

Bilan de l'atelier « stratégie habitat »

Animateurs :

Christophe RUELLAN – SOLIHA Jura
Manuel GARCIA – SOLIHA Jura

Les évolutions démographiques attendues sur le territoire vont générer des besoins en logement. Ces besoins dépendront des ambitions et des projections que les élus voudront retenir.

La manière dont les besoins en logement vont être répartis sur le territoire est un enjeu central du PLUi.

Quelle clé de répartition faut-il mettre en œuvre? Avant de soulever la question, il est nécessaire de s'interroger sur la capacité qu'a le territoire à accueillir de nouveaux ménages (au sens foncier et immobilier) et donc de définir la capacité d'accueil du tissu bâti existant.

1. Leviers pour la création de logements

Au vu de la croissance démographique, en partie liée aux migrations résidentielles, et du desserrement des ménages présentés lors de l'introduction, la production de nouveaux logements sur le territoire de la CCRO est un enjeu éminemment stratégique.

Dans un premier temps, 4 leviers ont été abordés pour répondre à cet enjeu : la requalification de logements vacants, le renouvellement urbain et la transformation d'usage, la densification et la construction dans les dents creuses.

Requalification de logements vacants

Le type de logements vacants est différent en fonction de la localisation. À Orgelet par exemple, on retrouve une grande partie du parc dans le centre ancien. La typologie de ces logements et leur état très dégradé (« logements dans lesquels on ne peut pas vivre ») sont responsables d'une vacance qui dure. La requalification de ces logements risque d'être plus complexe et coûteuse.

Comme évoqué dans les précédents ateliers, les fermes traditionnelles dans les autres communes sont aussi marquées par la vacance. Elles sont parfois revalorisées, avec des travaux de remise aux normes et d'économies d'énergie. Cela intègre par ailleurs un intérêt pour la conservation du patrimoine. Un certain nombre de jeunes ménages se sont ainsi installés dans les villages du territoire de la CCRO, mais un constat fait état du fait qu'une majorité des acquéreurs sont âgés d'une quarantaine / cinquantaine d'années. La requalification des fermes anciennes est donc un levier « à relativiser » pour accueillir les primo-accédants et/ou les familles avec enfants.

Aussi, pour lutter contre la vacance de longue durée, il a été évoqué la mise en place d'une taxe sur les logements vacants. Ce dispositif se révèle difficile à mettre en place et peu efficace.

La transformation d'usage

Si de nombreux locaux ont été identifiés dans le cadre du diagnostic, il est assez compliqué d'établir une liste exhaustive des bâtiments qui pourraient être transformés. De plus, certains ont un usage détourné de leur vocation première (comme lieu de stockage par exemple). Il sera donc compliqué avec ces locaux de convaincre le propriétaire d'en tirer un nouvel usage. Néanmoins, la transformation d'usage reste un levier à l'initiative des propriétaires privés.

La densification -> Build In My Back Yard (BIMBY)

Le sentiment des habitants et des élus est plutôt partagé vis-à-vis de la densification résidentielle dans le tissu pavillonnaire. La mitoyenneté a été évoquée comme un moyen d'optimiser les réseaux et de limiter la

consommation d'espace. Elle est d'avantage acceptée dans l'ancien, mais quasiment impossible à mettre en place pour de nouveaux projets de lotissements, sauf lorsque l'opération est portée par un promoteur qui construit les logements et les revend ensuite.

Le parcellaire d'un lotissement à Orgelet a été pris en exemple pour illustrer la capacité de densification du tissu bâti existant. L'un des participants à l'atelier soulignait le fait que les propriétaires qui ont fait construire sur ces grandes parcelles ne souhaitent pas s'en séparer.

Toutefois, nous rappelons que cette solution peut être d'initiative privée (seul ou entre voisin), se développant de manière sporadique à l'échelle de la Communauté de Communes, et qui entrainera un « effet domino ». Les raisons de cette initiative peuvent être multiples : Phénomène de vieillissement des résidents qui ne peuvent plus entretenir la totalité de leur terrain, maintien à domicile avec division d'un logement en deux, faire fructifier une partie de sa parcelle, ...

La problématique liée à l'accessibilité est systématiquement évoquée. Au cours de l'atelier, l'idée de stationner le véhicule au niveau de la route et d'accéder au logement en arrière-cour par un cheminement doux a été présentée. Les participants ne désapprouvent pas cette idée, mais ils pensent que les habitants qui viennent sur la CCRO ne souhaitent pas cela : « les habitants souhaitent passer directement de leur maison à leur voiture sans pointer le bout de leur nez dehors ».

Quand bien même la densification est une solution pour éviter l'étalement urbain, la démarche « BIMBY » ne doit pas être coercitive. Le PLUi devra rendre cette initiative possible.

Les dents creuses

Madame Jartier précise que le SCoT n'a pas fixé de définition des dents creuses. La collectivité a donc la possibilité de poser un cadre pour définir ses propres dents creuses. L'un des élus rappelle que l'urbanisation de ces espaces est inscrite dans la réglementation et est donc une priorité.

