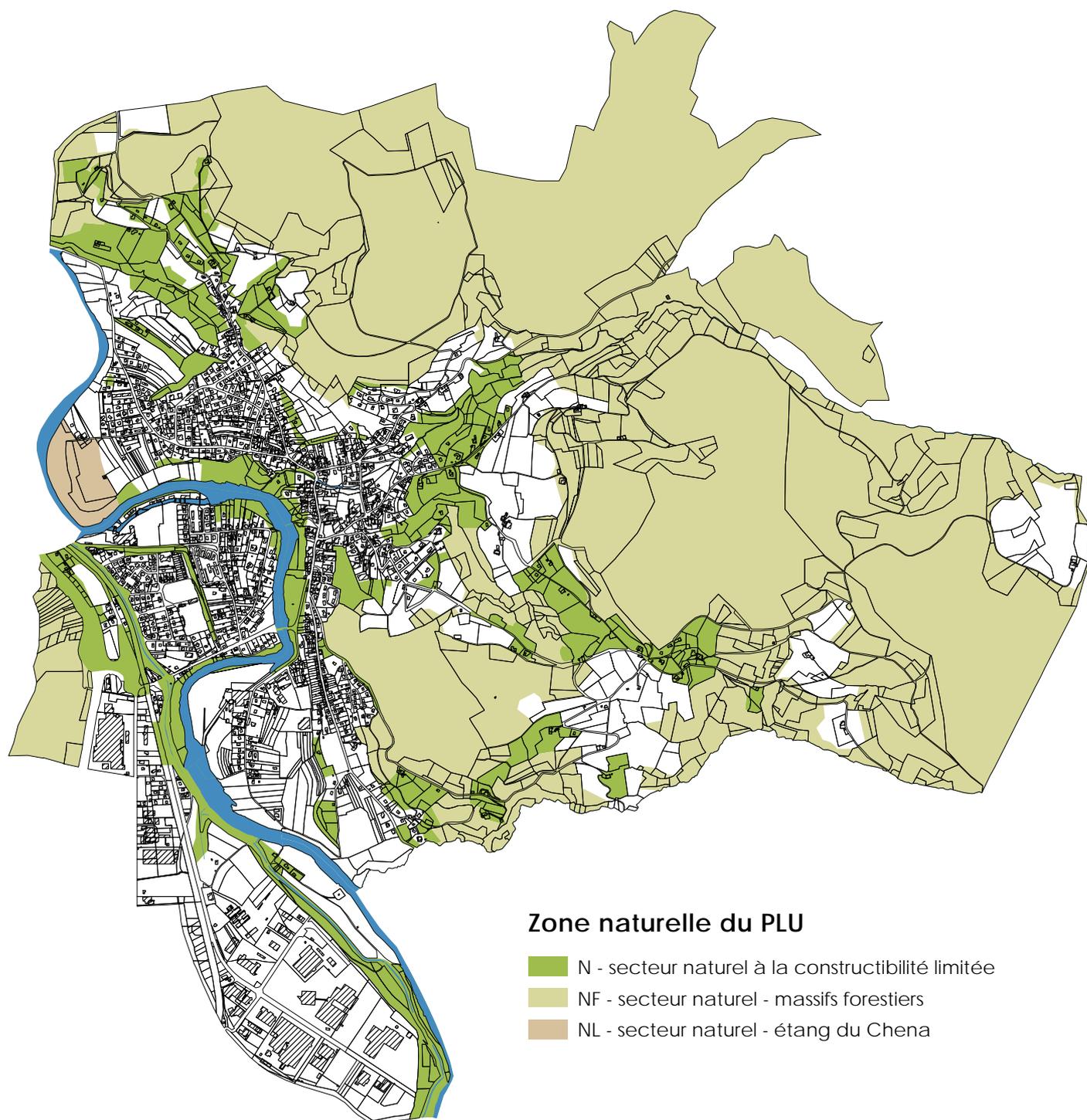
Enfin, des prescriptions visent à intégrer les nouveaux projets agricoles dans les paysages environnants par l'intermédiaire de règles sur l'aspect extérieur des constructions d'une part, et d'autre part, par une gestion des abords des constructions. Pour ce faire, l'aménagement de l'unité foncière devra conserver les plantations existantes ou les remplacer par une autre composition paysagère. En outre, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. L'entrée de l'exploitation fera également l'objet d'un traitement paysager soigné.

3.7.- les zones naturelles et forestières

La zone naturelle et forestière - dite **zones N** - regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière couvre une superficie globale de 834.61 ha, qui se partage en plusieurs secteurs : **N, NF, NL.**



La zone naturelle et forestière est la zone la plus vaste du PLU au vu du caractère naturel affirmé du territoire communal avec des sous-secteurs définis en fonction de leur vocation actuelle :

- Le **secteur N** qui occupe les espaces ouverts sans réelle valeur agricole et un certain nombre de constructions isolées. Ces dernières sont soit classées dans ce secteur ou soit en secteur A suivant l'environnement dans lequel elles s'inscrivent, plutôt agricole ou naturel. Aussi, dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des constructions détachées de l'enveloppe urbaine, le règlement du secteur naturel est identique à celui du secteur A puisque les constructions y présentent le même profil.
- Le **secteur NF** qui couvre les grands massifs forestiers du territoire. Ce secteur est inconstructible.
- Le **secteur NL** centré sur l'étang du Chena à vocation touristique

Le précédent document d'urbanisme définissait déjà une zone naturelle étendue avec une distinction des espaces forestiers et de l'étang du Chena qui faisaient l'objet de secteurs particuliers. Cette même démarche est reprise et affinée dans le cadre de la révision du PLU, aussi bien en matière de tracé du zonage que des règles écrites concernant les occupations et les utilisations des sols autorisées au sein de la zone naturelle et forestière du PLU.

Néanmoins, les secteurs Nb, Nh, Ng sont supprimés et les espaces correspondants sont reclassés en zone agricole ou naturelle à la constructibilité limitée.

3.7.1.- Le secteur N (159.15 ha)

Ce secteur propose une construction limitée en raison de la présence d'habitations isolées au sein de ce secteur et pour reconnaître les constructions existantes. Le Code de l'Urbanisme autorise que les bâtiments d'habitation existants puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes ; et sous condition que ces projets ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En revanche, la construction de nouvelles habitations est interdite dans ce secteur. Ces dernières sont soit classées dans ce secteur ou soit en secteur A suivant l'environnement dans lequel elles s'inscrivent, plutôt agricole ou naturel. Aussi, dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des constructions détachées de l'enveloppe urbaine, le règlement du secteur agricole est identique à celui du secteur A puisque ces constructions y présentent le même profil.

