

SYNDICAT MIXTE DU SCOT

Comité Syndical du 30 septembre 2014 Compte-rendu de séance

ETAIENT PRESENTS

Membres Titulaires : M. Jean-Marie HERZOG, CAB – M. Jean-Paul MOUTARLIER, CAB – M. Jacques BONIN, CAB – Mme Marie-Laure FRIEZ, CAB – M. Jacques ALEXANDRE, CCST – M. Jean-Louis HOTTLET, CCST – M. Jean LOCATELLI, CCST – M. Pierre REY, CCTB – M. Jean-Claude HUNOLD, CCHS – M. Christian CODDET, CCHS – M. Erwin MORGAT, CCPSV

Membres suppléants : M. Michel GAUMEZ, CAB – M. Roger SCHERRER, CCST – M. Laurent CONRAD, CCTB – M. Stéphane JACQUEMIN, CCHS

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES

Membres Titulaires : Mme Françoise RAVEY, CAB – M. Pierre-Jérôme COLLARD, CAB – M. Brice MICHEL, CAB – M. Roger LAUQUIN, CAB – Mme Marie ROCHETTE DE LEMPDES, CAB – M. Bernard DRAVIGNEY, CAB – Mme Jocelyne DAMERON, CAB – M. Bernard LIAIS, CCST – M. Robert NATALE, CCST – Mme Monique DINET, CCST – M. Michel NARDIN, CCTB – M. René ZAPPINI, CCPSV

ETAIENT EGALEMENT PRESENTS

M. Bruno VIDALIE, AUTB – Mlle Elsa LONCHAMPT, AUTB

Pouvoirs :

Marie ROCHETTE DE LEMPDES, CAB : pouvoir à M. Jean-Marie HERZOG, CAB
Robert NATALE, CCST : pouvoir à M. Jean-Louis HOTTLET, CCST
Michel NARDIN, CCTB : à M. Laurent CONRAD, CCTB

Titulaires :	11
Suppléants :	4
Pouvoirs :	3

Ce comité syndical est le 3^{ème} temps du cycle de présentation du SCoT du Territoire de Belfort auprès des nouveaux membres du Syndicat Mixte du SCoT. Ce troisième temps de présentation porte sur le développement urbain des communes du département. 15 membres du Comité syndical étaient présents. Cette présentation ne donne pas lieu à délibération.

Les remarques ou questions sont exprimées au fur et à mesure de la présentation pour faciliter les échanges. Les supports de présentation seront adressés par mail aux membres du SCoT.

Au regard des éléments exposés sur les projections démographiques, l'augmentation du nombre de ménages pour une faible augmentation du nombre d'habitants est un des éléments importants à prendre en compte dans le calcul des besoins résidentiels. **M. Moutarlier** précise qu'au sein des 11 000 logements de Territoire Habitat, le nombre de personnes par ménage s'est stabilisé à 2,3.

Concernant les migrations résidentielles (flux entrants et sortants), **M. Morgat** remarque que le dynamisme observé dans les villes du Territoire de Belfort est différent de celui en Alsace. En effet, dans le département et à l'échelle de l'Aire urbaine, les villes perdent des habitants (Belfort, Delle, Giromagny) alors qu'en Alsace, Mulhouse ou Cernay gagnent des habitants. En revanche, les petites communes alsaciennes perdent des habitants alors que dans le Territoire de Belfort, elles en gagnent. Le dynamisme est différent pour une question de puissance économique de l'Alsace, en lien avec le coût du foncier. Le foncier est cher dans les petits villages alsaciens. De ce fait, des ménages alsaciens viennent s'implanter sur la frange Est du département.

Ce même différentiel est observé à l'Ouest du Territoire de Belfort, où l'on observe un flux à dominante sortante.

