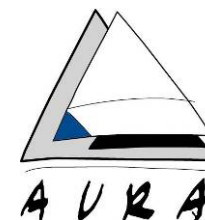


SCoT de la région angevine

Groupe de travail
habitat, équipements et services
10 mars 2010

Contribution à l'élaboration du DOG
Concertation



La deuxième session d'ateliers

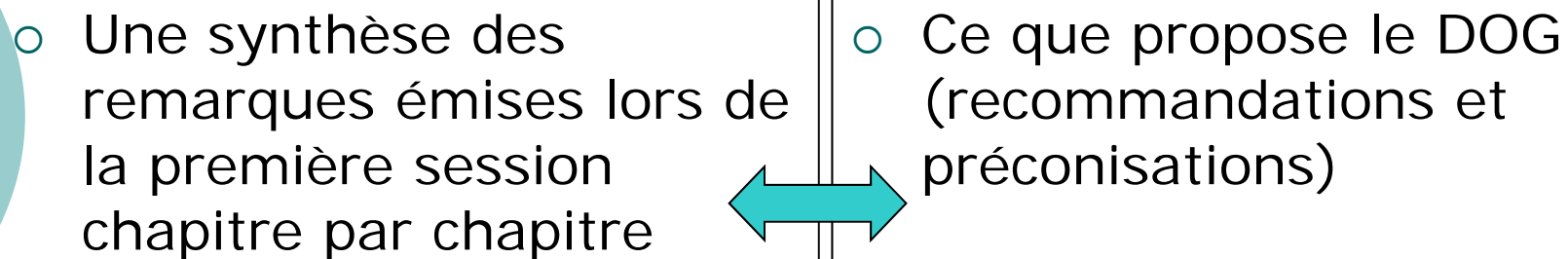
- La première session a permis d'échanger et de recueillir vos remarques sur un premier document de travail
- Depuis, des précisions ont été apportées
- Il s'agit donc de mettre en perspective remarques et propositions du DOG

La deuxième session d'ateliers

Contributions à la plate forme DOG (groupes mixtes : experts, acteurs locaux, associations)

Paysages et environnement	24 mars (salle du Hutreau)
Développement économique	17 mars (salle du Hutreau)
Polarités et déplacements	12 mars (Salle Chupin)
Habitat, équipements et services	10 mars (salle du Hutreau)
Réunion de synthèse	13 avril (salle du Hutreau)

Horaire : 18H00

- 
- Une synthèse des remarques émises lors de la première session chapitre par chapitre
 - Ce que propose le DOG (recommandations et préconisations)

- Nouvelles remarques?
- Précisions?
- Questions?
- Enrichissements?

Un temps d'échange pour chaque chapitre + supports avec espaces de commentaires à votre disposition (à rendre à la fin de la séance)

Des attentes transversales

Une demande de précisions d'objectifs, de localisation et de cartographies. Le document-support de travail des ateliers ne précisant pas encore à ce stade de l'élaboration du DOG des éléments précis. Il s'agit de l'expression d'une vigilance sur l'aspect « mesurable » des orientations du SCoT.

- **Des attentes en matière d'innovations plus poussées.** En particulier en matière de développement durable : gestion des énergies, gestion de l'espace...
- **Un besoin d'outils d'observation, de suivi et d'évaluation en continu.** C'est une forte demande de la part des participants. Cela pose en filigrane leur participation au suivi du SCoT dans sa mise en œuvre. Un processus « évolutif » et « participatif » est ainsi demandé.
- **Un accord global sur l'organisation du territoire en polarités.** C'est sans doute la clef de voute du SCoT dans ses principes d'aménagement qui fait ainsi consensus.

