22 juin 2017

PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL (PETR) DU PAYS DE LANGRES

ELABORATION DES SCOT DU PAYS DE CHAUMONT ET DU PAYS DE LANGRES

Pays de Langres

Atelier Habitat & Aménagement des bourgs

URBICAND

CHATON ◆ GRILLON
BROCARD ◆ GIRE
CGBG

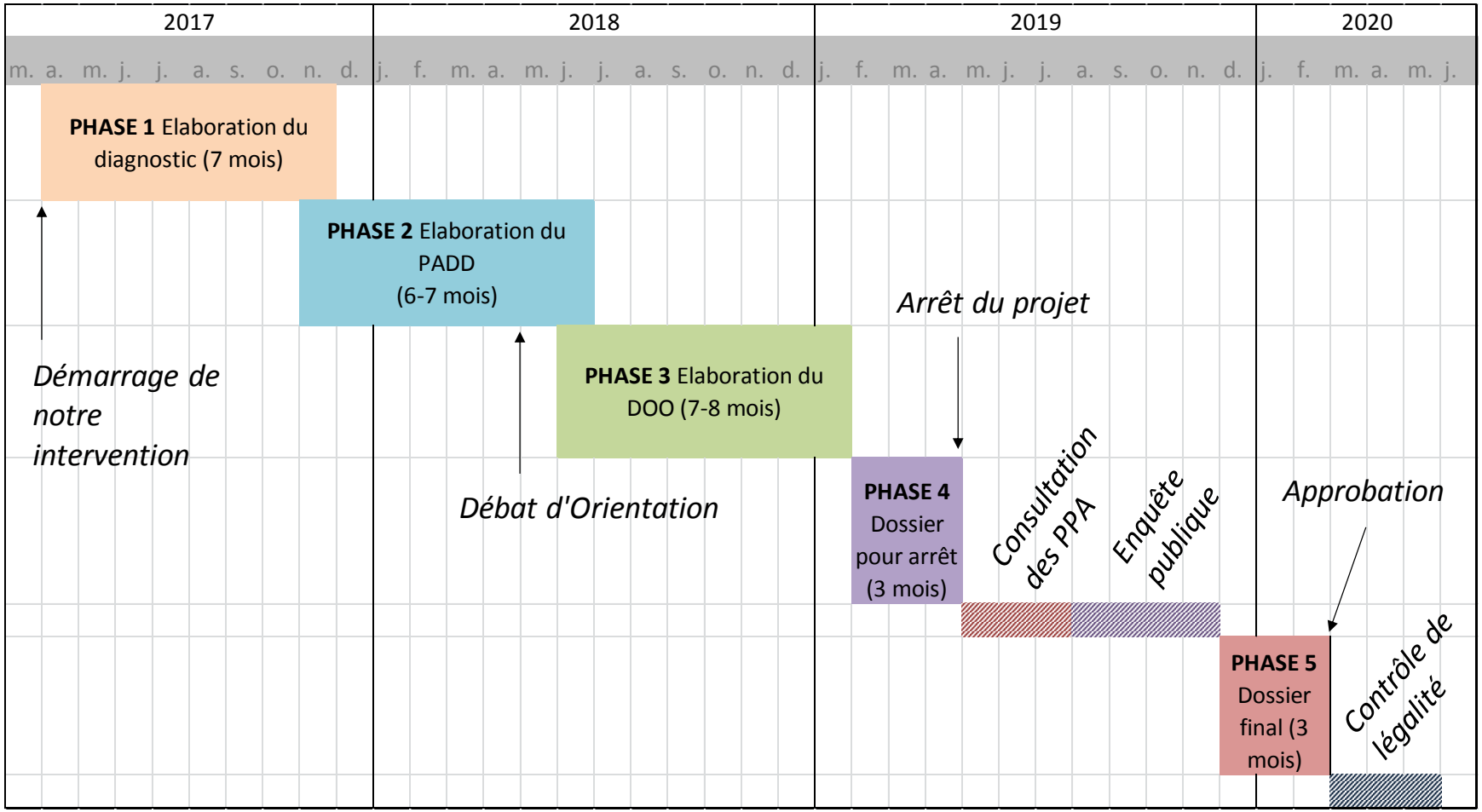
l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES

twp
Thierry WEILL Paysage

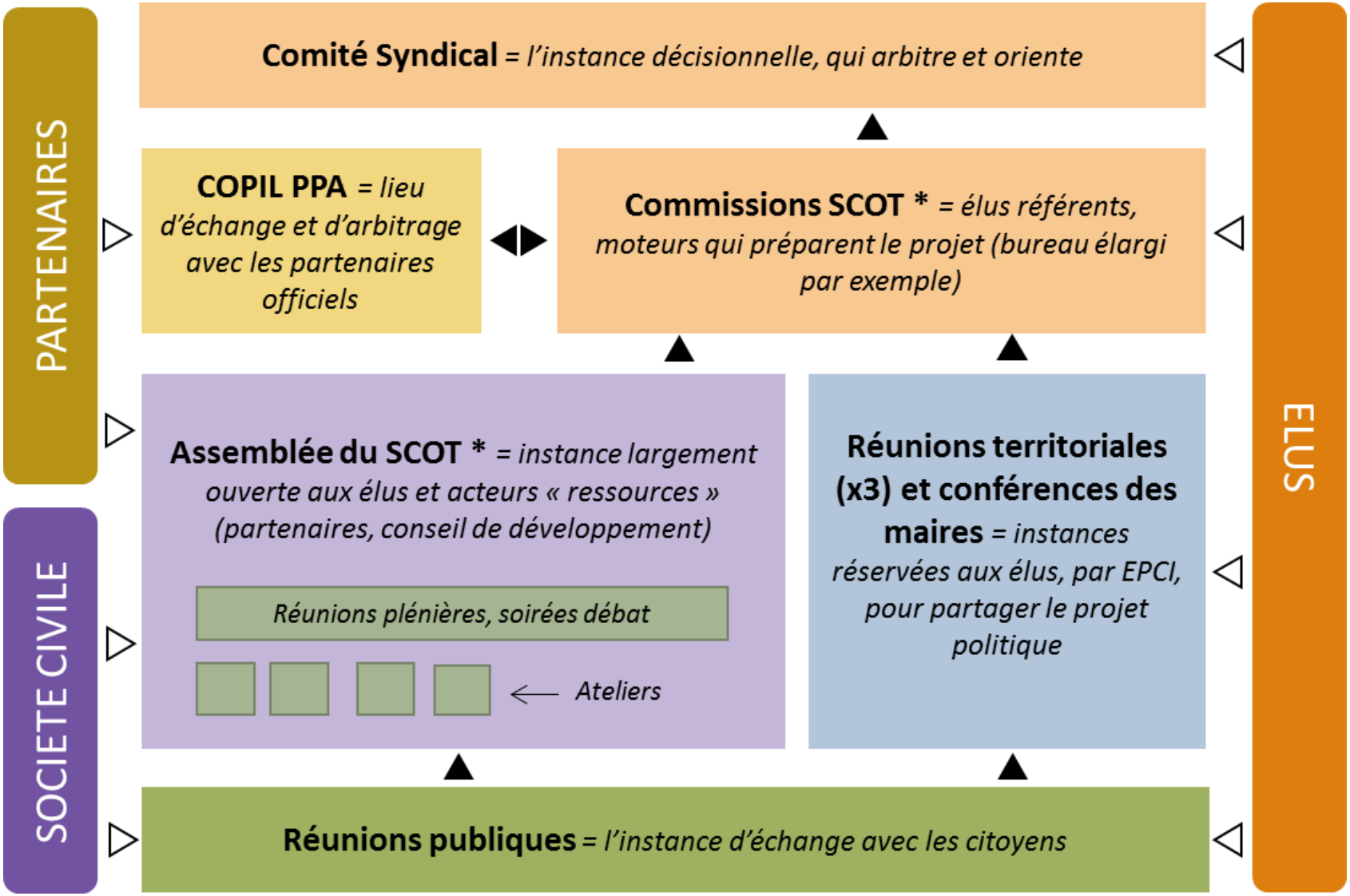
Sommaire de la présentation

- **Introduction**
- **Présentation de premiers éléments de diagnostic**
  - L'évolution des ménages & des besoins en logements
  - La vitalité des centralités en question
  - La qualité urbaine & villageoise
- **Travail en groupe** : « quelles problématiques pour le SCOT du Pays de Chaumont ? »

