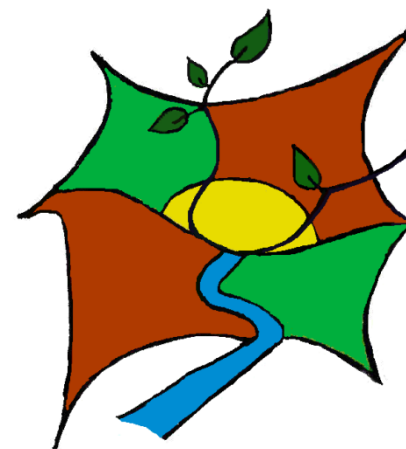


Connaître le potentiel foncier pour réaliser le projet politique construit autour du PAYSAGE

PLUi de la
Communauté de Communes
du Pays de la Saône Vosgienne

Club PLUi Lorraine - 01.12.2015 - Metz



... qui se bat pour rester attractif !



Services à la population : maison de santé, halte-garderie, Relais Assistantes Maternelles, accueils périscolaires, réseau de lecture publique, politique Jeunesse en partenariat avec le milieu associatif, transports scolaires, Relais de Services Publics, équipements sportifs

Patrimoine : Programme d'Intérêt Général ciblé sur la lutte contre la précarité énergétique, Journées du Patrimoine

Protection et mise en valeur des ressources naturelles : collecte et traitement des ordures ménagères, Contrat de Rivières, Assainissement Non Collectif, Natura 2000, Chaufferie-bois, *Natur Images*, soutien au projet de PNR

Tourisme : visites guidées, réseau d'acteurs du tourisme, réseau de haltes pour randonneurs, circuits de randonnée équestre et de cyclo-tourisme

Economie : réseau d'entreprises, chaufferie-bois, station-service, pôle d'activités, recyclerie, atelier-chantier d'insertion





Le PAYSAGE comme fondement du projet politique



Un paysage aux nombreux atouts... mais menacé



Les étapes de notre démarche

- ✓ **Décembre 2012** : Intervention des services de la DDT devant les délégués communautaires pour les sensibiliser à l'outil PLUi
- ✓ **Février 2013** : Dépôt de la candidature à l'Appel à Projets *Plan de Paysage*
- ✓ **Juillet 2013** : Sélection de la CC dans le cadre de cet Appel à Projets
- ✓ **Septembre 2013** : Prise de compétence « *Elaboration, modification, révision et toute évolution des documents d'urbanisme* »
- ✓ **Décembre 2013** : Délibération prescrivant le PLUi
- ✓ **Décembre 2013** : Candidature à l'Appel à Projets PLUi
- ✓ **Janvier 2014** : Lancement de l'étude Plan de Paysage
- ✓ **Mars 2014** : Lancement de l'Appel d'Offres Restreint pour confier l'étude *PLUi* à un (des) prestataire(s) externe(s)
- ✓ **Février 2015** : Lancement de l'étude PLUi
- ✓ **Juillet 2015** : Validation du diagnostic PLUi
- ✓ **Novembre 2015** : Finalisation du Plan de Paysage





Le Plan de Paysage pour mobiliser et sensibiliser les acteurs autour de l'intention politique

Axe 4 du Plan de Paysage :

« Pour un urbanisme de qualité, reflet de l'identité architecturale du Pays de la Saône Vosgienne »

- Optimiser l'armature urbaine existante
- Valoriser l'inscription des villages dans leur site
- Créer des espaces publics agréables à vivre en respectant l'identité et le caractère rural des bourgs
- Mettre en valeur le patrimoine architectural rural des villages

Le Plan de Paysage pour mobiliser et sensibiliser les acteurs autour de l'intention politique

Quelles actions concrètes ?

ENGAGER UNE POLITIQUE D'URBANISME OPERATIONNEL RURAL EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN :

- Mettre en place une **stratégie foncière** pour répondre aux besoins en logements
- Cadrer les **besoins en foncier** en adéquation avec les besoins des communes et fixer les règles de qualité urbaine et architecturale
- Développer une structure d'**accompagnement des projets privés** de réhabilitation du bâti ancien

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES CEINTURES VERTES DES BOURGS :

- Préserver les **ensembles paysagers remarquables** en ceinture de bourgs
- Mettre en place une **OPAV** et animer des journées de découverte pour **sensibiliser le public** à la thématique des vergers
- Créer un **pressoir** intercommunal
- Valoriser les **entrées de bourgs**

PRESERVER ET VALORISER LES SILHOUETTES DE BOURG D'INTERET PAYSAGER :

- Protéger les **silhouettes de bourgs identitaires**
- Identifier et valoriser les **points de vue**
- Requalifier les silhouettes de bourg dégradées et maîtriser leur évolution

... METTRE EN PLACE UN PROGRAMME DE RENOVATION DES RUES ET DES USOIRS

... PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PETIT PATRIMOINE LIE A L'EAU ET AUX ARBRE

... MENER UNE POLITIQUE ACTIVE EN MATIERE DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

... COLLABORER AVEC LES SAVOIR-FAIRE LOCAUX POUR METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DES VILLAGES



Le PLUi pour opposer l'intention politique aux tiers

PADD du PLUi (en cours d'élaboration) :

2 orientations stratégiques

qui abordent la question du foncier :

- Améliorer le cadre bâti et l'environnement urbain
- Gérer, préserver et renforcer des paysages ressources



Le PLUi pour opposer l'intention politique aux tiers

Et concrètement ?

