

Commune d'EGUENIGUE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Mobilité – Équipements/Services/Emploi – Population/Habitat – Objectifs logements et foncier

6 septembre 2018



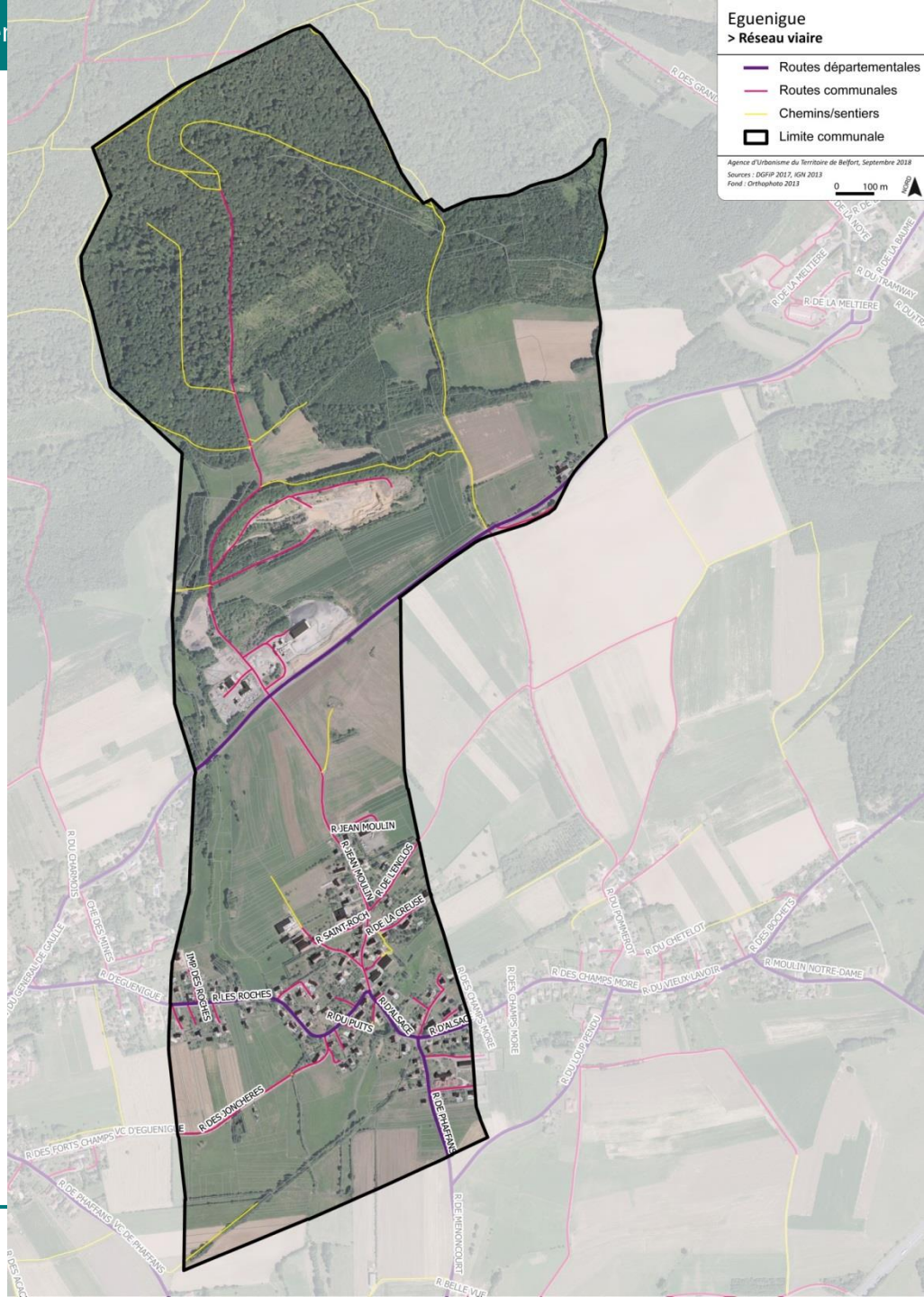
Le réseau routier

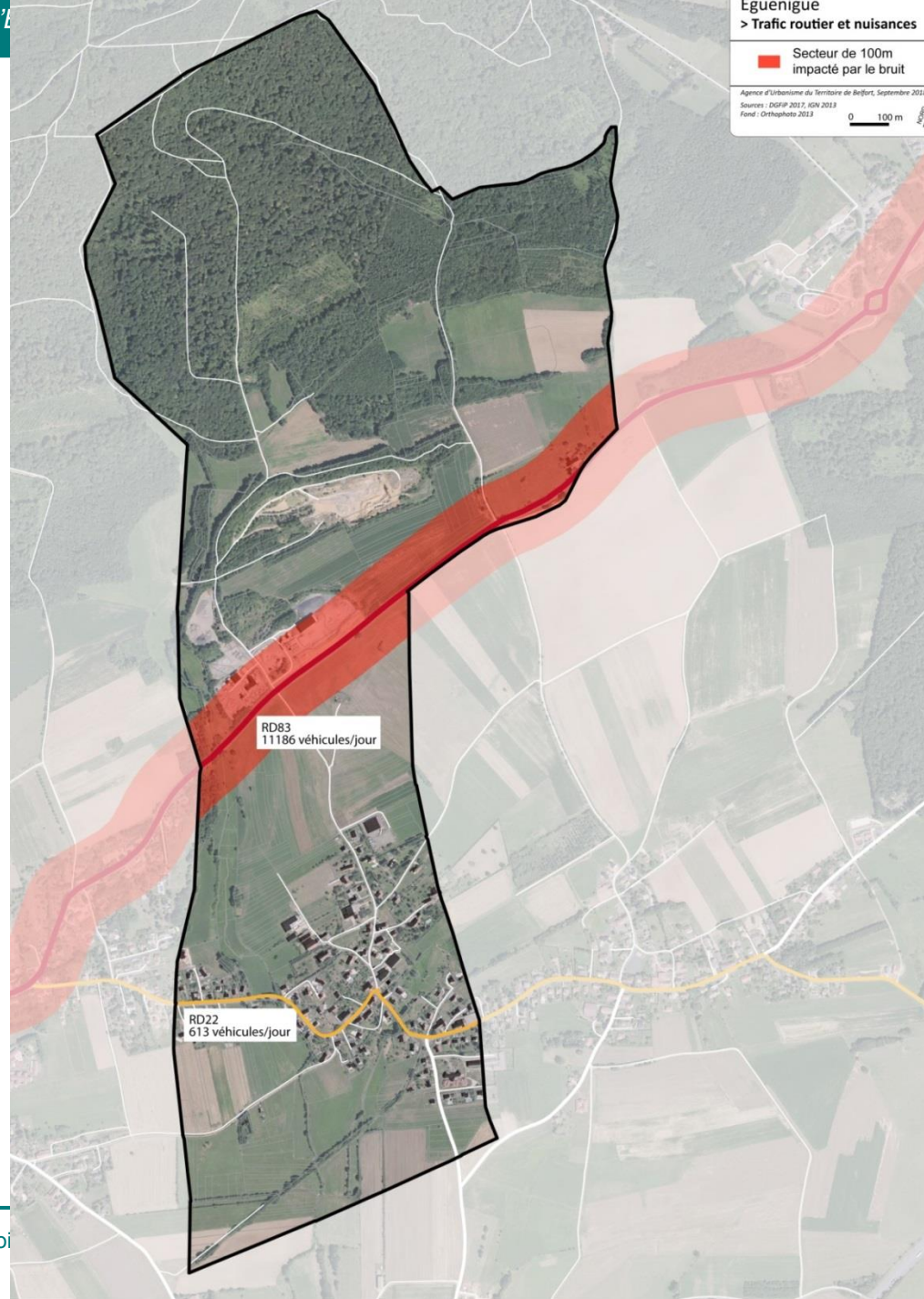
RD83 (en dehors du village) :

- Fonction principale de transit
- Plus de 11000 véhicules/jour

RD22 (en cœur de village) :

- Fonction principale de desserte
- 600 véhicules/jour





Offre de stationnement public

L'offre est suffisante par rapport aux équipements présents à Eguenigue

Rue Jean Moulin, devant le périscolaire	12 places matérialisées, dont 1 place PMR
Rue Jean Moulin, devant la mairie	14 places pas toutes matérialisées, dont 1 place PMR
Total	26 places

Offre Optymo

2 lignes suburbaines :

- N°23 Belfort <> Fontaine (un bus par heure)
- N°21-22 Belfort <> Etueffont <> Rougemont (un bus toutes les 40 minutes)

2 arrêts dans Eguenigue :

- « Route de Roppe » uniquement pour la ligne n°23
- « Tramway » pour les deux lignes, qui doit devenir accessible PMR



Modes doux

Bonne cohabitation des modes de transport motorisés et doux

Plusieurs cheminements piétons existants dont certains à valoriser (impasse du Puit, à proximité du lavoir)



L'essentiel

- Un village apaisé avec l'avantage d'infrastructures routières performantes mais n'impactant pas les habitants
- Un stationnement public répondant à la demande
- Une offre TC correcte mais qui demande à être accessible aux PMR
- Des cheminements piétons de qualité, mais dont le nombre pourrait être augmenté.

