



Communauté de communes du Val d'Amour

Elaboration du PLUi valant SCOT Volet Habitat

**24 communes
1 territoire
1 PLU valant SCOT**



*Conférence
club PLUi
DREAL
Lorraine*

20 mai 2015

SOMMAIRE

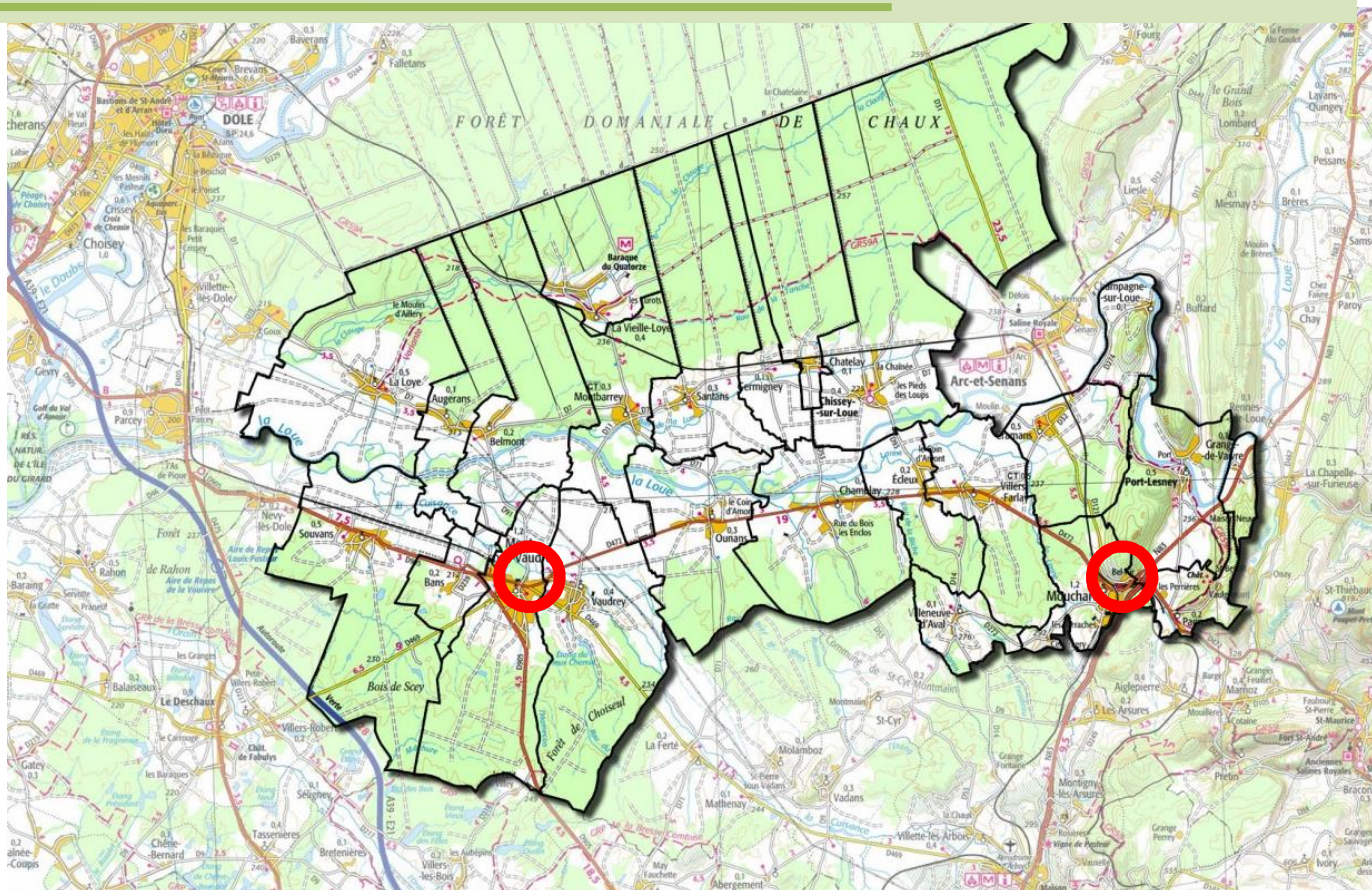
| | |
|------------------------------|----------------|
| LE PLUî VALANT SCOT | 1 _____ |
| DU DIAGNOSTIC AU PADD | 2 _____ |
| LE VOLET HABITAT | 3 _____ |



**LE PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VALANT SCOT**

Le PLUi : périmètre et éléments clés

- “ 24 communes
- “ 9 100 habitants
- “ 4 500 logements
- “ 2 300 emplois
- “ 380 entreprises
- “ 2 lycées filière bois
- “ Gare SNCF



- “ 2 bourgs de 1 200 habitants ○
- “ 22 communes de 50 à 500 habitants
- “ 2 lycées filière bois
- “ Gare SNCF

