

Le SCoT du Grand Saumurois

ATELIERS D'ECHANGES ET DE DEBATS
élus du territoire & personnes publiques associées

à débattre en comité syndical le 16 septembre 2011

APPLICATIONS du SCoT

1ère approche

DOCUMENT DE TRAVAIL

Synthèse des ATELIERS du 6 et 9 juin 2011

2^{ème} partie « L'identité urbaine et paysagère »

Sujets : l'habitat et le patrimoine

*« L'accueil de nouvelles populations constitue une ressource pour le territoire.
Il faut prendre en compte l'habitant dans sa globalité, dans un principe d'accueil
– emplois, équipements, services, logements, loisirs, cadre de vie –. »*

Propos émis par les participants de l'Atelier SCoT du 27 avril 2010 à Gennes, portant sur l'expression du Projet d'aménagement et de développement durable.

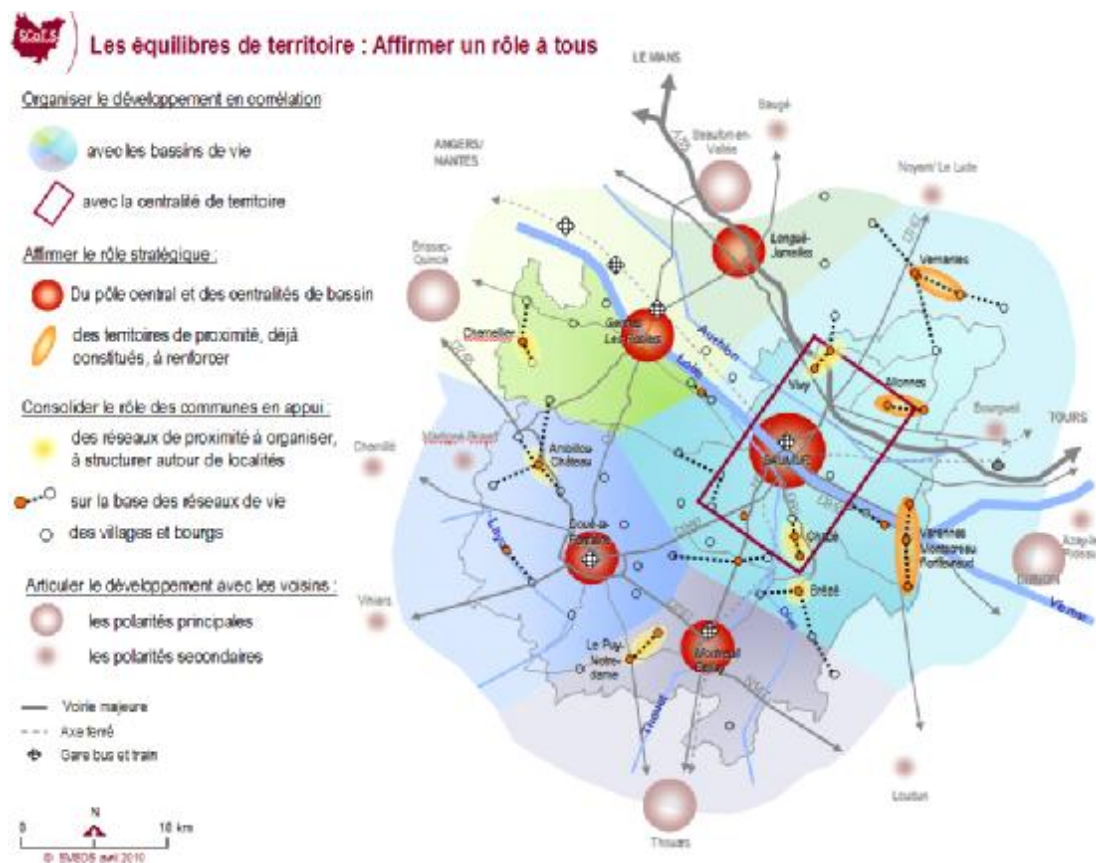


SOMMAIRE

INTRODUCTION		3
2^{EME} PARTIE – ACCUEILLIR ET INTEGRER: L'IDENTITE URBAINE ET PAYSAGERE		5
ACCUEILLIR ET INTEGRER : DES MOUVEMENTS DE POPULATIONS A CONJUGUER		7
è Constat : des choix possibles et des atouts à valoriser	7	
è L'objectif : L'accueil est un enjeu stratégique pour le territoire	8	
è Application : Un développement urbain pluriel pour la mixité des usages et des populations	8	
è Application : Organiser l'habitat par strates de territoire	9	
è Application : L'accueil pour l'intégration économique, sociale et environnementale	11	
DES LIEUX DE VIE DURABLE POUR DES HABITANTS		13
è L'objectif : de la richesse patrimoniale et économique	13	
è Application : Patrimoines bâtis & naturels pour demain	14	
è Application : Patrimoines économiques locaux	16	
è L'objectif : prix adaptés et charges limitées	17	
è Application : énergies et transports	18	
è Application : foncier et produits	20	
REPARTIR LES LOGEMENTS POUR CONCILIER QUALITE, CHOIX, PRIX, ESPACE		25
è Constat : Des besoins en diversité et en qualité	25	
è L'objectif : Vers l'intégration des populations dans leur lieu de vie	28	
è Application : Localisation de la production pour le grand saumurois	29	
è Application : Renouveler et optimiser l'existant	30	
è Application : Une offre nouvelle en diversité et répartition	30	
EN SYNTHESE		33
ANNEXES		34
è mode de calcul des objectifs démographiques et besoins en logement	34	
è exemple fictif mettant en oeuvre l'application logement	35	
QUESTIONNAIRE : EXPRIMER VOTRE OPINION SUR LES MESURES DU SCOT		36

INTRODUCTION

Le territoire du grand saumurois offre une armature cohérente, qui est le fil conducteur du Projet SCoT :



Cette armature s'exprime entre :

- „ une centralité de territoire, qui rayonne au-delà du SCoT et de la ville elle-même. La centralité « grand Saumur » accueille la gare, la formation supérieure, les grands équipements culturels et commerciaux.
- „ des pôles de bassin – Doué-la-Fontaine, Montreuil-Bellay, Gennes-Les Rosiers -, qui proposent des équipements, services, commerces allant au-delà de leur propre besoin communal. Ils irriguent de fait une partie du territoire saumurois, et s'appuie sur des gares routières, voire ferroviaires.