- **Privilégier la densification des bourgs et restreindre les extensions urbaines**
- Lutter contre la **vacance des logements**, notamment dans le bâti ancien
- Favoriser la **réhabilitation des logements anciens** plutôt que la construction neuve
- Lutter contre l'insalubrité et **restructurer des immeubles** anciens tout en veillant au respect du bâti ancien
- Préserver les **ceintures vertes des bourgs** (éléments végétaux remarquables, programme de restauration des jardins et des vergers)
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable (**protection réglementaire des façades remarquables**, réglementer les transformations de ce bâti)
- Protéger les éléments du patrimoine local (**repérer le petit patrimoine sur les documents graphiques du PLUi, inscription en éléments du paysage à protéger ou en EBC**)
- Garantir la qualité urbaine des bourgs (**réglementer l'aspect des constructions principales**, le traitement des espaces publics, les aires de stationnement, **élaborer un règlement patrimonial** ou un guide de prescriptions architecturales et paysagères, élaborer un nuancier intercommunal, préserver les usoirs en y interdisant les constructions,...)

énergies renouvelables
habitat
ENVIRONNEMENT
biodiversit
TOURISME
économie
DEPLACEMENT
S EAU RISQUES
cadre de vie
consommation
d'espace **SERVI** *attractivité*
PAYSAGES
mixité sociale
démographie
ATTRACTIVITE
architecture
agricultur

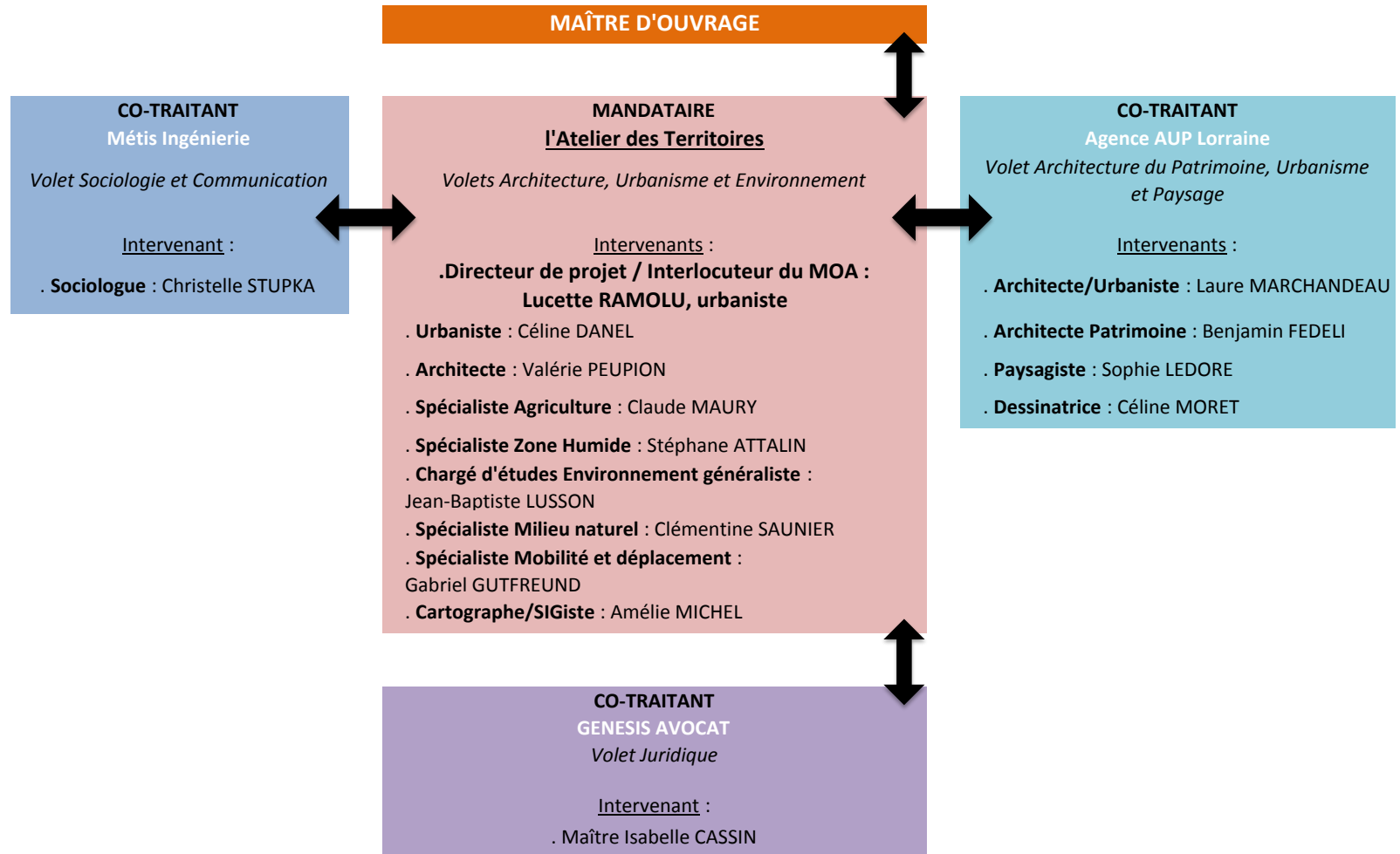
Connaître le potentiel foncier : Comment s'y prendre ?