Introduction



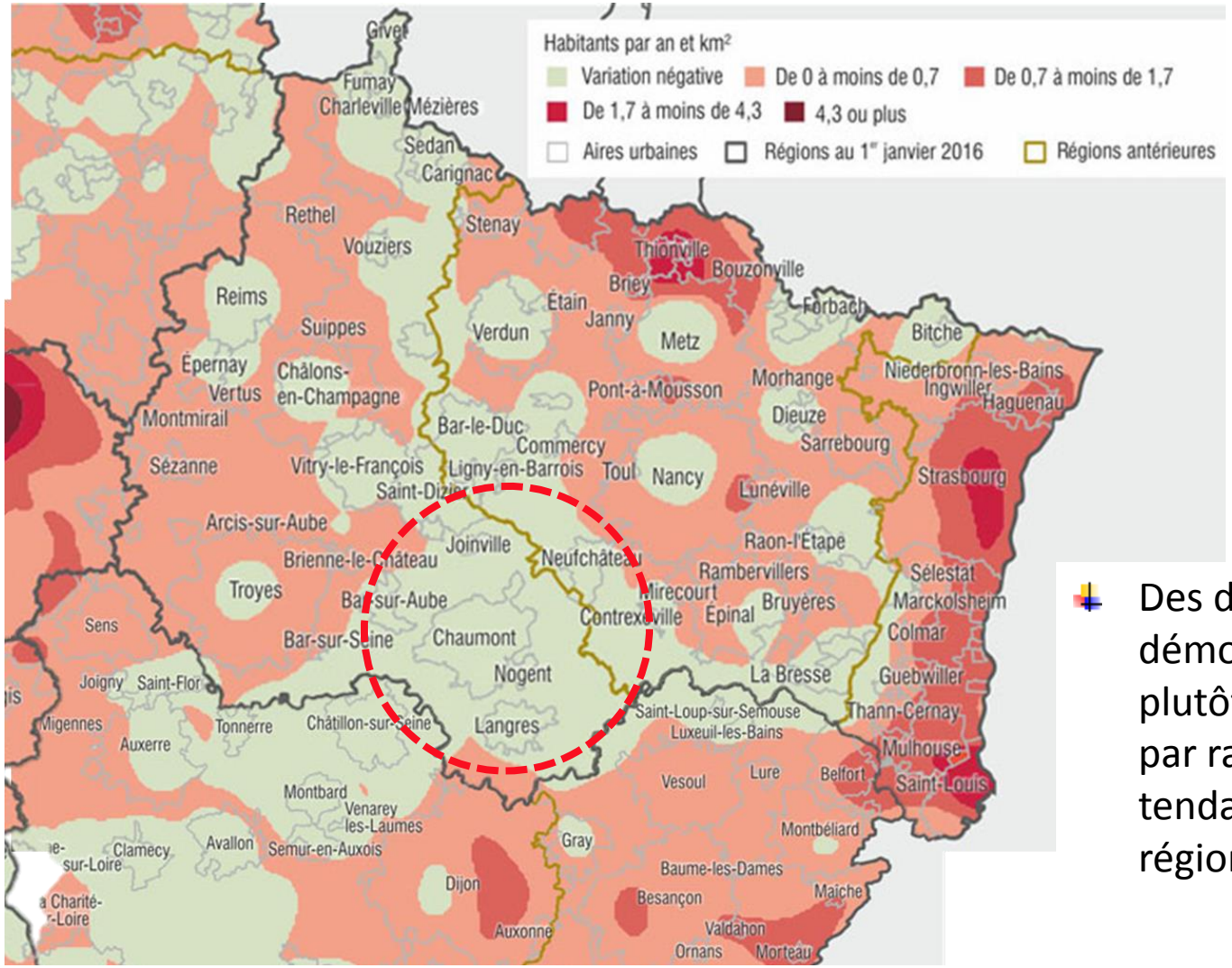
Introduction



PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

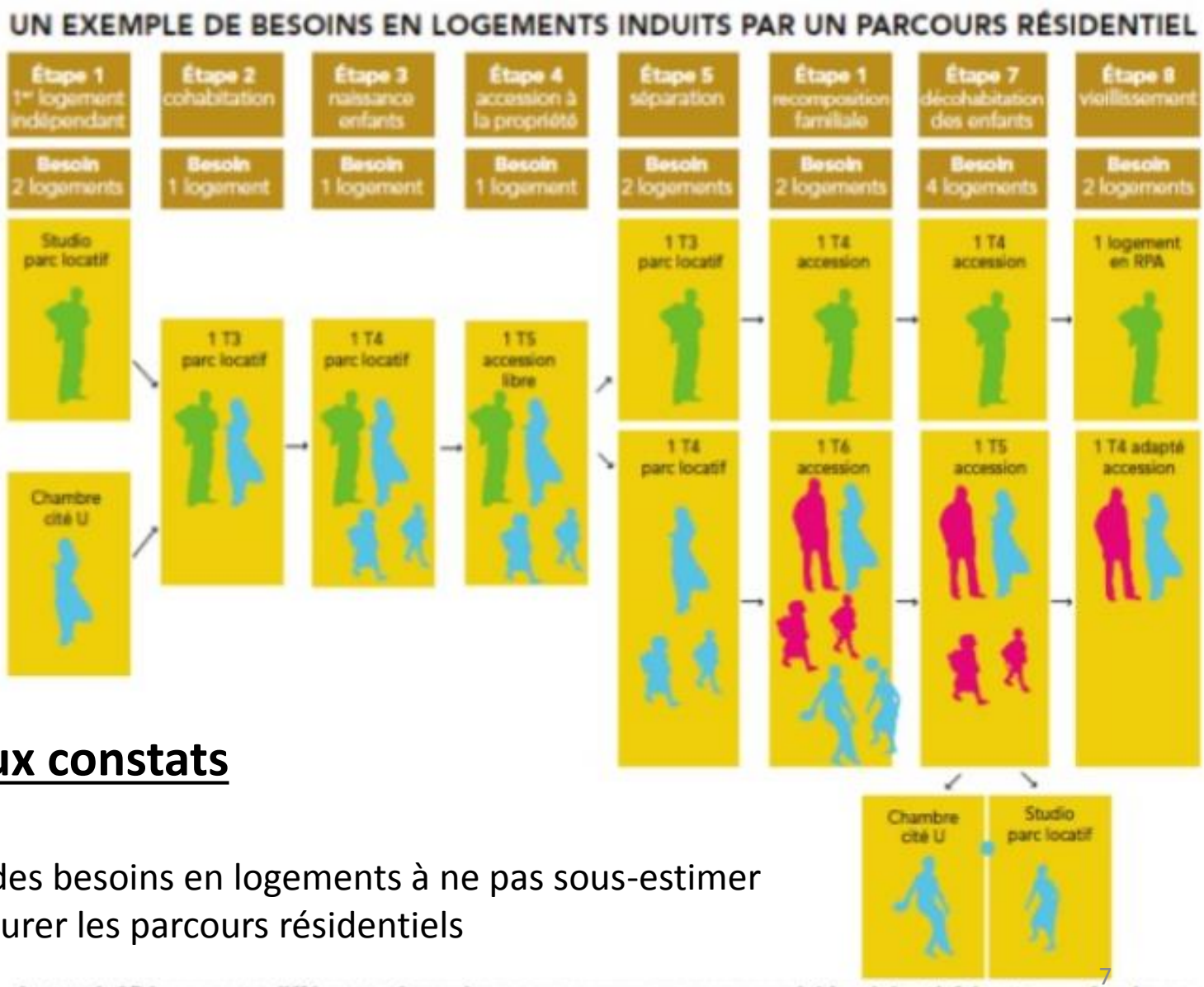
Evolution des ménages & des besoins en logements

