

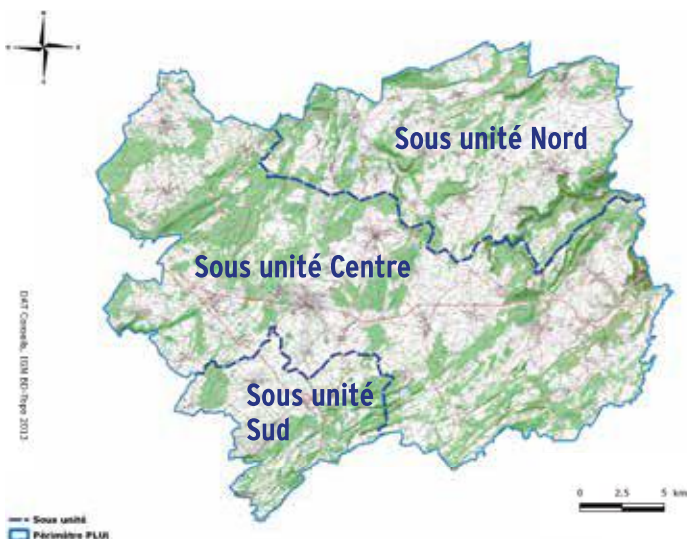
# PLUI VALANT SCOT, POINT D'ÉTAPE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) poursuit son chemin. Des commissions thématiques se sont réunies en octobre 2017 et mars 2018, qui ont permis d'approfondir la réflexion sur le diagnostic et les grands enjeux du territoire en termes d'évolution démographique, d'habitat, d'urbanisme, d'offre commerciale et de services, d'accueil économique, de dynamiques agricoles... avec les élus, les acteurs socio-économiques, les services de l'État...

Nous vous proposons aujourd'hui un « gros plan » sur l'habitat, l'urbanisme et le patrimoine bâti du territoire.

La Communauté de communes des Portes du Haut-Doubs bénéficie d'une bonne position géographique entre deux pôles économiques dynamiques (Besançon et la Suisse). Elle a également une économie interne agricole, industrielle et de services bien vivace, ce qui rend le territoire de la Communauté de communes particulièrement attractif et a un impact sur sa démographie (le taux d'évolution annuel moyen de la population est dans le territoire de +1,6% entre 2009 et 2014, alors qu'il n'est que de +0,4% sur la même période dans le département du Doubs).

Ce dynamisme démographique s'est logiquement accompagné d'un rythme soutenu de constructions. Ainsi, entre 2009 et 2014, l'évolution du nombre de logements est supérieure d'1/3 dans le territoire par rapport au département (respectivement +9,3% et +5,9%).



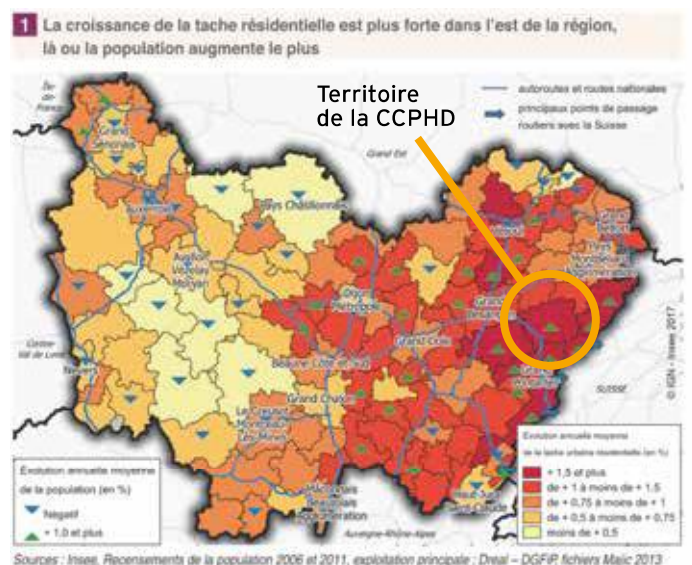
## DAVANTAGE DE LOGEMENTS ANCIENS ET VACANTS AU NORD ET AU SUD DU TERRITOIRE

On observe cependant des dynamiques bien différenciées au sein du territoire. Dans la sous unité nord, il y a davantage de logements vacants et anciens, ils sont un peu moins importants dans la sous unité sud et encore moins importants dans le secteur central, où l'on observe également le rythme de construction le plus soutenu du territoire (+148,3% entre 1968 et 2014).

## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES : UNE PLACE PRÉPONDÉRANTE DES MAISONS INDIVIDUELLES, OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES

Les résidences principales sont constituées à 74,5% par des maisons individuelles (contre 51% dans le département du Doubs), et près de 70% des occupants sont propriétaires. Le parc locatif ne représente que 30% des résidences principales et les logements sociaux 6% seulement. Le marché locatif social est tendu (en effet, il y a bien plus de demandes que d'attributions).

Le développement de l'habitat est principalement pavillonnaire, ce qui consomme beaucoup d'espace de bonne valeur agricole. Alors que de nombreuses



vieilles fermes restent inoccupées, surtout dans les petits villages du Nord.

Les principaux enjeux en matière d'habitat sont les suivants :

- proposer une offre de logements diversifiée et mixte avec davantage de collectifs et de logements locatifs (y compris sociaux),
- réhabiliter et diviser les vieilles fermes, ce qui permettrait de limiter la consommation d'espace,
- optimiser davantage l'espace en densifiant les zones récentes d'urbanisation lâche et en créant des nouveaux quartiers plus denses,
- développer les communes en adéquation avec leur vocation et leur position dans l'armature urbaine...

## DES VILLAGES PITTORESQUES DONT LA QUALITÉ EST AFFAIBLIE PAR UN DÉVELOPPEMENT UN PEU CONFUS

La plupart des villages et hameaux du territoire conservent aujourd'hui un beau patrimoine bâti et une structure urbaine traditionnelle de très grande qualité. Beaucoup de fermes comtoises ont gardé leurs beaux caractères, même si nombre d'entre elles sont aujourd'hui vacantes ou sous occupées, en particulier dans les communes du sud et du nord du territoire, plus rurales.

La typologie des villages est diverse : villages-rues, villages en balcon, hameaux, bourgs fortifiés... il est important de la préserver. Les espaces verts à l'intérieur des villages (vergers, jardins, prés...) sont essentiels pour faire respirer le village et pour valoriser les vieilles fermes. Ce ne sont pas nécessairement des vides à remplir.

La ferme comtoise est le bâtiment emblématique des villages. Elle présente des volumes impressionnants, car elle regroupe sous le même toit des fonctions multiples (habitat, stockage, activité agricole...). Elle présente des caractéristiques architecturales originales avec son tuyé, son pont de grange, une présence forte du bois, avec son bardage surtout en partie haute du pignon...



Chasnans

Cependant, la rénovation des vieilles fermes pour les besoins modernes est souvent mal maîtrisée, ce qui affaiblit le patrimoine.

Le développement urbain récent prend essentiellement deux formes : soit les maisons s'implantent au gré des opportunités foncières de façon peu ordonnée et créent une forme de mitage le long des voies qui mènent au village (urbanisation très lâche), soit il s'agit de lotissements plus structurés, souvent sur d'anciennes landes communales, à l'écart du noyau villageois historique.



Exemple de quartier récent qui consomme beaucoup d'espace

Cet urbanisme actuel est à la fois standardisé et disparate, il ne tient pas compte du patrimoine villageois qui pourtant forme l'identité du territoire. Lorsqu'il est peu ordonné, il est gaspilleur d'espace.

Notons que la quasi-totalité des villes et bourgs du territoire ont des centre-villes peu lisibles : Valdahon s'est développé à partir de trois hameaux distincts, en plusieurs phases successives (installation du camp militaire, création de la gare...) ; Bouclans et Vercel-Villedieu-le-Camp sont d'anciens bourgs fortifiés, dont les centralités ont été affaiblies par le développement des fonctions modernes à l'extérieur du noyau ancien ; Pierrefontaine-les-Varans et Orchamps-Vennes sont d'anciens bourgs agricoles composés de grosses fermes, leurs centres bourgs sont peu denses ; enfin Étalans et Avoudrey connaissent une croissance forte et deviennent des bourgs relais, sans fonction urbaine développée et sans centre affirmé.

Les principaux enjeux en termes d'urbanisme et de patrimoine bâti sont les suivants :

- économiser l'espace avec des formes urbaines plus compactes et qualitatives, respectant la sitologie de chaque village,
- préserver la structure des villages et en particulier des rues patrimoniales, quand elles ont gardé leur force,
- créer de véritables centres dans les villes et bourgs du territoire.

Des réunions publiques se tiendront fin octobre.

Rappel : Afin de vous exprimer sur l'élaboration du Plu valant SCoT, des registres de concertation sont à votre disposition dans les communes.