Présentation de la démarche
par l'équipe d'étude :
l'Atelier des Territoires



Présentation du groupement d'études

Groupement **l'Atelier des Territoires** (l'AdT, mandataire du groupement) - **Agence AUP Lorraine** - **METIS Ingénierie** - **GENESIS Avocats**



Les phases d'élaboration

Février 2015

Des constats

⇒ établissement du diagnostic territorial à partir de :

- Analyse démographique & socio-éco
- Analyse urbaine
- État initial de l'environnement
- Synthèse des contraintes à l'urbanisation

Juillet 2015

Des enjeux

⇒ ils définissent les axes du projet intercommunal

En cours ...
2 réunions de
discussion /
validation des
enjeux avec les
élus

Un projet

⇒ le projet intercommunal (retranscrit dans le PLUi sous forme du P.A.D.D.) doit déterminer l'aménagement et le développement du territoire dans les années à venir

Des règles

⇒ traduction du projet communal dans le PLUi sous forme de règles (ces règles varient suivant les secteurs et les enjeux)

Documents d'urbanisme en vigueur

Planification urbaine : les documents qui préexistent

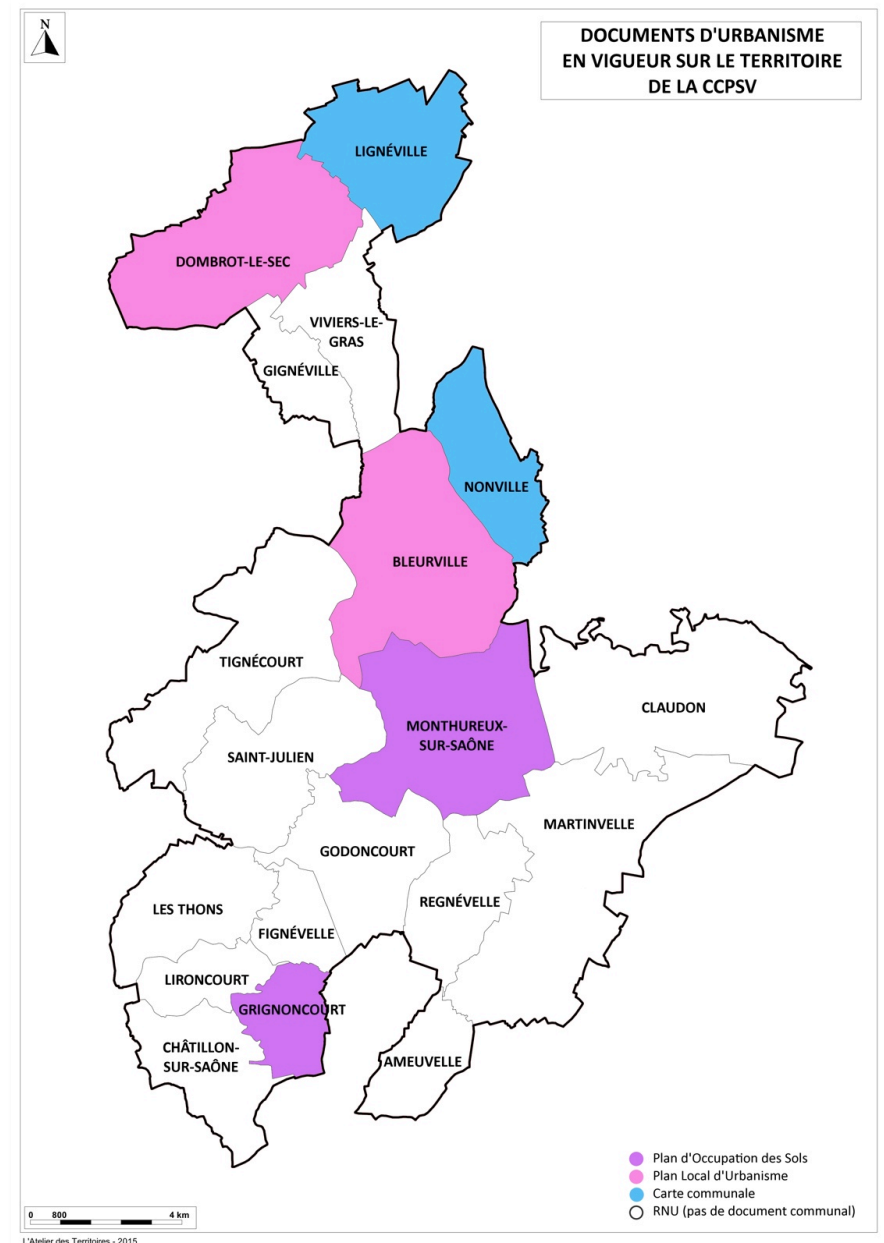
- **2/3 des communes ne disposent pas de document d'urbanisme local**

-> application du Règlement National d'Urbanisme

Les autres :

- **2 communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols**
- **2 communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme**
- **2 communes pourvues d'une Carte communale**

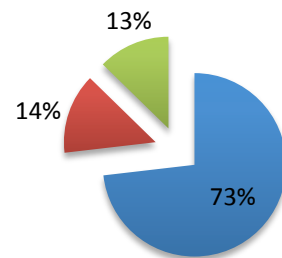
- **Pas de SCoT, ni de PLH**



Les premiers constats du diagnostic - Logement

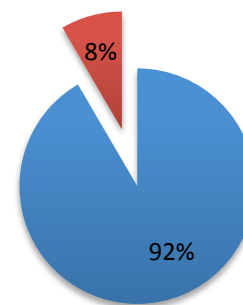
Catégories de logements

- Résidences principales
- Résidences secondaires et logements occasionnels
- Logements vacants



Types de logements

- Maisons
- Appartements



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

Catégories et types de logements		
	2012	%
Ensemble	2317	100
Résidences principales	1686	72,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	317	13,7
Logements vacants	314	13,6
Maisons	2111	91,1
Appartements	194	8,4

Les résidences principales représentent **72,8 %** des logements sur le territoire intercommunal.