La genèse du PLUi valant SCOT

Au départ,

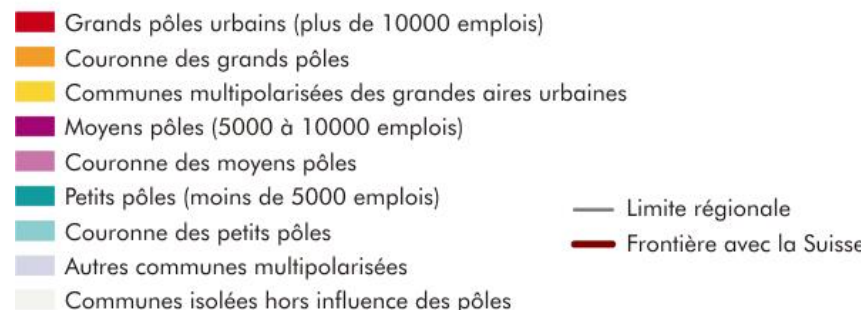
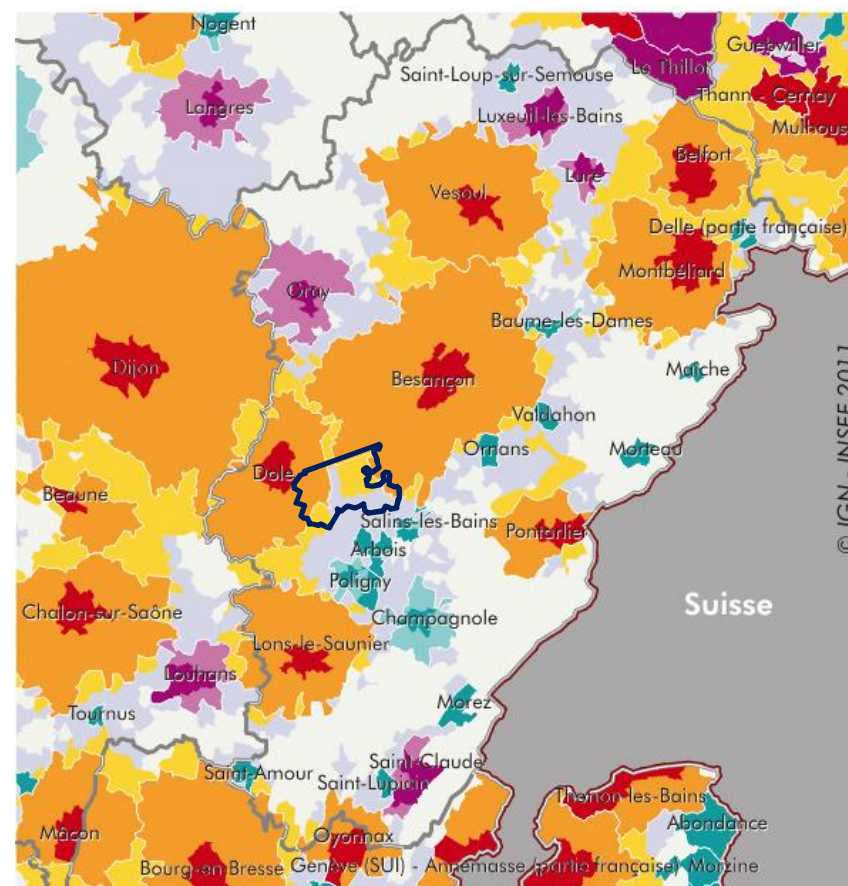
“ la **volonté d’élaborer un PLUi**

“ une **attitude défensive** vis-à-vis de l’agglomération du Grand Dole (*SCOT non arrêté en 2008*) / pas de SCOT au Sud

Un vrai défi,

Réaliser un **document d’urbanisme « 2 en 1 »**, sans culture initiale de planification

5 communes avec des documents d’urbanisme récents



Source : INSEE (Zonage en aires urbaines 2010, recensement de la population 2008,

Intérêt de la démarche

- “ Une **vision cohérente** sur le territoire
- “ Une **meilleure échelle pour traiter les enjeux environnementaux** (trames vertes et bleues, zones humides, forêts espaces boisés classés...)
- “ Une **cohérence communautaire** (développement commercial, implantation des activités économiques)
- “ Une **meilleure lisibilité pour la population**, avec seul document PLU ET SCOT
- “ **L'intégration des orientations fixées par le Grenelle II** (foncier, déplacements, etc)
- “ Une **stratégie et une vision du territoire communautaire** à travers le PADD et le règlement, tout en ayant la possibilité de **définir des secteurs pour répondre aux particularités de certaines communes.**



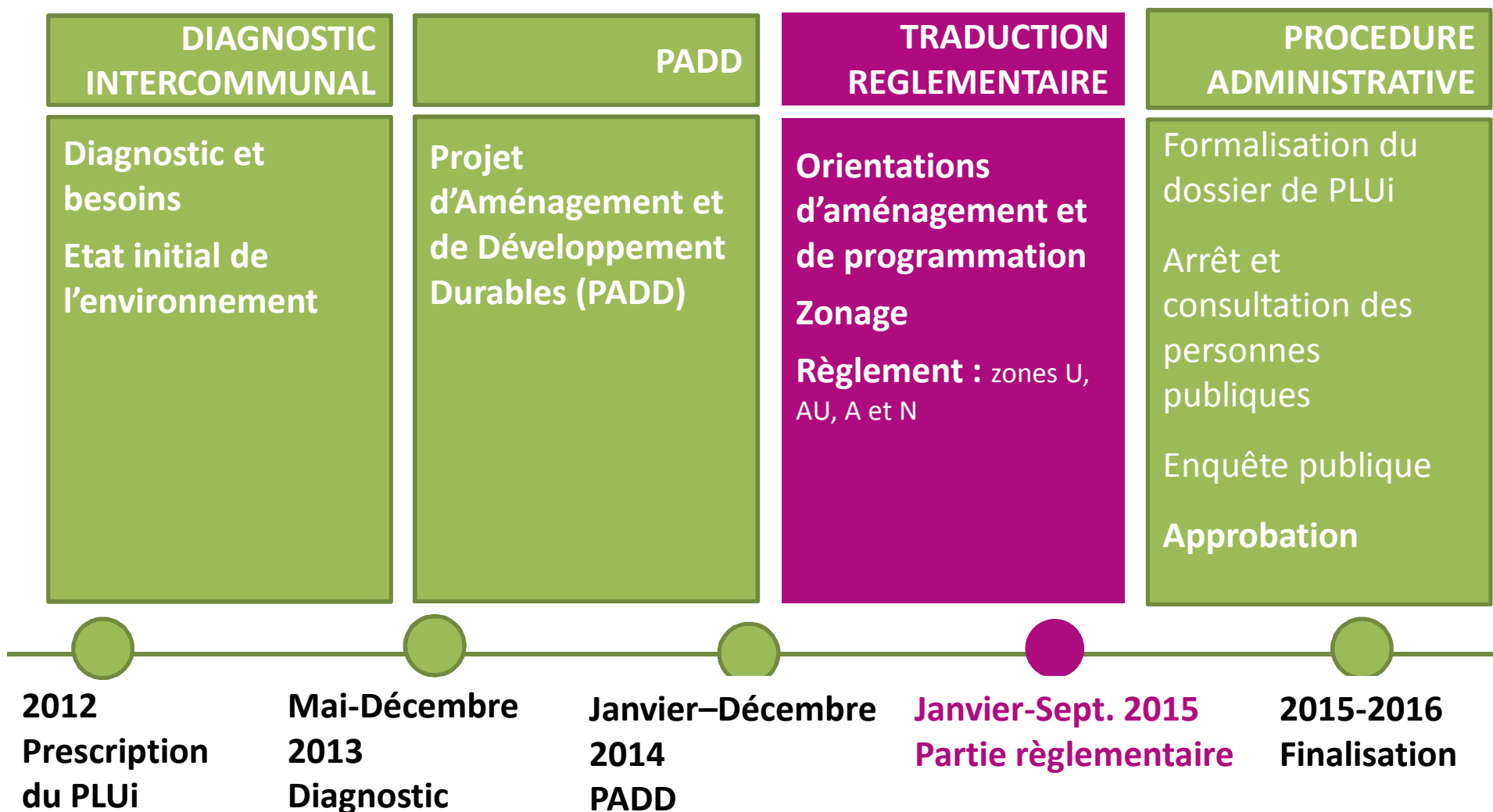
Directives supérieures : Natura 2000, code de l'urbanisme, PPRI,...