Les enjeux

- L'accessibilité aux TC pour tous afin de développer les déplacements collectifs, notamment vers Belfort
- Le développement du maillage doux et sa promotion

Faire un état des lieux, comprendre les tendances pour préparer les choix d'avenir

- **Évaluer le niveau d'équipements et identifier les besoins.**
- **Exposer l'évolution de la population et ses tendances.**
- **Connaître le parc de logements, et ses dynamiques.**
- **Proposer un scénario de développement résidentiel.**

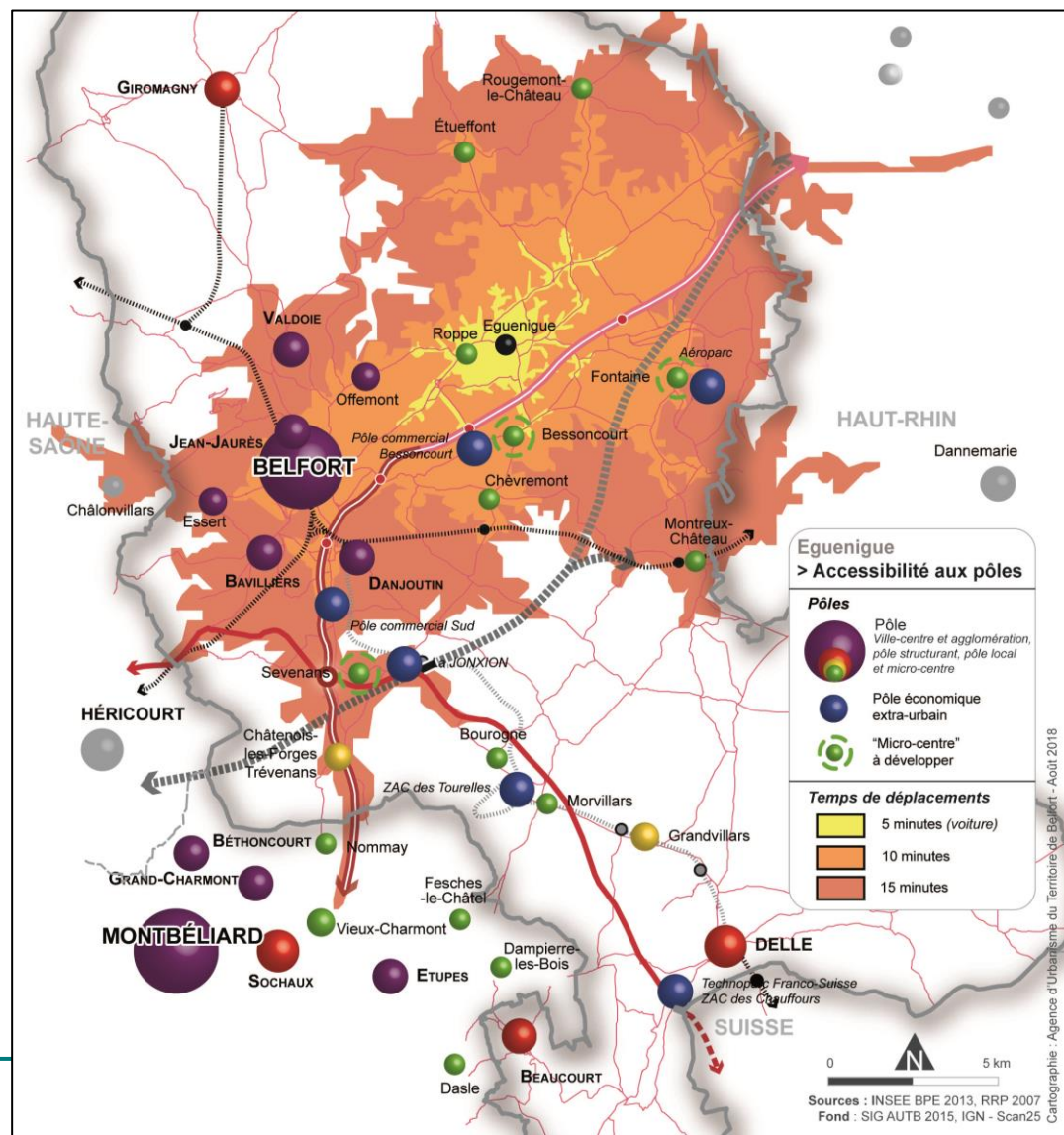
Équipements, services et emploi



Photos : AUTB, 2018

Sur l'axe Belfort-Mulhouse

- Aux limites des intercommunalités du Grand Belfort et de la CCVS.
- Sur l'axe Belfort-Mulhouse : atout pour le développement résidentiel.
- Une position privilégiée à moins de 5 minutes l'A36
- Une offre complète d'équipements et services à proximité (Maison de santé des Errues, commerces de proximité à Roppe, centre commercial de Bessoncourt...)



Les équipements et services à Eguenigue

- École fermée en 2013. RPI avec Menoncourt et Lacollonge
- Une offre d'accueil pour la petite enfance : le périscolaire et des assistantes maternelles.
- Une médiathèque municipale.
- Un tissu associatif très représentatif.
- Le foyer Pierre Grison
- Gîtes
- Patrimoine architectural : chapelle et lavoirs