Aussi, les **habitations** ont la possibilité de s'étendre à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² ; sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction principale. Il est retenu une règle différente en matière de projet d'extension car les constructions isolées ne sont pas toutes des anciennes fermes disposant d'importants volumes. En effet, certaines constructions pavillonnaires d'une emprise au sol plus modeste sont également concernées, ce qui justifie également la possibilité de construire des annexes. Quel que soit le projet, les extensions et les transformations ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante. Quand les interventions concernent des fermes traditionnelles, les modifications doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur. En outre, dans le but d'assurer une intégration paysagère optimale de ces projets et en cohérence avec le bâti local, les choix architecturaux devront être de qualité et finis (matériaux de gros œuvre enduits, interdiction des constructions provisoires, des matériaux précaires, de couleurs vives et blanche).

Il est également autorisé de construire des **annexes aux habitations** dans ce secteur. Celles-ci ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par unité foncière. Leur hauteur ne pourra pas dépasser celle de la construction principale. Ces annexes doivent être édifiées dans un rayon de 20 m de la construction principale (hors débordements de toiture, escaliers, auvents et balcons jusqu'à 1,20 m), tout en

ménageant un recul de 5 m par rapport aux voies publiques. Ces nouvelles annexes devront s'inscrire dans le même esprit que la construction principale.

Les clôtures des terrains d'habitations – sur rue et en limite séparative - sont également réglementées avec plus de souplesse que dans les zones urbaines. Les clôtures sur voie ne devront pas dépasser une hauteur de 1.5 m et de 2 m en limite séparative pour assurer une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins. Les murs bahut sont interdits dans le but de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, ne pas entraver le passage de la petite faune terrestre, et notamment pour son rôle d'auxiliaires (ex : hérissons) dans les jardins. Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » afin de favoriser la biodiversité jusque dans les jardins.

Enfin, les clôtures biodiversité nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sans prescriptions particulières. Néanmoins, la construction de murets est interdite pour ne pas entraver le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux.

Enfin, pour conforter l'activité agricole du territoire, et plus particulièrement l'activité d'élevage et en lien avec cette activité, il est autorisé de construire des **abris strictement liés à un usage agricole**. Ceux-ci sont importants dans ces espaces pour maintenir les animaux sur prairie pendant une grande partie de l'année, pour disposer de stockage de fourrage estival, le tout dans une logique de défense du bien-être animal. Ces abris ne pourront pas dépasser une emprise au sol maximale de 150 m² par unité foncière ; et une hauteur de 6,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses avec une hauteur au faitage maximale de 9 m. Ces constructions devront reculer de 5 m des voies publiques pour faciliter leur accès sur la parcelle et les manœuvres par les engins agricoles. Chaque projet doit être assorti de dispositions complémentaires pour leur insertion paysagère. Le bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région seront privilégiés. En outre, ces abris devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

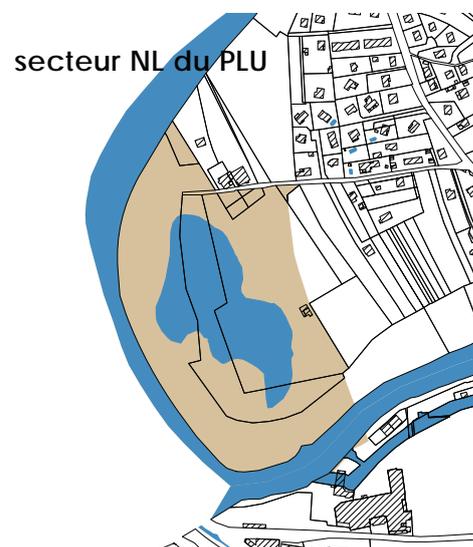
3.7.2.- Le secteur NF (663.67 ha)

Le secteur NF est calibré sur les grands massifs forestiers du territoire communal et qui se prolongent sur les territoires voisins.

Ce secteur est inconstructible dans le but de préserver le couvert forestier local, les fonctions associées à la forêt et son rôle de continuum à forte valeur écologique.

3.7.2.- Le secteur NL (11.79 ha)

Le secteur NL couvre l'emprise de l'étang du Chena et de ses abords. Celui-ci se caractérise par son caractère naturel et bucolique apprécié pour ses promenades. Ce site est cher au cœur des Loyas et une attention particulière est portée sur ce site. Aussi, seuls des aménagements doux et adaptés à son identité sont autorisés dans ce secteur : aires de loisirs et de sports, aires de stationnement ; et constructions qui y sont liées. Ces dispositions reprennent celles inscrites dans le précédent PLU, sans définir de prescriptions complémentaires.



3.8.- les spécificités graphiques du PLU

Outre les zones du PLU, le document graphique comporte des éléments plus spécifiques et ponctuels qui se surimposent aux zones et qui impliquent des prescriptions complémentaires au règlement écrit.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général.

D'après l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés peuvent être définis en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La liste et la localisation des emplacements réservés font l'objet d'une annexe du PLU qui détaille chaque emplacement réservé : objet, emprise, bénéficiaire, surface.

Les prescriptions réglementaires graphiques

Comme l'autorise la nouvelle procédure du PLU, le document d'urbanisme comporte des règles graphiques prescriptives qui sont reportées sur le document graphique du PLU et qui sont complémentaires au règlement écrit.

C'est en sens qu'un linéaire commercial est défini sur le document de zonage. Celui-ci couvre certains bâtiments des zones urbaines UA et UE actuellement occupés par des commerces en rez-de-chaussée. Cette règle graphique interdit pour les bâtiments concernés le changement de destination des rez-de-chaussée dans une autre destination. Cette prescription inscrite dans le PLU permet ainsi à la commune de pérenniser ses activités en cœur de bourg et de maintenir des services de proximité à ses habitants ; et d'éviter que les commerces devenus vacants soient transformés en logements.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou paysager

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, ilots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. » (article L151-19 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » (article L151-23 du code de l'urbanisme).

A ce titre, la révision générale du PLU d'ÉLOYES conserve globalement les éléments déjà identifiés dans le

précédent document d'urbanisme (cf liste en annexe du PLU). Ceux-ci sont reportés sur le document de zonage du PLU. Des règles écrites particulières complémentaires s'appliquent sur ces sites et édifices.

Le périmètre des zones humides inconstructibles et déterminées dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU

La procédure de PLU a été accompagnée d'un recensement des zones humides présentes sur les abords du bâti (voir étude en annexe du PLU). Leur tracé est reporté sur le document de zonage pour s'assurer que ces espaces soient préservés, conformément aux prescriptions du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse. Aussi, sont interdits dans les zones humides :

- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

Le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les deux ilots classés en zone à urbaniser sur le court terme font chacun l'objet d'une OAP. Le périmètre de ces études est reporté à titre informatif sur le document de zonage afin de localiser plus aisément ces espaces.

tableau récapitulatif des surfaces du PLU

zones		surfaces (ha)	total surfaces (ha)	surface (%)
U	UA	14,3	232,81	18,53
	UB	100,68		
	UC	12,34		
	UE	13,57		
	UX	87,01		
	UY	4,91		
AU	1AU	4,47	6,81	0,54
	1AUX	2,34		
A	A	172,57	182,28	14,51
	AC	9,71		
N	N	159,15	834,61	66,42
	NF	663,67		
	NL	11,79		

4.-

Mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur



Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLU d'ELOYES doit être ainsi compatible avec :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est**
- **La Loi Montagne**

4.1.- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est

Comme la commune d'ELOYES n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable, le PLU doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est. Ce document pose une stratégie d'avenir à l'horizon de 2050 pour le Grand Est. Celle-ci concerne un ensemble de thématiques : aménagement du territoire, transports et mobilités, climat-air-énergie, biodiversité – eaux et prévention – gestion des déchets.