PLUi – SCOT- PLH

Autorisations d'urbanisme – exploitation commerciale > 1000m²

Les étapes et le contenu du PLUi valant SCOT

4 étapes





DU DIAGNOSTIC AU PADD

Le diagnostic intercommunal

- **3 grandes thématiques traitées**
 - Analyse socio-économique
 - Analyse paysagère et urbaine
 - Analyse de l'état initial de l'environnement
- **Réunions réalisées :**
 - “ Entretiens avec les 24 maires
 - “ Entretiens avec une dizaine d'organismes
 - “ 2 réunions agricoles
 - “ 4 ateliers thématiques, dont atelier paysage
 - “ 3 comités de pilotage, dont l'un avec les personnes publiques

Communauté de communes du VAL D'AMOUR Elaboration du PLU valant SCOT Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
valant Schéma de COhérence Territoriale

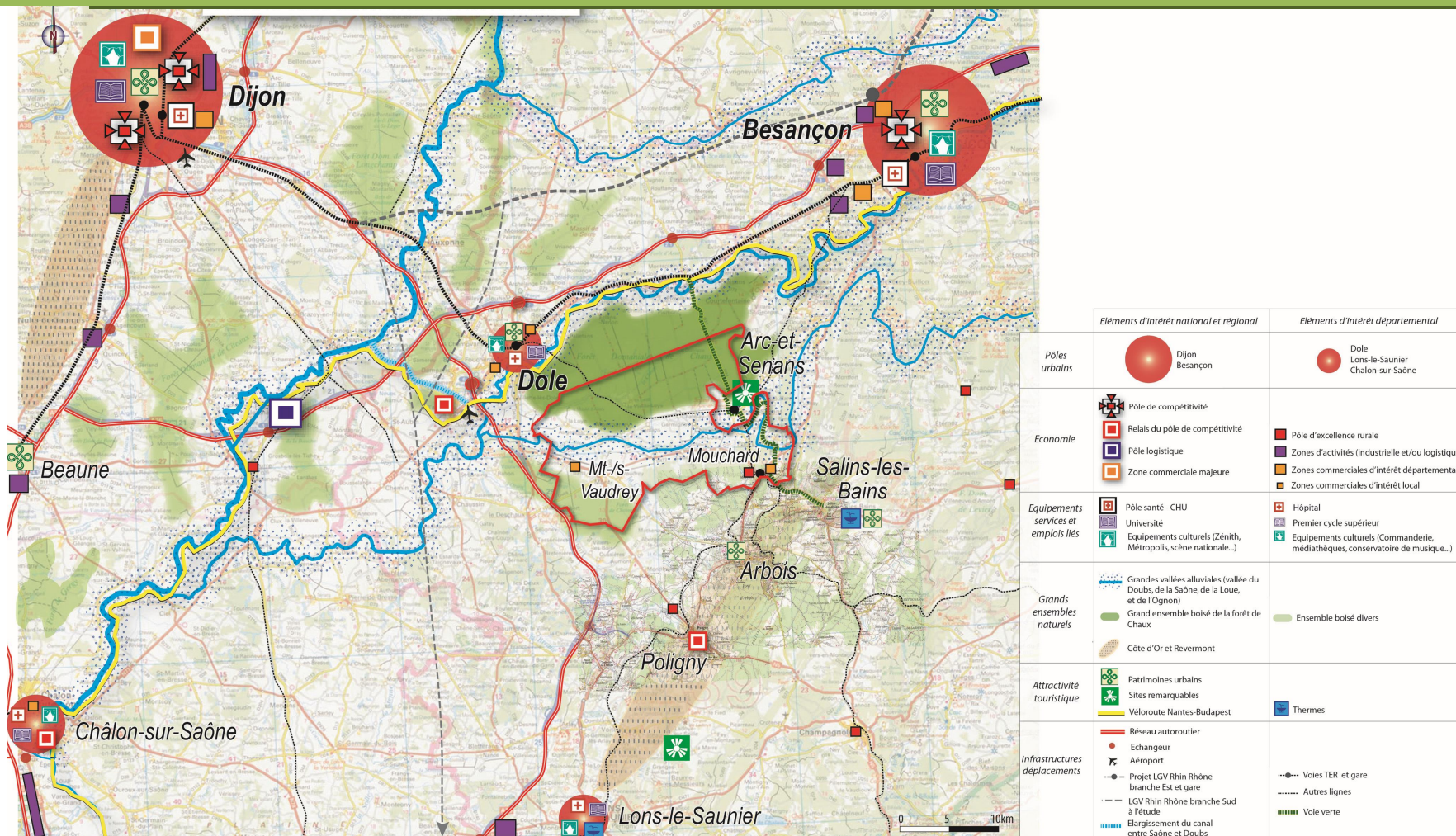


24 communes
1 territoire
1 PLU valant
SCOT

**1. DIAGNOSTIC DU
TERRITOIRE**

Version du 03 mars 2014
Urbicand / Soberco Environnement

Le Val d'Amour dans son contexte régional

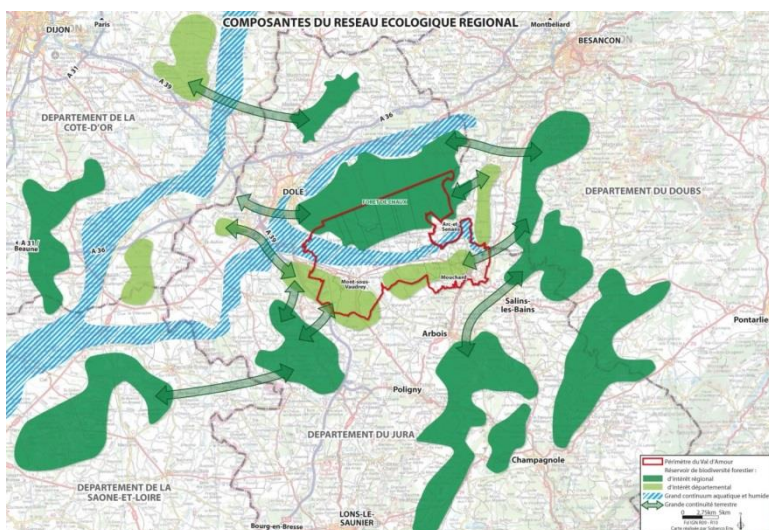


- “ Un territoire sous influences (emploi, services-commerces, équipements,...), bénéficiant d'un fort desserrement résidentiel
- “ Une organisation multipolaire : Mont /s Vaudrey, Mouchard, Arc-et-Senans.
- “ Des dynamiques démographique et économique favorables

Le diagnostic intercommunal

Un territoire à très forte valeur écologique, agricole et paysagère :

- PPRNI,
- Glissements de terrain,
- Zones humides,
- Natura 2000
- Réserves en eau potable



Des paysages attractifs qui évoluent

Une mosaïque de paysages qui crée la richesse du Val d'Amour

Une transformation progressive du paysage : routes, voies ferrées, urbanisation, pratiques agricoles

Une identité architecturale et agricole singulière : paysages ouverts, vergers, organisation des villages, fermes jurassiennes,...