L'accueil périscolaire

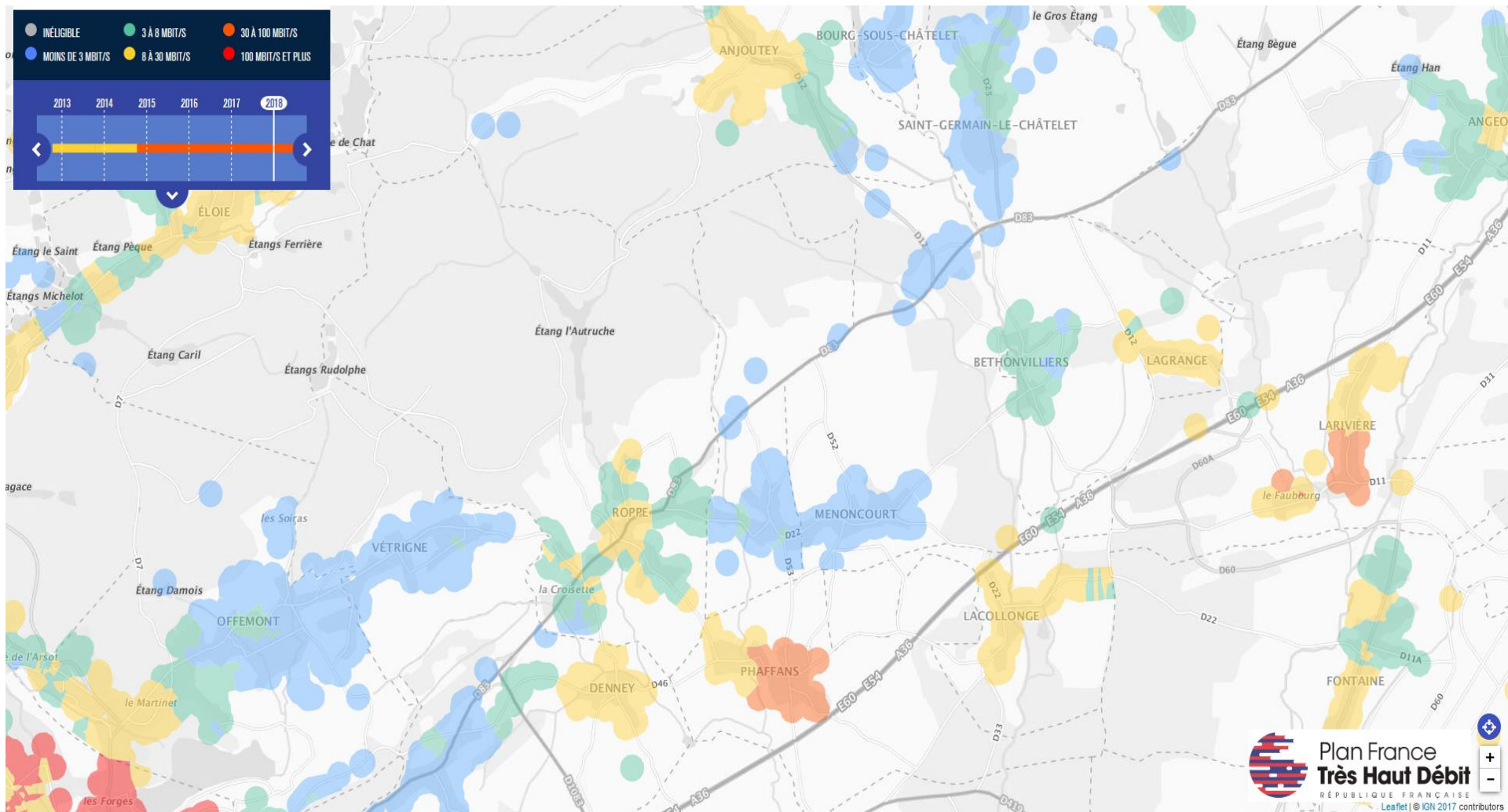


Photo : AUTB, 2018

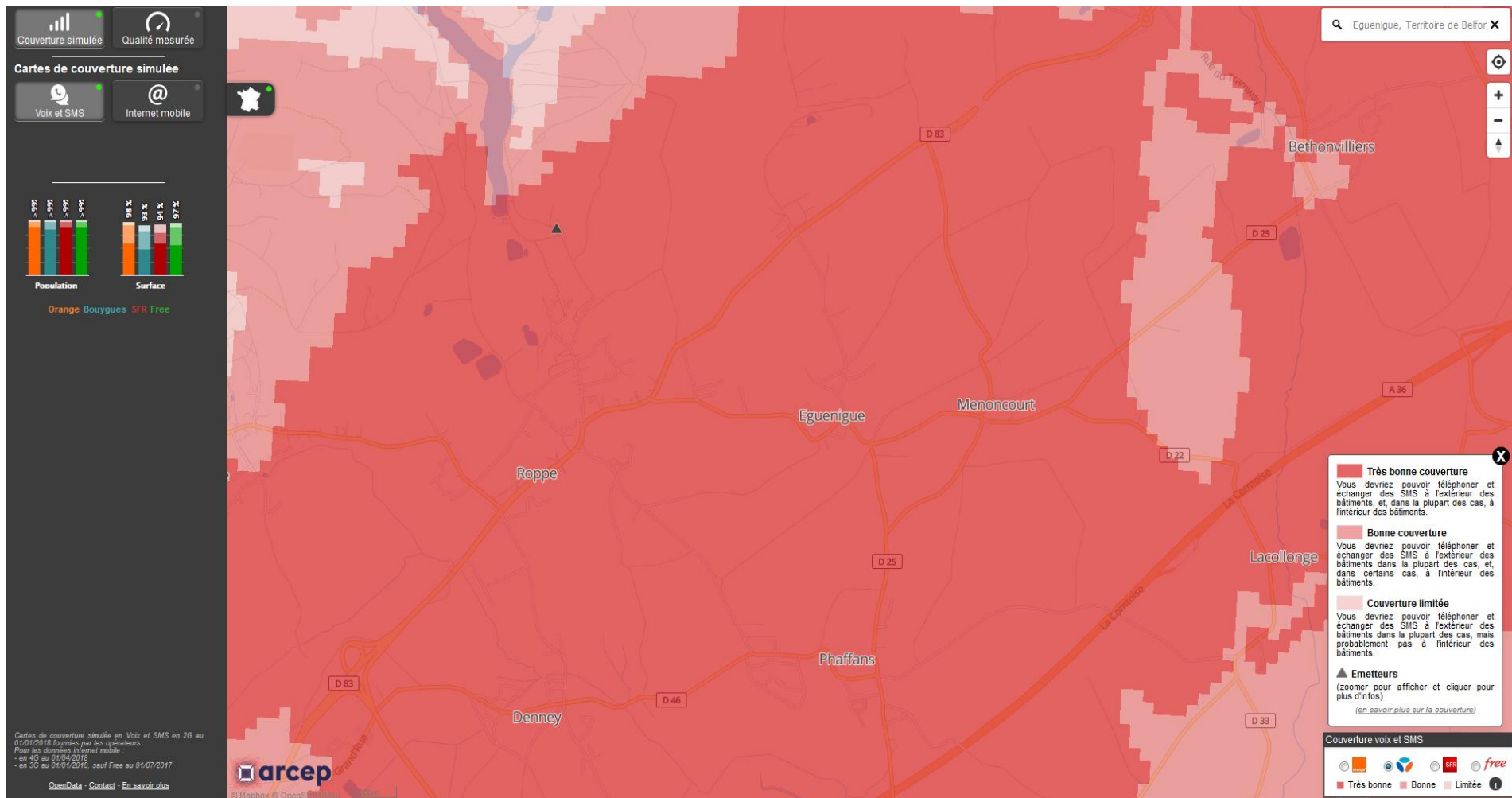
Les questions qui se posent :

- Manque-t-il des équipements-services?
- Est-ce qu'il y a de nouveaux besoins exprimés par la population?

La couverture numérique



Le réseau mobile



L'emploi à Eguenigue

- 175 emplois recensés à Eguenigue pour 123 actifs.
- Une entreprise de BTP : COLAS Est (130 emplois).
- Une centrale d'enrobé : GESAB.
- Des artisans au sein de la commune.
- Domicile-travail : 100 quittent la commune pour travailler
- Des flux vers Belfort (quarantaine de personnes) et le Haut-Rhin (vingtaine de personnes)

COLAS Est



Photo : AUTB, 2018

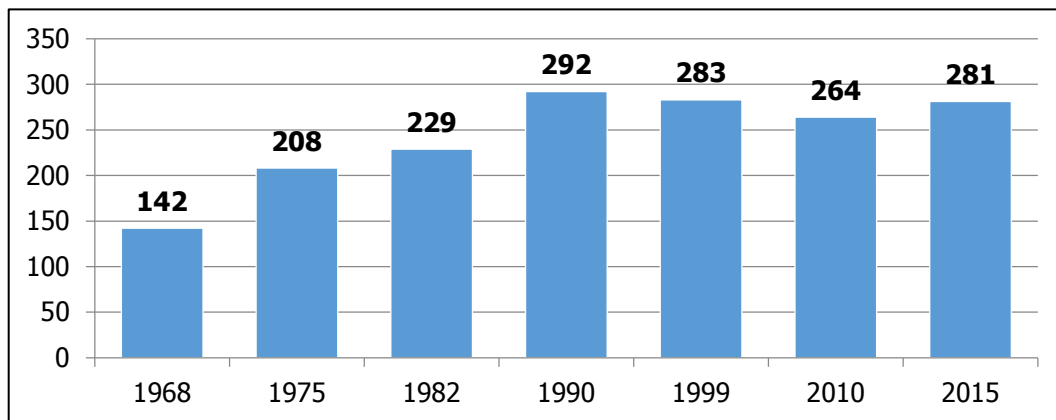
La population



Photos : AUTB, 2018

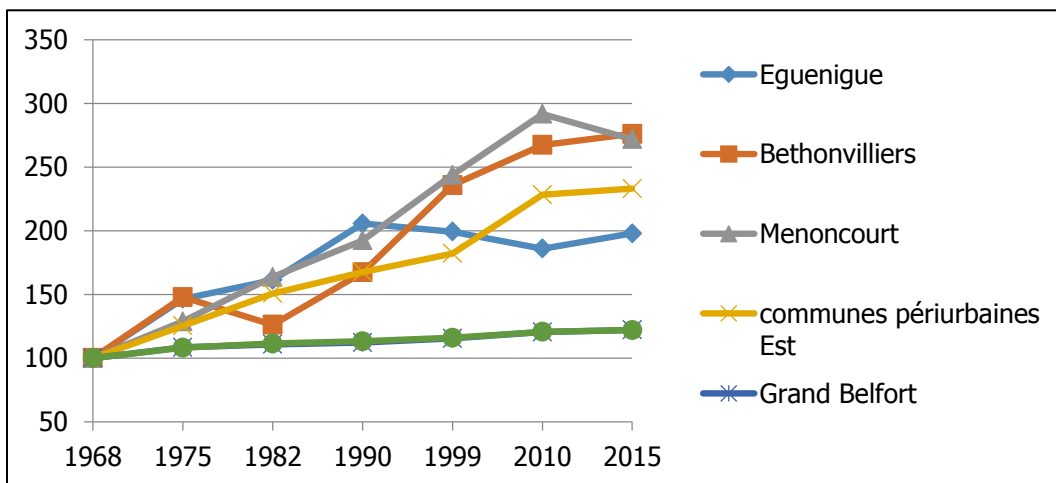
281 habitants en 2015

L'évolution de la population entre 1968 et 2015 (Source : INSEE 2015)



- 281 habitants en 2015.
- Une très forte croissance entre 1968 et 1990 : +150 habitants.
- Après 1990, une population en légère baisse.
- Un léger regain depuis 2010

L'évolution de la population entre 1968 et 2015 en base 100 (Source : INSEE 2015)



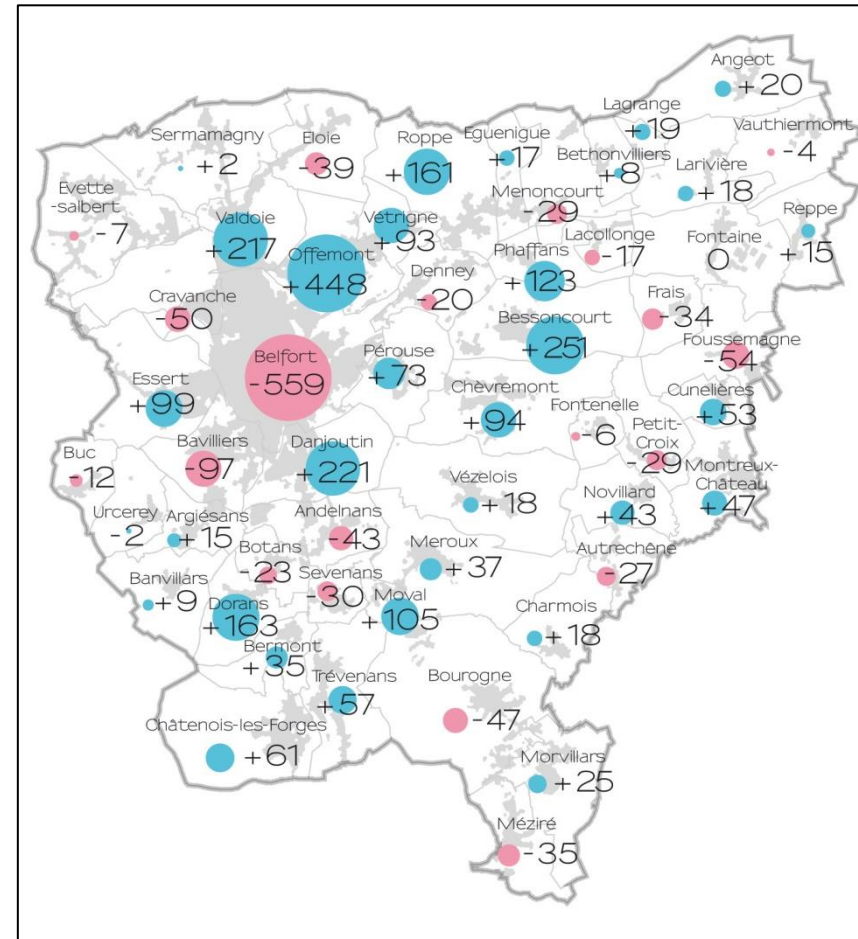
La couronne périurbaine de Belfort plus attractive

- Une croissance qui repose principalement sur le différentiel entre arrivées et départs de la commune
- La couronne périurbaine de Belfort, plus dynamique, profite de l'arrivée de familles.