La Communauté de Communes comporte une **très forte majorité de maisons** avec **91,1%**, ce qui est **caractéristique d'un territoire rural**.

A noter, une forte proportion de résidences secondaires et de logements vacants (13,7% et 13,6%)

- ⇒ **Enjeu de ce PLUi**
- ⇒ **Nécessité de localiser et qualifier cette vacance**

Détermination de la vacance et des résidences secondaires dans le cadre du diagnostic

I – Prospection de terrain pour localiser le bâti vacant :

Faire la différence :

- entre la ruine
- le bâti vacant
- et les changements de destination possible

II – Echange en commune (une réunion en phase de diagnostic dans chaque commune) pour échanger avec les élus sur les résultats de terrain :

- Différence entre résidences secondaires et habitat vacant
- Echange sur l'état de la bâtisse
- Durée de la vacance
- Raison de cette vacance

⇒ *Objectif : qualifier cette vacance afin de pouvoir aider les élus à se fixer un objectif cohérent et réaliste de résorption de la vacance*

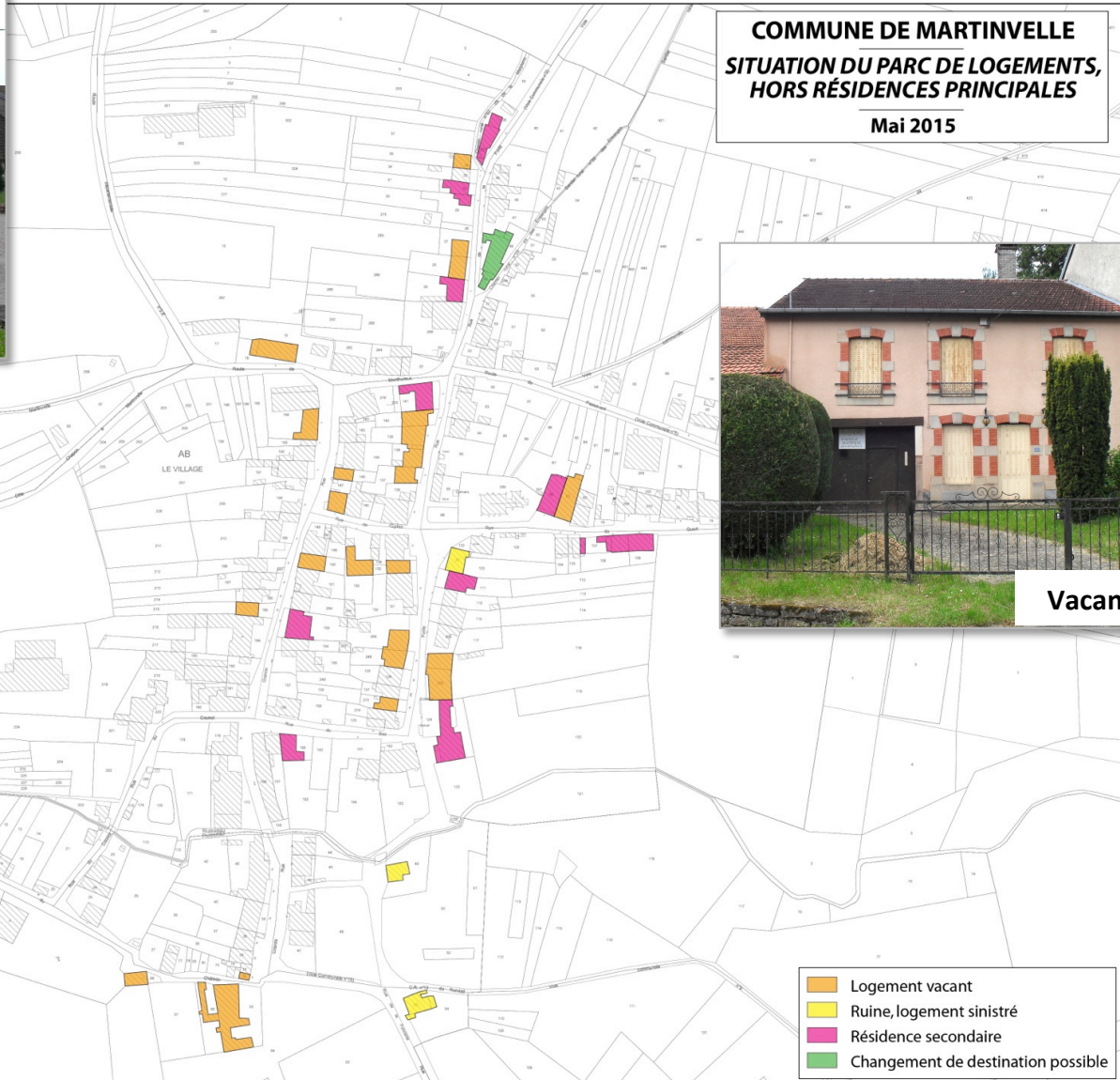
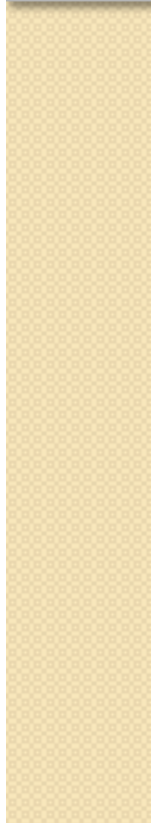
III – Production d'une cartographie par commune