Principaux constats



- Des dynamiques démographiques plutôt défavorables par rapport aux tendances régionales…

Evolution des ménages & des besoins en logements



Principaux constats

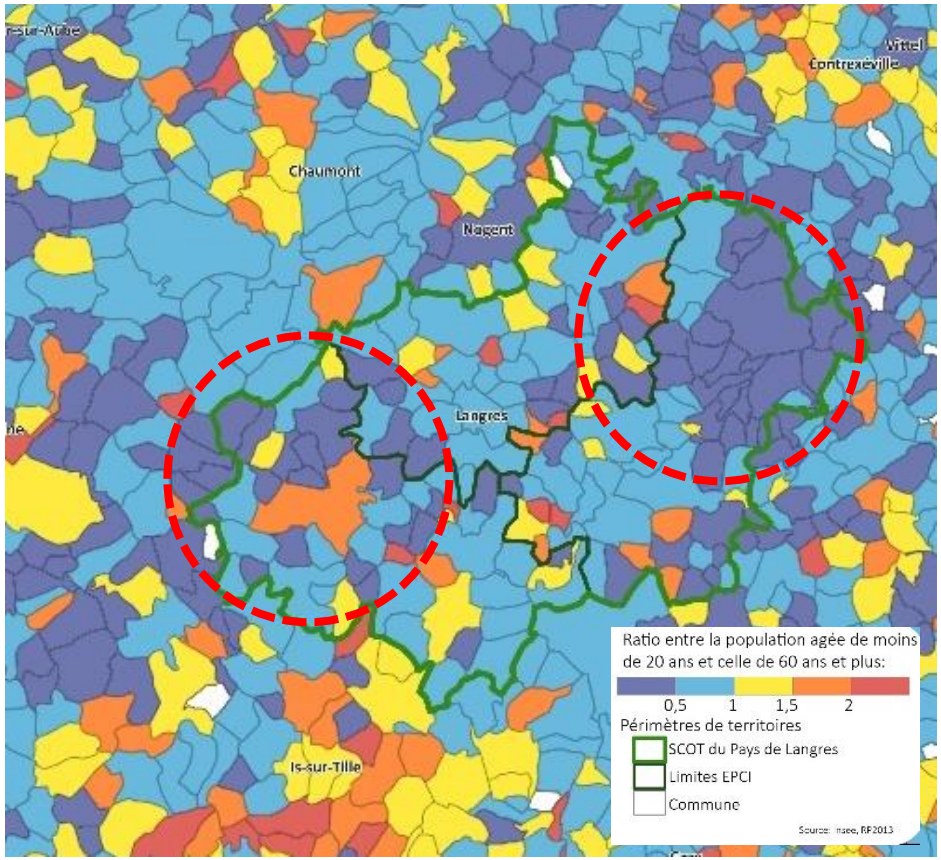
- … Mais des besoins en logements à ne pas sous-estimer pour assurer les parcours résidentiels

Evolution des ménages & des besoins en logements

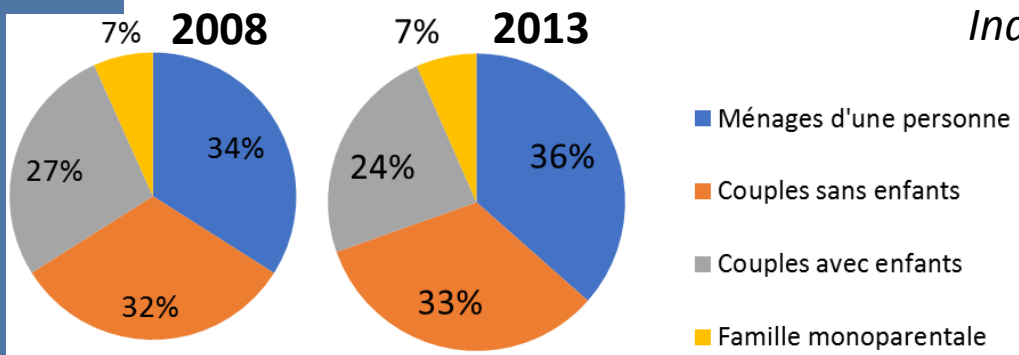
Principaux constats

- Une population qui vieillit, avec des ménages de plus en plus petits
- Un rôle important de Langres pour l'accueil des petits ménages & personnes âgées

=> Des besoins en petits logements et en logements adaptés PMR



Indicateur de jeunesse



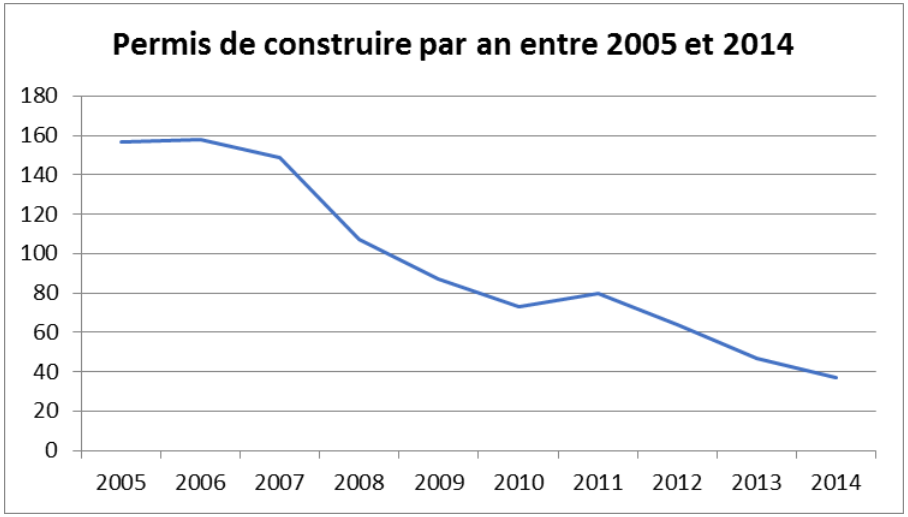
CHIFFRES CLE

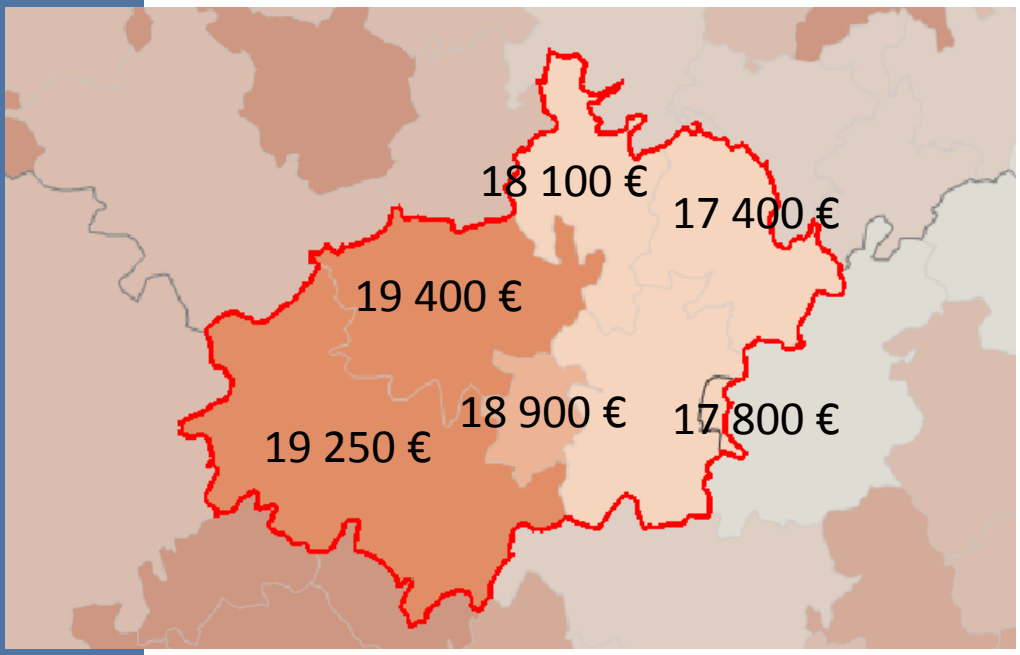
>> 14 500 personnes de plus de 60 ans
>> 7 600 personnes seules (36% des ménages)