Les composantes de l'évolution de la population d'Eguenigue depuis 1968 (source : INSEE 2015)

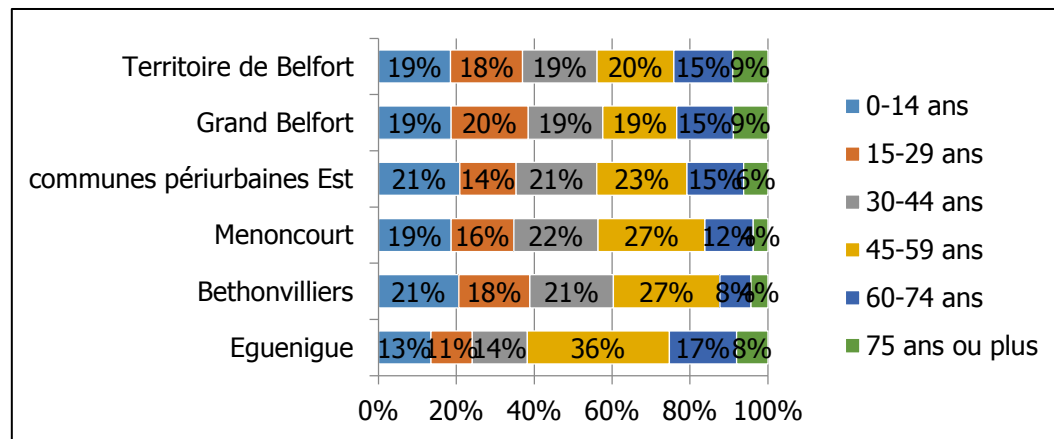
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Solde naturel	+12	+1	+18	+12	-4	+2
Solde migratoire	+54	+20	+45	-21	-15	+15
Variation totale	+66	+21	+63	-9	-19	+17

Évolution de la population entre 2010 et 2015
(Source : INSEE 2015)



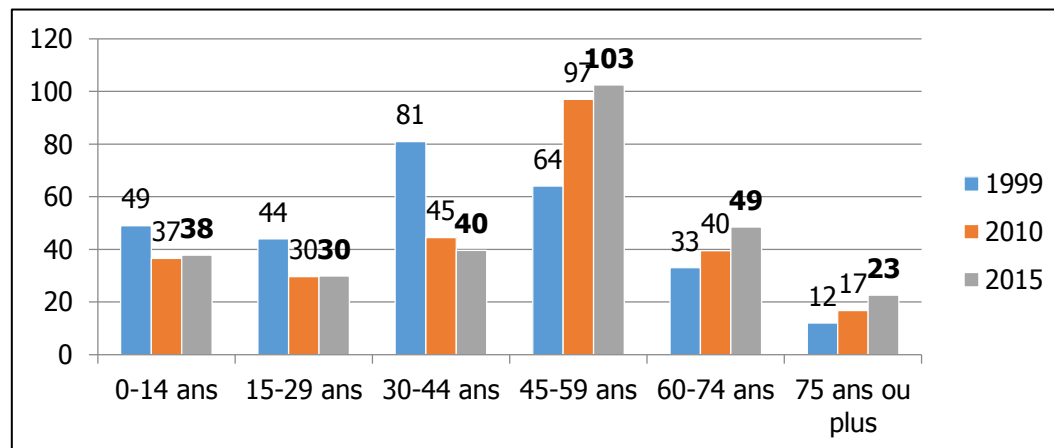
Une population qui vieillit

Comparatif de la structure par âge en 2015 (Source : INSEE 2015)



- Moins de jeunes à Eguenigue.
- Une surreprésentation des 45-59 ans
- Baisse des jeunes adultes et des enfants.
- Les personnes âgées plus nombreuses.
- Enjeu du parc de logements : l'accueil de populations nouvelles jeunes et la demande liée au vieillissement.

La structure par âge à Eguenigue entre 1999 et 2015 (Source : INSEE 2015)

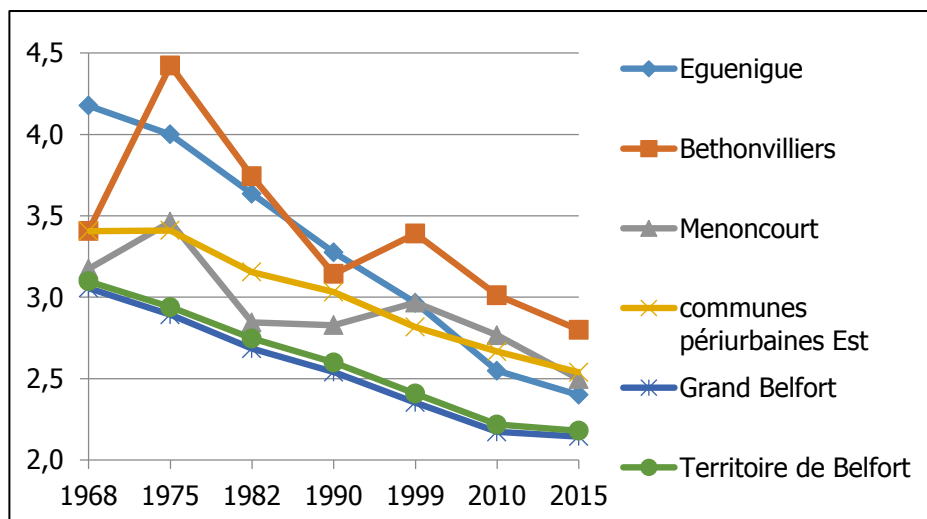


Des ménages plus petits

Les ménages et leur taille depuis 1968 à Eguenigue (Source : INSEE 2015)

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Ménages	34	52	63	80	85	92	100
Population des ménages	142	208	229	262	252	234	240
Taille des ménages	4,18	4,00	3,63	3,28	2,96	2,55	2,40

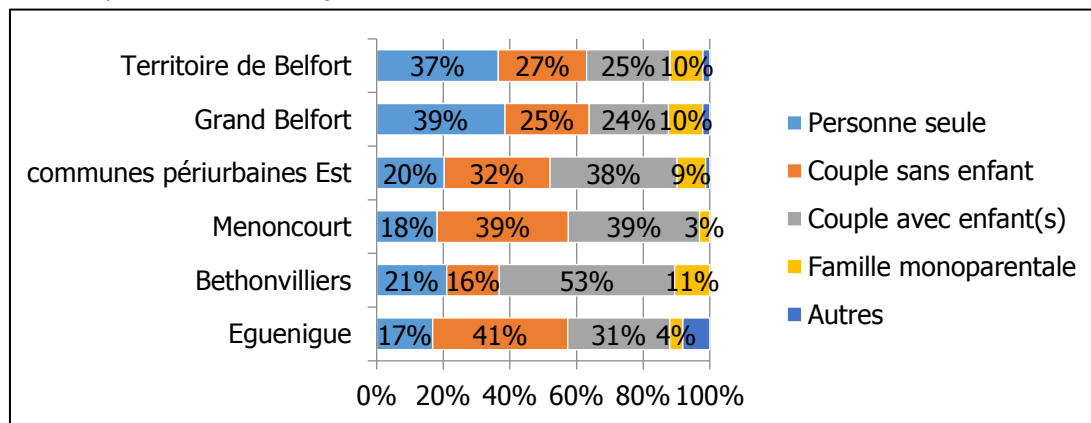
Évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2015 (Source : INSEE 2015)



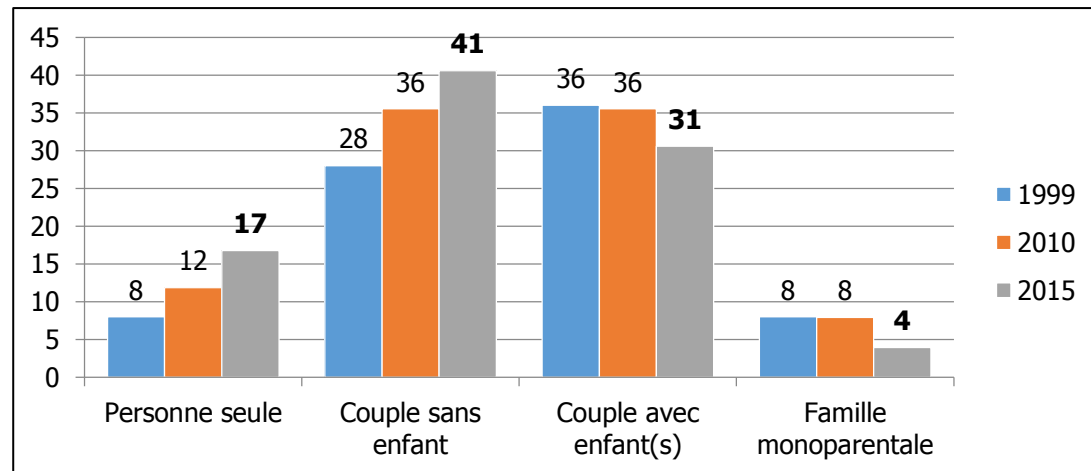
- Des ménages plus nombreux, mais plus petits.
- Une tendance générale liée à la décohabitation des générations.
- Un effet sur les besoins en matière d'habitat.

Une population qui évolue dans sa composition

La composition des ménages en 2015 (Source : INSEE 2015)

