



Compte-rendu
GROUPE DE TRAVAIL HABITAT
Du 26 novembre 2007
à Xermaménil

Etaient présents : Mesdames Elisabeth KLEIN (Haudonville), Chantal DENIS, Dominique DENIS (Moriviller), Messieurs François GENAY (Frambois), Bernard JULIEN (Moriviller), Laurent GELLENONCOURT (Xermaménil), Luc BONACCINI (CAUE Nancy).

Absents excusés : Mesdames Jeanne VIRIAT (Remenoville), Elisabeth HENRY (Vallois), Messieurs Pierre MANGEOLLE (Vallois), Claude ANDRE (Vathiménil).

* * *

1. Retour sur l'intervention de Monsieur SIMON du CAUE lors du Conseil Communautaire du 25 octobre 2007

- En ouverture de réunion, Laurent GELLENONCOURT résume l'intervention réalisée par Jean-Marie SIMON. Cette dernière s'inscrivait dans le cadre du plan de formation décidé par le groupe de travail (1^{ère} intervention du module 3 : « sensibilisation à l'urbanisme »).
- Jean-Marie SIMON a débuté son exposé en expliquant qu'à l'origine, le territoire communal était mis en valeur par les exploitations agricoles. La surface disponible était alors de 1 000 hectares pour 200 habitants.
A partir de 1850, exode rural, la terre ne fait plus vivre...
A partir de 1950/1960, on constate l'arrivée d'une nouvelle population, plus ou moins liée avec la commune (liens familiaux...)
Aujourd'hui, on risque d'accueillir une population, sans lien avec le milieu rural, qui cherche à bâtir à moindre coût.

Ces évolutions amènent à se poser la question de la bonne taille de la commune. En effet, l'extension de celle-ci ne se fait plus naturellement mais elle est le résultat d'un projet, d'une volonté politique. Comment construire ce projet ? Quels sont les critères à prendre en compte pour se fixer des objectifs (de décroissance, renouvellement, croissance) ? Il faut dépasser l'approche quantitative pour aborder les questions de mixité, de pyramide des âges...

4 niveaux d'analyse pour aborder la question de la bonne taille des communes :

- La sauvegarde des terres agricoles

Si des besoins en foncier sont indispensables, il faut être très attentif à ne pas amputer les terres disponibles. Nous pourrions être rapidement confrontés à une pénurie. La commission des sites commence à prendre en compte cette exigence dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

- Les réseaux

Par rapport à un espace urbain, le milieu rural a environ 10 fois plus d'espace public à gérer. Un linéaire de réseaux considérables à entretenir (eau, assainissement, éclairage public...).

- Les équipements

Les nouveaux arrivants vont attendre des équipements de nature urbaine mais aussi liés aux déplacements (halte-garderie, écoles, déchetterie...). La programmation de ces équipements est fondamentalement à une échelle qui dépasse la commune.

- Le patrimoine

L'identité de la commune tient à la conservation de son patrimoine d'architecture rurale. C'est une responsabilité a priori privée, mais sans une politique municipale en amont de protection du patrimoine, il risque d'y avoir peu d'investissement.

- Cette intervention de qualité a été bien accueillie par les membres du Conseil Communautaire. Elle a permis de revenir en arrière et de faire un constat de la situation actuelle. Certains ont cependant regretté que le discours amène à considérer comme inévitables les regroupements ou suppressions de services (La Poste, Ecoles,...).
Quoi qu'il en soit, l'intégration du CAUE dans les réflexions stratégiques des communes semble aujourd'hui essentielle à la majorité.