Evolution des ménages & des besoins en logements

Principaux constats

- Une fragilité budgétaire des ménages particulièrement forte, qui s'accentue et impacte les capacités d'accession
- Une population jeune relativement fragile : taux de chômage important, niveau de diplôme plutôt faible





CHIFFRES CLE

>> Un revenu médian de 18 750 € / UC, inférieur à la moyenne régionale (20100 €)

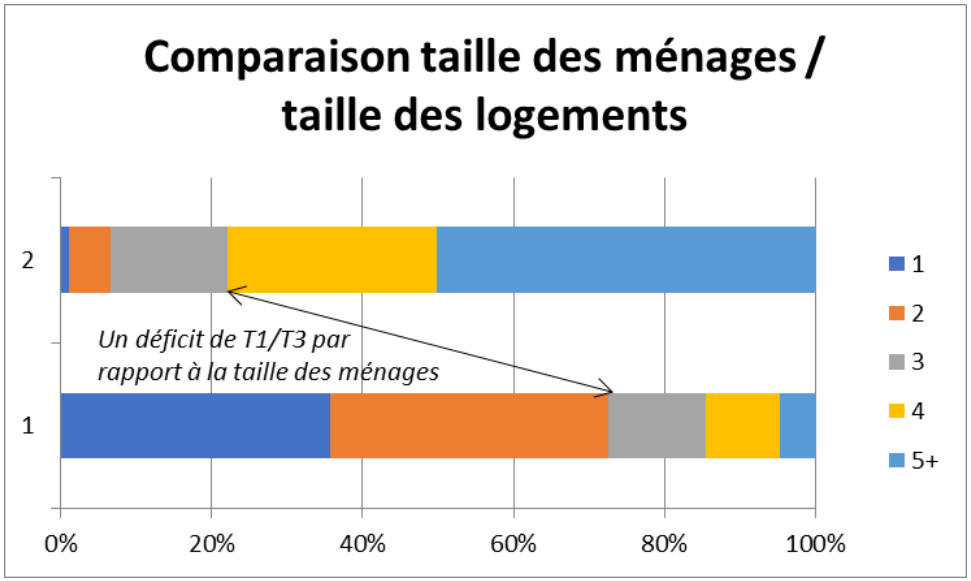
>> Un taux de chômage moins élevé qu'à l'échelle régionale : 11% (28% chez les moins de 24 ans)

=> Des besoins accrus en logements locatifs et/ou abordables

Evolution des ménages & des besoins en logements

Principaux constats

- Un parc de logements de moins en moins diversifié
- Une production largement orientée sur l'accession à la propriété – un coup d'arrêt depuis 2007-2008
- Un décalage entre les besoins des ménages et l'offre de logements



CHIFFRES CLE

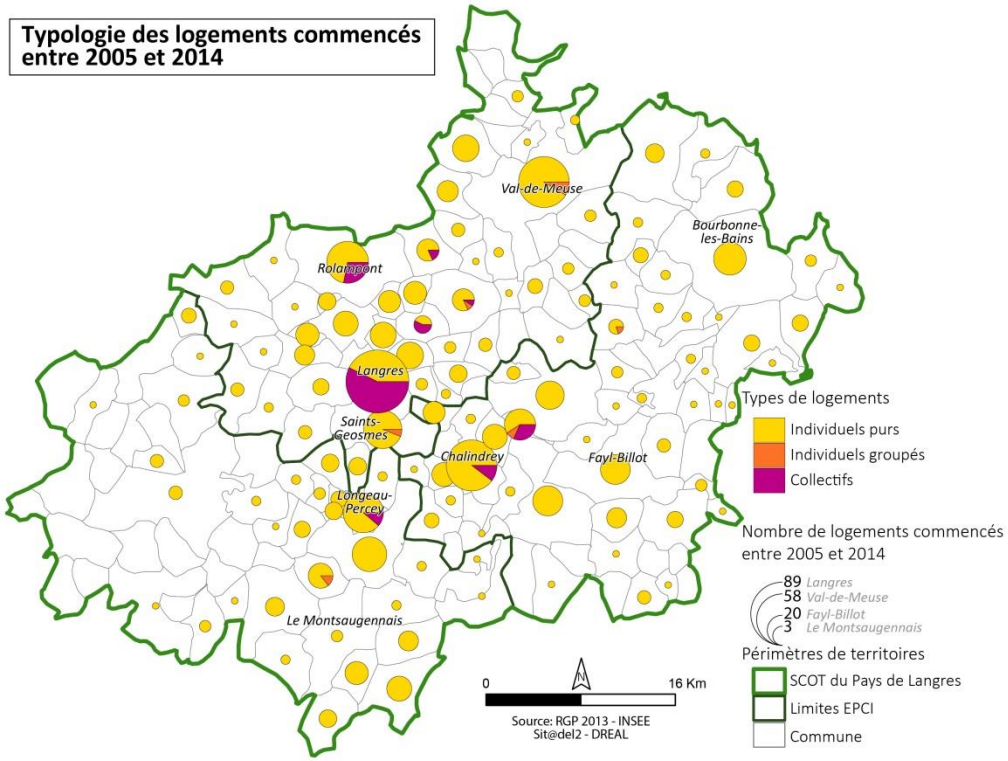
>> 3 habitants sur 4 sont propriétaires

>> 3 logements sur 4 sont des T4+

Evolution des ménages & des besoins en logements

Principaux constats

- Un rôle central de la ville centre & des bourgs dans la diversité de l'offre
- Des modes de production essentiellement orientés vers le lot à bâtir dans les villages



Polarité	Indicateur de diversité (locatif privé / public, petits logements)
Langres	66%
Bourgs secondaires (Bourbonne les Bains, Val de Meuse, Chalindrey)	42%
Bourgs de proximité (Longeau Percey, Fayl Billot, Rolampont, Le Montsaugeonnais)	34%
Villages	16%

Evolution des ménages & des besoins en logements

Premiers enjeux

- Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux populations : locatif, logements personnes âgées, logements abordables
- Organiser les parcours résidentiels à l'échelle du Pays, pour renforcer les complémentarités entre Langres et les villages
- Penser le maintien des populations âgées & défavorisées comme une condition à la stabilité démographique… ET économique

Un secteur qui joue un rôle important dans le maintien des populations spécifiques, mais avec des déséquilibres ville - campagne
- Forte concentration des logements diversifiés à Langres, qui accueille petits ménages et populations fragiles tout en perdant de la population
- Un enjeu d'équilibre sociodémographique entre Langres et sa couronne villageoise
- Un enjeu d'équilibre entre Langres et l'axe de la RD974 (Longeau Percey, Rolampont)

Un secteur rural particulièrement fragile :
- Vieillissement accru
- Revenus très modestes & taux de chômage élevé
- Dynamiques de production faibles associées à une décroissance démographique
- Peu de diversité dans le parc de logements, et une chute de l'offre en locatif public
- Des bourgs fragiles démographiquement (Bourbonne, Chalindrey)

Un secteur qui se porte plutôt bien, mais avec 2 facettes :
- Une attractivité des communes du sud et de l'est de l'EPCI (axe de la RD974), qui bénéficient du desserrement de Langres et de Dijon et accueillent plus de jeunes couples
- Des problématiques d'enclavement du secteur d'Auberive, avec un vieillissement marqué des populations

La vitalité des centralités urbaines & villageoises

Principaux constats

- Une croissance problématique de la vacance en particulier dans les espaces ruraux et dans la ville centre
- Une vacance qui touche principalement le parc ancien et les petits logements (T1-T3)