IV – Validation des cartes réalisées par les élus communaux

Situation du parc de logements



Ruine



Vacant



Détermination des potentialités urbaines à l'intérieur de l'enveloppe bâtie

I – Analyse cartographique :

- Sur la base du cadastre et de la photo aérienne
- Prise en compte des risques naturels

⇒ *Première carte de travail*

II – Prospection de terrain

- Prise en compte de la proximité des bâtiments agricoles, topographie...

⇒ *Vérification du travail cartographique*

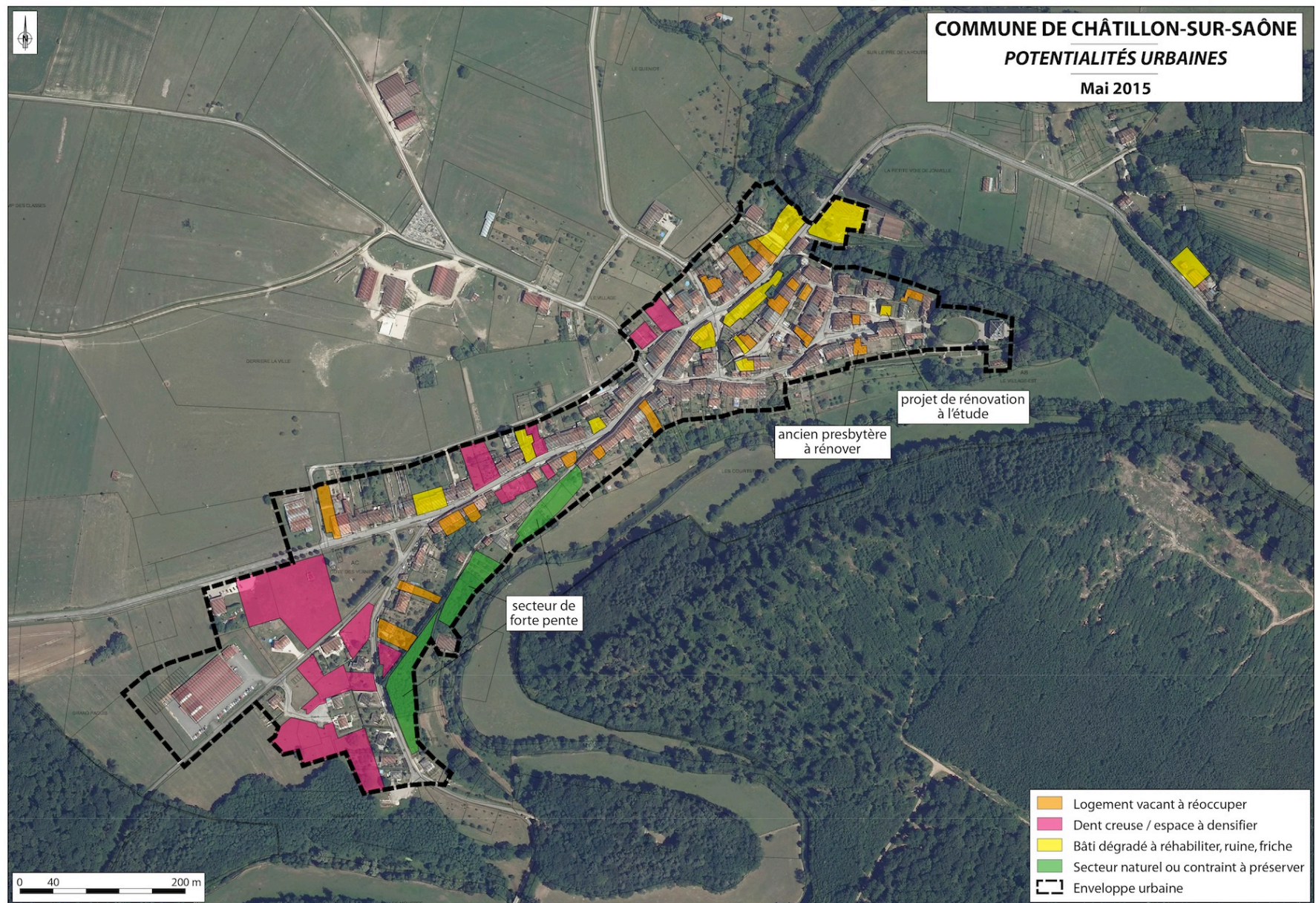
II – Echange en commune (une réunion en phase de diagnostic dans chaque commune) :

- Actualisation avec les projets en cours
- Discussion autour des secteurs identifiés