Trente règles générales – avec lesquelles le PLU doit être compatible - et leurs mesures d'accompagnement précisent la manière de mettre en œuvre les objectifs du SRADDET : changer de modèle pour un développement vertueux des territoires d'une part, et d'autre part, dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

La comptabilité du PLU avec les règles du SRADDET est démontrée dans la grille d'analyse ci-après.

Climat, air et énergie

<p>Atténuer et s'adapter au changement climatique. Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation. Améliorer la performance énergétique du bâti existant. Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises. Développer les énergies renouvelables et de récupération. Améliorer la qualité de l'air.</p>	<p>Le PLU privilégie une démarche en faveur du renouvellement urbain et de la densification du bâti qui devrait avoir des incidences positives en matière d'émission de gaz à effet de serre. Des règles écrites encouragent à une démarche résiliente : recours aux énergies renouvelables, aux matériaux locaux ou biosourcés, dispositions pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale ou à énergie positive,...</p>
--	--

Biodiversité et gestion de l'eau

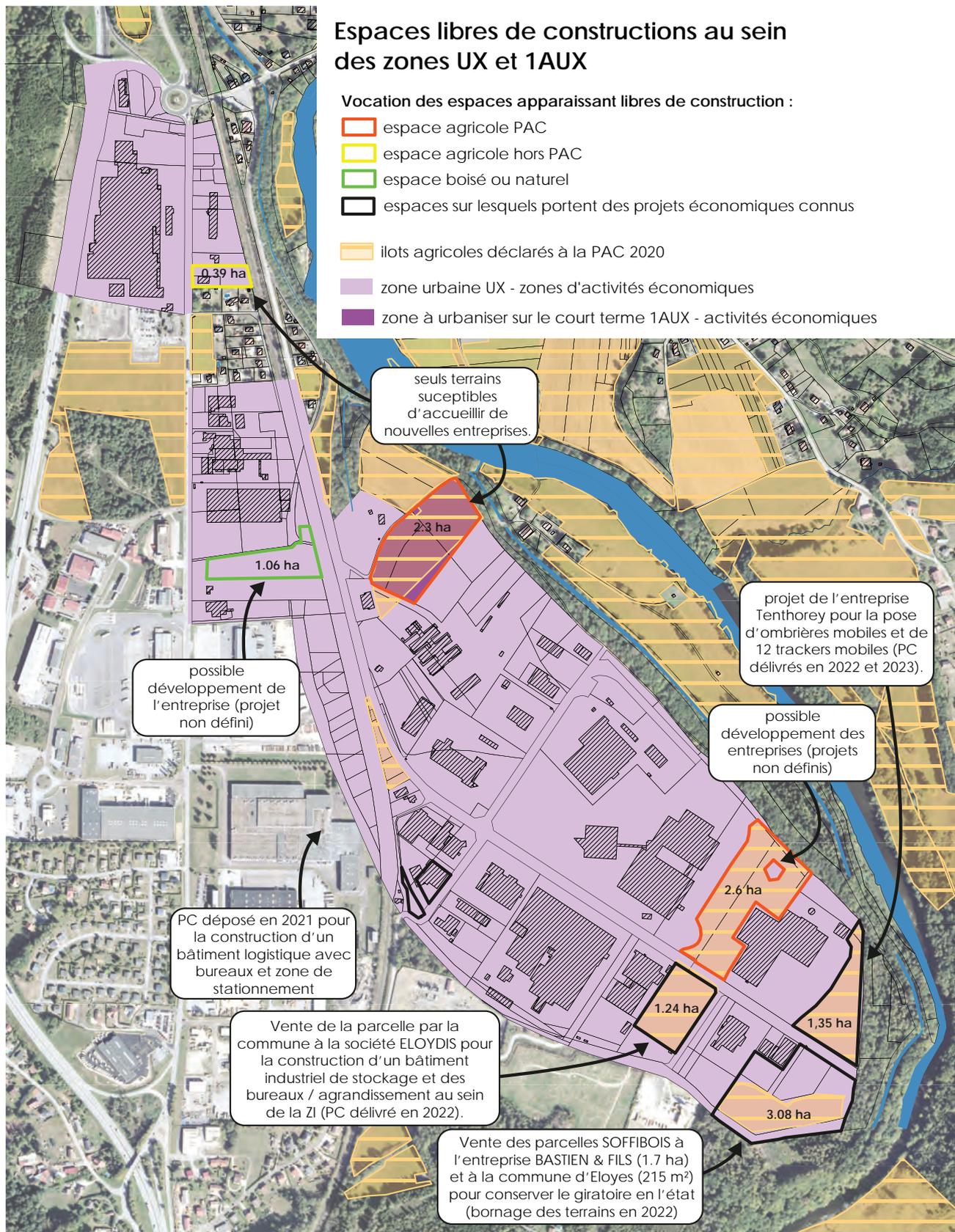
<p>Décliner localement la trame verte et bleue Préserver et restaurer la trame verte et bleue</p>	<p>Les zones naturelles et agricoles couvrent la majeure partie du territoire communal. Elles se composent de plusieurs secteurs inconstructibles (dont les grands massifs forestiers) ou présentent une constructibilité limitée. Les zones humides ont été recensées aux abords du bâti et celles-ci sont inconstructibles. Enfin, plusieurs reculs inconstructibles sont définis dans le PLU dans le but de concourir à préserver la trame verte et bleue : un recul de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et du CARB, un recul de 30 m du secteur NF).</p>
<p>Préserver les zones humides</p>	<p>Un recensement des zones humides a été produit lors de la procédure de révision générale n°1 du PLU (cf étude en annexe). Ces espaces sont reportés sur le document de zonage avec une précision dans le cartouche que ces espaces sont inconstructibles. Il n'existe pas de zones humides remarquables identifiées par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse sur le territoire.</p>
<p>Réduire les pollutions diffuses</p>	<p>Des règles concernent le traitement des eaux usées. En outre, le PLU propose une démarche raisonnée en matière de constructions nouvelles en recentrant les projets sur l'enveloppe urbaine.</p>
<p>Réduire les prélèvements d'eau</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas de grands projets d'envergure fortement consommateur en eau.</p>

