

# Elaboration du SCOT du Pays des Vosges Sàonoises

## Séquence développement résidentiel

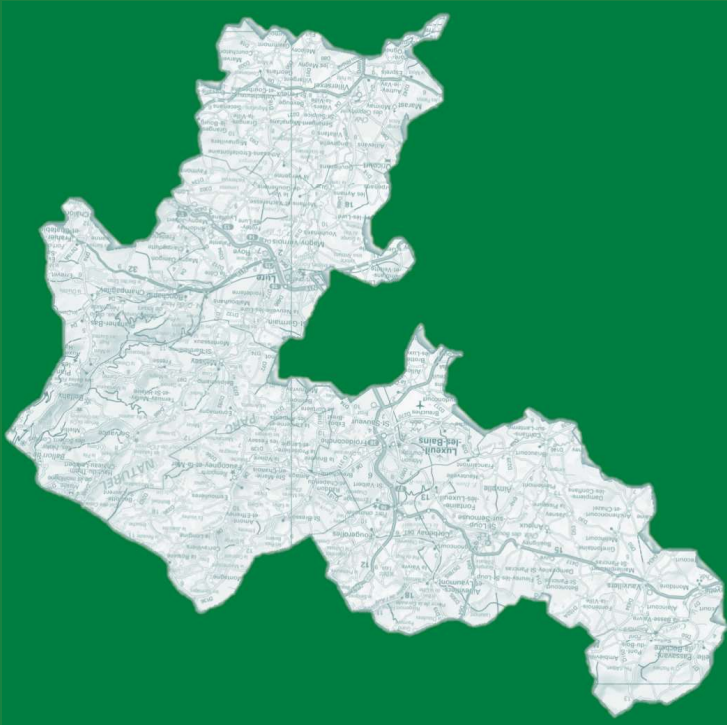
18 octobre 2018

### Document de travail

## Objectifs de l'atelier résidentiel

- L'avancée des réflexions sur le SCOT conduit à définir au travers du DOO les éléments suivants :
- La répartition territoriale des logements ;
- La mobilisation du parc existant ;
- Les formes et typologies d'habitat à développer ;
- Le type de population que le territoire est désireux d'accueillir en priorité (jeunes, actifs, cadres,...) ;
- Les réponses aux besoins des publics spécifiques ;
- Les conséquences de ces objectifs sur la consommation d'espace...

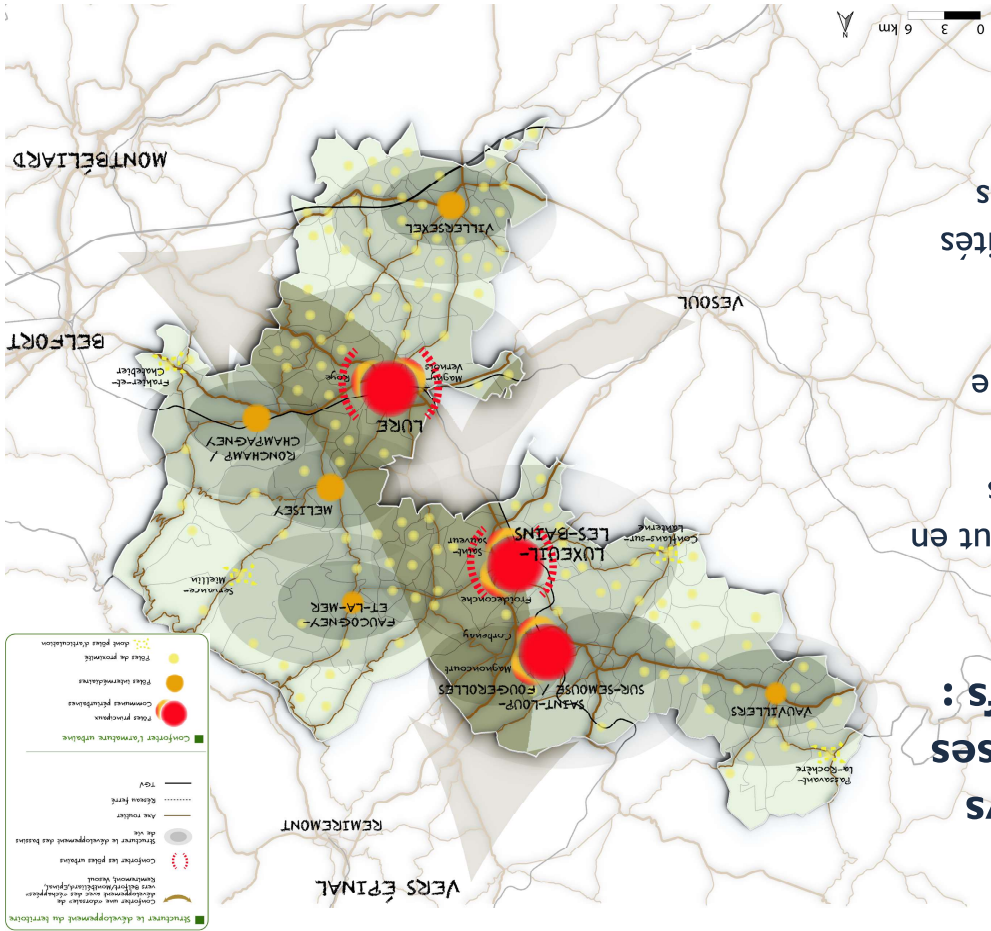




# Les objectifs de développement de l'habitat

## Rappel des du PADD et tendances antérieures

- Une structuration territoriale du Pays des Vosges Saônoises qui a pour objectifs :
  - Un développement résidentiel équilibré tout en renforçant le poids des pôles.
  - Une évolution maîtrisée des communes de proximité en tenant compte de leurs capacités et du desserrement des ménages.