Ces dernières ont été identifiées dans le cadre du diagnostic comme des espaces non construits entourés de parcelles construites. Bien évidemment, les espaces qui disposent d'agrément ont été identifiés comme des parcelles non destinées à la construction. La cartographie devra être réactualisée car de nouveaux projets ont été planifiés. Certaines dents creuses identifiées ne pourront pas être aménagées en raison d'une topographie trop contraignante et de risques naturels connus par les locaux. L'expertise des élus sera indispensable pour affiner l'identification des dents creuses à urbaniser en priorité.

En somme, peu importe les leviers, la collectivité doit être en capacité d'accueillir les nouveaux arrivants. En sus, la typologie des logements devra permettre de répondre au besoin lié au desserrement des ménages : « Aujourd'hui, on ne sait pas accueillir les jeunes actifs ».

2. Choix du scénario de développement

Pour les participants il serait impensable de répartir le même nombre de logements pour chaque commune. L'un des participants était inquiet d'un renforcement des bourgs centres et des communes équipées : « N'y a-t-il pas un risque de vieillissement dans les communes autour ? ».

Le principe d'autorégulation a également été évoqué : « On fera en fonction de la demande sur le territoire ». Une idée qui semble toutefois contradictoire avec l'élaboration d'un PLUi.

Le constat général pour les deux groupes était le suivant : « on a tout intérêt que le bourg centre se développe pour conserver les emplois, services et activités. Les communes périphériques pourront en profiter en proposant un cadre de vie agréable pour les nouveaux arrivants ».

À noter que le SCoT laisse le libre arbitre à la collectivité pour la répartition des logements par commune. Le SCoT identifie La Chailleuse et La Tour-du-Meix comme des communes équipées.

Pour La Chailleuse, la commune est à la fois tournée sur le bassin de Lons et sur celui d'Orgelet. Au vu des équipements présents sur la commune, elle est complémentaire du bourg-centre. Il est tout à fait légitime d'y favoriser la création de nouveaux logements. Poids-de-Fiole n'a pas été identifiée comme une commune équipée. Elle forme malgré tout un pôle intéressant avec les communes de Nogna et Dompierre, avec la même logique que la Chailleuse. Il est donc envisageable d'y favoriser la production de logements. En parallèle, il n'y

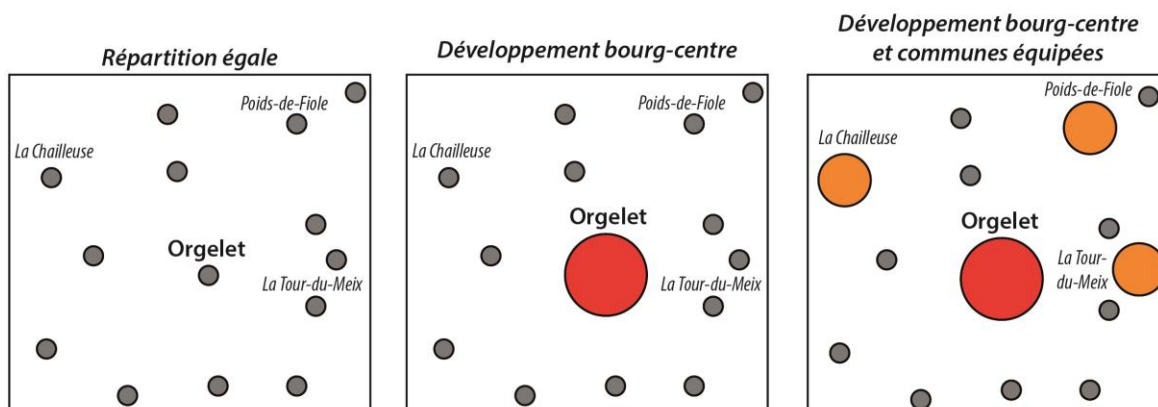
a eu que très peu de réactions concernant la Tour-du-Meix. Elle endosse toutefois un rôle de pôle touristique sur le territoire qu'il ne faut pas négliger.

Enfin, il faudra aussi prendre en considération la population des communes : « On ne peut pas comparer une commune de 10 habitants à une commune de 200 habitants ».

Il faudra aussi éviter de former un « No Mans Land » des communes équipées.

La partie sud du territoire ne devra pas être négligée : « Aujourd'hui, il n'y a pas grand-chose ». Peut-être qu'un développement touristique pourrait permettre de créer une nouvelle dynamique. Par ailleurs, certains élus souhaitent que l'on tienne compte des particularismes locaux et des ambitions communales. Certaines communes portent des projets de développement ambitieux et souhaitent qu'il en soit tenu compte.

Scénarios de développement urbain



C'est donc un scénario basé sur l'armature urbaine qui se dessine :

- 1 - renforcement du bourg-centre et des communes équipées,
- 2 - trouver une clé de répartition entre les autres communes en tenant compte du niveau de population actuel et de la capacité d'accueil du tissu bâti existant : vacance et dents creuses. Quelques modulations locales pourraient être mises en œuvre pour tenir compte d'un projet particulier, mais ces modulations devront être utilisées avec grande parcimonie et être dûment justifiées...