Un étirement des constructions le long des voies
Des silhouettes de bourg et des entrées de ville qui se banalisent



Biodiversité et eau : des richesses à préserver

Des espaces naturels, agricoles et forestiers largement préservés: seulement 3% du territoire urbanisé

De nombreux habitats et espèces patrimoniaux recensés (forêt de Chauv, Loue)

La présence d'espèces sensibles (zones humides et zones inondables), au contact des villages

Des gisements importants de ressources d'énergie renouvelable



Des espaces et activités agricoles sous pression

Des filières agricoles diversifiées : polyculture-élevage (céréales, légumineuses, viticulture)

1/3 du territoire consacré à l'agriculture qui compte 180 exploitations agricoles

Une augmentation de la taille des exploitations, avec une forte présence au cœur des villages (corné)

Le rôle environnemental de certains espaces agricoles (bord de Loue)

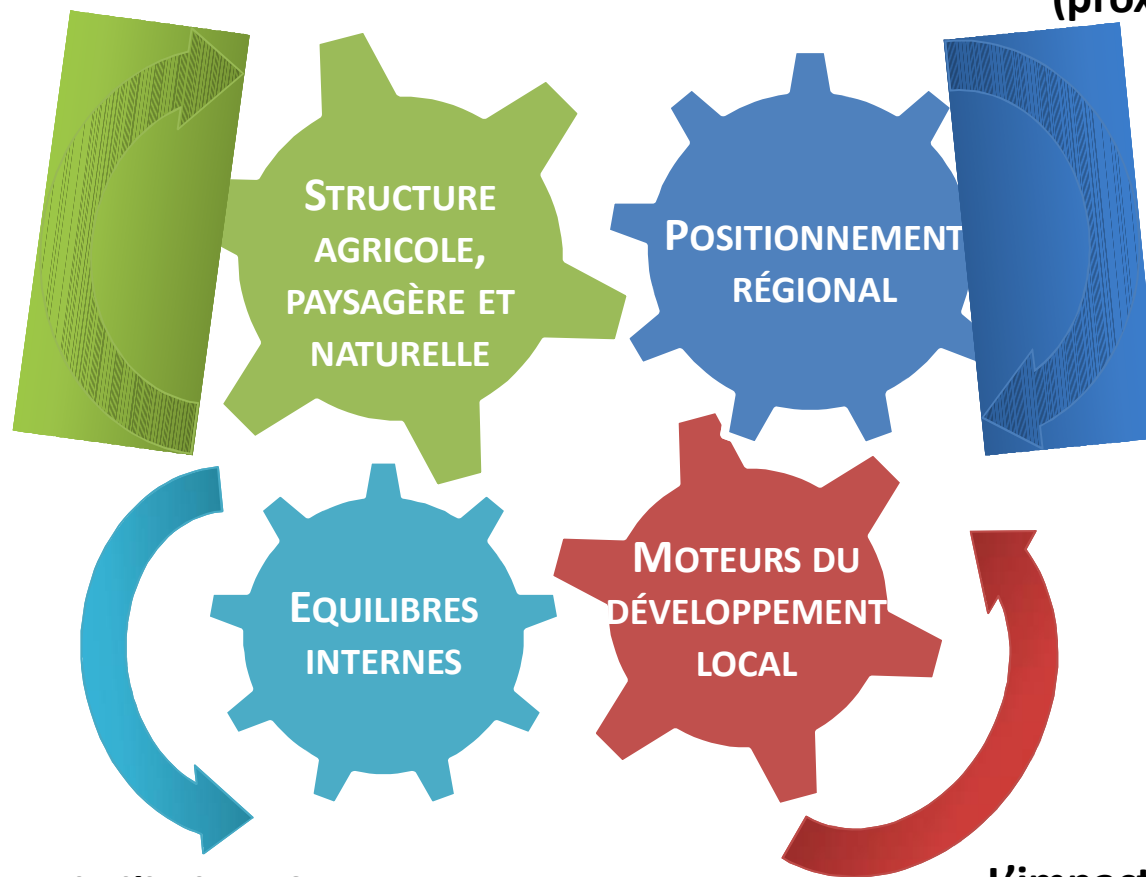
La grignotage des terres agricoles par l'urbanisation : - 30 hectares par an



Ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Impacte l'habitat dans sa dimension qualitative

Réfléchir l'habitat dans son environnement régional (proximité Besançon / Dole / Dijon)



**Quel typologie de l'habitat?
Quelle qualité de l'habitat?
Quelle situation dans les communes?**

L'impact de l'évolution démographique sur l'habitat



LE VOLET HABITAT

L'approche de la problématique « Habitat »

- “ **L'entrée privilégiée du PLUi est celle du projet de territoire, l'habitat étant une des composantes de ce projet**
- “ Question de l'habitat abordée **sous l'angle de la qualité villageoise**
- “ Une **stratégie d'aménagement et de développement durables pour 15 à 20 ans**, partagée par les 24 communes
- “ Choix **a posteriori** que le PLUi ne vaille pas PLH
- “ Néanmoins, **réalisation du Programme d'Orientation et d'Action**



