

Commune de Valdoie

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Les besoins en logements et les capacités de densification

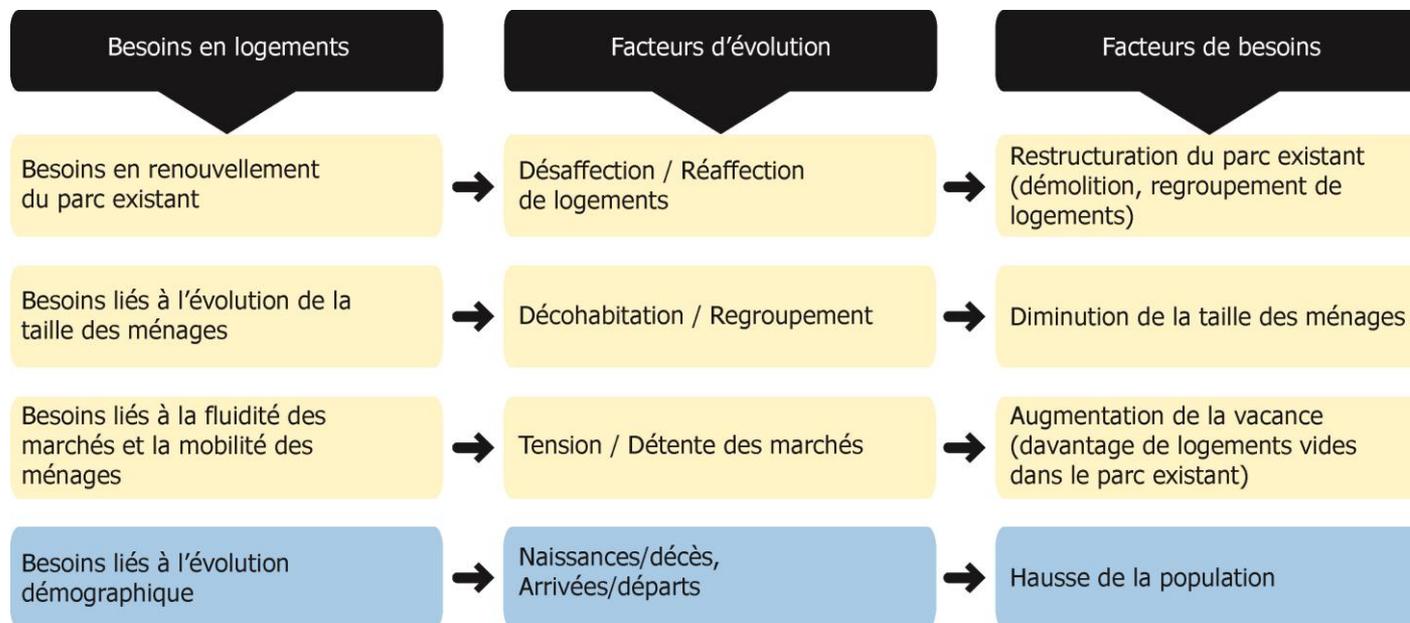
Présentation du diagnostic – 13 octobre 2016



Les besoins en logements

- Le PLU doit quantifier les besoins en logements et en foncier afin de rationaliser et justifier le foncier qui sera ouvert à l'urbanisation.
- Pour rappel, Valdoie a connu un développement résidentiel important. La commune peut aspirer à une croissance de son parc de logements d'ici 2030 grâce à sa position en cœur d'agglomération.
- Les projections démographiques doivent rester réalistes. Toutefois, il est difficile de se projeter dans 15 ans en raison d'un contexte économique incertain.

Les facteurs qui déterminent les besoins



- La somme des 3 premiers facteurs, appelée « point-mort », correspond au nombre de logements à produire pour conserver le même nombre d'habitants.

Estimation des besoins en logements

Etape 1 : Calculer le « point mort »

Besoins en logements à l'horizon 2030

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Conserver la population actuelle :} \\ \text{«le point mort»} \\ \hline \end{array} \quad = \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{Accueillir de nouveaux ménages :} \\ \text{«l'effet démographique»} \\ \hline \end{array}$$

Besoins en renouvellement du parc

Le besoin en renouvellement peut être positif (la construction neuve supérieure à la variation du parc), en cas de « disparition » d'une partie du parc existant (par changement d'usage, démolition, transformation de deux logements en un seul,...). Cette diminution du nombre de logements doit être compensée par des logements supplémentaires. Le besoin en renouvellement peut être aussi négatif. Autrement dit, des logements se créent par division de grands logements ou lors de changement d'usage (exemple: transformation de bureaux en logements).