## ■ Rappel :

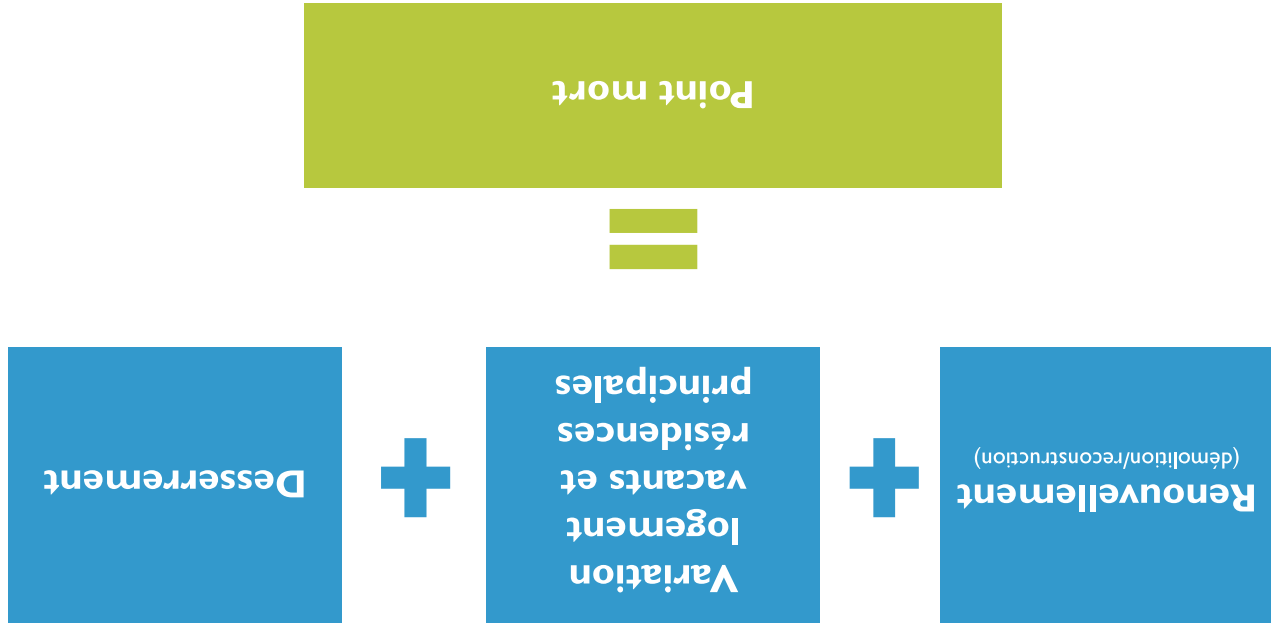
- En premier lieu, il est nécessaire de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas « perdre » de population.
- La notion de « point mort » permet de connaître le besoin en logements non satisfaits au cours de la période précédente. Il est donc le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique du territoire sur une période donnée.

## ■ Critères d'analyse :

- **Le renouvellement du parc** : prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments).
- **La variation des résidences secondaires et des logements vacants** : analyse l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et influe sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.
- **Le desserrement de la population** : une variation du taux d'occupation des RP entraîne une évolution des besoins en logements. En effet les modes de vie évoluant (divorces, départ de jeunes, vieillissement...), le nombre de personnes par logement tend à diminuer au sein du territoire.

## ■ Critères d'analyse :

- Ce calcul du point mort revient ensuite à faire l'addition de l'ensemble des besoins créés par les 3 critères précédents.



## Synthèse des besoins en logements engendrés entre 2010 et 2015 (3/4)

7

Indicateurs	Source	Evolution 2010-2015	
		2010	2015
Taux d'occupation des résidences principales	Calcul	2,29	2,21
Population des résidences principales	Insee	81 474	80 102
Nombre de résidences principales (RP)	Insee	35 630	36 236
Nombre de résidences secondaires (RS)	Insee	3 190	3 243
Nombre de logements vacants (LV)	Insee	4 385	5 013
Parc total de logements	Insee	43 205	44 491
Logements construits	SITADEL		
<b>Besoins engendrés (en nombre de logements)</b>			
		<b>2010-2015</b>	<b>2010-2015</b>
		<b>(par an)</b>	<b>(par an)</b>
(A) Renouvellement	Parc de logement 2010 + logements construits 2010 à 2015 - parc de logement 2015	-115	-23
(B) Variation	Evolution RS + Evolution LV	681	136
(C) Desserrement	(Pop des RP 2010 / tx d'occupation 2015) - nombre de RP 2010	1 227	245
Point mort	A+B+C	1 793	359
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	Point mort - logements construits	622	124

## Synthèse des besoins en logements engendrés entre 2010 et 2015 (4/4)

8

### ■ Bilan des besoins en logement entre 2010 et 2015 :

- Un renouvellement qui a engendré un excédent de 115 logements.
- Une variation de la vacance et des résidences secondaires a créé un besoin de 681 logements.
- Un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 1 227 logements.

- Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 1 793 logements (soit 359 par an).

- En réalité, la création de 1 171 logements entre 2010 et 2015 ne suffit pas à absorber le point mort et révèle un déficit de 622 logements.