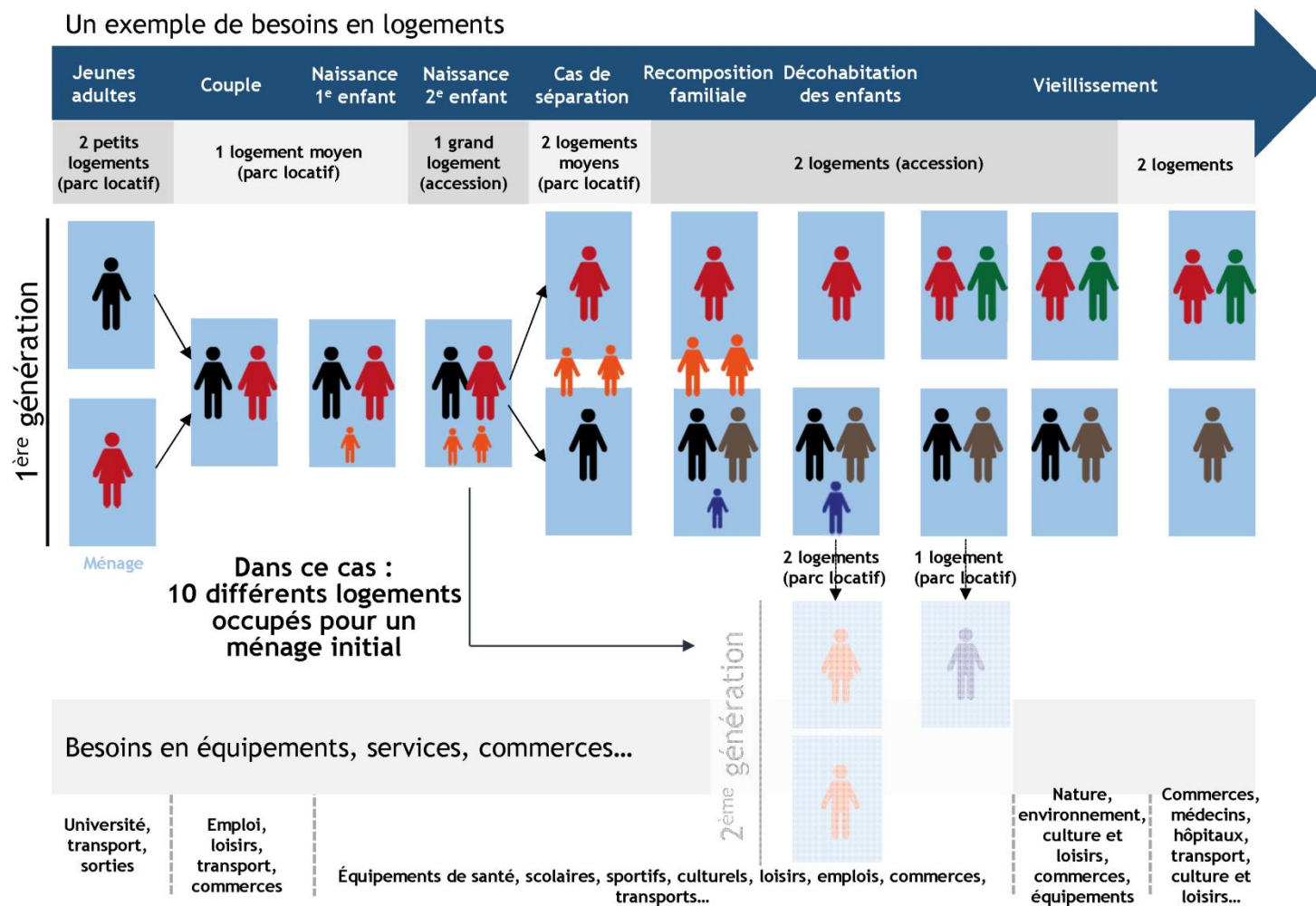


La composition des ménages en 1999 et 2015 à Eguenigue (Source : INSEE 2015)



- Une forte hausse des petits ménages.
- Hausse des couples sans enfant : départ des enfants du foyer familial.
- Moins de couples avec enfants : une tendance générale.
- Une cible prioritaire afin de pérenniser, voire de développer équipements et services.

Des parcours résidentiels plus complexes



L'habitat

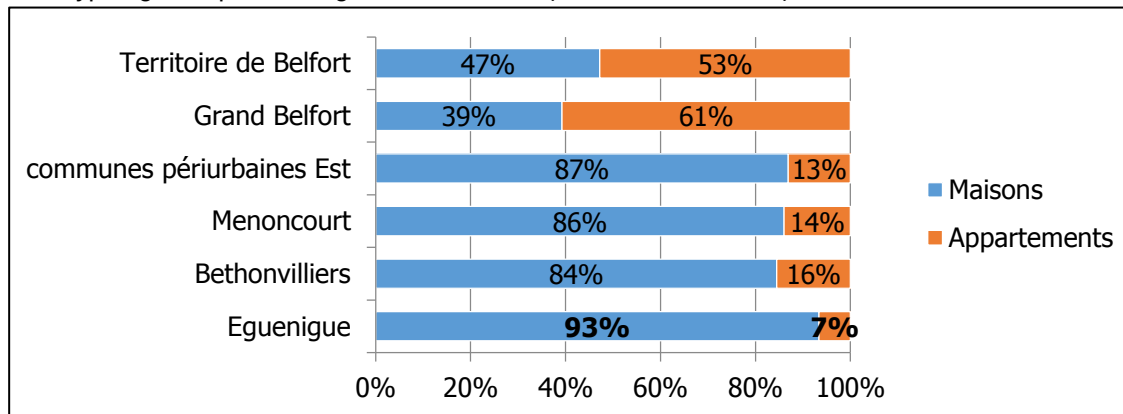


Photos : AUTB, 2018

Un parc de logements peu diversifié par sa forme...

- 105 logements en 2015, +16 logements depuis 1999 (+18%).
- Plus de 9 logements sur 10 sont des maisons.
- Moins de 10 appartements principalement locatifs.
- En secteur périurbain, de nouvelles formes et notamment de l'individuel groupé.

La typologie du parc de logements en 2015 (Source : INSEE 2015)



Un habitat fortement dominé par la maison individuelle



Photo : AUTB, 2018

Le logement collectif



Photos : AUTB, 2018

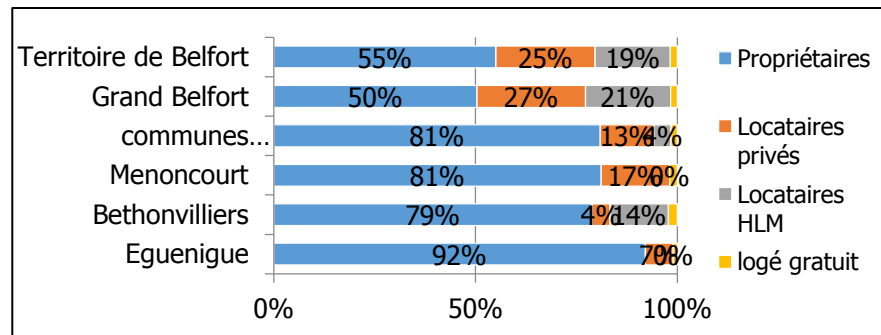
... et par son occupation

- 9 ménages sur 10 sont propriétaires.
- Des taux inférieurs dans les communes voisines.
- Moins de 10 locataires privés, essentiellement dans le parc collectif.
- Pas de logement social.
- Le foyer d'Hébergement Pierre Grison (12 places)

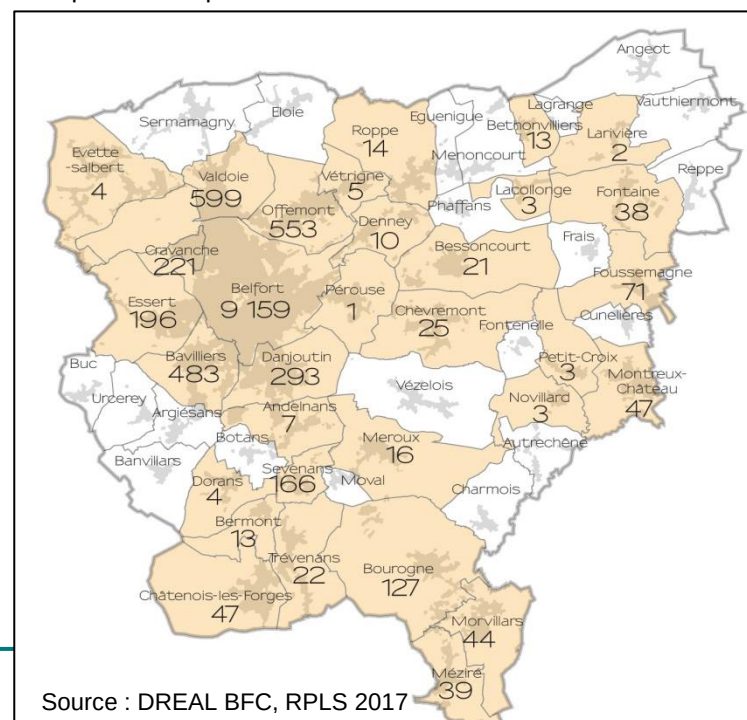
Le foyer Pierre Grison



Le statut d'occupation des ménages en 2015 (Source : INSEE 2015)

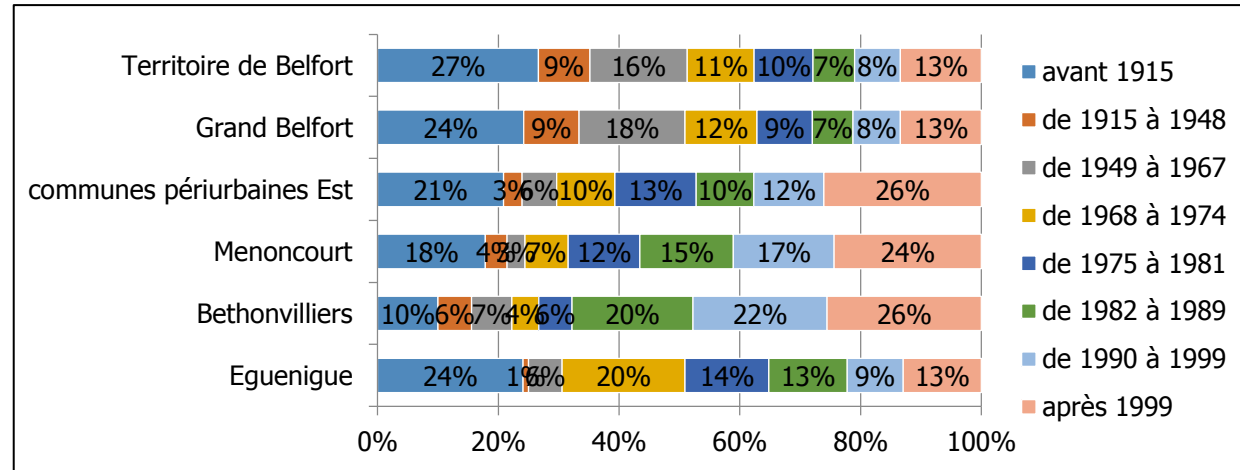


La parc social public dans le Grand Belfort en 2017



Un parc de logements ancien

L'ancienneté du parc de logements en 2016 (Source : DGFIP, cadastre 2016)



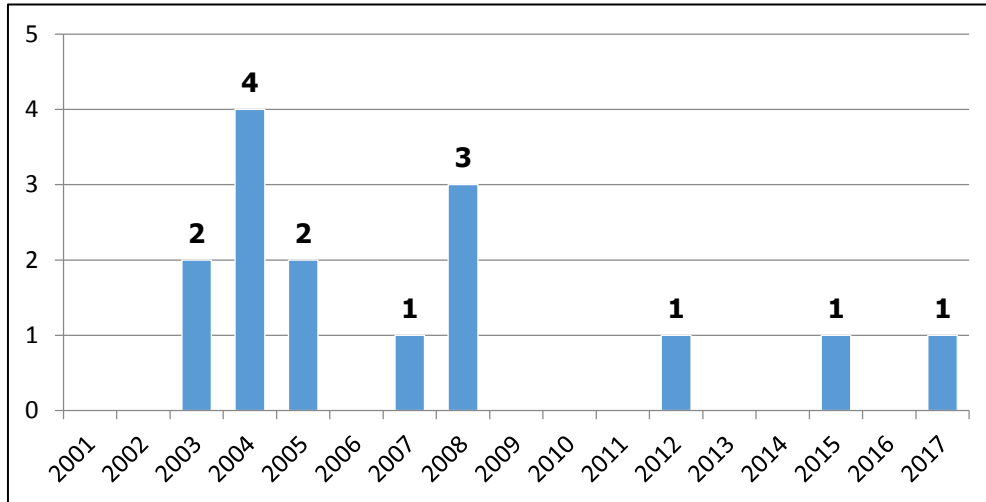
- La ½ du parc date d'avant 1974 (1^{ère} réglementation thermique).
- Un parc ancien bien occupé avec très peu de vacance.
- Un plus faible développement résidentiel dans les années 2000.