<p>Sobriété foncière</p>	<p>Cette règle de sobriété foncière demande de réduire la consommation du foncier naturel, agricole et forestier d'au moins 50 % d'ici 2030, et s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience qui fixe d'atteindre pour la prochaine décennie une réduction de la consommation sur les ENAF par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 années précédentes, sans en dépasser plus de la moitié de la consommation observée.</p> <p>L'analyse effectuée sur la base des fichiers fonciers (base de données SPARTE) fait état que la commune d'ÉLOYES a consommé 13.2 ha (5.2 ha pour de l'habitat et 8 ha pour des activités) entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020. Aussi, la consommation sur ces prochaines années ne devrait pas globalement dépasser 7 ha, qui se peut décliner en 2.5 ha pour de l'habitat et 4 ha pour des activités économiques.</p> <p>Il est précédemment démontré dans le dossier que le PLU conduira à une consommation potentielle sur des ENAF de 2.11 ha pour des projets d'habitat, sans application de rétention foncière sur ces espaces.</p> <p>En revanche, concernant les projets économiques, seules les zones UX et 1AUX seraient susceptibles d'engendrer une consommation sur les ENAF à hauteur de 12.02 ha comprenant des espaces libres de constructions, ainsi que des espaces sur lesquels portent des projets en cours portés par des entreprises locales pour une surface globale de 6.04 ha. Cette surface de projets est donc déjà supérieure aux objectifs de consommation ambitionnés par la loi Climat et Résilience énoncés ci-avant. Précisons également que parmi les espaces libres de constructions, 3.66 ha sont des terrains attenants à des activités en place en vue de leur développement futur. Aussi, seule la zone 1AUX de propriété communale (2.3 ha) et une parcelle de la ZI de la RD157 (0.39 ha) sont susceptibles d'accueillir de nouveaux projets d'installation d'entreprises sur le territoire. A noter également qu'à l'échelle de la CCPVM, les derniers espaces disponibles – de maîtrise communale ou intercommunale - pour accueillir de nouvelles activités au sein des zones industrielles se localisent à ÉLOYES et dans la zone d'activité de la Croisette au Val d'Ajol (pour une surface de 7 ha). Les autres projets économiques au sein de ces zones ne pourront se concrétiser que sur des parcelles privées appartenant bien souvent aux entreprises en place qui conservent du foncier pour leur propre développement futur.</p>
<p>Optimiser le potentiel foncier mobilisable</p>	
<p>Développer l'agriculture urbaine et périurbaine</p>	<p>Le territoire ne compte plus de sièges d'exploitation agricole et tous les espaces agricoles sont travaillés par des agriculteurs extérieurs.</p> <p>Le PLU vise à pérenniser cette activité en modérant la consommation sur ces espaces.</p>
<p>Préserver les zones d'expansion des crues</p>	<p>Le territoire est concerné par le PPRi de la Moselle amont dont le règlement figure en annexe du PLU et dont le tracé est reporté sur le document de zonage.</p>

Espaces libres de constructions au sein des zones UX et 1AUX

Vocation des espaces apparaissant libres de construction :

- espace agricole PAC
- espace agricole hors PAC
- espace boisé ou naturel
- espaces sur lesquels portent des projets économiques connus
- ilots agricoles déclarés à la PAC 2020
- zone urbaine UX - zones d'activités économiques
- zone à urbaniser sur le court terme 1AUX - activités économiques



Décliner localement l'armature urbaine
Renforcer les polarités de l'armature urbaine

Le PLU n'aura pas d'impact sur l'équilibre des polarités urbaines.

Optimiser la production de logements	Le PLU détermine un besoin de 105 à 128 logements. Il est démontré précédemment dans le rapport de présentation que les surfaces potentiellement disponibles en zone U et AU permettront d'accueillir jusqu'à 106 logements, nombre qui doit être nuancé suivant la concrétisation des projets couverts par une OAP.
Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes Développer la nature en ville	Le document de zonage détermine une règle graphique visant à conforter les commerces en centre-ville. Des dispositions écrites favorisent également la nature en ville.
Limiter l'imperméabilisation des sols	Des règles sont définies en ce sens notamment pour imposer des espaces perméables dans les aires de stationnement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Transports et mobilités

Optimiser les pôles d'échanges Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales Intégrer le réseau routier d'intérêt régional Développer la mobilité durable des salariés	Le PLU n'est pas concerné par ces différentes thématiques.
---	--

4.2.- la Loi Montagne

La commune d'ELOYES est classée en zone de montagne et le PLU doit être compatible avec la Loi Montagne du 09 janvier 1985 - modifié le 21 décembre 2016 - relative au développement et à la protection de la montagne. Cette loi a eu pour objet de fixer des dispositions adaptées aux enjeux des territoires montagnards.

Au travers de ses choix le PLU est compatible avec cette loi par les caractéristiques suivantes :

- La structure urbaine d'ELOYES est préservée puisque le PLU privilégie une logique de densification et de renouvellement urbain de son bourg. Les constructions isolées sur les versants sont classées en zone agricole ou naturelle proposant une constructibilité limitée. Celles-ci pourront s'étendre et construire des annexes. Il n'est ainsi plus permis d'édifier des constructions nouvelles excentrées du bâti, isolées au cœur des espaces agricoles et naturels.
- La vallée de la Moselle – impactée par le PPRi de la Moselle amont – traverse le bourg d'ÉLOYES et crée une discontinuité en cœur de bâti et explique en grande partie, la configuration de la structure urbaine actuelle.
- Les espaces agricoles sont classés en secteur A à la constructibilité limitée. La construction d'abris strictement liés à usage agricole est autorisée dans ce secteur (ainsi qu'en secteur N) pour conforter la vocation agricole du territoire communal même si le territoire ne compte plus d'agriculteurs. Ces abris sont importants en zone agricole et naturelle pour maintenir les animaux sur prairie pendant une grande partie de l'année, pour disposer de stockage de fourrage estival, le tout dans une logique de défense du bien-être animal. En outre, une zone agricole constructible AC se concentre autour d'un site d'exploitation forestière et d'un centre équestre pour leur permettre de se développer en

regroupant les constructions aux abords de l'existant et sans aggraver le mitage au cœur des espaces agricoles et naturels.

- Les massifs forestiers (NF) occupent 52% du territoire communal. Le PLU se cale sur l'emprise actuelle de l'occupation du sol. Ces espaces ont vocation à être inconstructibles pour conforter leur rôle de réservoirs de biodiversité et de continuum écologique.
- La commune ne dispose pas de grandes structures d'accueil touristique et ne souhaite pas particulièrement développer cette vocation.

En zone de montagne, les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 ha sont protégées sur une distance de 300 m à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Le PLU peut déroger à cette règle en fonction de leur faible importance.

Le territoire communal d'ELOYES compte deux plans d'eau : l'étang du Chena (d'une surface de 2.3 ha) qui fait l'objet d'un classement en secteur NL et un second plan d'eau de taille réduite de 56 m² dans la vallée de la Moselle. Il est possible de déroger à cette règle pour le second plan d'eau en raison de sa très faible importance.