- Sur la base de ces tendances observées au cours de la dernière période le besoin en logements est calculé pour la période 2020-2040, en se basant sur les grands objectifs définis dans le PADD, à savoir :

- **Un objectif démographique de 86 500 habitants**, qui reflète la volonté du territoire d'inverser les tendances démographiques à l'œuvre ;

- Un objectif de renouvellement de l'ordre de 300 logements (majoritairement localisés dans la CCPLX) ;

- La volonté d'atteindre un taux de logements vacants entre 9% et 10% ;

- **Une évolution des résidences secondaires qui poursuit les tendances à l'œuvre**, sous les effets de la stratégie touristique du territoire : une augmentation moyenne de l'ordre de 10 nouvelles résidences secondaires supplémentaires par an (soit + 200 RS sur la période du SCOT).

## Propositions d'objectifs résidentiels du SCOT pour la période 2020-2040 (2/3)

Indicateurs		Source		2020	2040	Evolution 2020-2040	
Taux d'occupation des résidences principales	Calcul	2,13	1,95	-0,18			
Population des résidences principales	Insee	79 879	84 770	4 891			
Nombre de résidences principales (RP)	Insee	37 492	43 472	5 980			
Nombre de résidences secondaires (RS)	Insee	3 260	3 460	200			
Nombre de logements vacants (LV)	Insee	5 952	5 165	-787			
Parc total de logements	Insee	46 704	52 097	5 393			
Besoins engendrés (en nombre de logements)							
2020-2040 (par an)							
(A) Renouvellement	Objectif du SCOT		300	15			
(B) Variation	Evolution RS + Evolution LV (objectif SCOT)		-587	-29			
(C) Desserrement	(Pop des RP 2020 / tx d'occupation 2040) - nombre de RP 2020		3 472	174			
Point mort	A+B+C		3 185	159			
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	Point mort - logements construits		-2 208	-110			

# Propositions d'objectifs résidentiels du SCOT pour la période 2020-2040 (3/3)

11

## ■ Bilan des objectifs résidentiels 2020-2040 :

- Un objectif de renouvellement de l'ordre de 300 logement, pour atteindre un taux de vacance entre 9 et 10% à horizon 2040.
- Une variation de la vacance et des résidences secondaires qui réduisent le besoin de 587 logements.
- Un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 3 472 logements.

- Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 3 185 logements (soit 159 par an).

- En réalité, la création de 5 393 logements entre 2020 et 2040 suffit à absorber le point mort et laisse un excédent de 2 208 logements.

## Déclinaisons des objectifs résidentiels par EPCI

12

Proposition de déclinaison des objectifs de logements par EPCI

■ Ces objectifs proposés par EPCI vous semblent-ils réalisables ? Sont-ils en adéquation avec les niveaux de développement envisagés au sein des PLUI ?	■ Quels types de ménages le territoire est désireux d'accueillir ?	Objectifs log à construire 2020-2040		Parc total logements 2020	Parc total logements 2040 (estime)	Besoin en logement par EPCI
		total	par an			
		2 385	119	10 385	12 770	CC Pays de Lure
		653	33	10 649	11 302	CC Haute Comté
		290 *	14	9 098	9 388	CC Pays de Luxeuil
		1 221	61	6 202	7 423	CC Rahin et Chérimont
		235	12	6 084	6 319	CC Millie Etangs
		609	30	4 285	4 894	CC Pays de Villersxel
		5 393	270	46 704	52 096	Ensemble Pays des Vosges Sabnoises

Ce que pourrait dire le DOO

- Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs prévus dans le SCOT en matière de programmation résidentielle visant à conforter l'armature territoriale du Pays.
- Ils préciseront les objectifs à l'échelle des communes ou groupes de communes en fonction de l'armature territoriale qu'ils définissent.

## Ce que pourrait dire le DOO sur les leviers de remobilisation du parc existant :

Besoins engendrés (en nombre de logements)		2020-2040 (par an)	
(A) Renouvellement	Objectif du SCOT	300	15
(B) Variation	Evolution RS + Evolution LV (objectif SCOT)	-587	-29
(C) Desserrement	(Pop des RP 2020 / tx d'occupation 2040) - nombre de RP 2020	3 472	174
Point mort	A+B+C	3 185	159
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	Point mort - logements construits	-2 208	-110

- Identification précise des logements vacants pouvant être remis sur le marché et ceux nécessitant une démolition/reconstruction.
- Mobiliser les outils incitatifs OPAH ou PIG pour l'adaptation et la réhabilitation du parc des EPCI. Faut il définir des secteurs stratégiques d'intervention à l'échelle du Pays ?
- Travailler sur le changement d'usage des bâtiments agricoles en logement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Travailler à la division de logements si l'opportunité se présente.

# Les objectifs de structuration du développement résidentiel

- Y a t-il des projets résidentiels ou mixtes stratégiques / structurants au sein des polarités du SCOT (qui feraient par exemple l'objet d'OAP au sein des PLUi), participant au renforcement des centralités ?
- Si oui, quelle est leur programmation, à quels types de publics s'adressent-ils ?

## Les objectifs de diversification de l'offre pour augmenter son attractivité

Développer une offre diversifiée et attractive à l'échelle des EPCI et des centralités en évitant la spécialisation des secteurs :

- Développer des typologies moyennes à petites dans les centralités (en accession et en locatif).
- Développer l'offre à destination des étudiants en proximité des lieux d'enseignement et de professionnalisation (notamment logements pour les apprentis).
- Diversifier l'offre pour l'adapter aux différents revenus des actifs et typologies familiales.
- Proposer une offre à destination des jeunes seniors et des personnes âgées nécessitant un suivi médical.