III – Production d'une cartographie

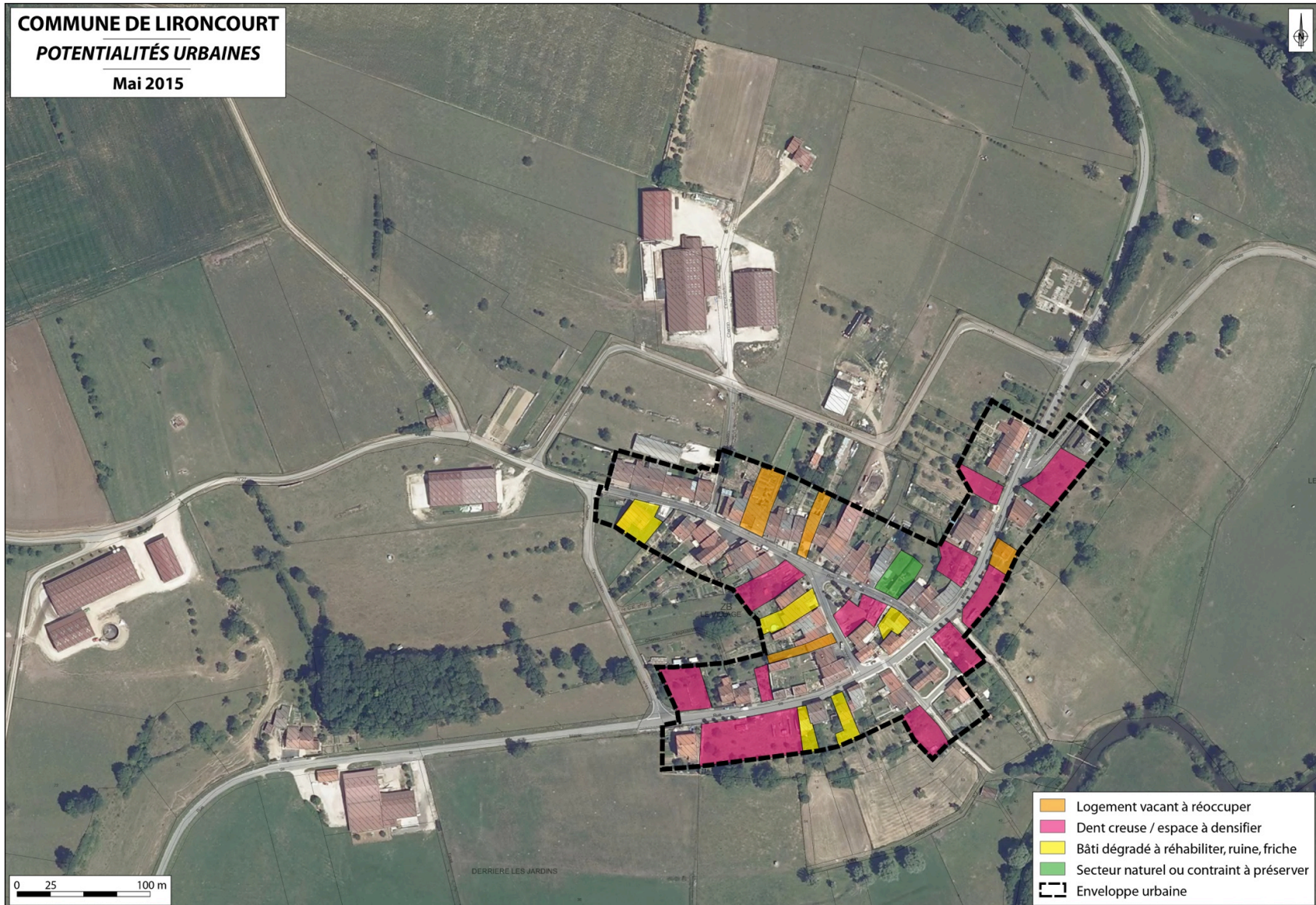
IV – Validation des cartes réalisées par les élus communaux