2. Point sur les rencontres avec les différents organismes relatifs à l'habitat (CAUE, ANAH, agence immobilière)

- La 2nde intervention du module 3 a eu lieu le 22 novembre à l'initiative du CAUE, à Villey Saint Etienne, sur le thème de l'habitat écologique. Luc BONACCINI fait un résumé des éléments à retenir de l'après-midi du 22 novembre :
 - Extensions avec circulation en boucle : les exemples d'extensions de villages ont montré l'intérêt de réaliser des entrées et des sorties dans les nouveaux quartiers. Cela permet plus de circulation et une intégration de ces quartiers dans le village.
 - La taille et l'orientation des parcelles doivent être judicieusement choisies pour permettre un confort de vie et une exposition optimum des maisons (NB : il est préconisé d'avoir 60 % d'ouvertures au sud pour les constructions neuves aujourd'hui).
 - De plus en plus, le travail d'aménagement consiste à densifier l'habitat et à travailler les haies paysagères. L'espace n'est en effet pas extensible indéfiniment. La réalisation de haies de qualité permet de garder un espace privatif agréable, tout en évitant dans ce contexte de densification d'avoir des espaces trop cloisonnés.
 - En milieu rural, des solutions peuvent être trouvées aux souhaits des élus (atteinte de seuils de population, accueil d'artisans dans des zones d'habitat, etc...). Il faut pour cela se munir de règlements adaptés.
- Avant cette demi-journée, d'autres rencontres avaient été programmées :
 - **Agence immobilière** : l'agent immobilier de Gerbéviller a été rencontré le 30 octobre pour connaître les tendances du marché dans le territoire. Cette rencontre a permis d'avoir un bon retour sur les politiques engagées par la CCM et celles qui pourraient l'être. Il a indiqué qu'il fallait faire des efforts pour « remonter » les centres de villages avant de les étendre, tout en expliquant que les personnes s'installant sur le territoire n'y vivent pas forcément par choix.

Cet entretien a été poursuivi par un échange téléphonique avec le **notaire de Gerbéviller**, mettant l'accent sur la difficulté de trouver des logements anciens (rares, chers) et sur l'apparition de difficultés à trouver des stationnements dans certaines communes (Gerbéviller par exemple). De ces deux entretiens, il ressort nettement une **recherche de logements de qualité dans les centres de villages, mais aussi de terrains à bâtir avec suffisamment d'espace**.

Les participants à la réunion estiment eux aussi que les centres de villages doivent être réoccupés en priorité avant d'envisager des extensions. Une typologie des villages serait d'ailleurs un bon outil de travail pour les communes lors de l'instruction des permis de construire.

- **ANAH** (Mme ROUYER) : en vue de mieux connaître le dispositif OPAH, une rencontre a eu lieu entre l'ANAH, Laurent GELLENONCOURT et Vincent LÉTICHE. Pour lancer ce dispositif, qui pourrait répondre à plusieurs objectifs de la CCM, deux phases d'études sont nécessaires : la première est l'étude diagnostic, qui permet de déterminer si une OPAH est

nécessaire sur le territoire. La seconde est l'étude pré-opérationnelle. Si l'intérêt de réaliser une OPAH est affirmé, cette étude détermine les taux d'intervention auprès des particuliers et les engagements financiers de l'Etat et de la communauté de communes.

Chaque étude est estimée à 10 000 - 15 000 €.

Avant de se prononcer sur l'intérêt de lancer cette opération, les membres du groupe de travail désirent connaître plus précisément les taux d'intervention qui pourraient être espérés pour les bénéficiaires de subventions. Des exemples et des éléments de réponses seront recherchés pour la prochaine réunion.

3. Suite à donner aux projets

- En 2008, les actions du groupe de travail se poursuivent avec :
 - Le **programme de formation** : une formation des secrétaires sur les nouvelles règles du permis de construire est programmée pour décembre. Il est précisé qu'il serait intéressant d'associer les Maires à cette formation. Cela pourrait avoir lieu avec l'Association des Maires, dans une formation prévue pour janvier ou février. La suite du programme aura lieu au cours de l'année.
 - Les aides au **ravalement de façades** et aux **portes de granges**. Deux dossiers ont été transmis à la CCM et sont analysés par le groupe de travail :
 - Patrick MONBAZET à Mattexey, pour la restauration d'une porte de grange. Le projet actuel ne correspond pas au règlement et une visite de Luc BONACCINI doit être prévue sur place pour voir quelles évolutions pourraient avoir lieu. Une lettre sera envoyée dans ce sens à Patrick MONBAZET.
 - Edith MARCHAND à Xermaménil, pour un ravalement de façade. Les devis et descriptions correspondent aux préconisations techniques du CAUE. Le dossier sera validé une fois reçu l'accord de la Mairie de Xermaménil.

4. Questions diverses

- Modification du **POS de Moyen** : Laurent GELLENONCOURT informe les membres du groupe de travail que le POS de Moyen est en cours de modification : création d'une zone à urbaniser et agrandissement d'une zone pour les activités industrielles.

Destinataires du compte-rendu :

- membres de la commission « Cadre de vie »
- membres du Bureau