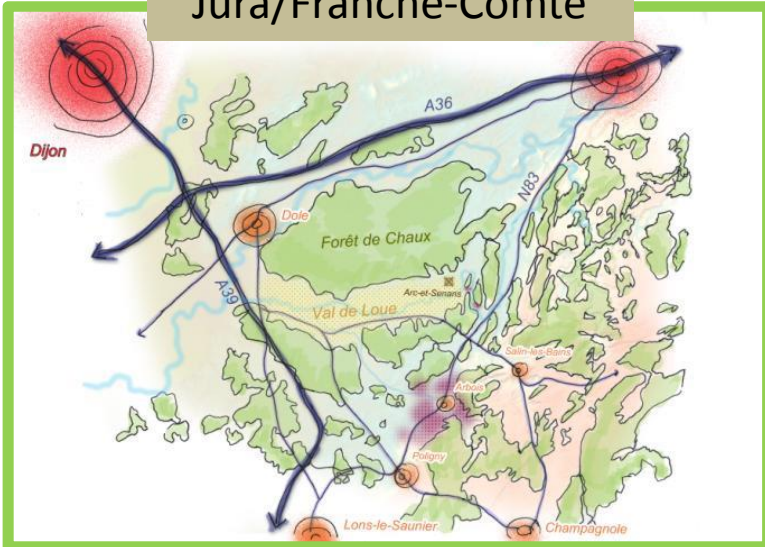
Outil jugé trop lourd,

Echelle de territoire trop restreinte

Enjeux en matière de logements, notamment sociaux, modérés

La nécessité de clés de lecture à différentes échelles

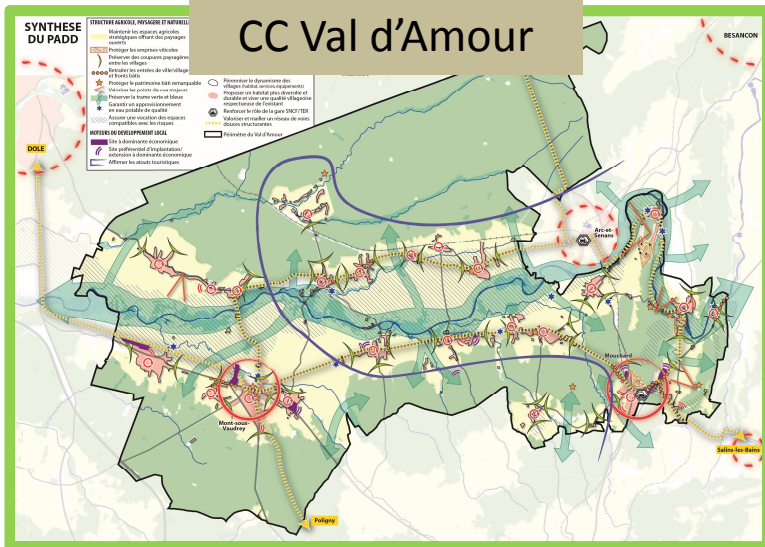
Jura/Franche-Comté



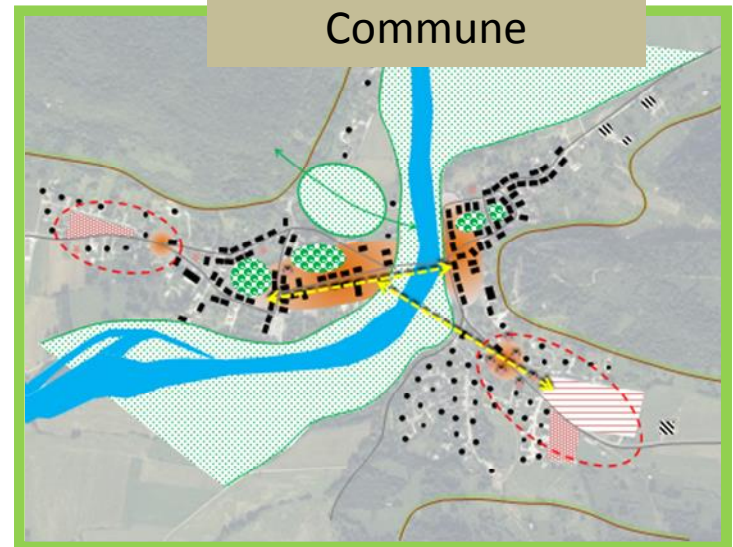
Quartier/opération



CC Val d'Amour

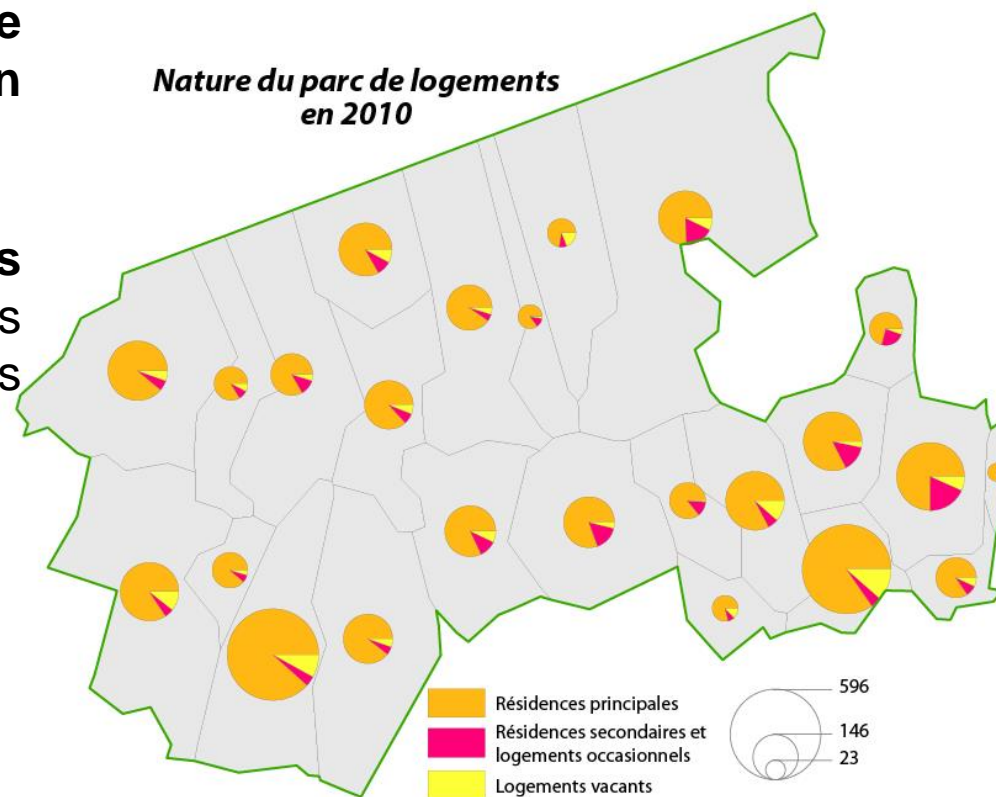


Commune



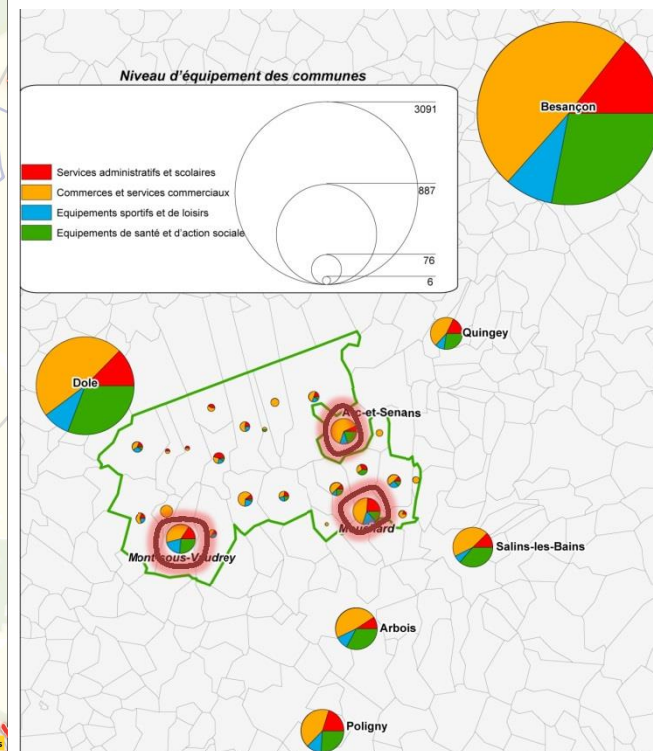
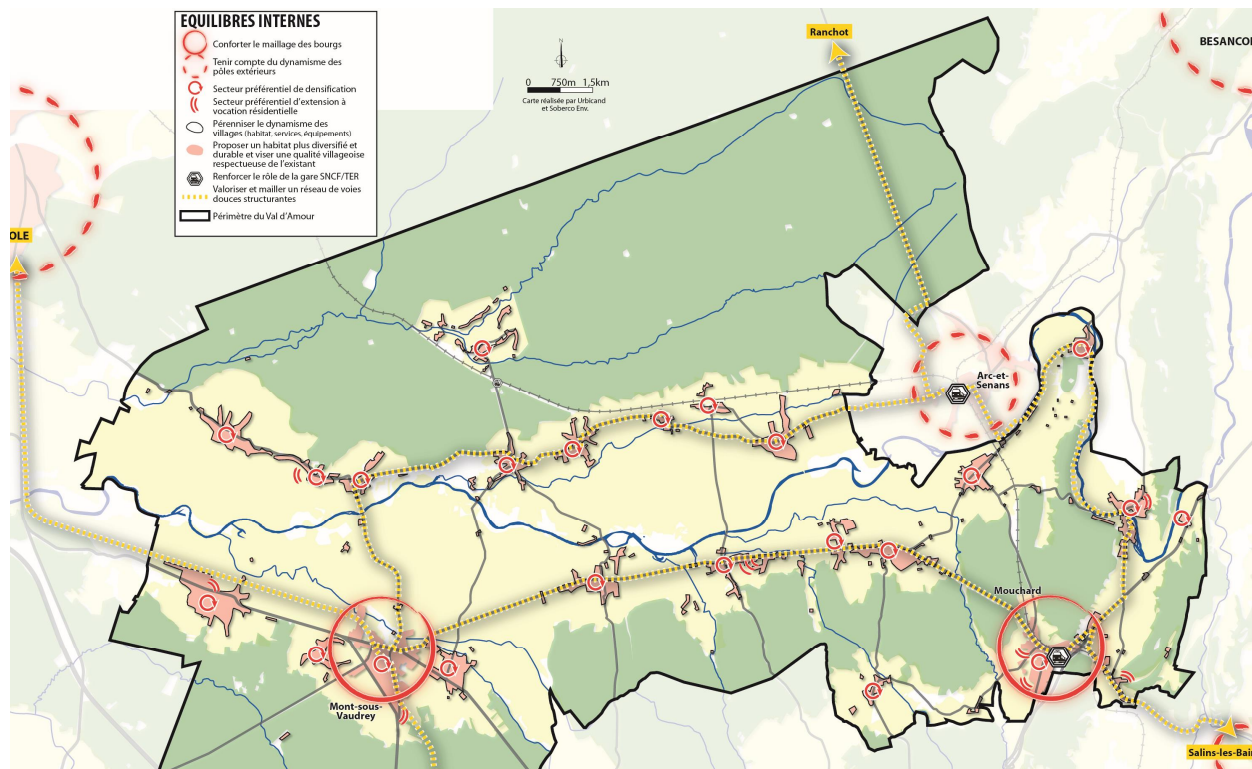
Le volet habitat : constats

- “ **Un rythme de construction soutenu dans l'ensemble des villages**
- “ **Une part de logements locatifs sociaux faible (4%),** mais des efforts de production par les autres filières depuis 10 ans : logements communaux, locatif privé (OPAH), pass foncier
- “ Des problématiques de **logements inoccupés**
- “ **Un potentiel important de rénovation-réoccupation au cœur des villages**
- “ **Des besoins spécifiques identifiés** : lycéens/apprentis (650 élèves), personnes très âgées