Le bâti ancien à Eguenigue (Photos : AUTB, 2018)



Un parc de logements légèrement renouvelé grâce à de la maison individuelle en diffus

La production de logements entre 2001 et 2017 (Source: DREAL FC – Sit@del2 2017)



- 15 maisons réalisées entre 2001 et 2017.
- Pas de permis déposé au 1^{er} semestre 2018
- Projet de lotissement, rue Jean Moulin?

Maisons créées depuis 2008



Enjeux :

Les orientations relatives au développement résidentiel font écho à plusieurs chapitres :

- l'habitat et le stock foncier à long terme,
- les fonctions incitatrices : l'emploi, le numérique, la proximité, les services, et la qualité de vie
- la conservation du patrimoine architectural, l'urbanisation durable, et le respect de l'environnement.

Les enjeux identifiés :

- Une proximité et la qualité des services à la population, favorisant l'accueil de nouvelles familles et le maintien des personnes âgées plus nombreuses.
- La mutualisation avec d'autres communes voisines pour des équipements et services
- Une offre de logements à adapter aux changements structurels et sociétaux avec la prise en compte des besoins induits liés au vieillissement de la population, aux ménages fragilisés, et aux jeunes.
- « L'accueil de nouveaux habitants » grâce à des produits abordables et de qualité : maisons individuelles et nouvelles formes d'habitat (individuel groupé).
- Une vigilance sur le parc de logements le plus ancien avec la préservation du bâti ancien en cœur de village.

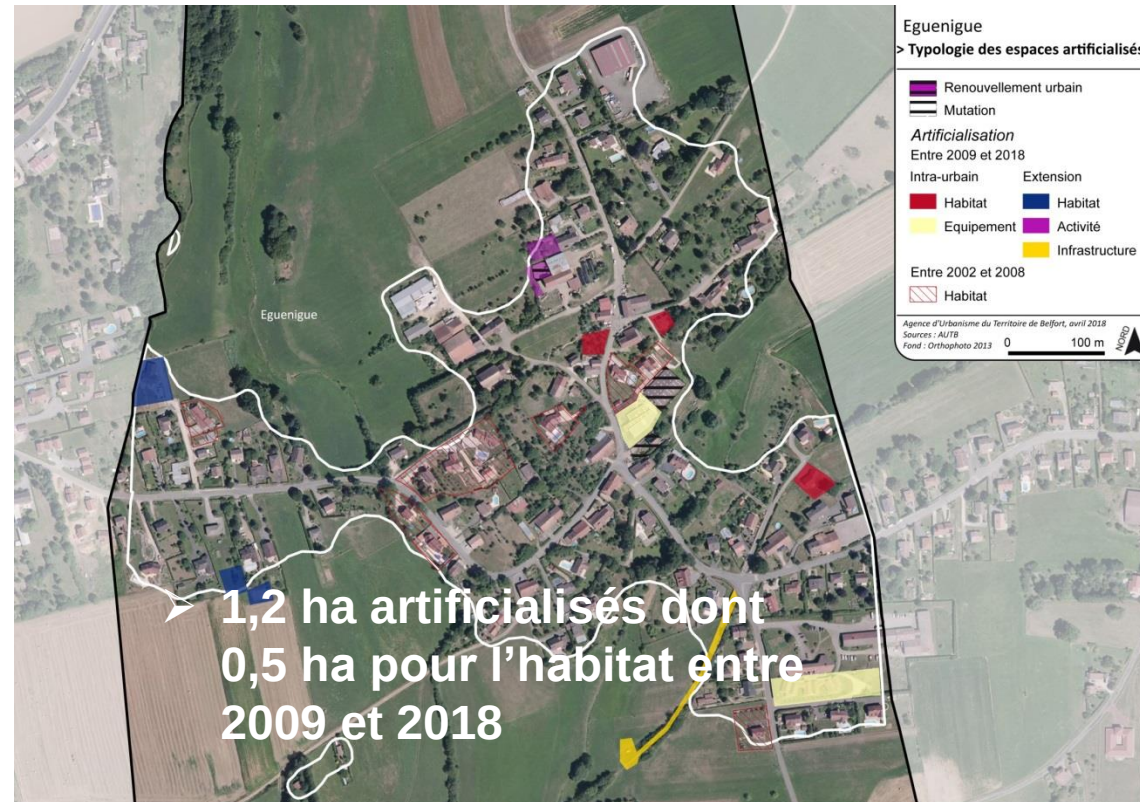
Objectifs logements et besoins en foncier pour le résidentiel

Les besoins en logements et en foncier pour définir un projet

- **Objectif** : quantifier les besoins en logements et en foncier afin de rationaliser et justifier le foncier ouvert à l'urbanisation.
- Une appréciation du potentiel de développement résidentiel : Est-ce que le territoire peut aspirer à une croissance de son parc de logements par rapport à son attractivité, son cadre de vie (équipements-services) et son potentiel d'urbanisation?
- Les perspectives envisagées sont affinées avec les ambitions de la commune.
- Les prévisions doivent rester réalistes avec la difficulté de se projeter en raison des aléas qui impactent le marché de l'habitat.

L'articulation entre les besoins estimés et les potentialités d'urbanisation pour définir le projet

- **Cohérence** entre les besoins en logements et fonciers et les potentialités.
- La conciliation **avec la modération de la consommation foncière**.
- **Compatibilité** avec les enjeux supérieurs (PLH et SCoT).



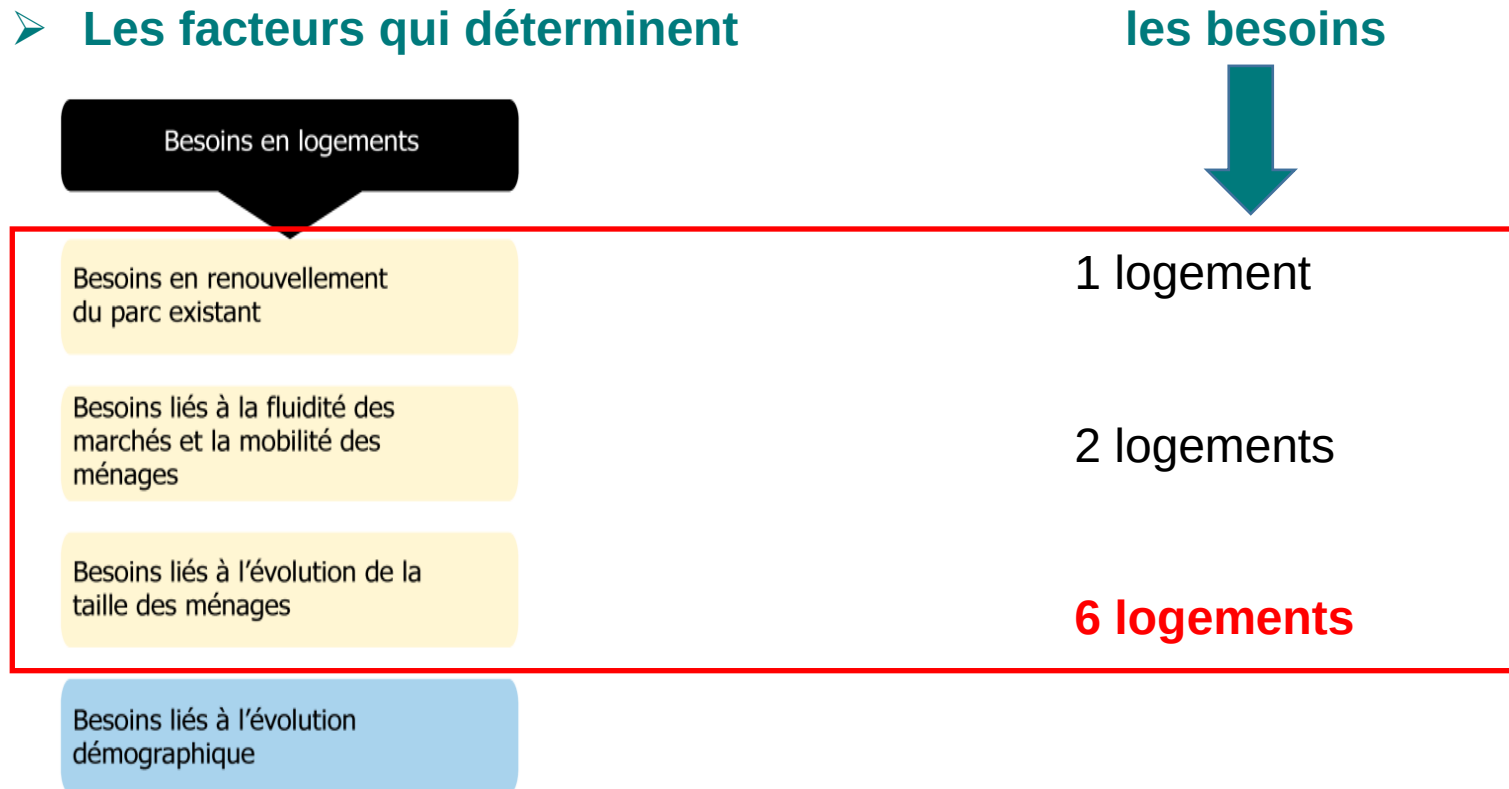
Pour une urbanisation plus dense et plus intelligente

Un exercice essentiel dans l'élaboration des documents d'urbanisme

1. Combien de logements pour maintenir la population?
2. Quel scénario de croissance démographique?
3. Combien de logements faut-il créer?
4. Combien de foncier?
5. Comment localiser et structurer les besoins en foncier?