- „ au sein de ces bassins, des réseaux de proximité, parfois construits, d'autres à structurer, répondent aux besoins du quotidien de la population (école, supérette, maison médicale, relais maternel, stade et gymnase polyvalent, boulangerie, ...). Une forme d'interdépendance et de complémentarité caractérise ces réseaux de communes.

Le Projet SCoT place donc les ressources du territoire comme élément clef et fondateur de l'organisation future du territoire saumurois, dans ses relations avec ses pôles, et dans ses interactions avec ses territoires voisins. Il s'agit ainsi de valoriser les économies et ressources spécifiques aux territoires composant le SCoT pour construire un projet saumurois dynamique, garant des équilibres territoriaux dans une certaine durabilité.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, le SCoT affirme des choix d'organisation¹, 3 postulats pour le développement futur du territoire :

à **Cultiver le territoire et ses ressources** : La richesse du cadre de vie saumurois est un pilier du territoire. Elle repose sur l'usage des espaces et sur la variété des paysages urbains et naturels qu'ils composent. Elle relève des caractéristiques, une volonté commune, un projet singulier et adapté au territoire pour la mise en valeur de ses patrimoines et de ses identités.

à **L'ambition ligérienne saumuroise** : Le saumurois est accroché à la Loire et à l'inter-région. Il s'appuie sur 4 filières économiques complémentaires : production, éco-activités, économie de présence, tourisme et international. Le territoire porte en lui-même des ressources économiques diversifiées, ancrées sur les pôles et des bassins de production. Ceci assure un rôle à chacun, une complémentarité à tous et conforte les relations économiques extra territoriale.

à **L'art de vivre saumurois** : La complémentarité rurale et urbaine est le vecteur de l'identité et d'un art de vivre. L'accessibilité est la clef pour réussir l'animation des territoires. C'est aussi l'un des appuis de l'économie de présence. Les réseaux de vie ainsi créés constituent la trame d'un développement solidaire et économique. Ils fondent par leur attractivité, l'élément d'appui de l'accueil des habitants.

Pour mettre en œuvre le Projet de territoire, le comité syndical de juin 2010 a déterminé le rôle que le SCoT devait jouer, selon trois degrés d'application :

Le SCoT doit être ambitieux et prescriptif pour assurer des capacités économiques et pour organiser les circulations et les échanges.

Le SCoT doit être médiateur et incitatif pour l'équilibre territorial et la cohabitation entre les usages (patrimoines, équipements, logements, services, commerces, santé).

Le SCoT doit être modéré et facilitateur pour l'expression d'innovations et de pôle de recherche-développement.

Le propos des ateliers² d'avril et de juin était de définir le curseur médian d'application du SCoT, pour permettre un rôle économique et social pour tous, dès la plus petite commune, pour accueillir les populations en lien avec les paysages et les patrimoines économiques, et pour exprimer la modernité dans l'expression et la valorisation de nos patrimoines.