Analyse des potentialités urbaines à l'intérieur de l'enveloppe bâtie

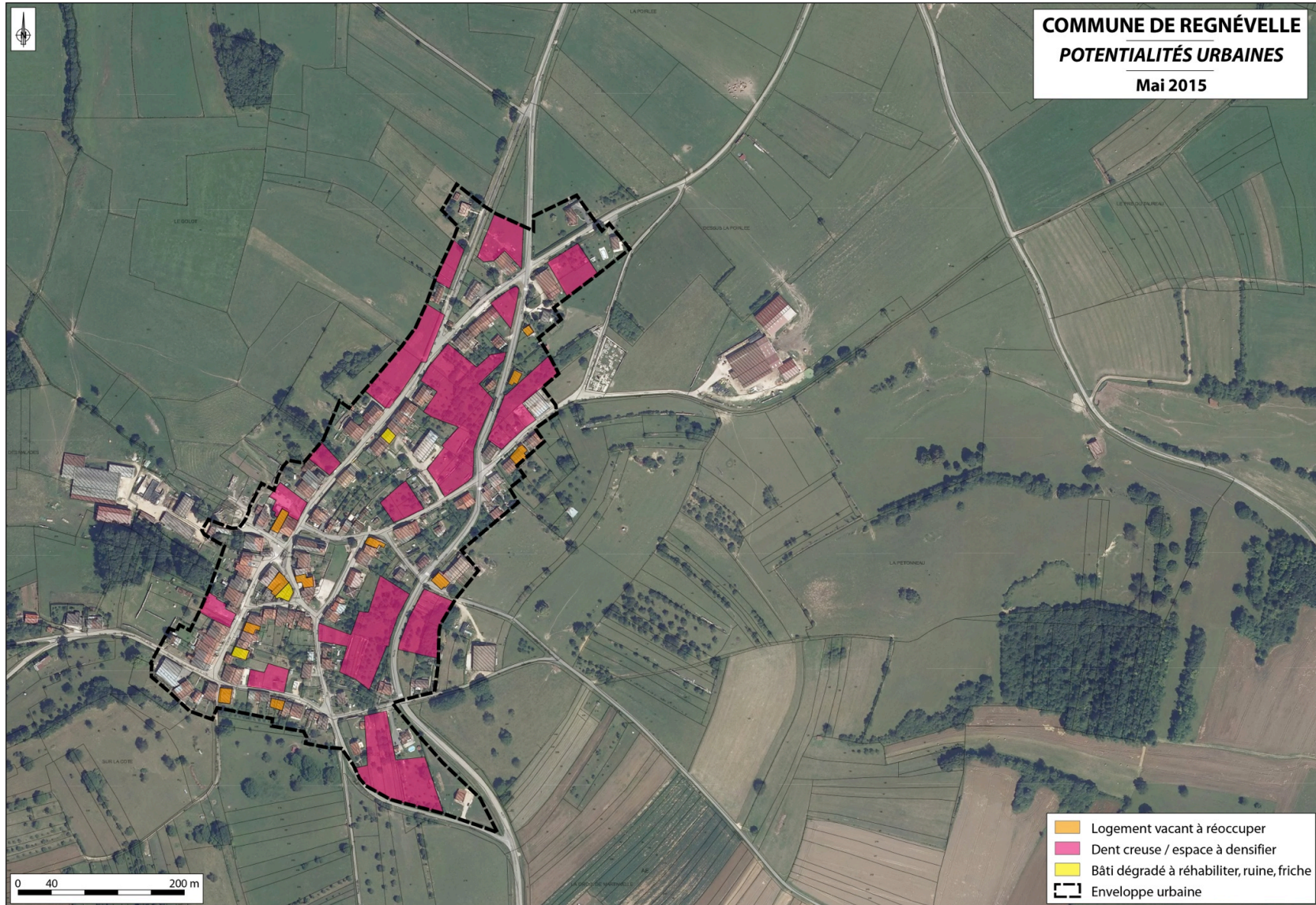


Analyse des potentialités urbaines à l'intérieur de l'enveloppe bâtie

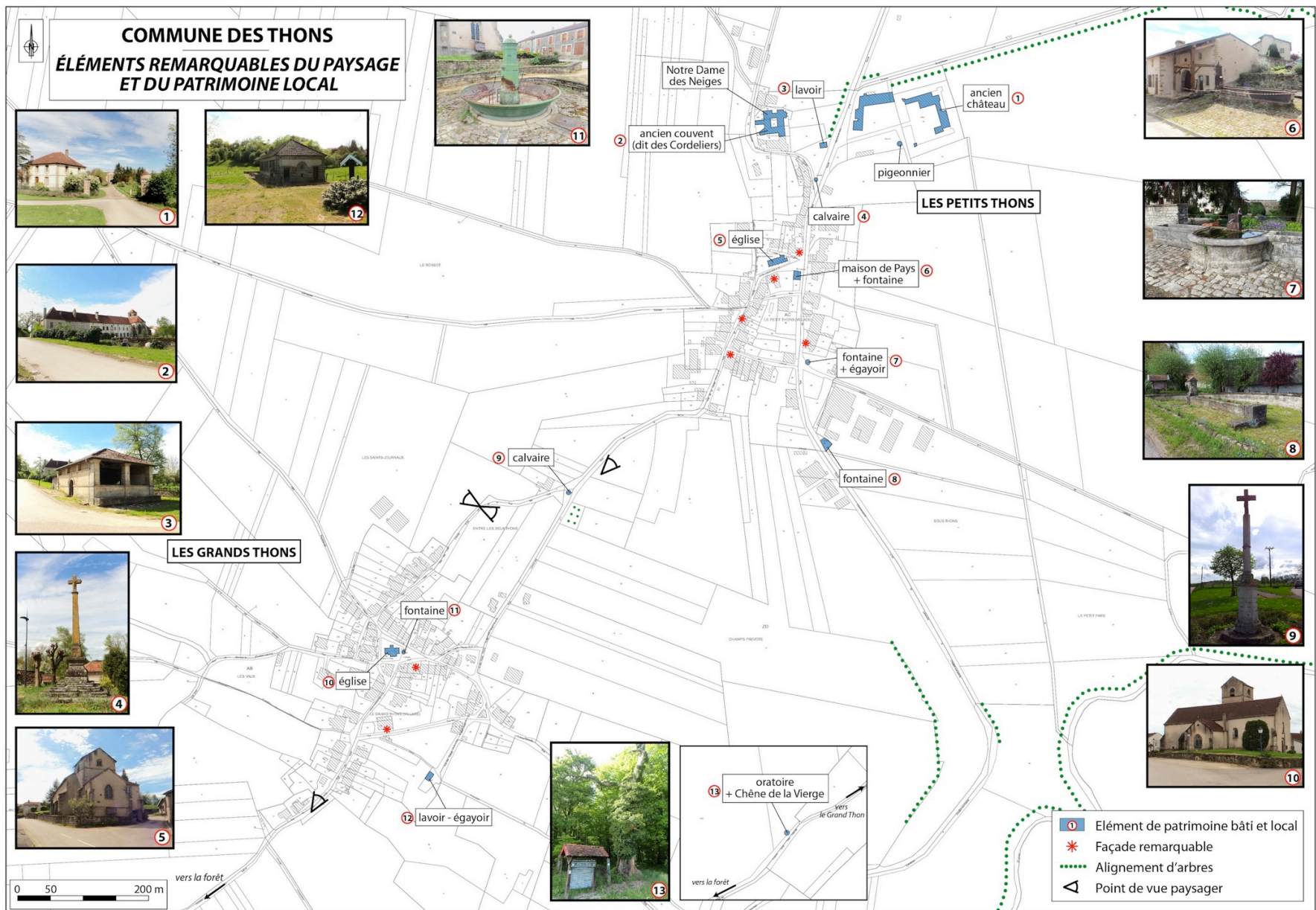
COMMUNE DE LIRONCOURT
POTENTIALITÉS URBAINES
Mai 2015