Le périmètre de recul de 300 m est concerné par :

- Le secteur NL qui couvre l'étang et ses abords dans lequel seuls sont autorisés les aires de loisirs et de sports, les aires de stationnement ; et les constructions qui y sont liées.
- Un secteur agricole A et un secteur naturel N qui proposent une constructibilité limitée pour permettre aux habitations d'évoluer (extension de l'habitation et construction d'annexes dans un rayon de 20 m). Une seule habitation est concernée et se situe à environ 140 m à vol d'oiseau de cet étang.
- Les abris strictement liés à un usage agricole (emprise au sol maximale de 150 m² par unité foncière) sont également autorisés dans les secteurs A et N. Leurs futures implantations ne peuvent pas être précisées dans le PLU.

Par conséquent, le PLU déroge au recul inconstructible de 300 m pour :

- **les constructions autorisées autour du secteur NL car les possibilités à construire sont adaptées à la nature du site.**
- **les évolutions de l'habitation existante et la construction d'annexes à cette construction en secteur A. La construction de nouvelles habitations est interdite en secteur A et N.**
- **les abris strictement liés à un usage agricole.**

5.- Incidences du projet sur l'environnement

5.1.- les incidences du PLU sur l'environnement

5.1.1.- La gestion économe des espaces et la modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

La commune d'ÉLOYES a inscrit dans son PADD sa volonté de « poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même » en cernant l'enveloppe urbaine et en limitant l'étalement urbain. Aussi, cette démarche en faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain a des effets positifs en matière de consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). En outre, la zone urbaine à dominante habitat ainsi que les zones à urbaniser sur le court terme – dans une démarche de renouvellement urbain – seront en capacité de répondre au besoin en logements fixé dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU.

La loi Climat et Résilience cadre les objectifs de consommation pour les 10 années à venir. Il est démontré précédemment dans le dossier que les projets en matière d'habitat sont compatibles avec ces objectifs avec la prévision d'une consommation de 2.91 ha sur des ENAF (sans application de rétention foncière) dans les 10 années à venir au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Néanmoins, cette consommation sera supérieure aux objectifs de la loi concernant les espaces économiques – même si ceux-ci se concentrent au sein des zones industrielles existantes - puisque que les projets en cours sont déjà trop consommateurs d'espaces. Mais, il est à rappeler qu'à l'échelle de la CCPVM, les seuls espaces encore disponibles –de maîtrise communale ou intercommunale - pour accueillir de nouvelles activités économiques au sein de ces zones industrielles se concentrent à ÉLOYES et au Val d'Ajol.

En outre, cette démarche en faveur de la densification du bâti et de la lutte contre la régression des espaces agricoles a pour effet de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces agricoles, ni à la pérennité des exploitations agricoles qui travaillent sur le territoire (pour rappel, la commune ne compte plus de siège d'exploitation agricole).

Enfin, cette démarche en faveur de la densification du bâti a pour conséquence que la révision du PLU lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. Ainsi, ces espaces sont préservés dans le cadre du PLU par la définition d'une zone agricole (182.28 ha) et d'une zone naturelle (834.61 ha) étendues (81% du territoire communal). Ces surfaces se maintiennent par rapport au précédent document d'urbanisme, signe que la commune d'ÉLOYES est engagée depuis de très nombreuses années dans une logique de rationalisation de la consommation sur les espaces et de densification du bâti. A noter que ces zones se divisent en sous-secteurs dont les secteurs A et N qui présentent une constructibilité limitée (abris strictement liés à une activité agricole, évolution de habitations existantes, constructions nouvelles interdites). Il en est de même pour le secteur AC dans lequel seules les constructions et les installations liées à l'activité agricole sont autorisées et du secteur NL qui pourra être aménagé de manière douce. En revanche, le secteur NF qui regroupe les grands massifs forestiers (663.67 ha, 52% du territoire communal), quant à lui, est inconstructible.

5.1.2.- La préservation de la biodiversité locale, de la trame verte et bleue et des paysages

Cette thématique est traitée dans un paragraphe particulier en fin de chapitre.

5.1.3.- La gestion de la ressource en eau

La révision générale du PLU d'ÉLOYES porte une attention particulière à cette thématique :

- Un affichage dans le PADD de préserver la richesse liée à la ressource en eau et à la trame bleue qui y est associée.
- La prise en compte du tracé du PPRi de la Moselle amont dans les choix de développement urbain avec notamment des prescriptions particulières au sein de l'OAP du secteur des Tisserands. Le tracé du PPRi est reporté sur le document de zonage du PLU.
- Une étude de recensement des zones humides a été effectuée en parallèle de la révision générale du PLU, sur un périmètre d'intervention qui se concentre sur les abords du bâti. Ces zones humides sont reportées sur le document de zonage et elles sont inconstructibles.
- Il est interdit de construire à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et des rives du CARB dans le but de pas entraver la mobilité des ruisseaux, pour gérer les éventuels débordements, préserver les berges et conserver un accès pour leur entretien. Les remblais et les espaces de stockage sont également interdits dans ces espaces.
- La densification du bâti permet de rationaliser les réseaux qui seront en capacité de supporter les constructions nouvelles en zone urbaine, sans extension, ni renforcement du réseau existant.
- Des prescriptions dans le règlement écrit s'assurent de la bonne gestion de la ressource en eau (alimentation en eau potable, gestion des eaux usées).
- Une attention particulière est portée à la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette avec la définition d'une formule mathématique pour calculer le volume de stockage / infiltration de chaque projet. En outre, la démarche est complétée par des règles écrites particulières qui imposent que les espaces de stationnement extérieurs devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...) d'une part, et d'autre part, que les projets dans certaines zones urbaines prévoient qu'au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être composée par des surfaces libres aménagées par des espaces perméables aux eaux pluviales.

5.1.4.- Le patrimoine bâti et les performances énergétiques

La ville d'ÉLOYES se caractérise par un patrimoine bâti de qualité. Les édifices les plus remarquables sont classés dans le PLU comme des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver (voir annexe) et qui bénéficient de règles écrites complémentaires dans le but de conserver cette richesse patrimoniale.

De manière générale, le règlement écrit précise que les nouvelles constructions devront par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. En ce sens, le PLU définit des règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans la perspective d'assurer une bonne cohabitation d'ensemble et l'intégration paysagère des bâtiments économiques et de leurs espaces de dépôts depuis les voies publiques et privées.

Enfin, des mesures particulières figurent dans le PLU pour encourager la transition écologique et les performances énergétiques des bâtiments. En ce sens, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, seront privilégiés. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes devront rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans certaines zones, la hauteur fixée pourra être majorée de +10% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

5.1.5.- La mobilité

Les démarches engagées dans le cadre de la révision du PLU en faveur de la densification du bâti n'accentueront pas davantage les déplacements en cœur de bourg. La commune oeuvre depuis de nombreuses années pour la création de liaisons douces dans le but de favoriser des déplacements alternatifs à la voiture. Elles ont fait l'objet d'emplacements réservés lors de l'élaboration du PLU et les projets qui n'ont pas été concrétisés sont reconduits dans le cadre de la révision générale du PLU.