La synthèse de ces ateliers propose donc une 1ère approche de l'application du SCoT dans le futur Document d'orientations et d'objectifs en prescriptions et en recommandations, pour ces trois sujets, que l'on peut organiser en trois parties :

- „ « L'art de vivre » saumurois : les services et activités, qui fidélisent et qui attirent
 - Des outils au service de la qualité de vie des habitants, qui répondent aux évolutions sociales des populations et confortent les équilibres de territoire.
 - Des commerces et loisirs marchands répondant aux attentes des 120 000 consommateurs du bassin, et confortant la dynamique touristique et ludique du saumurois.
- „ L'identité urbaine et paysagère de chaque village, outil de l'accueil des populations
 - Un urbanisme pour accueillir des activités et des habitants et qui conforte l'équilibre entre l'emploi et les services, pérennise le patrimoine, l'environnement et l'identité de chaque village, et en assure ainsi l'animation économique et sociale.

Ces éléments traduisent les objectifs, prescriptions et recommandations, pouvant être inscrits dans le futur document d'orientations et d'objectifs du SCoT.

Attention : Les éléments exprimés ci-après sont à l'état de projet. Ils seront amenés à évoluer.

¹ Cf. acte des ateliers d'avril 2010, confirmés lors du comité syndical de juin 2010

² Les échanges en ateliers ont eu lieu autour de tables rondes participatives et ouvertes où chacun a apporté sa contribution, et ont été agrémentés ponctuellement de vote par système de couleur pour affirmer ou infirmer les propositions. La préparation de ces ateliers a été nourrie par les programmes et schémas établis par la région, le conseil général de Maine et Loire, par les travaux du parc naturel régional, par les politiques menées par les EPCI membres du SCoT et par les Pays. La concertation se poursuivra dans les prochains mois



2^{ème} partie – Accueillir et intégrer: L'IDENTITE URBAINE ET PAYSAGERE



Sources : débat des ateliers des 6 et 9 juin 2011, à St Hilaire St Florent

Ont participé aux discussions : Charles-Henri JAMIN Président du SCoT, Marcel AUDIAU Maire de Forges et Président du Pays Saumurois et vice-président de la CC Région de Doué-la-Fontaine, Marie SEYEUX Vice-présidente de la CC Loire- Longué, Jean-Louis ROY Maire d'Epieds, Dominique SIBILEAU Maire de Saint-Cyr-en-Bourg, Dominique PONTOIRE Adjoint à Saint-Cyr-en-Bourg, Jean-Jacques PORTEJOIE Elu à Chacé, Jean Pierre OBLIGIS Adjoint à Souzay Champigny, Jean-Yves FULNEAU Maire de Gennes Jean-Claude BARON Adjoint à Louresse-Rochemenier, Pierre GAUTHIER Maire de Chemellier, Roger VEINANTE Adjoint à Montsoreau, Bernard HUET Adjoint à Chenehutte-Trèves-Cunault, Pierre GILLOT Maire de Saint-Georges-des-Sept-Voies, Jean-Pierre BOUYNEAU élu à Verrie, Marie Madelaine DASILVA élu à Gennes, Nicole FOUQUET Maire de Varrains, Gérard PERSIN Maire de Montsoreau, Michel ROY Maire délégué de Trèves-Cunault, Bernard BOUTIN Adjoint à Ambillou-Château, Jean Pierre JONVAL Maire de Villebernier, Marie-Agnès MENINI-MUNIER Maire de Coutures, Yannick LOCHU Scot Loire Layon Lys Aubance, Michel MATTEI du PNR LAT, Julia FLORIAN du PNR LAT, Marianne PELET DDT 49/SUAR, Lionel HEGRON DDT 49 UT Saumur, Jean-Luc MALGAT DDT 49 SUAR, Benoit PICARD Directeur du Pays Saumurois, Damien BINOS, Chargé de missions à la CC Région de Doué-la-Fontaine. Etaient excusés : Régine CATIN Maire de Fontevraud-l'Abbaye, Serge DUGAST Président de la Communauté de Commune de Gennes, Jean-Charles TAUGOURDEAU Député de Maine-et-Loire, Michel PIRON Député de Maine et Loire, Jean-Pierre ANTOINE Maire de Courchamps, Thierry LACOMBE Directeur de l'Office de Tourisme Saumurois et PTI.

Cette seconde partie traite de ce qui permet l'accueil des habitants, et de ce qui les attire. Elle porte sur l'habitat, sur la construction des paysages et patrimoines pour demain, sur l'organisation urbaine des villes et des villages, pour ceux qui y habitent, qui s'y promènent, qui le vivent au quotidien.

Elle pose comme enjeu la mise en oeuvre d'un « urbanisme pour accueillir » des activités et des habitants et qui conforte l'équilibre entre l'emploi et les services, et assure ainsi l'animation économique et sociale de chaque ville et village.

La loi précise que le SCoT participe à répondre par l'aménagement du territoire, dans le respect du développement durable à :

- l'équilibre entre développement urbain / développement rural,
- la diversité et répartition géographique entre emploi, habitat, commerces, équipements,
- la diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs,
- la réduction énergétique et de préservation de l'environnement.