CHIFFRES CLE

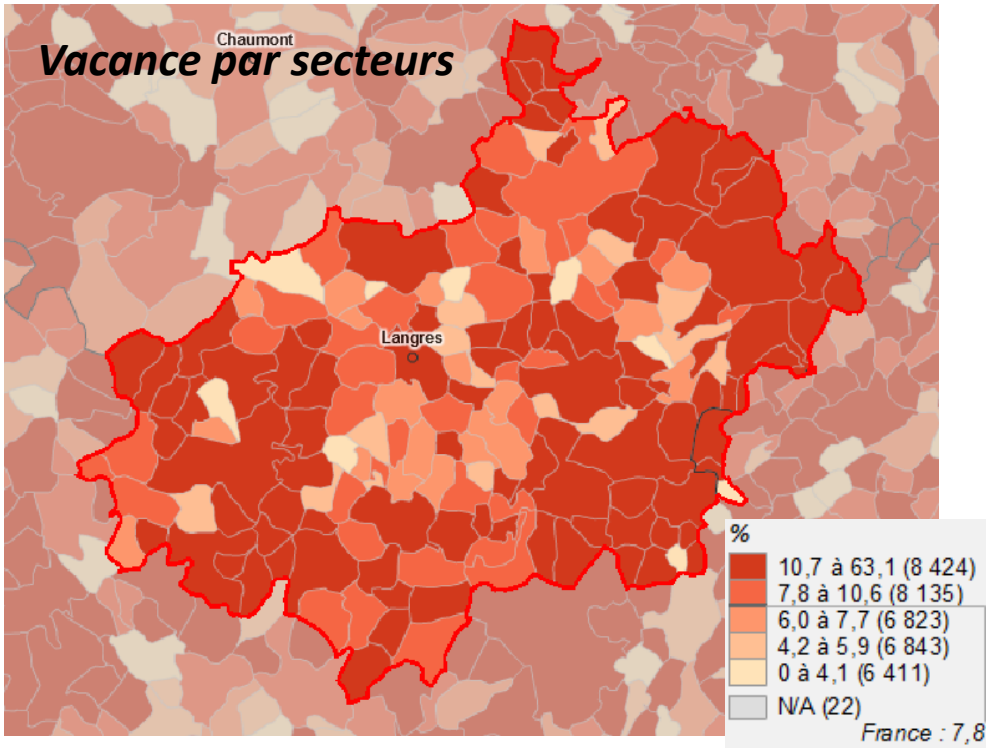
>> Près de 1850 logements vacants « excédentaires » dont 300 à Langres et 300 à Bourbonne les Bains

>> Un taux de vacance supérieur à 12%

Leuchey

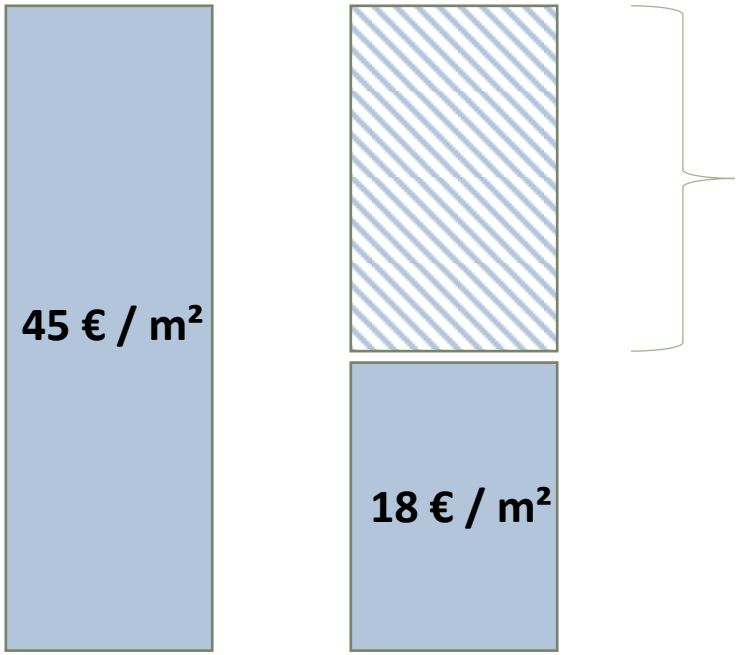
Pouilly en Bassigny

Lamargelle aux Bois



Principaux constats

- Des politiques publiques du logement qui incitent au développement pavillonnaire dans les villages



Coût moyen d'aménagement d'un lot communal

Prix de vente « attractif »

Un apport de la collectivité d'environ 20 000 € pour un terrain de 750 m²

Un interventionnisme immobilier qui renforce le manque d'attractivité de la réhabilitation de l'ancien

+ des coûts de gestion élevés pour les prochaines années : réseaux, voiries

La vitalité des centralités urbaines & villageoises

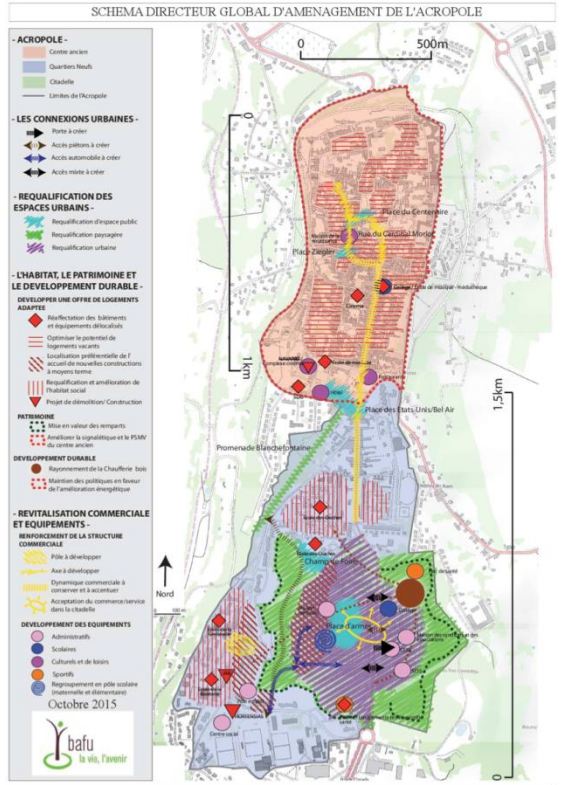
Principaux constats

- Une revitalisation en projet du centre historique de Langres, condition de l'attractivité globale du territoire

- Des fonctions à maintenir dans le centre : habitat, commerce, services, identité