La commune bénéficie d'un arrêt SNCF avec un espace de stationnement adapté aux besoins locaux et sur lequel ne porte pas de projet complémentaire. Un seul passage à niveaux est présent sur le territoire (rue de la gare) en entrée de ville.

5.1.6.- La gestion des risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques sont identifiés dans le volet 1 du rapport de présentation.

Le risque naturel le plus important sur le territoire concerne le risque inondation identifié au travers du PPRi de la Moselle amont dont le périmètre est reporté sur le document de zonage (zone rouge et zone bleue) et dont le règlement figure en annexe du dossier de révision générale n°1 du PLU. Cette servitude d'utilité publique de type PM1 se surimpose aux dispositions du PLU. L'essentiel des espaces couverts par le PPRi sont classés en zone agricole ou naturelle à la constructibilité limitée. Il en va de même pour certains espaces déjà bâtis. Enfin, l'OAP du secteur des Tisserands – destiné à accueillir de nouveaux logements – est couverte par la zone bleue du PPRi. Des dispositions complémentaires sont inscrites dans ce document pour que le projet s'adapte aux prescriptions du PPRi. Aussi, la présence du risque inondation est pris correctement en compte dans la révision du PLU et les choix retenus dans le cadre du projet n'auront pas d'incidences complémentaires dans ce domaine.

Quant aux risques technologiques, une étude de dangers a été réalisée sur la société des GLACES THIRIET. Les espaces concernés sont classés en zone NF inconstructible dans le PLU.

5.2.- la prise en compte de nuisances dans le PLU

La révision du PLU doit prendre en compte les nuisances (ex : bruit, odeur, pollution) qui impactent le territoire communal. Les choix retenus par la commune d'ÉLOYES ne doivent ainsi pas accentuer ces phénomènes. Rappelons que le PLU concentre le développement urbain en densification du bourg ; que seules les activités compatibles avec leur environnement résidentiel immédiat sont autorisées en zone urbaine à vocation principale d'habitat.

Les choix retenus par le PLU n'accentueront pas les nuisances :

- Il n'est pas prévu de zones particulières complémentaires en cœur de bourg pour accueillir de nouvelles activités économiques. Les entreprises compatibles avec la vocation résidentielle du bourg

sont autorisées en zone urbaine à dominante habitat.

- Le zonage des zones industrielles de la vallée de la Moselle est calibré sur leurs emprises avec la prévision d'une extension complémentaire sous la forme d'une zone 1AUX qui était déjà identifiée dans le PLU.
- La commune ne compte plus de siège d'exploitation agricole. Un unique secteur AC est calibré sur une entreprise forestière dans le but de cadrer le développement futur de cet espace.

5.3.- évaluation des incidences potentielles sur la biodiversité locale

5.3.1.- Le cadre réglementaire d'évaluation des incidences Natura 2000

Le régime d'évaluation des incidences est transposé initialement par le décret du 20 décembre 2001 et a fait l'objet d'une réforme en 2008. Le cadre juridique actuel repose sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- Loi du 1^{er} août 2008 relative à la responsabilité environnementale et loi du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement, codifiées aux articles L.414-4 et 5 du CE.
- Décret du 9 avril 2010 et décret du 16 août 2011 (R.414-19 à R.414-29 du CE).

Lorsqu'une évaluation des incidences Natura 2000 conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000, l'autorité compétente peut toutefois autoriser ou approuver un document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si les conditions ci-après sont cumulativement remplies :

- L'opération répond à des raisons impératives d'intérêt public majeur ;
- Aucune solution alternative n'est possible ;
- Les mesures compensatoires prévues sont suffisantes et permettent de maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000.

Le droit européen lie juridiquement les démarches d'évaluation environnementale au titre de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de la directive 1992/43/CE habitats, faune, flore.

Le droit français opère également un « jeu de miroir » entre ces deux dispositifs d'évaluation. Selon l'article R.122-17 du CE issu du décret du 02 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L.414-4 du CE (à l'exception de ceux relevant du code de l'urbanisme) doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu préciser le dispositif sur ces documents de planification particuliers.

Comme la révision générale n°1 du PLU a été prescrite avant la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP », le projet est soumis à évaluation des incidences Natura 2000, après un examen au cas par cas (décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement).

5.3.2.- Incidences potentielles sur la biodiversité locale, la trame verte et bleue et sur le paysage

Rappelons qu'une orientation du PADD est spécifiquement consacrée à « préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal ».

La préservation de la biodiversité est assurée à l'échelle du territoire par :

- La logique de densification et de modération de la consommation sur les espaces promue dans le cadre de la révision générale du PLU (et plus particulièrement dans le document de zonage) visant à limiter l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement communal.
- La conservation des grandes composantes paysagères dans leur vocation actuelle : zone agricole (182.28 ha) et zone naturelle (834.61 ha) étendues (81% du territoire communal). La constructibilité y est limitée de manière à préserver le cadre agricole et naturel de la commune, à maintenir les grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) qui parcourent le territoire et qui se connectent avec les territoires voisins. Le secteur forestier NF (663.67 ha) inconstructible est calé sur les massifs forestiers imposants.
- Un recul de 10 m inconstructible de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau et des rives du CARB.
- Un recul inconstructible de 30 m du secteur NF, même si des règles dérogatoires existent dans les espaces déjà construits.
- Un recensement des zones humides aux abords du bâti et ces espaces sont inconstructibles. Leur tracé est reporté sur le document de zonage.
- Le site classé du Rocher des Cuveaux figure dans le secteur NF inconstructible, ce qui protège de fait ce site remarquable de toute constructions nouvelles.
- Un corridor forestier est identifié et transite par les massifs forestiers inconstructibles. Aussi, le PLU n'aura pas d'incidences sur le fonctionnement de ce corridor écologique.

5.3.3.- Incidences potentielles des choix retenus par le PLU en matière de développement urbain

En préambule de l'analyse des incidences potentielles des choix retenus par le PLU en matière de développement urbain, il convient de rappeler que les impacts sur l'environnement devront être minimaux dans une logique « éviter, réduire, compenser » (ERC) comme le synthétise le tableau en fin de démonstration.

Plus précisément, la séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évitées, ni suffisamment réduits. Elle s'applique aux projets et aux plans et programmes soumis à évaluation environnementale ainsi qu'aux projets soumis à diverses procédures au titre du code de l'environnement (dérogation à la protection des espèces, évaluation des incidences Natura 2000, etc...).