### Quel objectif pour le développement de l'offre sociale ?

- Définir un objectif chiffré à l'échelle du SCOT ?
- En dehors des pôles principaux, prioriser les secteurs de développement de l'offre (proximité des transports et des équipements, des centralités, etc).
- Quel est le besoin en zone rurale ? Est-ce une réponse pour le logement des personnes âgées ?

## La résorption de la vacance, un enjeu prégnant (1/3)

- Concernant le niveau de la vacance résidentielle, le PADD fixe comme objectif la résorption d'environ 800 logements à 2040 pour atteindre le taux de 10% de logements vacants.

■ Pour rappel, il existe deux types de vacance :

- **la vacance de courte durée (conjoncturelle)**, liée à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements. Il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6%, seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.
- **la vacance plus longue (structurelle)**, liée à l'inadaptation des logements vis-à-vis de la demande.



## Les 4 types de vacance structurelle

### Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

- Logements obsolètes, inadaptés à la demande
- Logements en attente de destruction
- Logements « hors marché de fait » ne pouvant trouver acquéreur ou locataire (trop chers, dévalorisés...)

### Vacance de transformation du bien

- Logements en travaux
- Logements en situation bloquée : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite...

### Vacance expectative

- Logements réservés pour soi ou pour un proche
- Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers

### Vacance de désintérêt économique

- Faible valeur économique du bien
- Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (par ex logements reçus en héritage)

Ce que pourrait dire le DOO

■ Les documents d'urbanisme locaux veilleront à identifier les enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé en :

- Favorisant le confort, la mise aux normes énergétiques afin de limiter leur consommation, l'adaptabilité aux ménages, ... ;
- Adaptant les logements au marché en fonction des profils de ménages (jeunes, aînés, famille) et des besoins (stationnement, sécurité piéton, présence d'équipements,...) pour leur remise sur le marché locatif.

■ Les documents d'urbanisme locaux permettront également :

■ La transformation de bâtiments anciens (industriels, agricoles, moulins...) en logements sous réserve que les conditions d'alimentation en eau potable et d'assainissement soient satisfaisantes.

## ■ Personnes âgées :

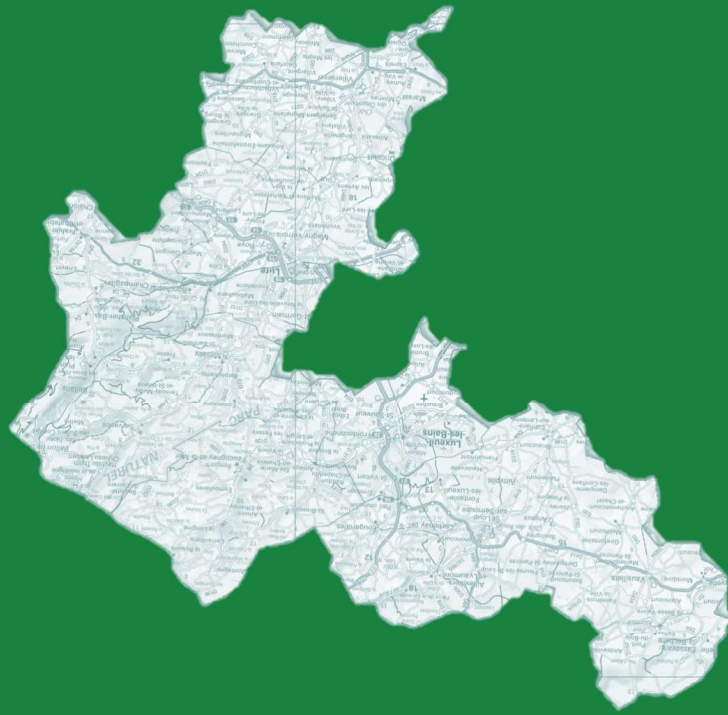
- Quelle politique de maintien à domicile des personnes âgées ?
- Quel développement des structures d'accueil (béguinage, EHPAD, MARPA, etc) ?

## ■ Gens du voyage :

- X places en aires d'accueil à créer dans le Pays :
  - Aires de grands passages (50 à 200 emplacements) à Luxeuil et Lure (Ronchamp) ;
  - Aires d'accueil de petite et moyenne dimension (15 à 50 emplacements) à Villersexel et Melisey.

- Quelle réponse en terme de terrains familiaux et habitat adapté ?

Les objectifs  
chiffrés de  
consommation  
maximale  
d'espace pour le  
développement  
résidentiel



Elaboration du SCOT du Pays des Vosges Saônoises

Le DOO doit fixer les objectifs de consommation maximale d'espace qu'il peut ventiler par secteur.

Au regard de la configuration du Pays, l'EPCI apparaît comme une bonne maille. Des sectorisations sont cependant nécessaires pour mieux tenir compte des différences de contextes (communes de taille différente, et capacité/contrainte à la densification,...) impliquant un enjeu de mutualisation cohérente des objectifs de logements et de consommation d'espace communes...

Ces objectifs sont des maxima qui ne doivent pas nécessairement être atteints et avec lesquels les PLU doivent être compatibles. Le suivi du SCOT tout au long de sa mise en oeuvre permettra d'avoir un regard sur l'évolution du territoire et de définir les éventuelles corrections à donner.

Consommation d'espace

=

Terrain bâti ou aménagé de manière effective en extension de l'enveloppe urbaine à compter de la date d'arrêt du SCOT.