Scénario proposé : Un renouvellement du parc existant de 0% par an. Un besoin de 0 logement.

Besoins liés à la réduction de la taille des ménages

La réduction de la taille des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une population identique.

Dans les années 2000, la taille des ménages baisse : de 2,22 à 2,12 entre 1999 à 2013. Le vieillissement de la population (davantage de couples âgés ou personnes isolées âgées), et la hausse des décohabitations liées aux divorces et séparations (hausse des monoparents, et personnes isolées) vont accroître le nombre de petits ménages. La taille des ménages devrait baisser à l'horizon 2030.

Scénario proposé : Variation de -0,3% par an (période antérieure 1999-2013) pour atteindre 2,01 personnes par ménage en 2030. Un besoin de 138 logements.

Besoins liés à la fluidité des marchés et la mobilité des ménages

La commune de Valdoie comptabilise 215 logements vacants, soit une vacance (part de logements inoccupés dans l'ensemble du parc) de près de 8 % (source filocom 2013). Le nombre de logements vacants a augmenté dans les années 2000 et la vacance atteint un niveau élevé dans la parc privé et surtout dans le parc le plus ancien. **Nous optons pour l'hypothèse «ambitieuse» du maintien du nombre de logements vacants, comme dans le PLH 2016-2021 de la CAB.**

Scénario proposé : Maintien du nombre de logements vacants. Un besoin de 0 logement.

➔ **Un point mort de 138 logements**

Estimation des besoins en logements

Etape 3 : Quantifier les logements à produire entre 2013 et 2030

➤ **Entre 279 et 502 logements.**

Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999- 2013 CAB	Scénario 2 : intermédiaire	Scénario 2bis : Objectif 6 000 habitants	Scénario 3 : Au fil de l'eau 1999- 2013 Valdoie
279 logements	388 logements	431 logements	502 logements

Estimation des besoins en logements

Etape 4 : Déduire les logements livrés depuis 2013

- Entre 2013 et 2016, **41 logements créés** ont permis d'accroître l'offre.
- Le projet de lotissement, rue Ehret, (18 logements) est engagé.
- **Au total, 59 logements ont été créés depuis 2013 ou sont en cours de réalisation.** Il faut les retirer des besoins estimés en logements entre 2013 et 2030.

	Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999- 2013 CAB	Scénario 2 : intermédiaire	Scénario 2bis : Objectif 6000 habitants	Scénario 3 : Au fil de l'eau 1999-2013 Valdoie
Besoins estimés 2013-2030	279 logements	388 logements	431 logements	502 logements
Logements créés ou en cours	-59 logements			
Estimation des logements à créer d'ici 2030	220 logements 16 logts/an	329 logements 23 logts/an	372 logements 26 logts/an	443 logements 32 logts/an

Estimation des besoins en logements

Etape 5 : Les besoins en logements d'ici 2030

- **Les besoins d'ici 2030 sont donc estimés entre 220 et 443 logements, soit 16 à 32 logements par an.**

	Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999- 2013 CAB	Scénario 2 : intermédiaire	Scénario 2bis : Objectif 6000 habitants	Scénario 3 : Au fil de l'eau 1999-2013 Valdoie
Estimation des logements à créer d'ici 2030	220 logements 16 logts/an	329 logements 23 logts/an	372 logements 26 logts/an	443 logements 32 logts/an

- **Le PLH de la CAB 2016-2021 prévoit un besoin en logements, pour le total de la 1^{ère} couronne, de 83 logements par an (Valdoie concentre 24% de la population et du parc de logements de la 1^{ère} couronne soit 20 logts/an).**
- **L'objectif des besoins en logements qui sera défini par la commune de Valdoie devra être cohérent avec cet objectif du PLH.**
- **Les scénarios 1 et 2 sont compatibles avec le PLH**

En déduire les besoins fonciers liés à l'habitat

- Dans les années 2000, 10% des logements ont été réalisés dans le bâti existant. Pour la production de logements 2016-2030, il est proposé d'avoir la même répartition : 90% de construction neuve et 10% de création dans le bâti existant.
- **Les besoins en logements nécessitant potentiellement du foncier varient donc de 198 à 399 logements.**

Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999-2013 CAB	Scénario 2 : intermédiaire	Scénario 2bis : Objectif 6000 habitants	Scénario 3 : Au fil de l'eau 1999- 2013 Valdoie
198 logements	296 logements	335 logements	399 logements

En déduire les besoins fonciers liés à l'habitat

- **Hypothèse** : 20% d'individuels purs, 25% d'individuels groupés, et 55% de collectifs