1. Combien de logements pour maintenir la population ?

➤ Les facteurs qui déterminent

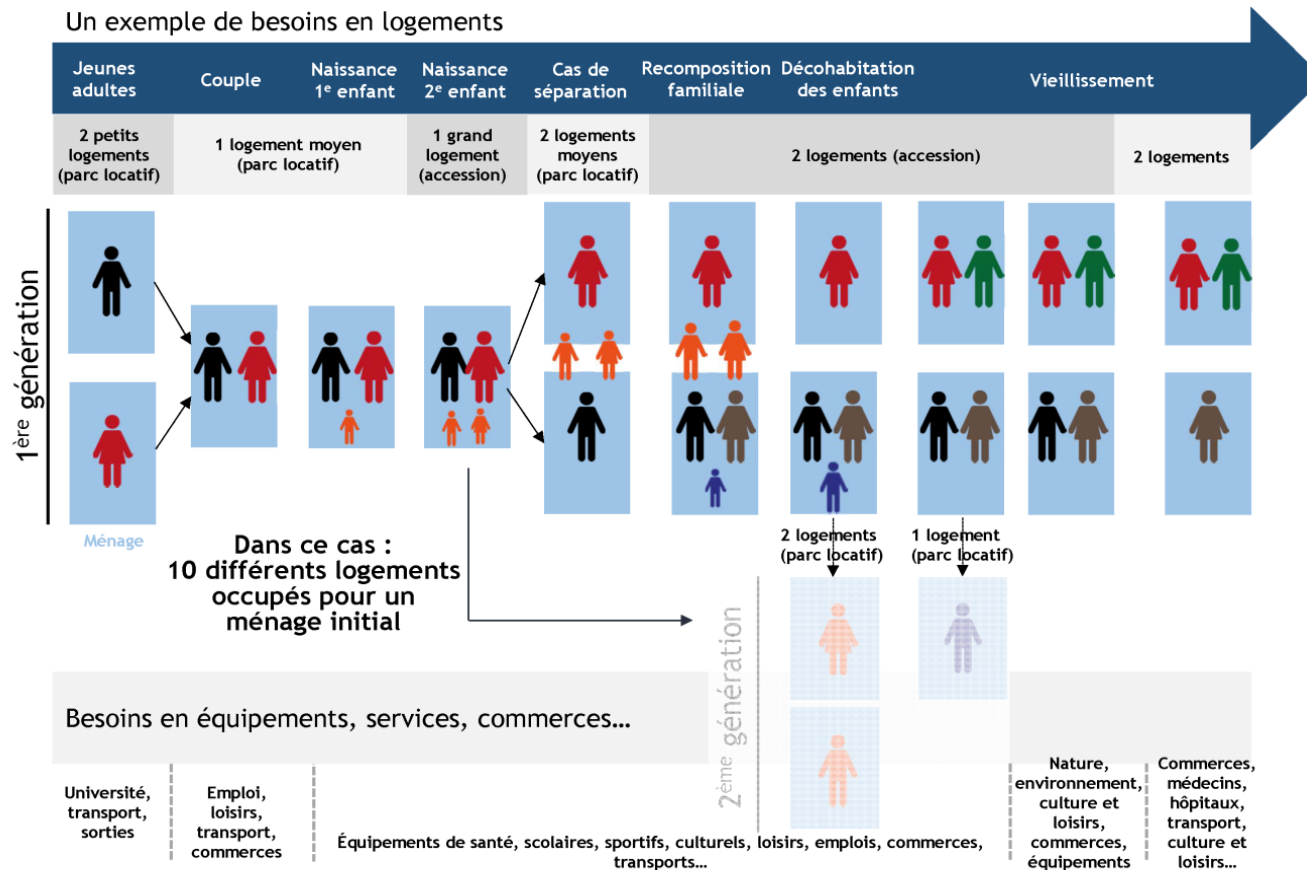


- La somme des 3 premiers facteurs, correspond au nombre de logements à **produire pour conserver le même nombre d'habitants.**

1. Combien de logements pour maintenir la population?

➤ Besoins liés à la réduction de la taille des ménages

➤ Le phénomène de la décohabitation des ménages



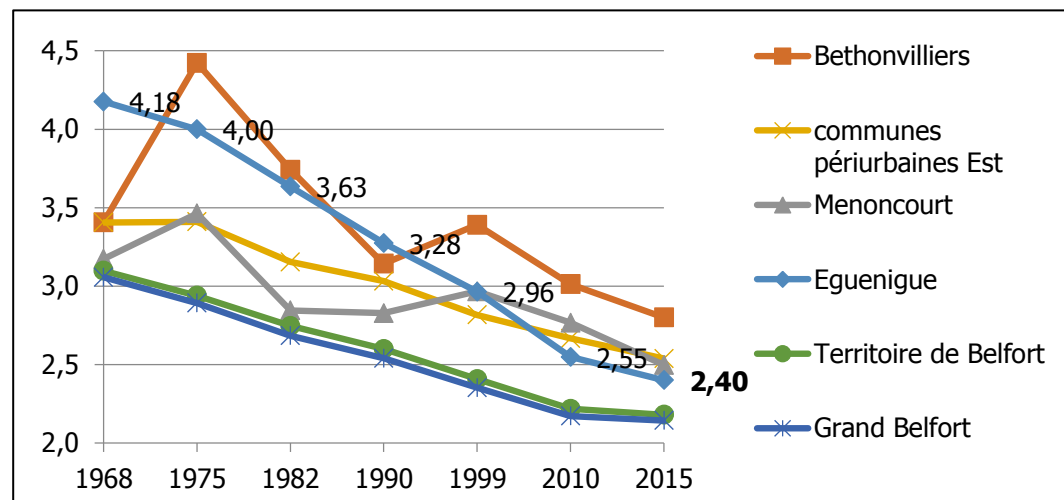
1. Combien de logements pour maintenir la population?

➤ Besoins liés à la réduction de la taille des ménages

➤ Les faits en chiffres

Entre 1999 et 2015,
+16 logements pour
-12 personnes

Évolution de la taille des ménages depuis 1968 (Insee)



➤ Combien de ménages supplémentaires pour une population identique?

	2015	2030
Population des ménages	240	240
Taille des ménages	2,4	2,27
Ménages	100	106