CHIFFRES CLE

>> 300 logements vacants « excédentaires » dans la ville centre

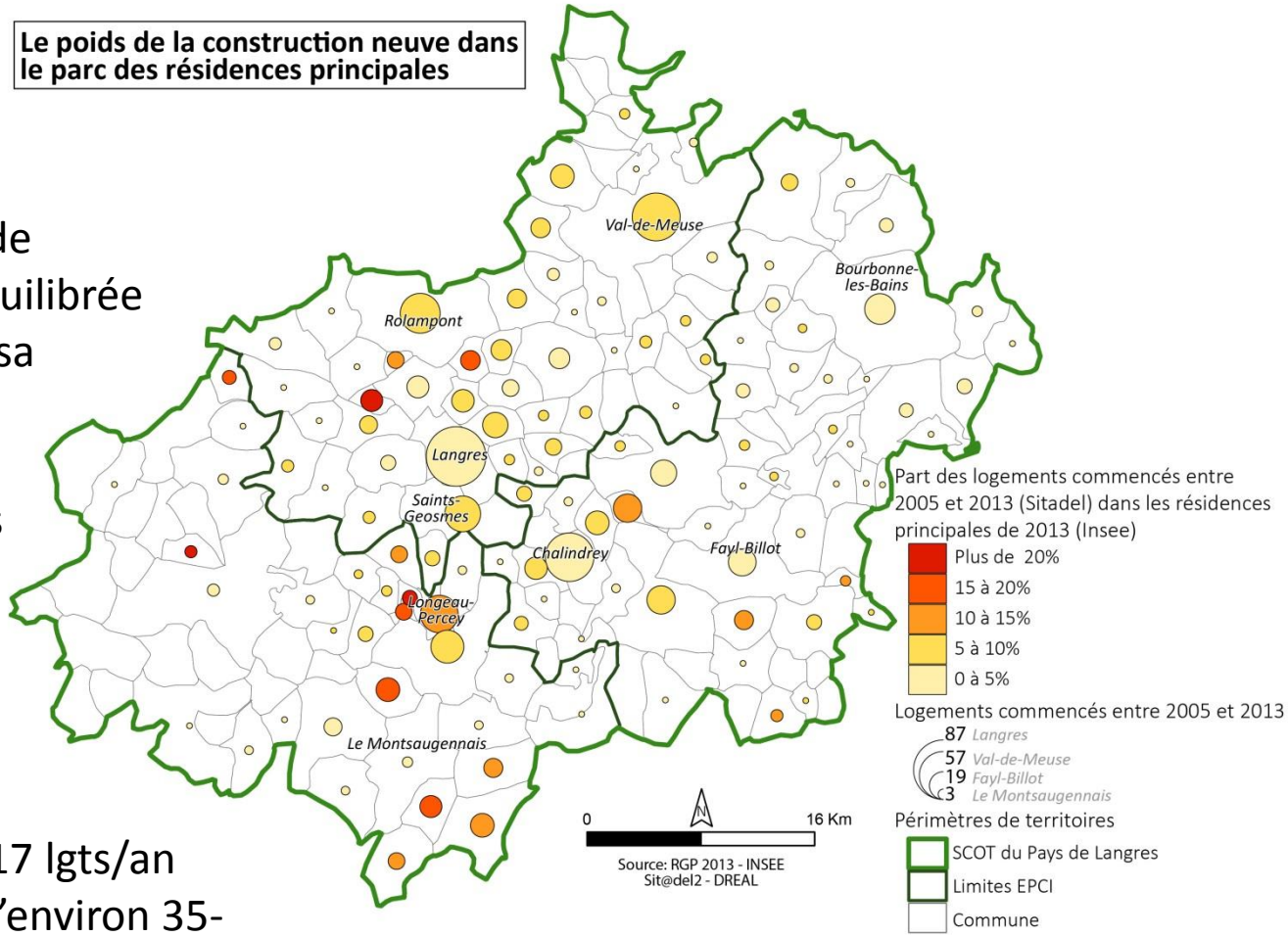


La vitalité des centralités urbaines & villageoises

Principaux constats

- Une production de logements déséquilibrée entre Langres et sa périphérie
- Un impact sur les déplacements et la qualité de vie
- Un rythme de production faible à langres (17 lgts/an pour un besoin d'environ 35-40 lgts/an pour une stabilité démographique)

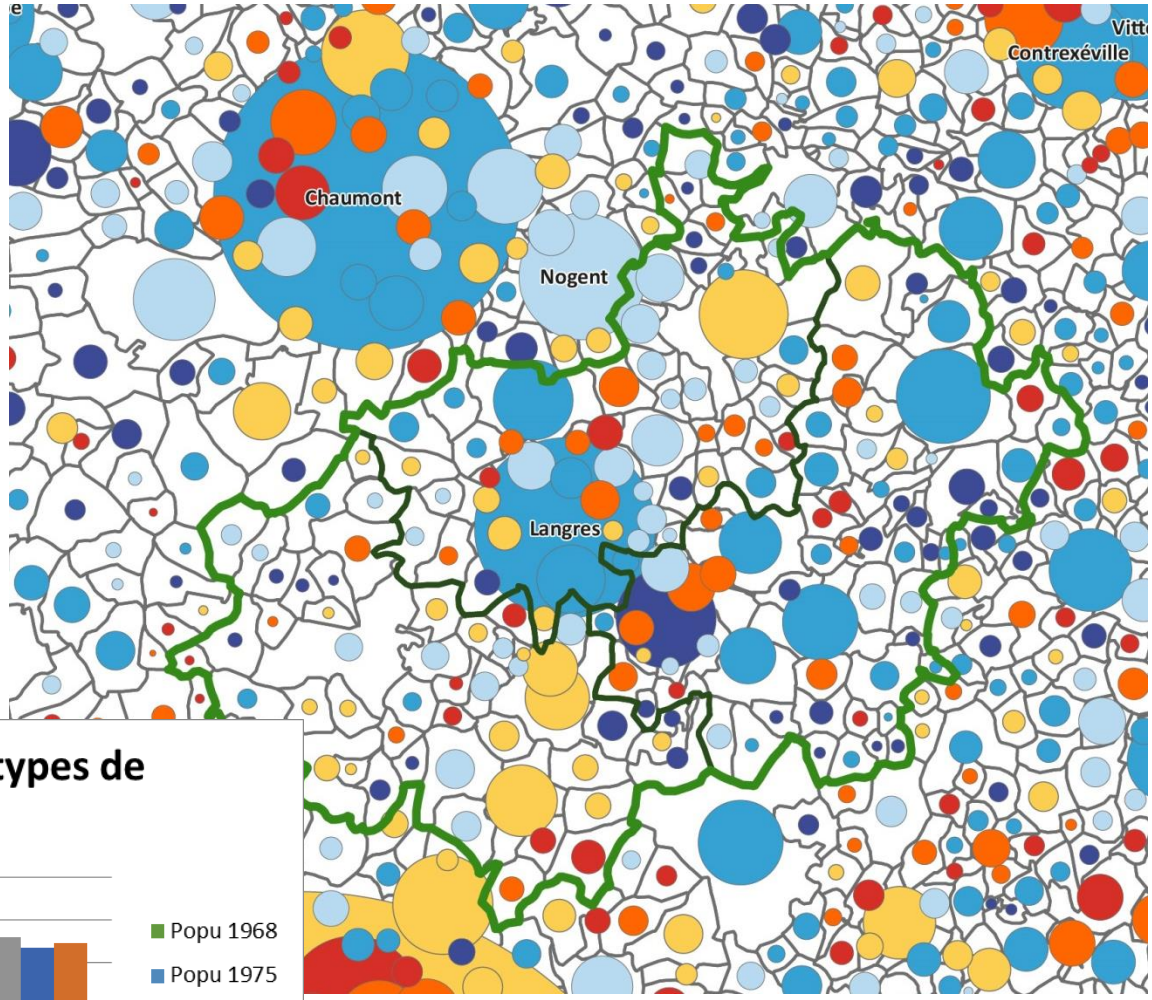
Le poids de la construction neuve dans le parc des résidences principales

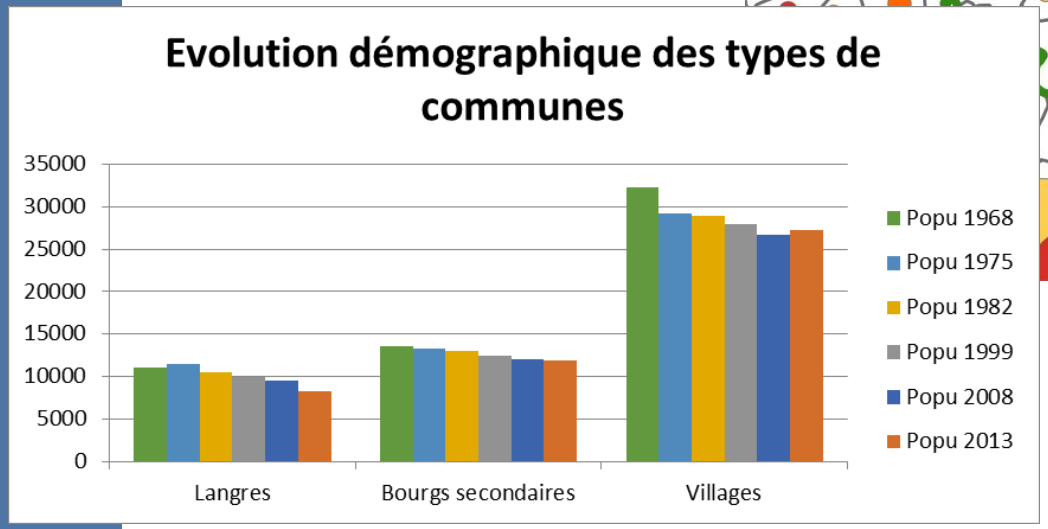


La vitalité des centralités urbaines & villageoises

CHIFFRES CLE

>> 360 habitants perdus à Langres entre 2008 et 2013





- Des polarités fragilisées démographiquement (Langres, Bourbonne, Chalindrey, Fayl Billot…)