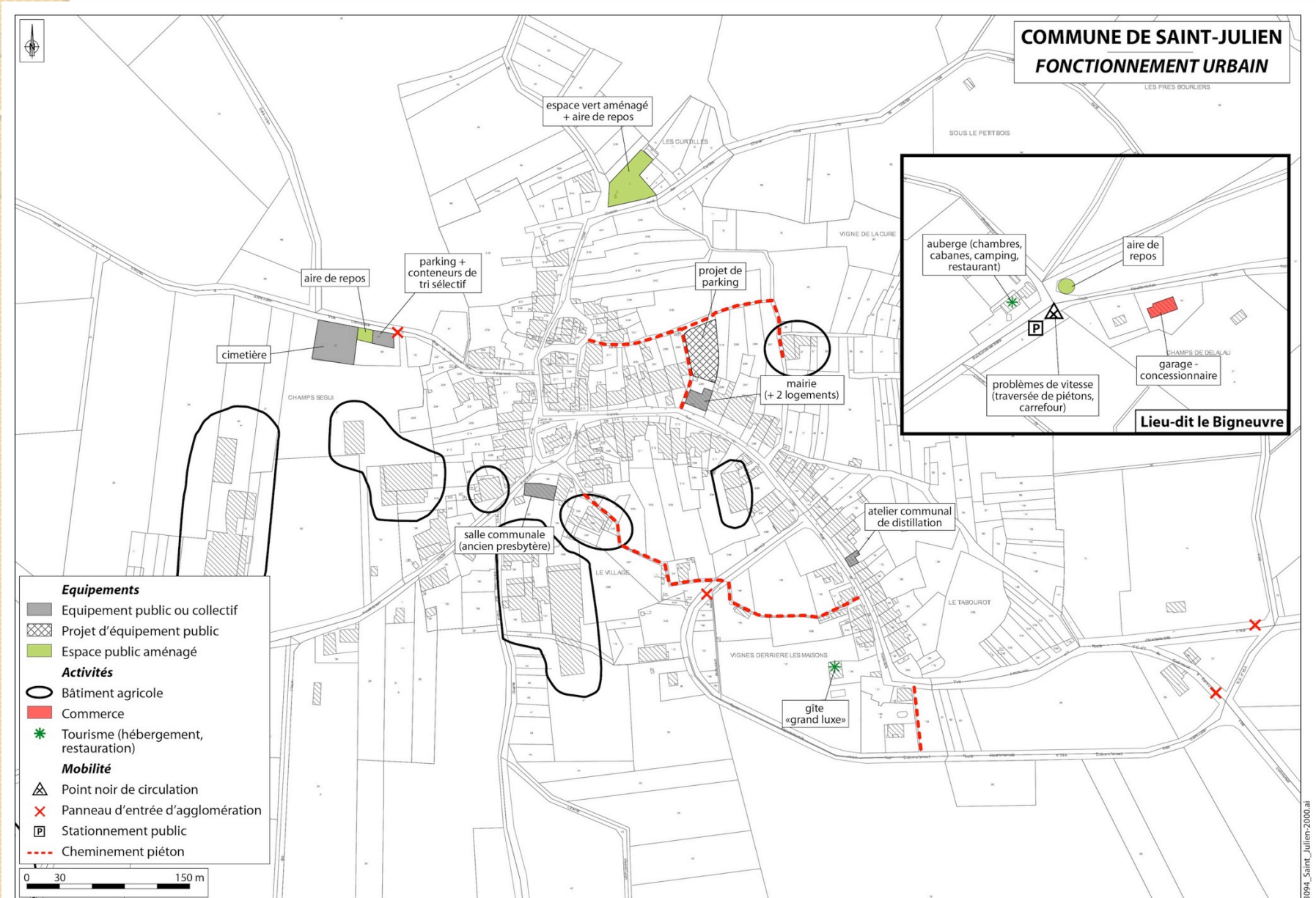
Analyse des potentialités urbaines à l'intérieur de l'enveloppe bâtie



Autres éléments issus de la prospection de terrain et soumis à la validation des élus



Autres éléments issus de la prospection de terrain et soumis à la validation des élus





Conclusion et limites de la méthodologie

I – Vacance / résidence secondaire :

- Méthodologie qui repose sur la connaissance des élus de leur territoire
- Sur des territoires plus urbains, nécessite d'utiliser d'autres outils pour traiter de la vacance (données cadastrales anonymisées)
- Remise en question des données de l'INSEE

II – Potentialités urbaines

- Diagnostic non contestable des élus
- Données pour aider les élus à définir leurs zones de projet



*Merci de votre
attention*