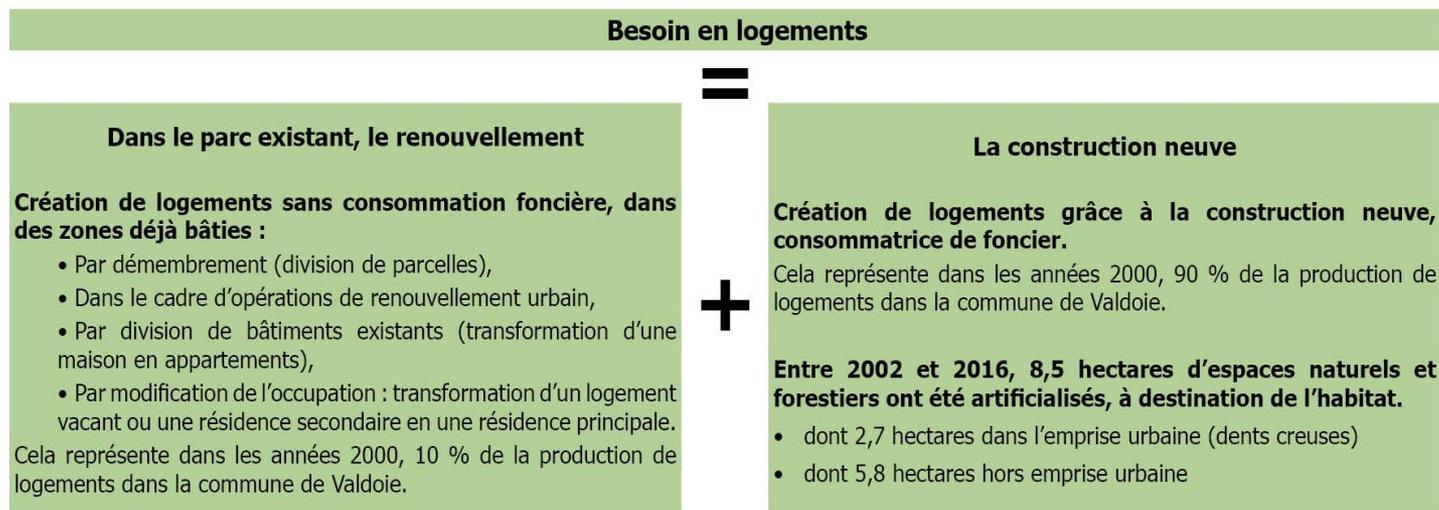
	Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999-2013 CAB	Scénario 2 : intermédiaire	Scénario 2bis : Objectif 6 000 habitants	Scénario 3 : Au fil de l'eau 1999-2013 Valdoie
individuel pur	2,2	3,3	3,7	4,4
individuel intermédiaire ou groupé	1,2	1,9	2,1	2,5
collectif	1,6	2,4	2,8	3,3
total hors emprises	5,0 ha	7,5 ha	8,5 ha	10,2 ha
15% réservés aux emprises publiques, voiries, aménagement, espaces verts...	0,8	1,1	1,3	1,5
total	5,8 ha	8,7 ha	9,8 ha	11,7 ha

La consommation foncière par type de logement :
 - 550 m² individuel pur,
 - 250 m² individuel groupé,
 - 150 m² collectif.

- **Les besoins fonciers pour l'habitat d'après les besoins estimés en logements varient de 5,8 à 11,7 hectares.**

En déduire les besoins fonciers liés à l'habitat

- Ces besoins fonciers peuvent donc être inférieurs aux besoins estimés si des opérations d'habitat sont réalisées dans le bâti existant.
- Selon les opportunités, les logements peuvent être construits dans ou hors emprise urbaine.



- Dans le SCOT, seuil maximal en 1AU à 10 ans hors emprise urbaine fixé à 9 ha.

Analyse de la consommation foncière (mise à jour de l'analyse du 26 mai 2016)

Combien d'hectares artificialisés ces dernières années à Valdoie ?

Pour répondre, il convient d'analyser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Cette analyse permet de **répondre aux obligations réglementaires de la loi Grenelle II**

- > identification des espaces artificialisés sur la période 2002-2015
- > définition des objectifs de modération dans le PADD

Valdoie

> Typologie des espaces naturels, agricoles et forestiers, artificialisés entre 2005 et 2015

Dans l'emprise urbaine

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat en renouvellement urbain
- Activité
- Activité en renouvellement urbain
- Equipement public

Hors emprise urbaine

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activité
- Desserte du pays sous-vosgien
- Equipement public