Extrait de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme modifié (Loi Engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2 de juillet 2010)

A la suite des débats des ateliers de mai 2010, le comité syndical a conclu que l'accueil de nouvelles populations constitue une ressource pour le territoire, qui doit composer avec les patrimoines (bâti, paysager, naturel...) et tenir compte de l'intégration des nouveaux arrivants (services, équipements) :

- „ Exprimer un rôle économique et social pour tous, dès la plus petite commune
- „ Répartir l'offre de proximité pour consolider la centralité, les pôles et les réseaux de vie
- „ Concevoir l'urbanisme en rapport avec l'accueil des populations et les paysages

De fait, la demande est que le SCoT soit médiateur et incitatif pour assurer l'offre du quotidien : concevoir un urbanisme en rapport avec les réseaux de vie, l'accueil des populations, le potentiel agricole, l'environnement et les paysages. Il doit également être facilitateur pour l'expression d'innovation et donc relier la modernité et les patrimoines, dans les formes urbaines nouvelles et dans la réutilisation d'espaces existants.

On peut, à nouveau, citer ici les propos émis par les participants de l'Atelier SCoT du 27 avril 2010 à Gennes, portant sur l'expression du Projet d'aménagement et de développement durable : « L'accueil de nouvelles populations constitue une ressource pour le territoire. Il faut prendre en compte l'habitant dans sa globalité, dans un principe d'accueil – emplois, équipements, services, logements, loisirs, cadre de vie –. »

DOCUMENT DE TRAVAIL

Le SCoT fait donc le choix de présenter le sujet de l'habitat dans sa globalité, non dans un simple principe de quantification du nombre de logement, mais bien dans sa réalité : l'accueil et l'intégration créant des unités de vie.

Les mesures proposées ici constituent donc l'ossature du futur Document d'orientations et d'objectifs (prescriptions, recommandations) sur le sujet du logement, relié à ses usages fonctionnels et sociaux, et à l'intégration des patrimoines dans le développement urbain.

Trois sous parties la composent :

- „ Des mouvements de population à conjuguer : c'est le rappel des postulats du projet de développement durable, et l'expression des principes de l'accueil et de l'intégration des populations, ramenés aux strates territoriales entre pôles, localités et villages. C'est donc l'ossature de l'organisation du logement et du développement urbain.
- „ Des lieux de vie durable pour des habitants : parce que les habitants sont pluriels, et que nos identités urbaines le sont aussi, les mesures proposées cherchent à moduler les prix et à préserver des choix de vie, par le foncier, la conception urbaine, la mixité sociale et économique.
- „ Répartir les logements : en réponse à la loi, le SCoT doit décliner les objectifs de production de logements. Ce dernier chapitre y répond, en mettant en oeuvre également les principes énoncés dans les pages précédentes

DOCUMENT DE TRAVAIL

Accueillir et intégrer : DES MOUVEMENTS DE POPULATIONS A CONJUGUER

Dans le cadre du SCoT du Grand Saumurois, les élus souhaitent clairement que toutes les communes jouent un rôle dans le développement du territoire. En effet, l'ensemble des communes en fonction de leur capacité d'accueil (équipements, commerces, services, emplois...) participent à des degrés divers au développement du territoire.

« Accueillir et savoir accueillir, c'est prendre en compte toutes les dimensions de la migration : Dimensions professionnelle, économique, sociale, familiale, culturelle. » Jean Claude BONTRON - Directeur de la Société d'Etudes Géographiques, Economiques et Sociologiques Appliquées – Secrétaire Général de l'Association des Ruralistes français - Séminaire CREUS'AC – Accueil de nouvelles populations en milieu rural – 7 Octobre 2008

è CONSTAT : DES CHOIX POSSIBLES ET DES ATOUTS A VALORISER

„ Une société qui demande « plus » de choix, de services, de proximité, de loisirs, d'accessibilité...

Depuis plus de vingt ans, le SCoT du Grand Saumurois connaît une croissance démographique (+ 0.2 % /an) et une redistribution géographique des populations. En effet, ces dix dernières années, 60 % du développement résidentiel s'est opéré en campagne. A noter que 80 % des nouveaux arrivants sont de jeunes familles, dont le couple (souvent bi-actif) travaille plus ou moins loin de son domicile et parfois sur des horaires décalés.

En effet, l'« idéal » de vie à la campagne se heurte à un « idéal » d'équipements et de services localisés en ville. Cette redistribution géographique induit de nouveaux modes de vie, de nouvelles pratiques mais surtout plus de déplacements impactant la vie quotidienne et le budget mensuel des ménages. A noter également que dans une vie, plusieurs logements sont nécessaires (parcours résidentiel), c'est pourquoi en moyenne depuis 10 ans pour accueillir 1 habitant de plus sur le territoire, il a fallu créer globalement 2 logements.