La vitalité des centralités urbaines & villageoises

Premiers enjeux

- Stopper le développement de la vacance en ré-investissant les centralités
- Adapter les politiques d'urbanisme aux problématiques de revitalisation (investissement, outils, ingénierie)
- Equilibrer l'offre de logements entre Langres, les bourgs ruraux, les villages

Des problématiques de revitalisation concentrées à Langres, qui peine à maintenir sa démographie
- Un secteur avec une vacance globale plus faible (11%), en particulier dans les villages
- Des enjeux de dévitalisation particulièrement forts à Langres (12% de vacance) et Rolampont (14%)
- Un desserrement de Langres dans sa périphérie (dumping foncier & fiscal) qui complexifie le redressement démographique
- Des politiques d'habitat qui ont déjà permis de résorber une partie de la vacance dans le ville centre, et qui vont s'intensifier avec l'AMI

Un secteur très fortement touché par la vacance rurale
- Un taux de vacance très élevé (14%), qui augmente (+18% de logements vacants en 5 ans)
- Une vacance dure (>15%) dans 1/3 des communes, dont des bourgs (Bourbonne, Fayl Billot)
- Une faible pression immobilière qui limite la construction & les capacités de réhabilitation en particulier à l'Est du territoire

Un secteur contrasté avec de fortes disparités Est Ouest
- Des problématiques de revitalisation amoindries dans la partie Est de l'EPCI, du fait des dynamiques résidentielles plus favorables
- Un enjeu d'équilibre avec la ville de Langres
- Une dévitalisation beaucoup plus forte dans le secteur d'Auberive, plus rural et enclavé – une vacance qui progresse fortement

La qualité urbaine et villageoise

Des sites, des paysages, du patrimoine à préserver:

- Des covisibilités permettant l'appréhension des villages dans leur site
- Du patrimoine remarquable identifiable : Monument classée, Monuments inscrit
- Du petit patrimoine rural d'intérêt : Escalier en pierre, lavoir, fontaine
- Des itinéraires de déplacement touristiques appuyés par des rivières, de cours d'eau, le canal

Avrecourt

Fayl Billot

Rolampont

Baissey

La qualité urbaine et villageoise

Eriseul

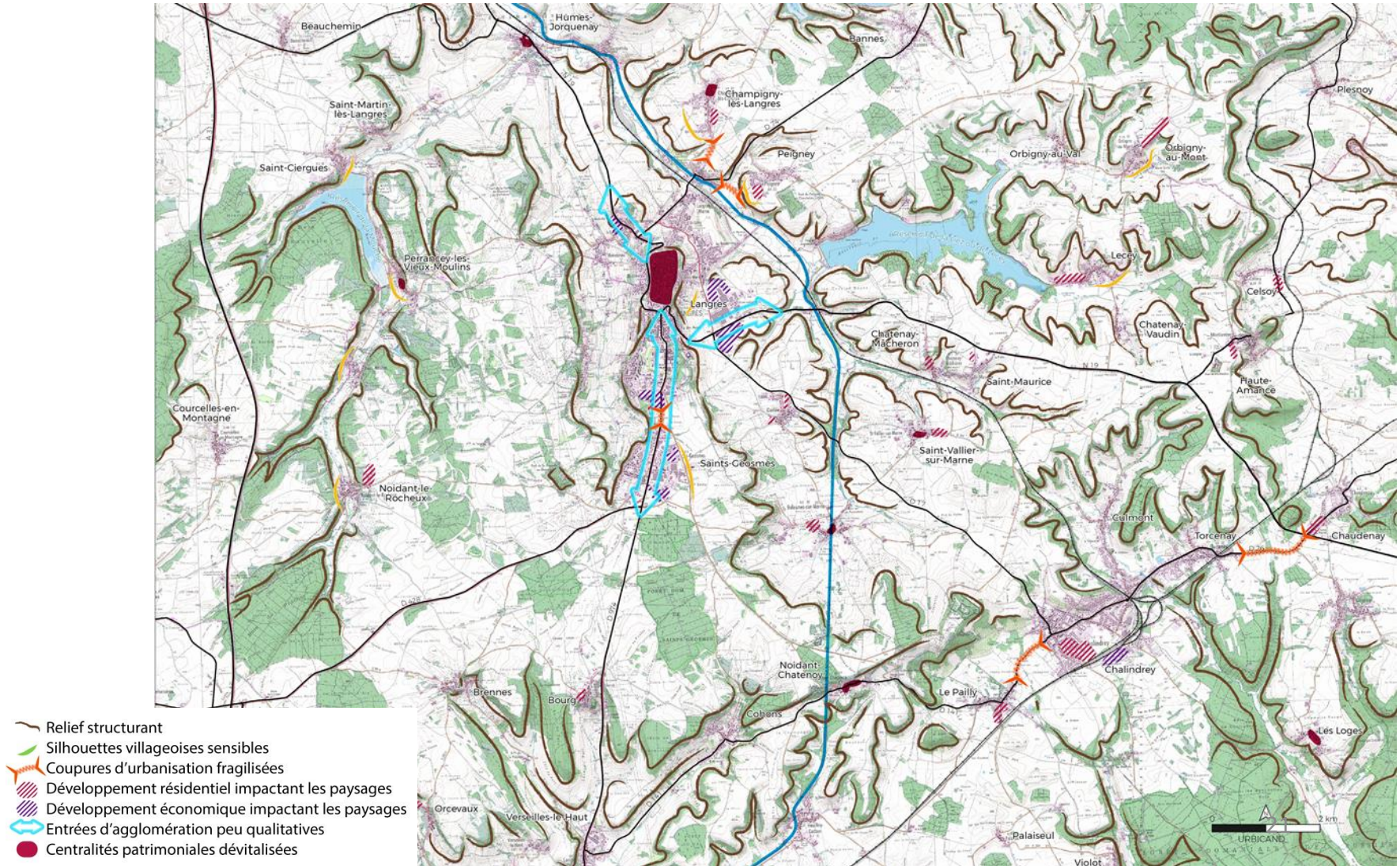
Une tendance à la banalisation de l'aménagement:

- Impact du développement résidentiel dans le paysage : implantation dans la pente, volumétrie, sens d'implantation
- Standardisation des logements et des aménagements des abords (rue, clôture…)
- Architecture industrialisée sans entretenir une relation avec l'identité patrimoniale