Dans le Territoire de Belfort, trop de pôles perdent des habitants et cela a des conséquences sur la pérennité des commerces ou des équipements dans ces communes. Le SCoT recherche à renforcer ces pôles en y orientant 50 % des 650 logements à produire (construction + réhabilitation) par an à l'échelle du département soit 6 500 logements à l'horizon du SCoT (10 ans).

M. Conrad s'interroge sur l'objectif fixé à 340 logements pour dix ans pour la communauté de communes du Tilleul et de la Bourbeuse et estime que ce nombre ne permet pas de répondre aux demandes des flux résidentiels venus d'Alsace. La répartition des logements par intercommunalité est fonction du poids de chacune des intercommunalités. Même si certaines intercommunalités sont plus attractives que d'autres, le SCoT permet de rééquilibrer la production de logements.

M. Locatelli rappelle que de nombreux logements sont vacants dans le département et qu'il serait préférable de les mobiliser avant d'en construire de nouveaux. En réponse, **M. Vidalie** lui précise que le phénomène de la vacance a plusieurs raisons et notamment la vétusté de certains logements qui ne permet plus de répondre aux besoins actuels des ménages. Pour lutter contre la vacance dans le logement, il est nécessaire de produire du logement. Dans la production de logements est pris en compte pas seulement la construction mais aussi la réhabilitation de logements.

Concernant les objectifs nationaux repris par le SCoT de 20 % pour les logements sociaux soit 130 logements par an sur l'ensemble du département, plusieurs personnes s'expriment sur la difficulté à produire autant de logements sociaux au regard des subventions qui sont en baisse. Il est précisé que c'est un objectif à atteindre que le SCoT indique sans en faire une contrainte, la production de logements n'est pas subordonnée à la réalisation de 20 % de logements sociaux. Aujourd'hui, il existe 15 000 logements sociaux, ce qui représente 1/5^{ème} du parc de logements.

Au regard des objectifs fixés en matière de production de logements à l'échelle départementale et intercommunale, l'ensemble des personnes présentes souhaiterait disposer d'éléments chiffrés pour évaluer ce qui a déjà été construit. **M. Vidalie** rappelle qu'un suivi du SCoT est engagé. Des éléments statistiques seront diffusés périodiquement à partir des observatoires mis en place. Il est prévu un bilan à mi-parcours en 2017 puis un bilan à 6 ans en 2020. Le bilan à 6 ans, demandé par le code de l'urbanisme, permettra de vérifier si les orientations et objectifs du schéma sont toujours cohérents avec le contexte où s'il est nécessaire de réviser partiellement ou complètement le SCoT.

Au-delà des objectifs de production de logements définis par le SCoT, des objectifs de limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont précisés : 180 ha pour l'habitat hors emprise urbaine.

Ainsi, pour limiter l'étalement urbain, la production de logements doit s'orienter en majorité dans l'emprise urbaine c'est à dire au sein des limites actuelles du bâti. Pour cela des surfaces maximales des zones 1AU en dehors de l'emprise urbaine à horizon 10 ans pour les communes pôles et hors pôles ont été définies. Pour une commune rurale (hors pôle), ce seuil est fixé en général à 2 ha (3 ha pour les communes rurales de la CAB). Comme le rappelle **M. Alexandre**, c'est un maximum pour les zones 1AU en extension et non pour les espaces libres (« dent creuse ») au sein des limites urbaines actuelles (sauf pour les zones 1AU supérieures à 0,5 ha) permettant ainsi de mobiliser en priorité les espaces non bâtis au centre de la commune.

M. Scherrer interpelle sur la production de logements multigénérationnels répondant au vieillissement de la population. **M. Moutarlier** précise que la gestion de ce type de résidences est plus compliquée. **M. Vidalie** estime que l'habitat doit intégrer de l'innovation pour répondre au mieux aux besoins des ménages.

La séance est levée.

Les documents présentés en séance sont disponibles au lien suivant :

<https://www.dropbox.com/sh/86ra82rjzcl6ggh/AAAsuV1jAps1COE2aoY1mKCHa?dl=0>