Ainsi, les zones à urbaniser (1AU ou 2AU) des PLU qui ne sont ni bâties ni aménagées à la date d'arrêt du SCOT seront considérées comme de la consommation d'espace lorsqu'elles seront effectivement urbanisées. En cas d'incompatibilité les PLU ont 3 ans pour intégrer les objectifs du SCOT.

Le tableau ci-après propose une ventilation d'optimisation du tissu urbain existant et des objectifs de consommation maximale par EPCI, pour renforcer la vitalité des polarités, améliorer la qualification des espaces urbains et la diversité de l'offre en logements, favoriser les moyens de mobilité alternatifs à la voiture, réduire la consommation d'espace agricole...).

Elle tient compte des capacités et contraintes des communes principales et intermédiaires, qui réaliseront près de 68% des objectifs totaux de logements du territoire.

Les objectifs de réalisation de logements dans le tissu urbain existant, sont des indicateurs que les communes adaptent en fonction de leurs spécificités.

# Les objectifs de consommation maximale

## Hypothèse de consommation maximale d'espace pour le développement résidentiel par EPCI

EPCI	Total log construits à 2040	dans l'enveloppe urbaine		en extension (VRD et équipements inclus)	
		nbre	%	nbre	log/ha
CC Pays de Lure	2 385	1 058	44%	1 327	16
CC Haute Comté	653	516	79%	137	16
CC Pays de Luxeuil	290	107	37%	182	14
CC Rahin et Chérimont	1 221	500	41%	721	14
CC Mille Etangs	235	83	35%	152	13
CC Pays de Villerséssel	609	228	37%	381	13
Ensemble Pays des Vosges Saônoises	5 393	2 493	42%	2 900	15

- Calculs basés sur une proposition de **densités moyennes** selon les pôles (en cohérence avec celles des PLU) :
  - 25 log / ha pour les pôles principaux ;
  - 15 log / ha pour les pôles intermédiaires ;
  - 12 log / ha pour les pôles de proximité.
- Calculs basés sur une proposition de logements à construire au sein de l'enveloppe :
  - 50% pour les pôles principaux ;
  - 45% pour les pôles intermédiaires ;
  - 35% pour les pôles de proximité.



- Pour définir les surfaces d'urbanisation maximales, les densités de logement par hectare sont considérées comme des indicateurs et des moyennes à l'échelle de l'ensemble des zones à urbaniser et non des densités à l'opération (la densité pouvant ainsi varier d'une opération à l'autre).
- Quelques exemples de densités de logements/ha, VRD et équipements compris.

## Exemples de densités de logements dans les opérations récentes au sein du Pays (1/4)

CCPV - Esprels (rue Bouhelier) :  
8 log/ha, terrains de 1 000 m<sup>2</sup> à 1 300 m<sup>2</sup>





# Exemples de densités de logements dans les opérations récentes au sein du Pays (2/4)

27

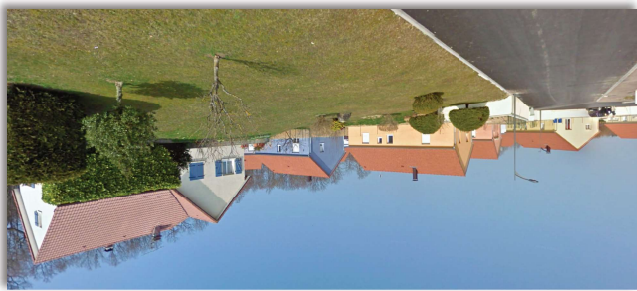
CCRC - Frahier-et-Chatebier (rue des Soyex) :  
9 log/ha, terrains de 750 m<sup>2</sup> | 900 m<sup>2</sup>



# Exemples de densités de logements dans les opérations récentes au sein du Pays (3/4)

28

CCPL - Lure (rue René Cassin) :  
13 log/ha, terrains d'environ 800 m<sup>2</sup>





# Exemples de densités de logements dans les opérations récentes au sein du Pays (4/4)

CCPL - Lure (rue du Colonel Paul René Machin) :  
15 log/ha, terrains de 600 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup>



# Exemples de densités de logements dans d'autres territoires



14 log/ha



15 log/ha



18 log/ha

Sur 5 500 m<sup>2</sup> = 4 maisons accolées, 2 maisons individuelles sur 900m<sup>2</sup> de terrain, un petit collectif de 4 logements.



# Exemples de densités de logements dans d'autres territoires

Exemple autre SCOT : 28 log/ha

4 parcelles en moyenne de 300m<sup>2</sup>

10 maisons de ville

5 logements intermédiaires

2 petits collectifs de 4 et 5 logements.

3 parking, 3 parcs et aires de jeux

Des commerces

2 liaisons douces



# Une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine

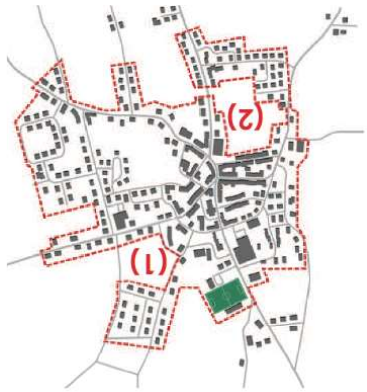
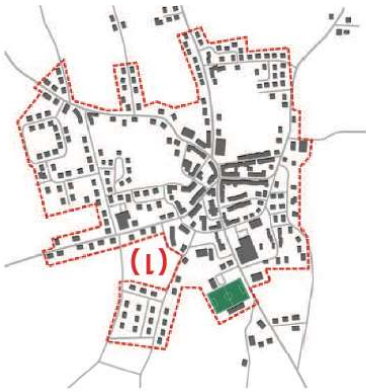
Ce que pourrait dire le DOO

Les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés selon leur fonctionnalité agricole ou forestière.