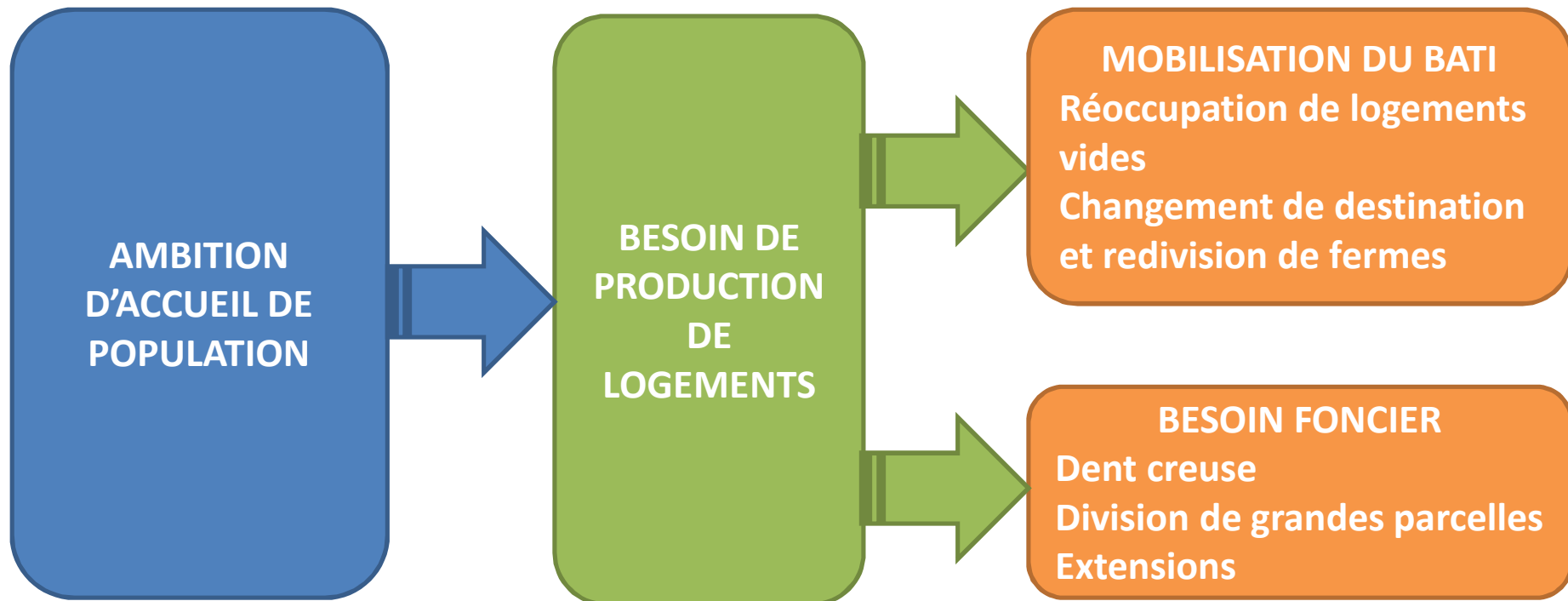


Les équilibres entre bourgs et villages

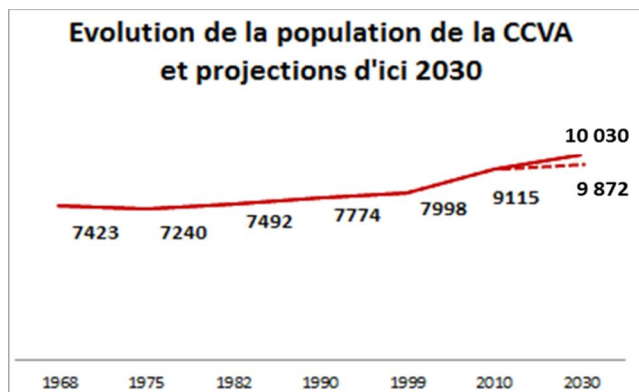
- “ Le choix d’un scénario égalitaire entre les communes
- “ Des bourgs qui restent néanmoins confortés
- “ Des débats transversaux :
 - . La place de Mouchard avec sa gare SNCF et ses équipements
 - . La mutualisation des écoles (24 communes, 19 écoles)



Anticiper les besoins d'accueil de population d'ici 2030



10 000 habitants



+ 650 à 720 logements,
soit 40 à 45 logements/an :

- “ Loger les habitants supplémentaires
- “ Répondre au desserrement des ménages (passage de la taille des ménages de 2,32 à 2,16)

120 logements sans besoin foncier

530 à 600 logements avec besoin foncier

L'approche par la qualité villageoise et l'optimisation foncière

SORTIE DE L'ÉTALEMENT LINÉAIRE / DU REMPLISSAGE POUR ALLER VERS UN URBANISME DE PROJET

- “ Revitalisation des cœurs de villages
- “ Action sur le bâti existant et sur les dents creuses
- “ Aménagement d'espaces publics et développement des déplacements doux
- “ Sécurisation des traversées des D905 et D472, et organisation du bâti pour limiter le bruit



Greffe urbaine de qualité paysagère et architecturale

Valorisation du patrimoine architectural et confortement des centralités villageoises



Qualité des transitions entre les espaces publics et les couronnes verte



Les besoins fonciers : à la conquête des dents creuses

**Potentiel foncier
supérieur aux besoins**



**Adapter le potentiel
foncier aux besoins**



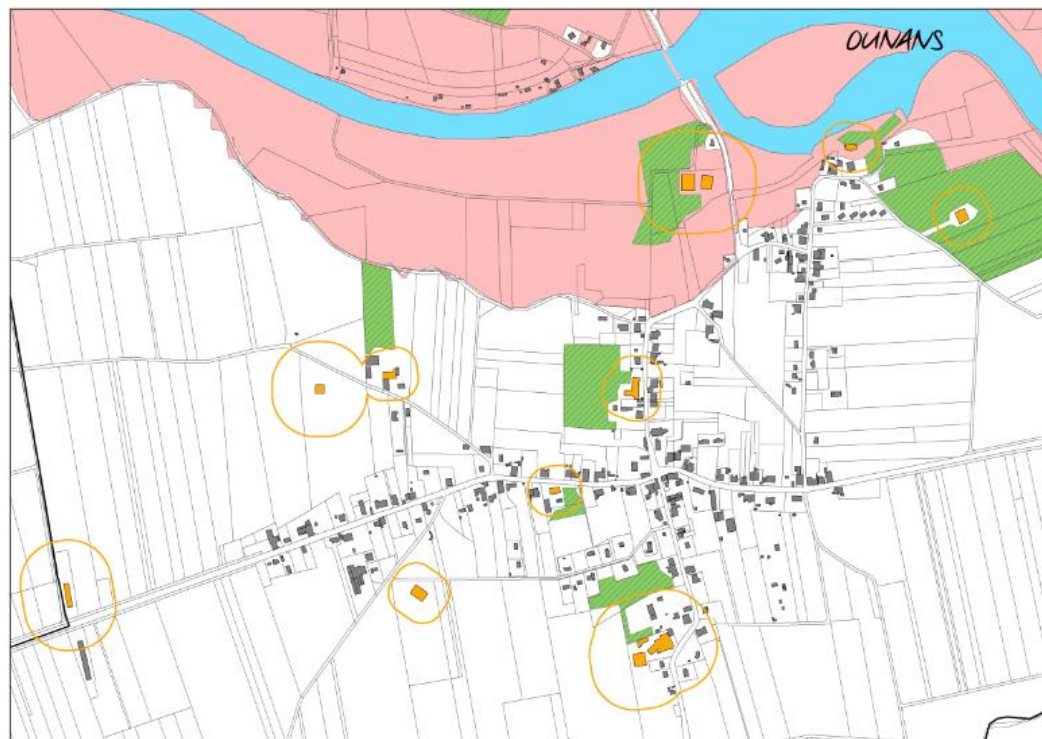
CRITERES DE SELECTION :

- “ Sensibilité environnementale et agricole faible voire modérée
- “ Recentrage de l'urbanisation dans les cœurs de bourgs et de villages
- “ Réflexion par communes pour les OAP et le zonage

Une approche originale de repérage des dents creuses

Un potentiel foncier pré-repéré de 140 ha :

- 112 ha à vocation d'habitat, majoritairement dans les dents creuses
- 27 ha à vocation d'activités