De ce point de vue, le saumurois est très riche : il propose la ville et la campagne, dans un territoire construit par bassin de vie, rayonnant sur des pôles capables d'employer, de proposer des loisirs, et de répondre aux équipements. Le projet SCoT affirmant ce rôle à tous, prend ici encore une fois tout son sens pour satisfaire, autant que possible à ces idéaux de vie ambivalents (cf. introduction).

„ Une perte progressive des identités et des économies locales

Les inégalités des prix du foncier et l'accroissement des surcharges foncières ont favorisées l'uniformité des gammes de logement proposées et dans le même temps une banalisation des paysages. Sans compter que l'engouement pour la construction et « l'idéal pavillonnaire » a contribué à la réduction d'espaces de productions agricoles et parfois même à une dégradation des patrimoines Val de Loire. Parallèlement, pour des raisons diverses, on retrouve des logements et des espaces au cœur des bourgs qui sont délaissés.

„ De nombreuses actions ou outils à disposition, pour travailler à un urbanisme durable et qualifiant

Le saumurois bénéficie via ses partenaires, d'outils pour œuvrer à un urbanisme durable et à l'innovation :

- Des actions qui relient l'habitat aux patrimoines, à l'économie, à l'expression architecturale : Charte du PNR, Plan de gestion « Val de Loire Unesco », Charte Urbanisme et agriculture, concours « maison ligérienne », ...
- Des dispositifs techniques et réglementaires via le PLU Grenelle ou l'aménagement opérationnel : Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), secteurs réservés, programmation règlement et 2 AU, règlement écrit et graphique, projet urbain participatif (PUP), zone d'aménagement différé (ZAD), droits de préemption, emplacements réservés ...
- Des financements et des programmes d'animation via les politiques habitats mises en oeuvre et contractualisées par les EPCI, le conseil général, la région et d'autres (ADEME ...).

è L'OBJECTIF : L'ACCUEIL EST UN ENJEU STRATEGIQUE POUR LE TERRITOIRE

Il repose sur différentes notions telles que les services, l'accessibilité, l'environnement, l'existence d'une dynamique économique liée aux entreprises, aux services et aux logements sont essentiels pour accueillir. Mais, un territoire regroupe des populations aux besoins en matière de services, équipements... qui ne sont pas homogènes. De fait, l'accueil de nouvelles populations repose en grande partie sur la construction et la préservation d'une offre économique, sociale... locale dans une logique de partenariat et de complémentarité (réseaux de vie).

Avant de présenter les mesures proposées de ce qui pourrait constituer le futur Document d'orientations et d'objectifs (prescriptions, recommandations), il importe de rappeler les fondements du projet de développement durable du SCoT, débattu et établi en mai 2010. En effet, ce sujet de l'accueil des populations et des activités doit s'appuyer nécessairement sur ces postulats de départ :

è APPLICATION : UN DEVELOPPEMENT URBAIN PLURIEL POUR LA MIXITE DES USAGES ET DES POPULATIONS

L'attractivité saumuroise est fortement soutenue par la qualité du cadre de vie et la richesse de son environnement. C'est un pilier du territoire à protéger et valoriser. Ce pilier repose sur la diversité des usages des espaces (ressources, services et économies), sur la biodiversité, et sur la variété des paysages urbains et naturels qu'ils composent. Le Saumurois a des caractéristiques, une volonté commune, son projet doit être singulier et adapté au territoire et à la mise en valeur de ses patrimoines et de ses identités.

Le SCoT affirme donc des choix d'organisation. Ce sont les postulats, choix affirmés pour le développement futur du territoire :

„ **La biodiversité (trame verte et bleue) est l'ossature du développement territorial. Elle module l'urbanisme, les modes de production agricoles, les loisirs**

Les éléments d'appui de la construction de la trame verte et bleue seront les trames régionales (puisque le saumurois est à l'interrégion) et le plan inscrit dans la charte du Parc naturel régional approuvé en 2008. Cette future carte devra être précisée et amendée, par une réflexion en groupe de travail associant autour du SCoT, l'Etat, le PNR, la région, la chambre d'agriculture, et les autres acteurs principaux (associations et organismes).

Le SCoT doit organiser la cohabitation et proposer des régulations. Le développement, qu'il soit agricole ou industriel, a besoin de la ressource naturelle, notamment de l'eau et des richesses végétales. La production agricole est aussi l'un des éléments qui contribue au maintien de la biodiversité. La préservation trop stricte des espaces naturels peut gêner l'exploitation. Le SCoT doit préserver les corridors écologiques. Il doit organiser la trame verte et bleue et s'assurer des régulations avec les usages urbains et économiques.

„ **Les paysages sont à inscrire dans le temps. Très différents et complémentaires, leur variété relève de leurs usages, historiques et actuels.**

Les paysages saumurois sont d'une grande richesse : ils relèvent du patrimoine naturel et bâti, de l'histoire, de l'économie et des usages qui lui ont été attribués. Ils sont à décliner dans la manière d'urbaniser. Ils sont relayés par des labels, et représentent un pilier économique durable (tourisme, culture, économie de présence), une image à décliner, à inscrire dans son temps.