Introduite en droit français par la loi relative à la protection de la nature de 1976, la séquence ERC bénéficie d'un socle législatif solide tant au niveau français qu'au niveau européen. Elle fût consolidée en août 2016 par deux textes : la loi de reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages codifiée dans le code de l'environnement des principes forts, tels que la nécessaire effectivité des mesures ERC, et des modalités de suivi plus précises, par exemple la géolocalisation pour les mesures compensatoires. L'ordonnance sur l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes porte une approche plus globale de leurs impacts sur l'environnement. Par ailleurs, la séquence ERC fait l'objet de groupes de travail nationaux qui impliquent les parties prenantes. (Source : Ministère de l'environnement).

5.3.4.- Les incidences potentielles des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY) sur la nature ordinaire

Les zones UA, UB, UC et UD sont situées en cœur de bâti entre autres sur les secteurs de « la Cotelle », « le Moulin » ou encore « les Chênes ». Elles présentent une densité forte de constructions. Elles sont affectées à l'habitat et sont situées sur des secteurs à enjeu écologique limité.

Les zones UE correspondent aux équipements et services publics tels que le Collège René Cassin, le cimetière, la Mairie, l'école maternelle et la station d'épuration. Elles sont donc déjà urbanisées et sont toutes situées dans des secteurs à enjeu écologique limité.

Les zones UX sont concentrées au niveau de la zone industrielle de la Plaine et à l'Ouest de l'avenue de Lattre de Tassigny. Elles abritent des secteurs déjà urbanisés mais également des zones végétalisées à savoir des zones rudérales, des haies et des fourrés ainsi que des cultures. A l'exception des haies, les secteurs végétalisés sont considérés à enjeu écologique limité à modéré. Les haies sont en effet des milieux à enjeu écologique fort puisqu'elles sont déterminantes ZNIEFF et des composantes importantes identifiées par le SRCE comme des milieux structurants de la TVB.

Les zones UY sont situées rue de l'Elle (parcelle de Cipa Distribution) et rue Christian Kiener (usine papier carton Du Moulin). Les zones UY sont majoritairement situées sur des zones déjà urbanisées et donc sur des secteurs à enjeu écologique limité mais une partie de la zone UY rue Christian Kiener englobe un bras de la Moselle considéré à enjeu écologique majeur. Néanmoins, le règlement prévoit l'interdiction de toutes nouvelles constructions à moins de 10 mètres des crêtes de berges des cours d'eau, tout comme il prévoit l'interdiction des remblais et des zones de stockage dans cet espace. Aucune incidence n'est donc à prévoir sur le bras de la Moselle. La dynamique hydrique du cours d'eau ne sera pas altérée.

L'ensemble des zones U est situé au sein du bâti et sur des secteurs à enjeu de conservation limité pour majeure partie. Les incidences potentielles du PLU sur les zones U sont considérées comme négligeable. Cependant, certains secteurs abritent des linéaires de haies qu'il faudra veiller à conserver. De même, les espaces végétalisés tels que les abords des routes ou les arbres isolés devront être conservés sur les zones U.

5.3.4.- Les incidences potentielles des zones à urbaniser (1AU, 1AUX) sur la nature ordinaire

Les zones 1AU se situent rue Louis Dufour et rue Christian Kiener.

La zone 1AU rue Christian Kiener est localisée le long de la Moselle dans la continuité de l'existant sur des secteurs à enjeu écologique limité. Afin de préserver la Moselle de toutes nouvelles perturbations, le règlement prévoit un recul minimal de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau.

La zone 1AU rue Louis Dufour abrite une partie d'une zone humide le long du ruisseau de la Borne Martin mais cette dernière est protégée par le règlement du PLU.

La zone 1AUX est située rue de la Jettée et est limité aux activités économiques. Il s'agit d'une parcelle agricole considérée à enjeu de conservation limité.

Les incidences potentielles des zones AU sont donc considérées comme négligeables.

5.3.5.- Les incidences potentielles des zones agricoles (A, AC) sur la nature ordinaire

Les secteurs classés en zones A abritent des nombreuses parcelles à enjeu de conservation majeur. Il s'agit notamment des zones au Sud du ruisseau de la Borne Martin ou au Nord du ruisseau des Ramier. Les milieux naturels y sont surtout des prairies pâturées humides ou des lisères humides, abritant une richesse floristique importante. Le règlement ne prévoit de protéger que les zones humides reportées sur le document de zonage soit les zones humides à proximité direct du bâti existant. Par conséquent, en cas de construction sur une zone humide non reportée sur le document de zonage mais mise en avant sur la cartographie des habitats naturels (cf. Evaluation environnementale – milieu naturel), des données complémentaires devront être apportées et une étude au cas par cas devra être réalisée.

En dehors de ces secteurs humides, les zones A abritent des prairies permanentes mésophiles (prairies fraîches) ne possédant qu'un enjeu de conservation modéré. Par ailleurs, le règlement prévoit de limiter les constructions au sein des zones A (extensions d'habitations existantes, abris divers agricoles).

Le zonage comprend également deux secteurs AC AC où les constructions sont limitées aux extensions d'une exploitation forestière et d'un centre équestre. Pour ce dernier site, il est ceinturé par des espaces à enjeux majeurs, aussi le secteur AC se limite aux surfaces classées en enjeux écologiques limités pour ne pas avoir d'incidences sur les milieux humides limitrophes.

Enfin, les incidences potentielles des zones A sont considérées comme négligeables à faibles. Attention néanmoins à vérifier, via la cartographie des habitats naturels, la présence de zones humides qui ne seraient pas inscrites au zonage.

5.3.6.- Les incidences potentielles des zones naturelles (N, NF, NL) sur la nature ordinaire

Au sein des zones N, la constructibilité y est limitée aux extensions des habitations existantes afin de réduire les impacts éventuels sur la biodiversité en présence.

Le sous-secteur NF est totalement inconstructible afin de préserver l'intégrité et la fonctionnalité des forêts présentes sur la commune.

Le secteur NL correspond exclusivement à l'étang de Chena et de ses abords. Au sein de cette zone ne seront autorisées que les constructions liées aux loisirs, aux sports ou aux aires de stationnements.

Les incidences potentielles du PLU sur les zones N sont donc considérées comme négligeables.

5.3.7.-Les incidences potentielles du PLU sur la trame verte et bleue

La commune d'ELOYES abrite un réservoir de biodiversité à savoir le site classé le Rocher des Cuveaux. Ce dernier, situé en plein cœur du secteur NF est préservé de toute construction.

La commune abrite également un corridor écologique forestier au Nord-Nord-Est et un corridor alluvial au Sud. Le corridor forestier est préservé car classé dans sa quasi-totalité en secteur NF donc inconstructible. Seules quelques parcelles sont classées en zone A dans lesquelles les constructions sont limitées à des extensions de l'existant ou à l'implantation d'abris agricoles.

Le corridor alluvial est constitué en grande partie par une zone UX déjà urbanisée au sein de laquelle subsiste quelques zones rudérales (végétations basses anthropiques) ainsi que par une zone N autour du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey. Au sein de ces deux zones les constructions seront limitées. Par ailleurs,

la commune n'abrite qu'environ 14 hectares de ce corridor qui en compte plus de 140 000.