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles

Enveloppe « optimale » si espace agricole urbain productif (1)

Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)



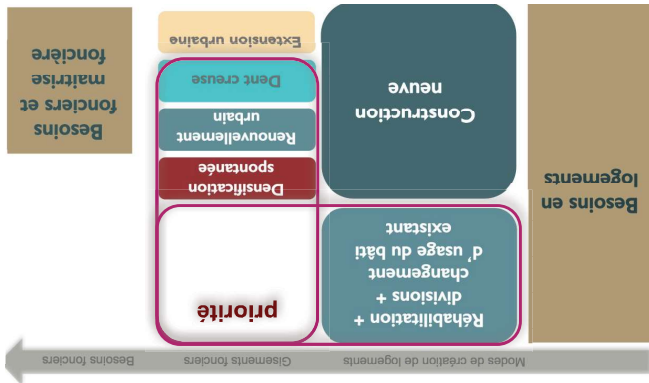
Enveloppe urbaine : ligne imaginaire autour de l'espace bâti des centres-bourgs et principaux villages qui délimite un espace urbain cohérent. C'est un outil de suivi utilisé, ce n'est pas une limite d'urbanisation.



Ce que pourrait dire le DOO

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements. Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié à :

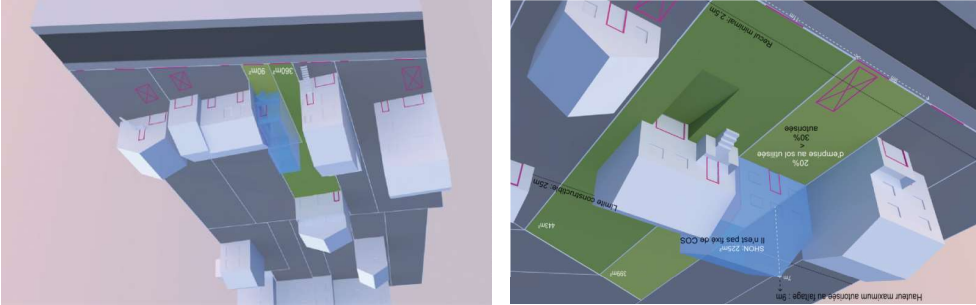
- La réhabilitation et la réduction de la vacance, les divisions et le changement d'usage du bâti, La densification spontanée (division parcellaire), Aux dents creuses (terrain libre entre 2 constructions), Aux îlots et cœurs d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain), Au renouvellement urbain (démolition, reconstruction).



34 Une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine



Exemple de dents creuses et cœurs d'îlots libres dans le centre-bourg de la commune de Genevreuille (Pays de Lure)



Comblement de dent creuse donnant sur rue

## Dents creuses :

- L'urbanisation des dents creuses est un principe mis en avant dans le PADD du SCOT. Il s'agit des « espaces interstitiels restés non-construits à l'intérieur des villes » (source Ministère). Il peut s'agir d'espace privé végétalisé, de terrain vague en fonds de parcelle...

- Faut-il fixer une superficie minimale pour identifier ces dents creuses ?

- Exemple de prescription issue du DOO du SCOT du Doubs Central sur la définition d'une dent creuse :

■ « Sont considérées comme des dents creuses une parcelle ou un groupe de parcelles non bâti, au sein de l'espace urbanisé, représentant une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> dans les villages et les bourgs, et à 1 000 m<sup>2</sup> dans les villes. »

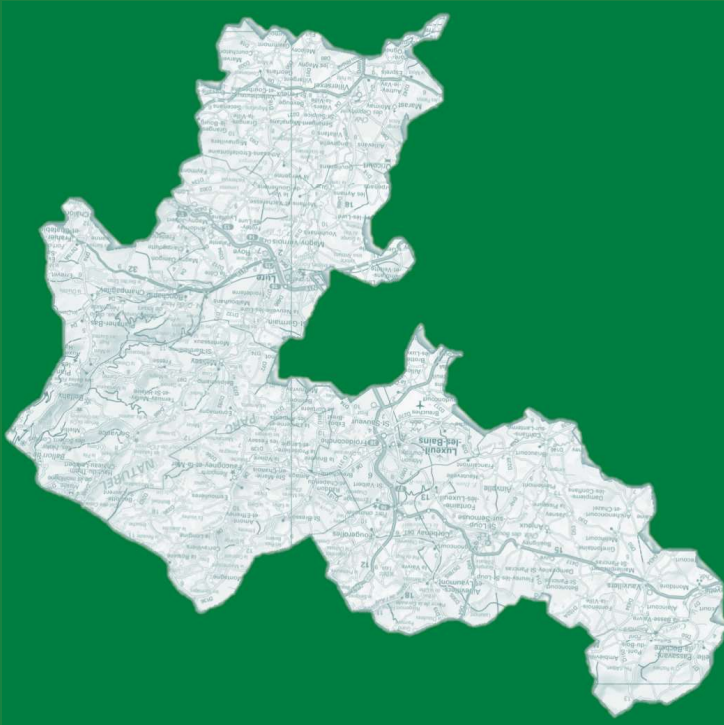
## Questions :

- Le territoire connaît-il des problématiques particulières en termes de : rétention foncière de la part des propriétaires, présence de risques (pollution des sols, inondations,...)... rendant difficile la mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine ?