L'agriculture est l'un des usages majeurs qui construit et modèle ces paysages. La diversité des productions dessinent autant de paysage naturel qui permettent le maintien de la biodiversité. Or, les ressources naturelles et agricoles sont a priori renouvelables, si elles sont gérées. Ce sont des ressources que le territoire a valorisé depuis longtemps, et qui sont, par rapport à d'autres territoires, d'une grande diversité : eau, bois, végétal spécialisé. On pourrait en ajouter d'autres : des ressources renouvelables (énergie solaire, éolien) et des ressources non renouvelables : les matériaux (tuffeau, sable et autre).

„ Les réseaux de vie constituent la trame d'un développement solidaire et économique

Le territoire est accueillant. Il dispose d'une économie diversifiée, d'une organisation structurée et d'un environnement reconnu pour sa qualité de vie. Ces potentiels sont des appuis à l'économie de présence. Les politiques d'accompagnement (logement, équipement, transport, services) sont une réponse très directe aux entreprises et habitants pour faciliter la vie à l'intérieur du territoire, et conforter l'attractivité économique de ce territoire. Le SCoT entend les conforter. La valorisation de cette économie repose sur le principe de l'accueil et de la mise en valeur de l'art de vivre saumurois. C'est-à-dire :

- Par son offre en logements associés aux patrimoines et au cadre de vie.
- Par ses équipements, ses services, ses productions dédiés : les gares, les grands équipements – culture, santé, services publics, sports -, les espaces commerciaux, les structures de formation, ...
- Par la complémentarité rurale et urbaine, vecteur durable de l'identité, de la dynamique et de l'art de vivre du territoire.

Les réseaux de vie et pôles fondent par leur attractivité, l'élément d'appui de l'accueil des habitants. C'est l'accessibilité (l'offre en services et commerces, en mobilité (gares, bus, autres modes, routes) et en numérique) qui organise le quotidien des saumurois.

„ Les ressources du territoire et l'organisation en pôle et en réseaux sont le terreau d'économies intégrées au territoire.

Ceci assure un rôle à chacun, une complémentarité à tous et conforte les relations économiques extra territoriale.

Le territoire porte lui-même des ressources économiques diversifiées, construites sur une longue histoire. Les productions agricoles sont très diversifiées et distribuées de façon relativement homogène sur le territoire : la viticulture est plutôt au sud, le maraîchage est à la fois au sud et au nord. Quantité de ressources, sont exploitées, et sont à l'origine d'activités économiques de transformation, de production, etc. qui structurent le territoire. S'ajoutent aussi des ressources naturelles renouvelables : énergie solaire, éolien, et des ressources non renouvelables : les matériaux (tuffeau, sable et autre).

La répartition des activités économiques est homogène sur le territoire. L'agriculture est, en termes de surface, dominante (53 % du territoire valorisé), et les productions spécialisées portent de réelles valeurs ajoutées, pour peu que l'espace de production et la capacité de transformation soient préservés. Les sites majeurs d'accueil des industries ont plutôt tendance à se concentrer sur les pôles urbains existants, ramifiés par un réseau d'infrastructure routière et ferroviaire. Mais l'économie locale repose également sur l'artisanat, le tourisme et les services : 79 % des entreprises sont localisées hors des zones d'activités, 90 % des entreprises saumuroises ont moins de 10 salariés, et le secteur des services est celui qui connaît la plus forte hausse d'emplois. Le SCoT a donc exprimé, dès son projet de développement durable en mai 2010, et relayé par les orientations économiques en octobre 2010, le principe d'un rôle économique pour chaque commune, dans un rapport de mixité fonctionnelle et de maîtrise foncière et paysagère.