Par conséquent, les incidences potentielles sur l'intégrité des corridors écologiques sont considérées comme négligeables.

5.3.8.- Les incidences potentielles du PLU sur les sites Natura 2000

La commune d'ELOYES n'abrite pas de site Natura 2000. En l'absence de zonage réglementaire relatif au patrimoine naturel sur la commune, aucune traduction spécifique du zonage du PLU n'est déclinée. Cependant, les dispositions prises dans le PLU d'ELOYES vont dans le sens de la préservation des milieux naturels potentiellement connectés aux sites Natura 2000 situés à proximité notamment grâce à l'inscription des massifs forestiers en secteur NF (inconstructible) mais également grâce à la protection des zones humides ainsi qu'à la sauvegarde de la dynamique fluviale de la Moselle et de ses petits affluents.

Synthèse des incidences du PLU sur le milieu naturel et les continuités écologiques

Secteurs concernés	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Zones U (UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY)	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibilité des secteurs occupés par des zones humides - Recul obligatoire de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau - Préservation des éléments remarquables paysagers (haies, arbres isolés) 	<ul style="list-style-type: none"> - Incidences résiduelles à court terme liées à la réalisation des travaux (dérangements) - Pas d'incidences résiduelles à long terme à prévoir à priori 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de mesures de compensation à prévoir
Zone AU (1AU, 1AUX)	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibilité des secteurs occupés par des zones humides - Recul obligatoire de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Incidences résiduelles à court terme liées à la réalisation des travaux (dérangements) - Pas d'incidences résiduelles à long terme à prévoir à priori 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de mesures de compensation à prévoir
Zones A (A, AC)	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibilité des secteurs occupés par des zones humides reportées au zonage - Préservation des éléments remarquables paysagers situés à proximité (haies, bosquets, arbres isolés) - Etude de faisabilité au cas par cas en cas de présence de zone humide non reportée au zonage mais défini sur la cartographie des habitats naturels 	<ul style="list-style-type: none"> - Incidences résiduelles à court terme liées à la réalisation des travaux (dérangements) - Pas d'incidences résiduelles à long terme à prévoir 	<ul style="list-style-type: none"> - Mesure de compensation à prévoir en cas de destruction de zones humides (cas des zones humides non reportées au zonage mais définies sur la cartographie des habitats naturels) avec un ratio de 1 pour 2
Zones N (N, NF, NL)	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibilité des secteurs occupés par des zones humides - Recul obligatoire de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau - Inconstructibilité des grands massifs forestiers - Protection du réservoir de biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> - Constructibilité limitée aux extensions d'habitations existantes, annexes et aux abris divers agricoles - Réduction des impacts potentiels au sein des zones naturelles de perméabilité - Pas d'incidences résiduelles à long terme à prévoir 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de mesures de compensation à prévoir

Aussi, la révision générale n°1 du PLU d'ELOYES, tel qu'elle est proposée, permet de rationaliser la gestion des réseaux, de lutter contre l'étalement urbain, de préserver et de modérer la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, de préserver la biodiversité locale et les composantes de la trame verte et bleue.

Par conséquent, les ambitions raisonnées affichées par la commune et les choix opérés pour la révision du document d'urbanisme ne présenteront pas d'incidences négatives directes et indirectes sur l'environnement et sur les réservoirs de biodiversité.

6.- Indicateurs du PLU



La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi du PLU. Il permettra à la commune, dans un délai de 9 ans, de faire le bilan de son dossier au travers de plusieurs indicateurs.

Plusieurs indicateurs sont proposés et présentés dans le tableau ci-après. Celui-ci :

- explicite chaque indicateur,
- indique les sources qui pourront aider la commune à procéder au bilan de son PLU,
- rappelle les valeurs initiales, c'est-à-dire celle du présent du PLU,
- propose des valeurs à atteindre dans un délai de 9 ans après l'approbation du document d'urbanisme et qui serviront de référence pour procéder au bilan positif ou négatif de son PLU.

INDICATEURS	EXPLICATIONS	SOURCES	Valeurs initiales	Valeurs d'arrivée
<i>Répondre à l'objectif de maintenir le niveau de la population communale</i>	La population communale est de 3122 habitants au RGP2019. <u>Objectif</u> : maintien de ce niveau de population.	Statistiques communales INSEE.	3122 habitants.	3122 habitants.
<i>Maintien du nombre de logements vacants</i>	Un potentiel de logements vacants est intéressant à conserver pour assurer une bonne rotation des logements et être ainsi en capacité de répondre à des projets d'installation, et ainsi maintenir le nombre des habitants.	Statistiques communales INSEE.	35 logements vacants recensés par la commune à l'automne 2022	Maintien a minima du taux de vacance pour continuer à assurer une bonne rotation des logements
<i>Profil des ménages accueillis</i>	Indicateur dans la perspective de privilégier un public jeune (rajeunissement et renouvellement de la population communale) et les familles.	Statistiques communales INSEE	530 enfants de moins de 14 ans en 2019 (17% de la population communale) / 544 personnes par entre 30 et 44 ans (17.4%).	Maintenir a minima ces proportions.

<i>Ouverture des zones à urbaniser (habitat)</i>	La population communale est de 3122 habitants au RGP2019. <u>Objectif</u> : maintien de ce niveau de population.	Statistiques communales INSEE	3122 habitants.	Finalisation du projet sur le secteur des Tisserands (3/4 construits). Engagement de la première phase du site de la Borne Martin.
<i>Ouverture des zones à urbaniser (activités économiques)</i>	Extension de la zone d'activité de la ZI de la Plaine	Commune / Communauté de Communes	Zone 1AUX	Présence d'un projet d'installation pour une nouvelle activité économique
<i>Consommation sur les espaces naturels et agricoles</i>	Des objectifs précis fixés par la loi Climat et Résilience en matière de consommation sur les espaces pour les 10 années à venir et tendant vers le zéro artificialisation nette pour 2050.	Nb de permis de construire délivrés par an pour de la construction neuve (+ analyse des demandes et des refus) Voire la mise en place d'un observatoire du foncier / Carte MAJIC 2.	2.53 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers apparaissant libres de constructions au cœur des zones U.	Comblement de 50% de ces espaces.
<i>Préservation et restauration de la trame verte et bleue</i>	Richesse environnementale, préservation de la biodiversité et des corridors écologique qui traversent le territoire / incidences environnementales négligeables.	Etude écologique de terrain.	Analyse effectuée dans le rapport de présentation du PLU	Maintien des zones inconstructibles, non fragmentations des corridors écologiques.
<i>Préservation des zones humides et inondables inconstructibles</i>	Préservation de ces espaces en dehors de toute artificialisation des sols.	Espaces reportés sur le document de zonage / respect des règles écrites.	Espaces reportés sur le document de zonage / respect des règles écrites.	Maintien des zones humides et inondables inconstructibles.