Assurer et répartir l'offre de logements

assurer et répartir l'offre de logements

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG
<ul style="list-style-type: none"> ○ Il faudrait une meilleure prise en compte des indicateurs de crise ○ Préciser aussi les objectifs de qualité des logements et d'intégration paysagère. 	<ul style="list-style-type: none"> ● L'offre d'habitat doit permettre d'accueillir entre 30 000 et 40 000 ménages supplémentaires à l'horizon 2020.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 2 700 logements/an à construire est incohérent avec l'objectif de 1 700 habitants en plus chaque année. ○ Attention, le volume de construction à venir ne peut pas être déterminé en fonction du niveau de production de ces dernières années. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Compte tenu de la baisse du nombre moyen de personnes par logement, notamment lié au vieillissement, la production nécessaire de logements est estimée entre 2 300 et 2 700 logements par an entre 2008 et 2020

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG																				
<ul style="list-style-type: none"> ○ Accord global sur le principe de répartition 	<ul style="list-style-type: none"> ○ L'offre d'habitat doit être renforcée dans le pôle métropolitain et dans les polarités ○ L'organisation vise la répartition suivante de la nouvelle offre d'habitat <ul style="list-style-type: none"> ● Deux-tiers environ dans le pôle métropolitain ● Un quart environ dans les sept polarités ● Un dixième environ dans les communes <p>P</p> <p>- Au sein de chaque EPCI, la répartition de la production neuve respectera à terme les équilibres suivants :</p> <p>Répartition de la production horizon 2020 Objectifs par EPCI et type de territoire</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pôle métropolitain</th> <th>Polarités</th> <th>Communes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CA Angers Loire Métropole (31 communes)</td> <td>75%</td> <td>17%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>CC Loire Aubance (14 communes)</td> <td></td> <td>60%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>CC du Loir (13 communes)</td> <td>45%</td> <td>55%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>CC Vallée Loire Authion (8 communes)</td> <td></td> <td>75%</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table>		Pôle métropolitain	Polarités	Communes	CA Angers Loire Métropole (31 communes)	75%	17%	8%	CC Loire Aubance (14 communes)		60%	40%	CC du Loir (13 communes)	45%	55%	100%	CC Vallée Loire Authion (8 communes)		75%	25%
	Pôle métropolitain	Polarités	Communes																		
CA Angers Loire Métropole (31 communes)	75%	17%	8%																		
CC Loire Aubance (14 communes)		60%	40%																		
CC du Loir (13 communes)	45%	55%	100%																		
CC Vallée Loire Authion (8 communes)		75%	25%																		

Ce que disent les associations

○ Mesure indispensable qui pose la nécessité d'un équilibre entre l'offre privée et publique.

Le contenu du DOG

L'offre nouvelle de logements aidés comptera au moins un quart de la production neuve

Logements locatifs sociaux	Part dans la production 2008-2020	Nb logements estimés 2008-2020
Pôle Métropolitain	Entre 25 et 35 %	Entre 5.400 et 7.600
Polarités	Au moins 20%	Au moins 1.580
Communes	Au moins 10%	Au moins 330
SCoT	Maintien à 24%	

Produire environ **un quart de la production neuve en locatif social** à l'échelle du SCoT et un **quart en accession sociale**

Recommandations:

- Les PLU pourront définir des emplacements réservés pour répondre aux besoins identifiés notamment ceux des publics spécifiques.
- Le développement de services à la personne et l'habitat adapté aux populations vieillissantes et handicapées doit être encouragé dans les polarité notamment, afin de limiter les déplacements de ces populations vers la ville centre.
- Les politiques de l'habitat pourront préciser la part de chaque type de financement de logements sociaux.