- Quelles sont les communes / les secteurs particulièrement contraints ?

- Y a-t-il des opérations de renouvellement urbain de grande ampleur prévues au sein du SCOT ?

# Vers de nouveaux modes d'aménager...?



# Optimisation du tissu urbain au travers du parcellaire et de l'évolution des tissus

- Utilisation des friches urbaines (enjeu de pollution éventuelle).
- Densification spontanée : nécessité un accompagnement et des leviers techniques et financiers de la art de la collectivité.

- Urbanisation des cœurs d'îlots et renouvellement urbain :

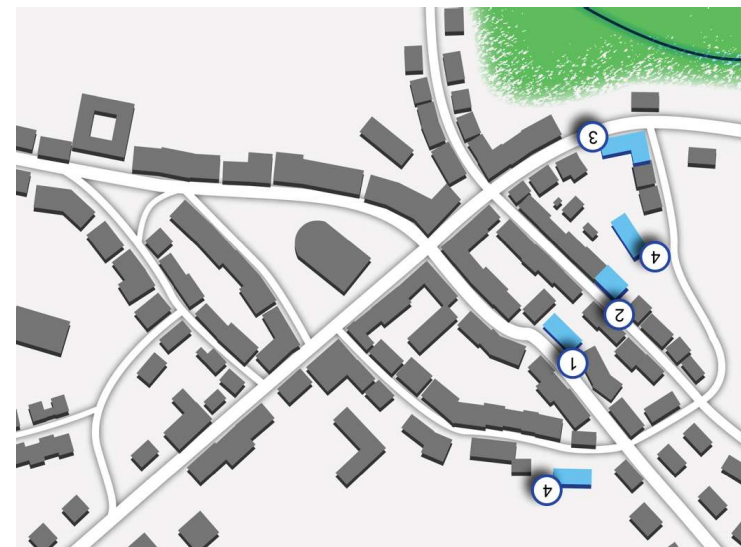
- Maîtrise de l'aménagement dans les PLU (OAP, règlement de zonage),
- Une maîtrise du foncier pour avoir la main sur les prix et déclencher les opérations.

- une accessibilité suffisante (**emplacements réservés**)
- une trame viaire qui intègre le quartier
- la préservation ou la programmation de trame végétale pour la biodiversité mais aussi pour l'intimité



E. R pour assurer l'accès et Orientations d'Aménagement et de Programmation pour définir des principes de fonctionnement agréables





Implantation du bâti à privilégier dans le cadre de la densification et du comblement des dents creuses des centres.

Un bâti dans la continuité de l'existant : gabarit et alignement similaire

Un bâti de préférence moyen

Les conditions précédentes sont indispensables pour l'édification en entrée de ville

Des règles plus permissives suivant le contexte, notamment en périphérie des centres.

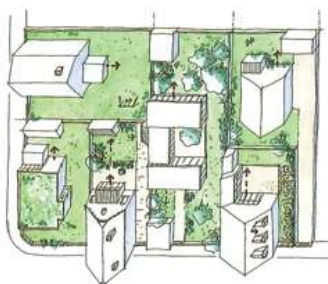
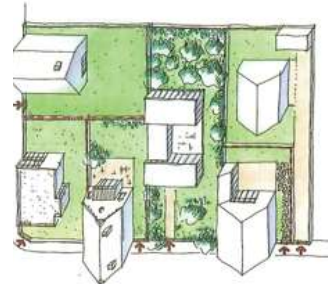
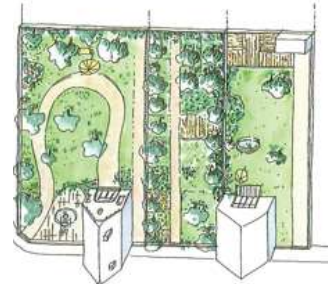


1

2

3

4



Emplacements réservés et anticipation/gestion des servitudes de vues, de passage... pour débloquer un foncier à fort potentiel qualitatif