CRITÈRES DE PRÉ-REPÉRAGE :

Vocation d'habitat

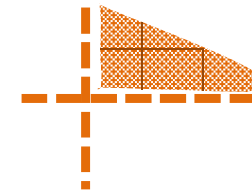
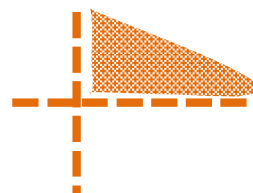
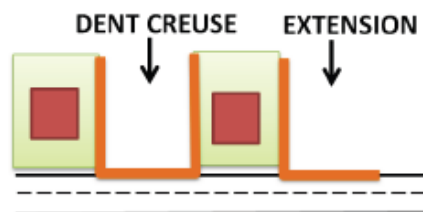
→ Dents creuses +
extensions ceinturant le village

Extensions ZA + sites isolés

→ Extensions

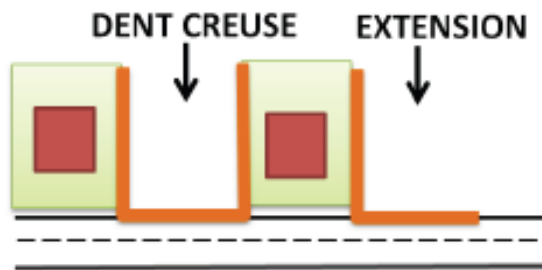
Lotissements viabilisés

→ Extensions



Des besoins fonciers mobilisés dans les villages et les bourgs

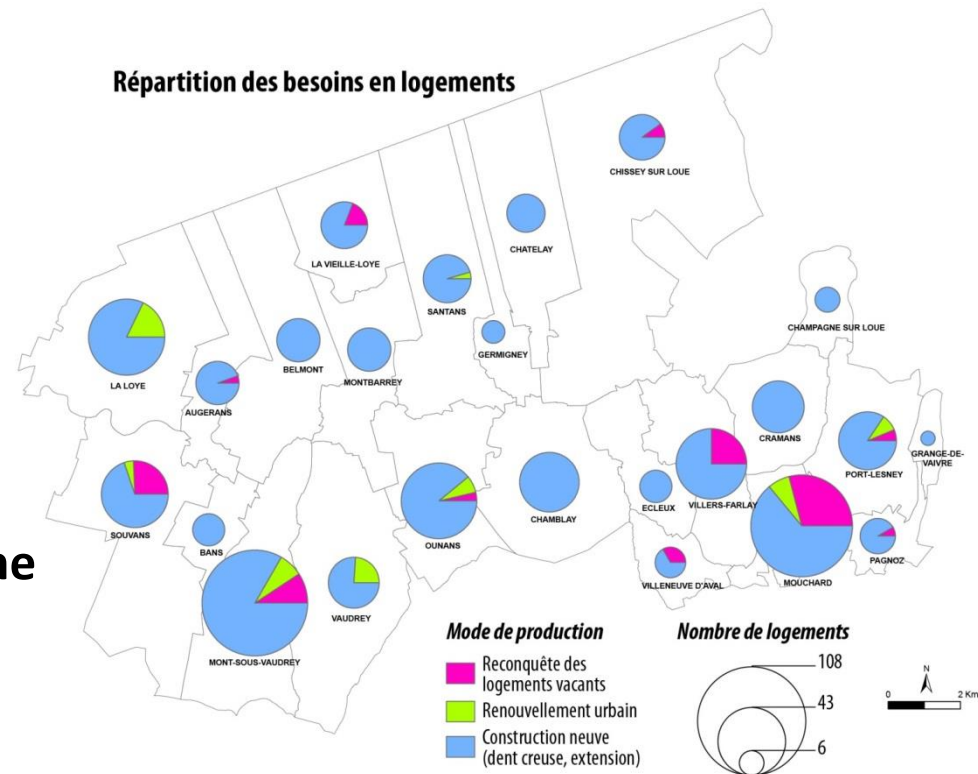
Recentrage de la construction à l'intérieur des villages
→ Terrains en dent creuse



Un potentiel de 100 hectares, mais une 30taine seulement pourraient être mobilisés

Quelques possibilités d'extension localisées : Cramans, Mont sous Vaudrey, Mouchard, Ounans

1000 m² en moyenne
800 m² dans les bourgs



Confrontation des besoins en logements avec le potentiel en dents creuses

La diversification de l'habitat : une approche par public

| Public | Forme bâtie | Typologie | Taille logement | Localisation |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|--|
| ÉTUDIANTS | Appartements | Locatif | studios-T1- colocation | Centres villes de Mouchard et Mont /s Vaudrey |
| PERSONNES ÂGÉES | Maisons de ville, appartements | Accession/locatif | T2-T3 | Cœur de bourgs et villages |
| MONOFAMILLE, JEUNES ACTIFS | Maisons, appartements | Accession/locatif | T2 à T4 | Ensemble des communes |
| FAMILLES | Maisons, appartements | Accession/locatif | T3-T4 et + | Ensemble des communes |

Un besoin de 480 à 600 logements pour :

- ” répondre au desserrement des 3800 ménages existants
- ” loger les 400 à 700 habitants supplémentaires

Anticiper les besoins d'accueil de population d'ici 2030

Des efforts de production de logements abordables à poursuivre : en priorité dans les 2 bourgs (Mouchard, Mont-Sous-Vaudrey) → locatif social, privé

Des besoins spécifiques auxquels répondre :

- “ *Anticipation du vieillissement et production de logements adaptés : mixité dans les opérations, logements multi-services type villages seniors* ”
- “ *Offre de logements pour les étudiants et jeunes adultes : petits logements (T1 à T3), meublés ou non, locations de courte durée* ”

Exemples de types d'habitat pour répondre aux besoins futurs



Logements seniors, Aromas et Arinthod



Maison individuelle bois



Réhabilitation ferme, 10 appartements, Ecole-Valentigney

En cours et à venir

- Présentation et validation **d'ODAP aménagement communales et intercommunales « portes d'entrée » du territoire** (extension-transfert de activités, entrée de ville, espaces publics, production de logements)
- Échanges-débat élus et partenaires sur un **Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat »** (pas de valeur officielle)
 - ” Organisation d'un **atelier « Habitat »** à l'automne 2015
 - ➔ **Participants:** bailleurs sociaux, chambre des notaires, ADIL, Jura Habitat (réseau H &D), point info logement, mission locale ò : **mobilisation d'acteurs d'horizons différents**
 - ➔ **Objectifs:**
 - vérifier la capacité des acteurs en place de s'adapter au contexte local
 - vérifier la faisabilité