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG
<ul style="list-style-type: none"> ○ Accord global sur le principe, accompagné de quelques réflexions: <ul style="list-style-type: none"> • Il est nécessaire d'économiser le foncier et de construire plus de « vertical » • Mais il faut aussi s'adapter aux réalités des territoires (hameaux, communes) et tenir compte de l'histoire du lieu (village de vigneron, pêcheurs,...) ○ L'acquisition des friches agricoles ou industrielles doit aussi servir à la création d'espaces naturels, pas seulement pour l'urbanisation. ○ L'incertitude des projets d'urbanisation de friches agricoles entraîne la spéculation. ○ Prioriser l'exploitation du potentiel d'exploitation du renouvellement urbain et développer les polarités 	<ul style="list-style-type: none"> ○ L'offre nouvelle de logements doit s'inscrire dans le tissu existant: en moyenne pour: <ul style="list-style-type: none"> ● 50% de l'ensemble de la production dans le pôle métropolitain ● 20% de l'ensemble de la production des 7 polarités ● 10% de l'ensemble de la production des communes <p>Préconisations:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le développement favorise en priorité la réhabilitation des quartiers anciens, la reconquête des friches urbaines, la revalorisation des quartiers délaissés ou obsolètes et la construction dans les espaces libres, en respectant l'identité des communes, des bourgs et quartiers. ○ Les politiques de l'habitat favorisent le lancement d'études et la mise en œuvre de programmes adaptés, la remise sur le marché de logements vacants et l'amélioration du parc en termes de confort et d'économie d'énergie. ○ Les plans de référence identifient les principaux sites de renouvellement des polarités et du pôle métropolitain.

Ce que disent les associations

- Accord global sur le principe: il est nécessaire de protéger les terres « nourricières »
- afficher des objectifs de densité sur les bourgs.
- Bien définir les objectifs d'artificialisation des terres dans le SCOT

Le contenu du DOG

Préconisations:

Les extensions urbaines et les opérations de renouvellement à caractère résidentiel ou mixte devront viser une densité accrue, afin d'atteindre les objectifs suivants :

Densité minimale moyenne (1) (nombre de logements / ha)	Production globale 2008-2020	Secteurs stratégiques identifiés (2)
Pôle Métropolitain (3)	entre 30 et 40	entre 40 et 60
Polarités (4)	Au moins 20	Au moins 30
Communes	Au moins 15	Au moins 20

- Les extensions devront se situer en continuité du bâti existant; elles devront ménager une accessibilité aisée des habitants aux équipements, commerces et services.
- Cas particuliers: quelques communes possèdent plusieurs unités se rapprochant de la typologie d'un centre-bourg. Les PLU pourront, sous réserves de justification, leur appliquer les règles des centres-bourgs.

Recommandations:

Afin de maîtriser le foncier sur les secteurs stratégiques, les EPCI et les communes pourront mettre en place des outils de maîtrise foncière (ZAD, DPU, DPR, réserves foncières...)

Les espaces publics seront dimensionnés selon l'usage prévu, dans un objectif d'optimisation du foncier

Maîtriser les extensions urbaines et limiter l'urbanisation diffuses

Favoriser un développement résidentiel économe et qualitatif

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG
<p>○ Dans le cadre du SCOT, mettre en place des objectifs de suivi de la consommation foncière et les mettre à disposition des acteurs du territoire.</p> <p>○ Préciser « les écarts »</p>	<p>○ Les hameaux regroupent plus de trois bâtiments, à l'écart des centres bourgs. Ils sont généralement dépourvus de services et de commerces. Leur urbanisation a des impacts négatifs sur les déplacements mais aussi sur l'environnement et le fonctionnement agricole.</p> <p>○ Les écarts correspondent à des constructions isolées (3 max.) éloignées des centres bourgs. Ils constituent des supports de l'émiettement de l'urbanisation.</p> <p>Préconisations:</p> <p>○ La constitution de nouveaux groupements (écart ou hameau) est interdite.</p> <p>○ <i>Dans les hameaux</i>, l'urbanisation est strictement limitée à l'enveloppe existante, qui sera définie dans le PLU et conditionnée à l'assainissement collectif.</p> <p>○ L'installation d'activités non-nuisantes pour le voisinage pourra être autorisée au sein du hameau dès lors que le PLU définira le type d'activités autorisées.</p> <p>○ <i>Dans les écarts</i>: toute urbanisation nouvelle est interdite. Les PLU justifieront l'autorisation de réhabilitation des bâtiments par leur caractère patrimonial. Seules les constructions strictement liées à l'activité agricole sont autorisées.</p> <p>○ <u>Cas particuliers</u>: si les bourgs sont soumis à des contraintes réglementaires liées aux risques, le développement de l'urbanisation et le changement de destination des bâtiments sont autorisés au sein des hameaux ou écarts, dans les conditions énoncées par le plan de prévention des risques</p>