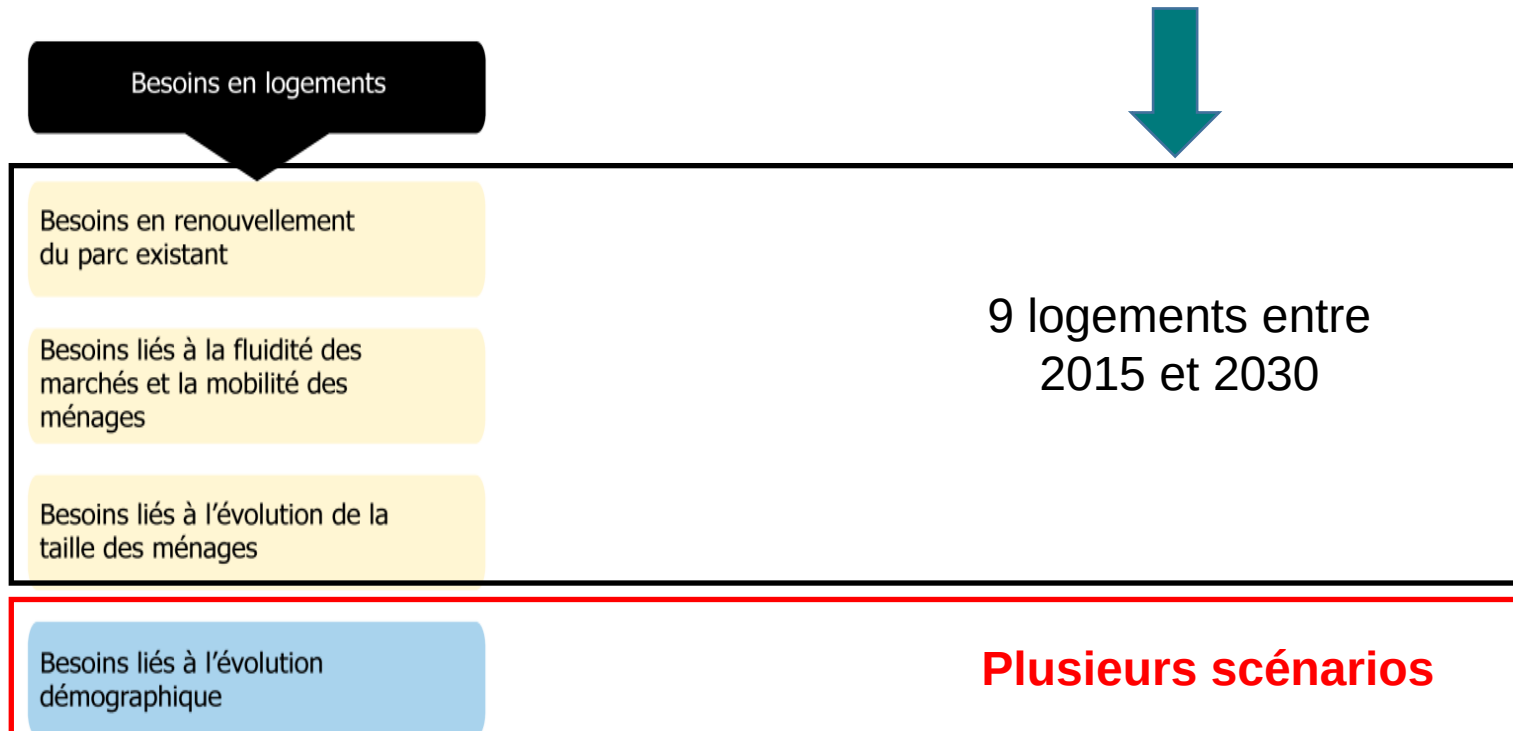


+6 ménages

2. Quel scénario de croissance démographique?

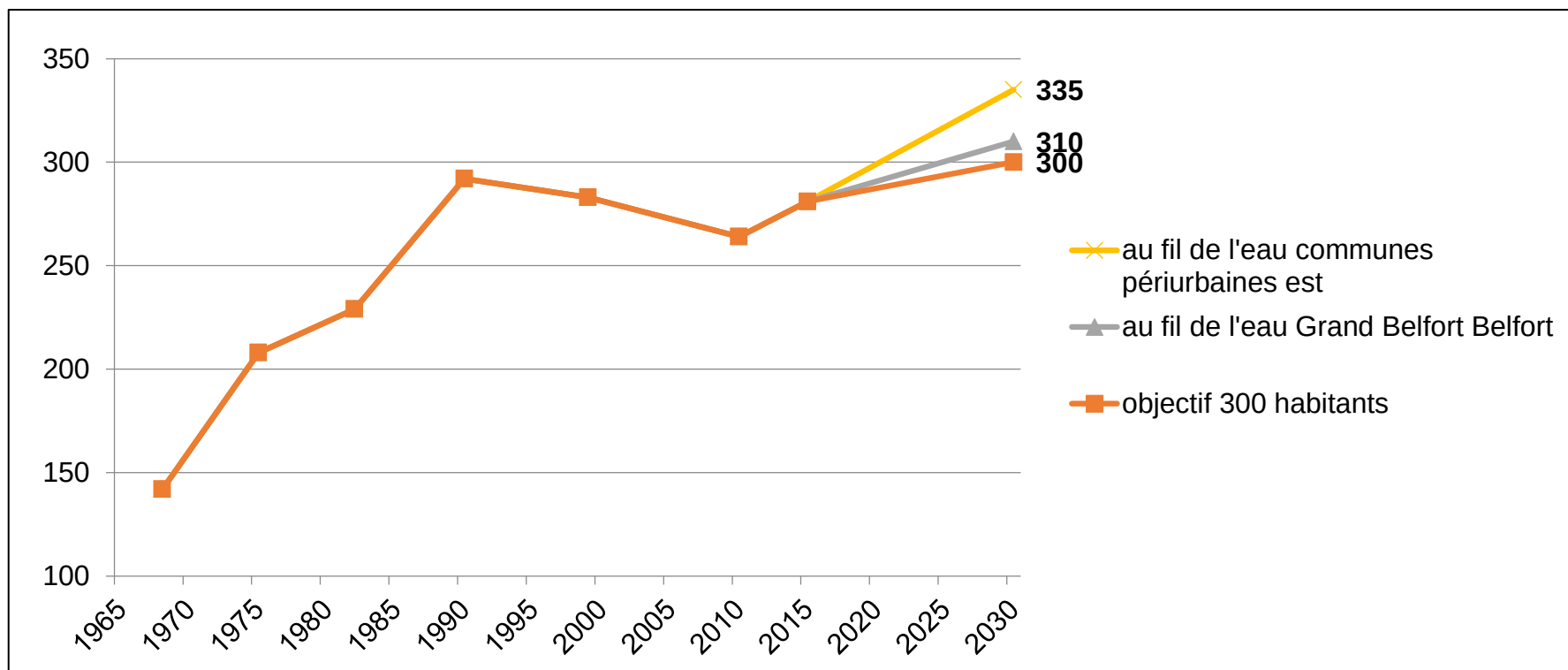
➤ Les facteurs qui déterminent

les besoins



2. Quel scénario de croissance démographique?

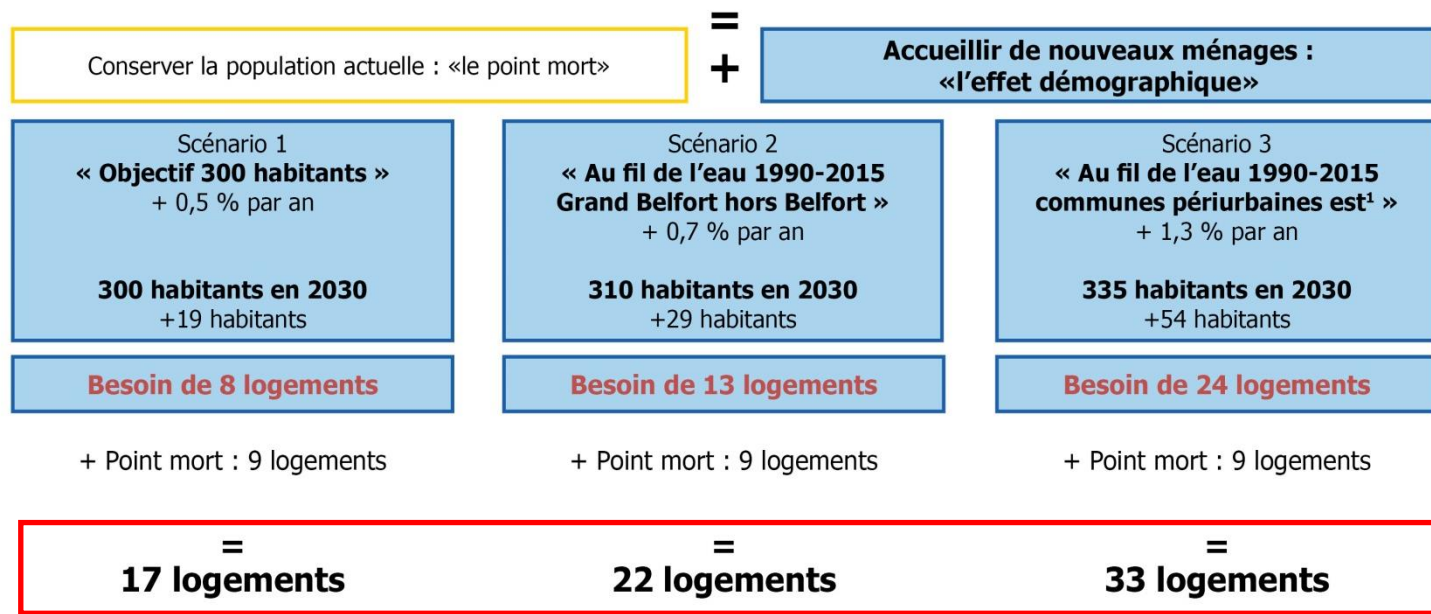
- **Apprécier le potentiel de développement résidentiel** : Est-ce que la commune peut aspirer à une croissance de sa population à l'horizon de son document d'urbanisme (2030) par rapport à son attractivité, son cadre de vie (équipements-services) et potentiel d'urbanisation et la dynamique locale ?



2. Quel scénario de croissance démographique?

➤ Proposer plusieurs scénarios pour choisir le plus approprié

Besoins en logements à l'horizon 2030



- 2 logements livrés ou commencés (de 2015 à court-terme)

15 logements 1 logt/an	20 logements 1,5 logt/an	31 logements 2,5 logts/an
----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

3. Combien de logements faut-il créer?

- **Synthétiser les besoins en logements d'ici 2030 (déduction des logements engagés/en projet)**

	Scénario 1 : « Objectif 300 habitants » +0,5% par an	Scénario 2 : « Au fil de l'eau 1990-2015 Grand Belfort hors Belfort » +0,7% par an	Scénario 3 : « Au fil de l'eau 1990-2015 périurbain Est » +1,3% par an
Estimation des logements à créer d'ici 2030	1 logt/an 15 logements	1,5 logt/an 20 logements	2,5 logts/an 31 logements

- 15 logements produits par an entre 2001 et 2017, soit 1 logement par an. **Pas de gain de population.**
- **L'objectif des besoins en logements qui sera défini devra être cohérent avec le SCoT du Territoire de Belfort et le PLH du Grand Belfort.**
- **Les scénarios 1 et 2 respectent la territorialisation des besoins en logements du PLH.**

4. Combien de foncier?

➤ Estimer les besoins fonciers liés à l'habitat

Hypothèses :

En termes de typologie, une répartition pour une urbanisation plus dense :

- 75 % d'individuels purs
- 25 % d'individuels groupés et/ou petits collectifs.

La consommation foncière est différente selon le type de logement construit :

- 850 m² pour un logement individuel pur. La taille médiane des parcelles depuis 10 ans est de 1000m².
- 350 m² pour un logement individuel groupé et petit collectif.

	Besoins fonciers (ha)		
	scénario 1	scénario 2	scénario 3
total	1,09	1,45	2,25
+ 10 %*	0,11	0,15	0,22
total	1,2 ha	1,6 ha	2,5 ha

*+ 10% de superficie réservée aux emprises publiques, voiries, aménagements, espaces verts...

5. Comment localiser et structurer les besoins en foncier?

Article L151-4 du Code de l'urbanisme :

« analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Evaluer les capacités de densification et de mutation dans le tissu urbain

- > repérage des espaces non bâtis potentiellement constructibles au sein de l'emprise urbaine
- > repérage du bâti mutable

Besoin foncier

=

Foncier mobilisable (foncier existant* coefficient de rétention)

+

Foncier à créer hors emprise

5. Comment localiser et structurer les besoins en foncier?

➤ Résultats provisoires et prochaines étapes

- Une 1^{ère} étape: **un total de 1,5 ha : 2,2 ha - 30% de rétention.**

- Un travail à affiner

- La prise en compte des orientations identifiées



Merci pour votre attention