Silhouette d'Orbigny-au-Mont

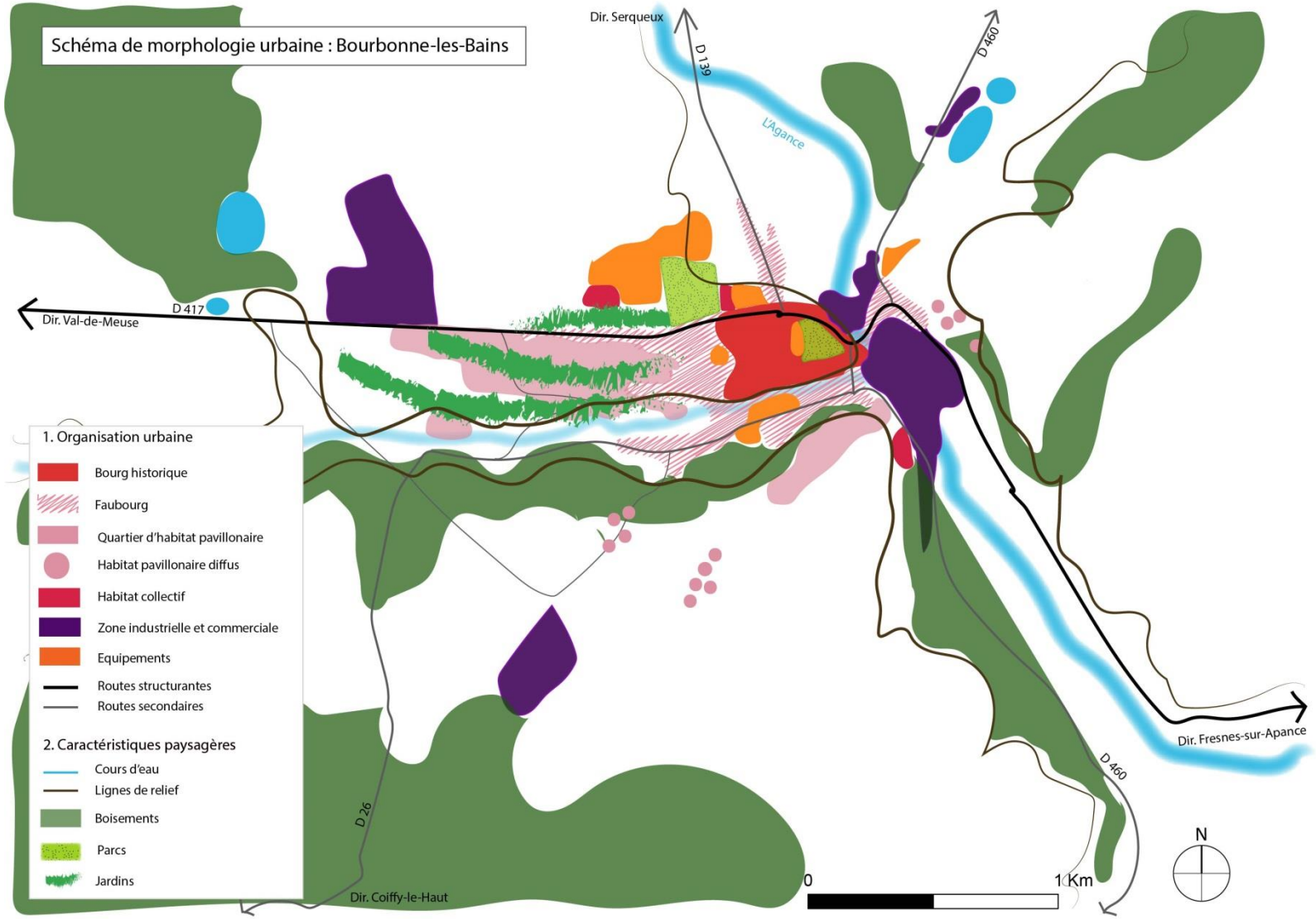
La qualité urbaine et villageoise

- Des enjeux de qualité plus forts autour de Langres et dans le couloir central de l'autoroute et de la RD974



La qualité urbaine et villageoise

- Des bourgs qui tendent à se desserrer en périphérie, ce qui impacte les paysages et le fonctionnement urbain



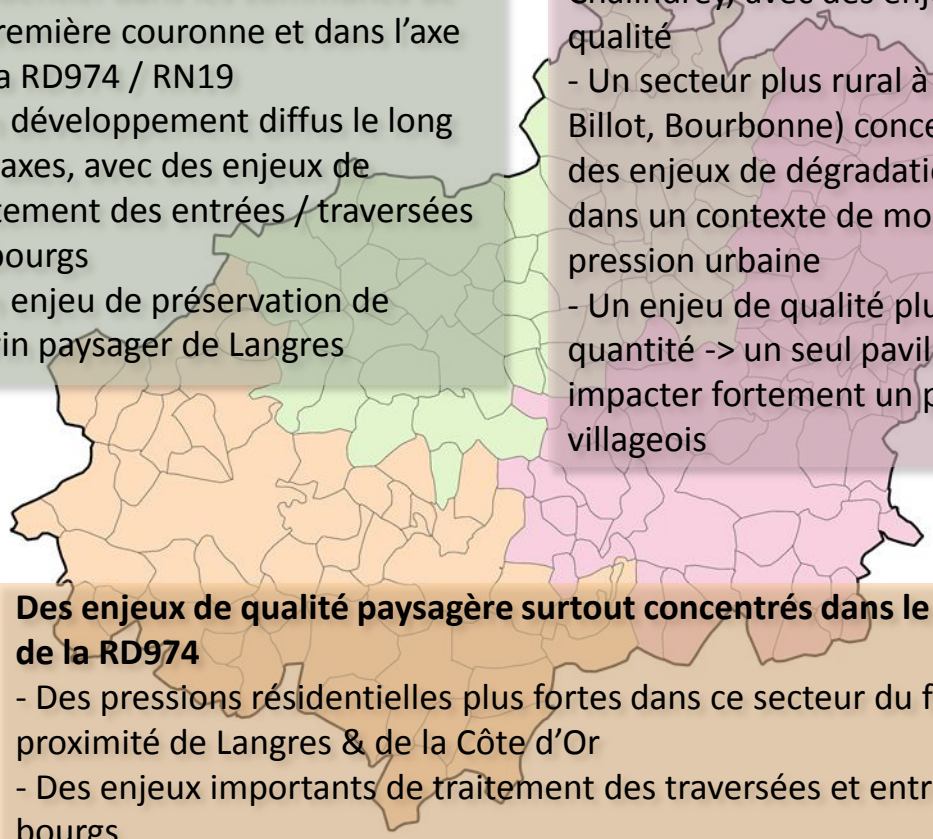
La qualité urbaine et villageoise

Premiers enjeux

- Rechercher une qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions
- Traiter qualitativement les secteurs sensibles (abords de Chaumont & des grands axes)
- Recentrer l'urbanisation pour un meilleur fonctionnement urbain

Un secteurs à enjeux paysagers forts, notamment autour de Langres
- Une pression du développement résidentiel dans les communes de la première couronne et dans l'axe de la RD974 / RN19
- Un développement diffus le long des axes, avec des enjeux de traitement des entrées / traversées de bourgs
- Un enjeu de préservation de l'écrin paysager de Langres

Des enjeux paysagers qui se traduisent différemment suivant les secteurs
- Un développement un petit peu plus dense dans le secteur de Chalindrey, avec des enjeux de qualité
- Un secteur plus rural à l'Est (Fayl Billot, Bourbonne) concerné par des enjeux de dégradation du bâti dans un contexte de moindre pression urbaine
- Un enjeu de qualité plus que de quantité -> un seul pavillon peut impacter fortement un paysage villageois



Des enjeux de qualité paysagère surtout concentrés dans le secteur de la RD974
- Des pressions résidentielles plus fortes dans ce secteur du fait de la proximité de Langres & de la Côte d'Or
- Des enjeux importants de traitement des traversées et entrées de bourgs
- Un secteur plus préservé à l'Ouest (Auberive), avec un patrimoine important

Méthode carrée pour les tables rondes

Travail individuel (15 minutes)

L'assemblée s'installe par tablées de 5-10 personnes
Chaque personne réfléchit sur un support individuel « simple »

Echanges par tablées (1 heure)

Un « rapporteur » se porte volontaire pour chaque tablée
Un tour de table permet à chacun de s'exprimer
Un échange collectif permet de remplir le support « collectif »

Restitution des débats (15 minutes)

Les conclusions de chaque tablée sont exprimées par son rapporteur
URBICAND conclut et présente la suite de la démarche
Un échange final permet d'ouvrir la réflexion

PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL (PETR) DU PAYS DE LANGRES

Méthode carrée pour les tables rondes

THEMATIQUE	QUELLES SONT LES PROBLEMATIQUES PRIORITAIRES ?	QUELS SONT LES SECTEURS PRIORITAIRES ?
L'évolution des ménages et des besoins en logements *(vieillissement, fragilité budgétaire, équilibre de l'offre accession / locatif, logements social,...)*		
La vitalité des centralités urbaines et villageoises *(vacance, dégradation du patrimoine, équilibres entre centralités et périphéries,...)*		
La qualité urbaine et villageoise *(qualités à mettre en valeur, impacts du développement résant sur les paysages bâtis, enjeux d'aménagement des espaces publics,...)*		

Remarques diverses / Autres problématiques :

Nom : .....