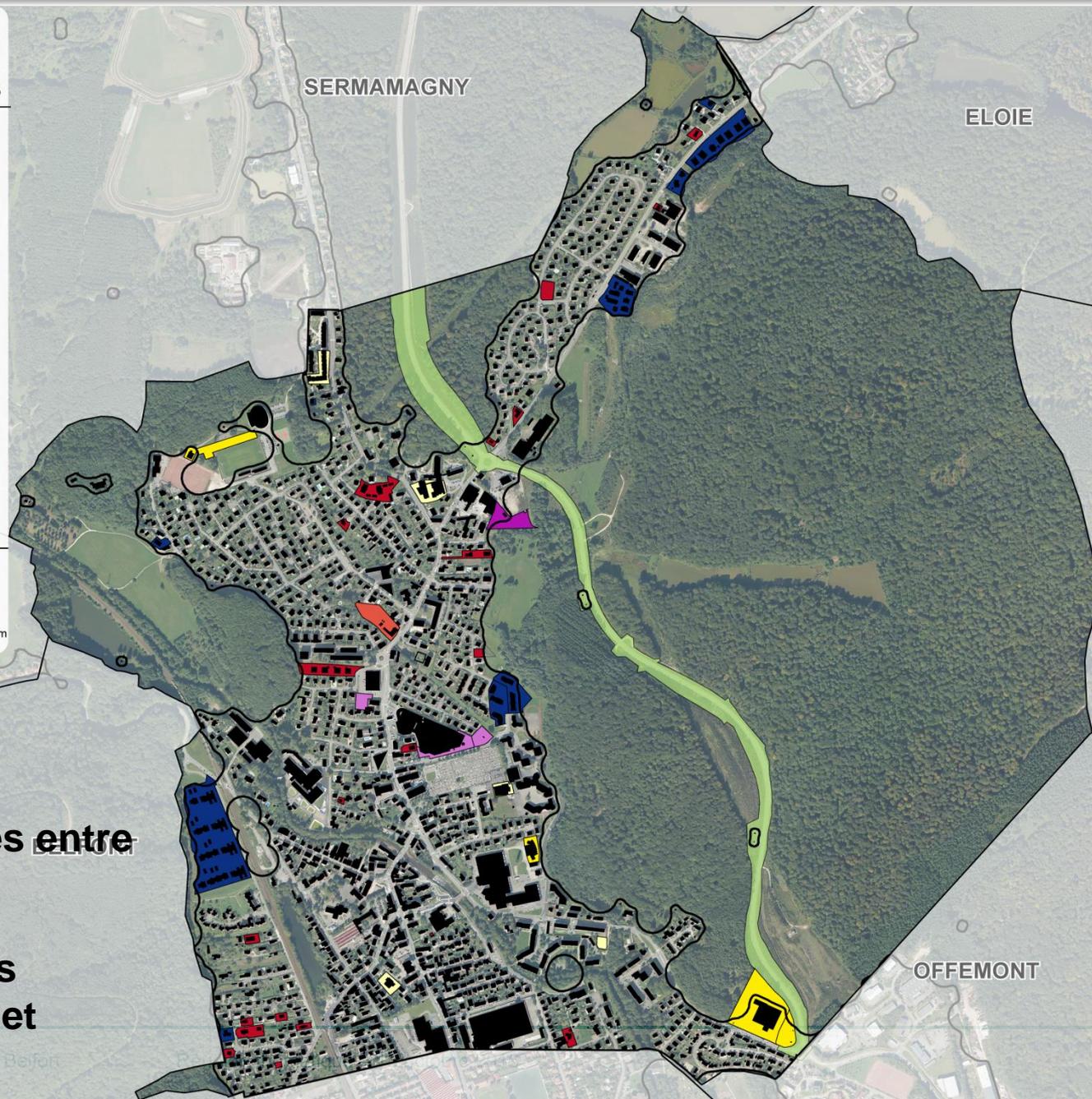
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2016
Sources : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2016



EVETTE-SALBERT

**> 25 ha artificialisés entre
2002 et 2016**

**> Au détriment des
espaces agricoles et
naturels**



Une forte artificialisation : 25 ha artificialisés dont 11,2 ha par la desserte sous-vosgienne.

- Des surfaces artificialisées majoritairement en dehors de l'emprise urbaine.
- 11,2 hectares artificialisés uniquement pour la desserte sous vosgienne

	Habitat		Infrastructures de transport		Équipement		Activité		Total artificialisation
	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	hors emprise urbaine	En emprise urbaine	
2002-2015									
Espaces agricoles, naturels et forestiers	5 ha 85	2 ha 68	11 ha 20		2 ha 56	1 ha 10	0 ha 44	0 ha 90	24 ha 73

Merci de votre attention