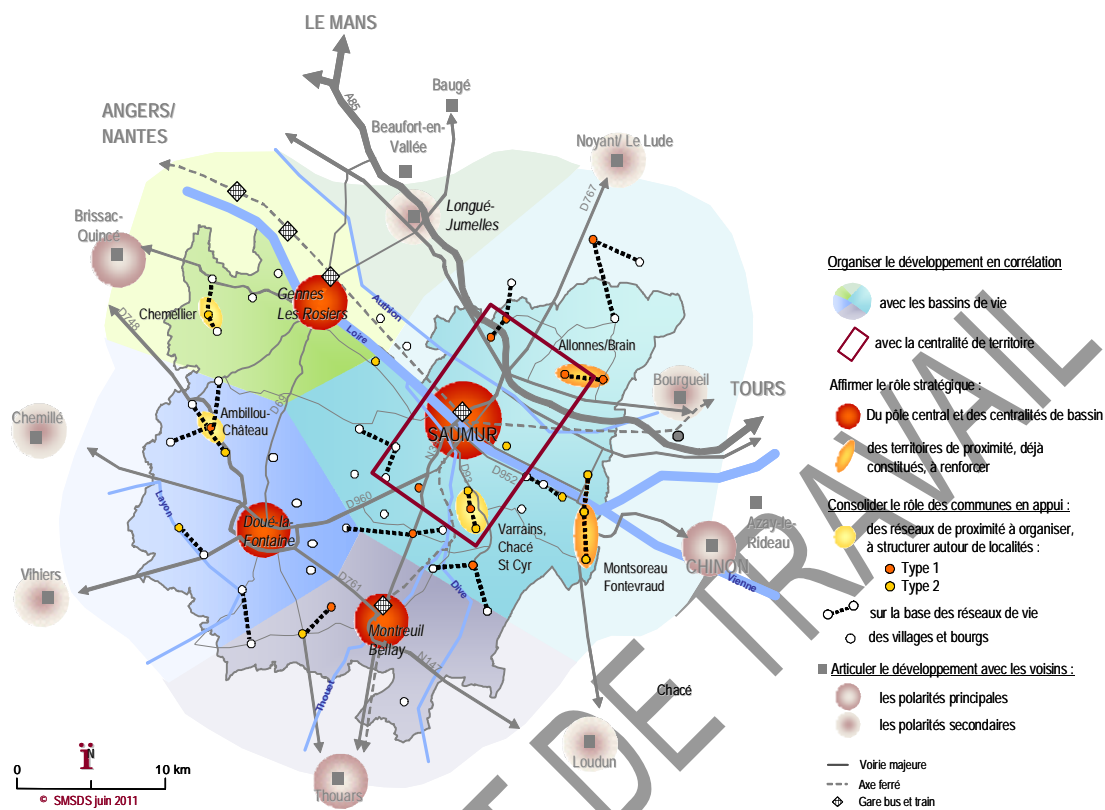
Le SCoT doit organiser l'accueil économique dans les bourgs, notamment par l'intégration numérique de tout le territoire et par la valorisation des espaces existants (reconversion, mixité, densification). Il s'agit de renouer avec l'entreprise dans le village, et ce, de manière plus moderne et adaptée aux besoins d'aujourd'hui (numérique, volume, accès, mutabilité). En effet, certaines activités peuvent s'insérer dans le paysage du bourg et dans la vie du quotidien, moyennant des prescriptions spécifiques permettant une cohérence architecturale et paysagère (volume, implantation, matériaux), une valorisation partagée des m² (mutualisation des stationnements, espaces verts à usages), et de penser la relation avec le logement et les espaces publics.

è APPLICATION : ORGANISER L'HABITAT PAR STRATES DE TERRITOIRE

Pour faire le lien avec la précédente application, l'organisation de l'offre en logements se pose donc en correspondance avec :

- „ un urbanisme en lien avec les cadres de vie et les identités patrimoniales des villes et villages,
- „ la diversité des choix, pour la mixité des usages, des générations et des populations,
- „ une distribution urbaine et des déplacements corrélés à l'emploi, aux services, aux activités, aux logements.

De fait, le SCoT conforte ses particularités en appliquant différentes mesures, qui toutes, sont liées à une stratification entre territoires ainsi posée :



L'installation des populations repose sur différentes notions telles que les services, l'accessibilité, l'environnement, et sur l'existence d'une dynamique économique liée aux bassins d'emplois et aux commerces.

De ce point de vue, on peut distinguer deux premiers territoires d'appel et de concentration de l'offre en emploi, équipements, services :

- „ **Une centralité de territoire**, Saumur – et ses communes associées de Bagneux, Dampierre-sur-Loire, St-Hilaire St-Florent, St-Lambert-des-levées : C'est le pôle central du territoire, puisque la ville concentre une grande partie des équipements, services, structures d'enseignement et une grande partie des emplois. Par ailleurs, elle dispose d'une desserte TER cadencée vers deux autres grands pôles d'emploi – Angers et Tours.
- „ **Trois pôles de bassin** : Doué la Fontaine, Montreuil-Bellay, Gennes-Les-Rosiers. Ce sont des pôles de référence locale, complétant l'offre de Saumur en équipements, commerces et services, et associés à un pôle d'emploi important. Ils développent donc une capacité d'intégration de nouveaux résidents.
- „ En fonction des différents bassins d'emplois, s'organisent parallèlement des relations de proximité entre les pôles et les communes environnantes. C'est le territoire des **localités de proximité** : Une forme d'interdépendance et de complémentarité caractérise ces communes. Leur attractivité, au-delà de la proximité des villes, s'explique généralement par les équipements, services et commerces dont elles disposent. Des réseaux de vie quotidiens se sont naturellement constitués entre communes de proximité pour répondre aux divers besoins de la population. Une distinction entre localités est faite afin d'intégrer les contraintes de développement que certaines d'entre elles connaissent. Ainsi, l'effet conjugué des potentiels économiques (vignes AOC), des risques naturels (coteau, inondation), des patrimoines (architecture, paysage, biodiversité), limite la capacité d'urbanisation des localités inscrites en type 2, malgré leur potentiel d'emplois ou de services.
 - Localités de proximité - type 1 – Allonnes, Brain sur Allonnes, Vaudelnay, Vivy, Brézé, Chacé, Neuillé, Coudray Macouard, Distré, Ambillou-Château. Ce sont celles disposant d'un accès rapide aux pôles, situées à moins de dix kilomètres d'une source majeure d'emplois