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bien diversifier les formes de l'habitat en fonction des 3 zones et tenir compte de la demande en pavillonnaire (à tort ou à raison...) ○ Faire moins de petits logements. La crise a déjà amené à construire trop de petits logements ○ Mettre des règles de respect de l'architecture locale (UNESCO, ZPPAUP) 	<p>Préconisations:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'offre nouvelle de logements (dans l'existant et en extension) devra respecter une répartition par type selon les proportions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> ● Au moins 2/3 de logements collectifs et intermédiaires (pôle métropolitain) ● Au moins 20% de logements collectifs et intermédiaires et au moins 20% d'individuels groupés (pour chaque polarité) ● Au plus, 2/3 de logements individuels purs pour les communes ○ Les politiques intercommunales de l'habitat préciseront la répartition de l'offre; les PLU devront permettre une diversité des formes bâties par leur règlement ou par des servitudes adaptées. ○ Le développement favorise en priorité la réhabilitation des quartiers anciens, la reconquête des friches urbaines, la revalorisation des quartiers délaissés ou obsolètes et la construction dans les espaces libres, en respectant l'identité des communes, des bourgs et quartiers.
	<p>Recommandations:</p> <p>Les nouvelles formes d'habitat s'adapteront aux demandes contemporaines des ménages en terme d'usages (espaces extérieurs, intimité, sécurité).</p>

Intégrer les principes de gestion durable

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG
<ul style="list-style-type: none"> ○ Accord global sur le principe ○ Mais interrogation sur le financement de cet axe, du fait des diminutions budgétaires dans les collectivités 	<p>Recommandations:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les opérations d'extension urbaine et de renouvellement urbain favoriseront les principes de gestion durable, énoncés au travers du Grenelle de l'environnement, à savoir: <ul style="list-style-type: none"> ● gestion optimisée des déchets et dispositif de tri des déchets dans les logements, ● Maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, ● Liaisons douces, garages vélos sécurisés, transports en commun, ● Économie d'énergie suivant la réglementation (-20% /rapport à la RT 2005), ● Architecture bioclimatique « habitat bio climatique », ● Recherche de ressources d'énergies alternatives de proximité, ● Prise en compte des nuisance sonores ○ Les projets prennent en compte les continuités naturelles en milieu urbain et favorisent la pénétration de la nature en ville ○ Les démarches labellisées telles que la HQE, L'AEU et les HQE²R seront favorisées.

Ce que disent les associations	Le contenu du DOG
<ul style="list-style-type: none"> ○ « l'idée des polarités est une bonne chose ». ○ A propos de la localisation, prendre en compte d'abord les transports et notamment les transports collectifs. Des logements sociaux loin du centre métropolitain ont un impact en termes de coûts de transport pour les locataires. ○ Soigner particulièrement les liaisons rapides inter-polarités pour bénéficier des équipements collectifs et être proche des zones de travail. 	<p>Recommandations:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les polarités devront accueillir prioritairement des équipements d'échelle de bassins de vie, en priorité à proximité des pôles d'échanges (parkings-relais, desserte en transports en collectifs) et en facilitant leurs accès depuis les communes du bassins de vie. ○ Les grands équipements structurants seront localisés en priorité dans le pôle métropolitain et sur les sites stratégiques desservies ou susceptibles de l'être, par les transports collectifs, définis dans le plan de référence. ○ Les communes hors polarité seront dotées d'une offre de proximité. La localisation des équipements et des services devra tenir compte de leur accessibilité et desserte. ○ L'accessibilité des équipements aux personnes handicapées devra être prise en compte dans les nouvelles constructions. <p>Cf Chapitre 4 : articuler les déplacements avec le développement</p>