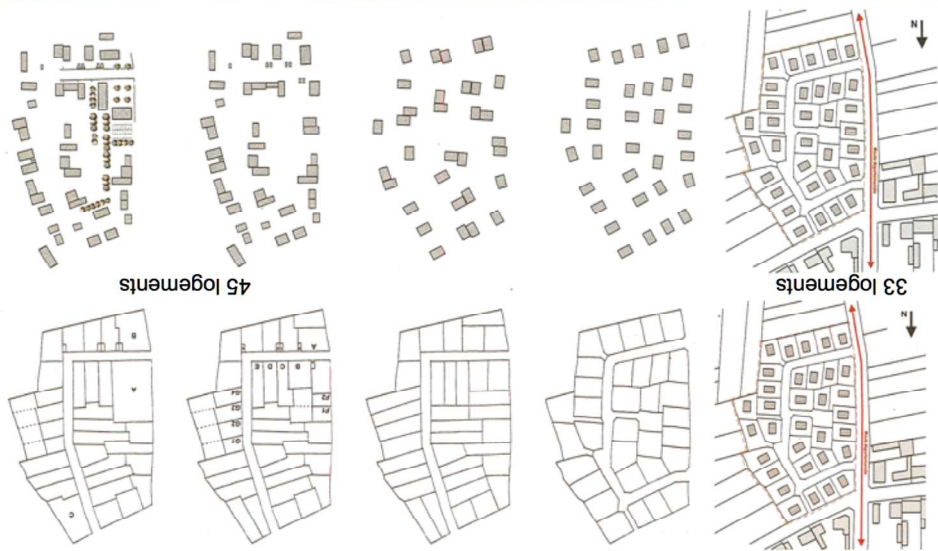




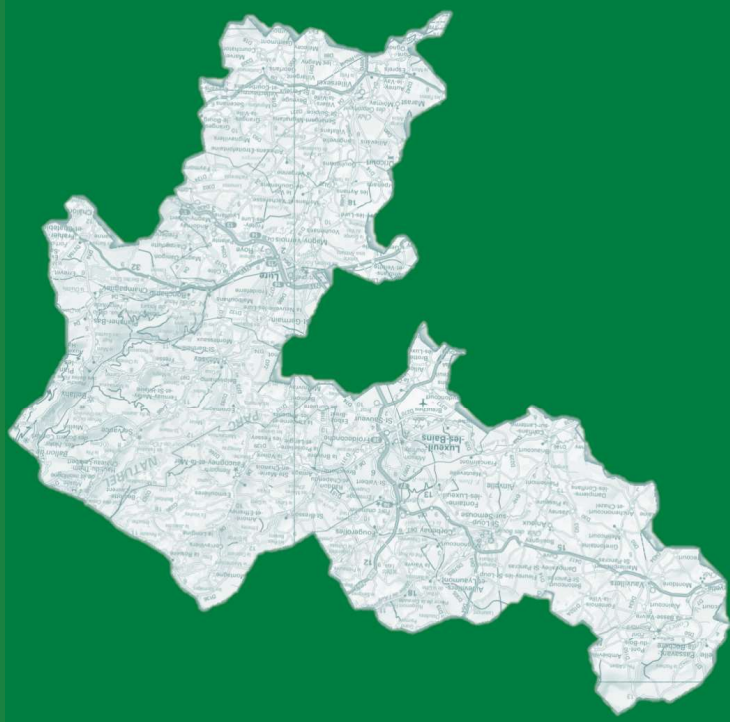
# Optimisation du tissu urbain au travers du parcellaire et de l'évolution des tissus

## Optimiser le foncier dans les nouvelles opérations

- Découpage parcellaire et implantation des bâtis = des moyens d'intervention pour :
- Une optimisation foncière (à court et long terme),
  - Une qualité urbaine (diversité des formes),
  - Une mixité et une diversité des opérations



# Des secteurs à enjeux au sein du Pays ?



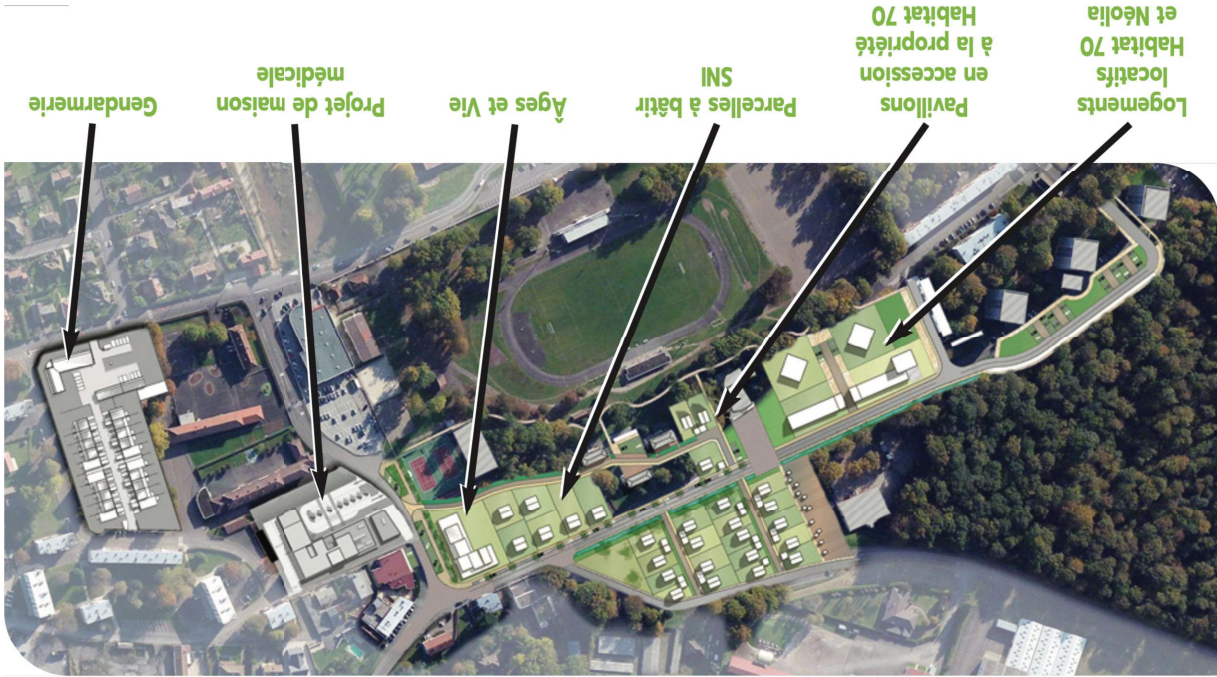
Elaboration du SCOT du Pays des Vosges Saônoises

## Des secteurs à enjeux dans le territoire ?

43

### ■ Exemple à Luxeuil-les-Bains

■ Principale opération de renouvellement urbain du Pays : environ 200 logements.



■ Pensez vous à d'autres secteurs à fort enjeu sur le territoire ?

## Elaboration du SCOT du Pays des Vosges Saônoises

Merci de votre attention



44