DOCUMENT DE TRAVAIL

- Localités de proximité - type 2 – Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon, Le Puy-Notre-Dame, Varrains, St-Cyr-en-Bourg, Turquant, Varennes-sur-Loire, Montsoreau, Fontevraud-L'abbaye, Villebernier, Chemellier, Chennehutte-Trèves-Cunault

Enfin, se relie à ces pôles et localités, des petites communes, de faible densité et de populations, à caractère très rural disposant de peu voire pas de services ni de commerces de proximité. Ce sont les **villages** (Coutures, St-Georges-des-7-voies, Grezillé, Louerre, Noyant-la-plaine, Brigné, Denezé-sous-Doué, Forges, Montfort, Brossay, Concourson-sur-Layon, Verchers-sur-Layon, St-Macaire-du-Bois, Les Ulmes, Verrie, Rou-Marson, Meigné, Cizay-la-Madeleine, Courchamps, Artannes-sur-Thouet, St-Just-sur-Dive, Epieds, Antoigné, Souzay-Champigny, Parnay, La Breille-les-Pins). Leur dynamique est fortement liée à l'attractivité pour l'emploi, les commerces, les services et les équipements subsidiaires des communes de proximité et des pôles. Leur attrait réside essentiellement dans la qualité de leur cadre de vie, et leur caractère « rural », souvent idéalisé par l'habitant issu du monde urbain. L'architecture du centre-bourg, ses paysages de transition avec la campagne, ses matériaux, couleurs, etc., sont autant d'attraits pour l'emménagement. Or, ces villages sont aussi ceux, qui, proportionnellement, ont connu la plus grande croissance de population ces dix dernières années. Ce phénomène pose question : sur la capacité à garder intacte le charme de leur paysage, sur la relation aux lieux d'équipements hors du village, et sur la cohabitation avec l'économie agricole. Le SCoT leur pose donc cette ambition en perspective.

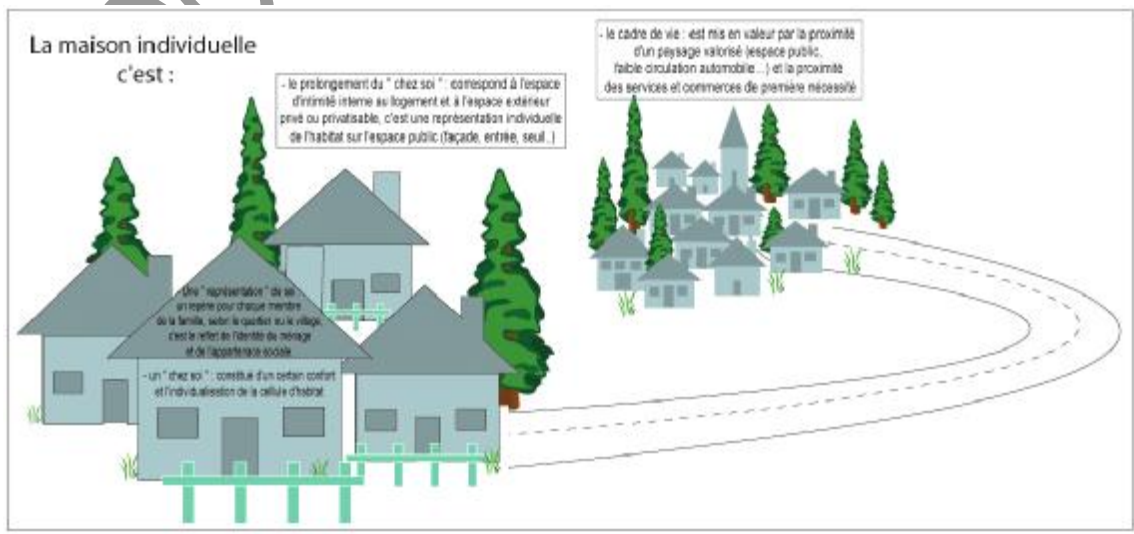
Les objectifs du SCoT et les applications relatives à l'habitat seront donc déclinés selon ces quatre secteurs géographiques.

APPLICATION : L'ACCUEIL POUR L'INTEGRATION ECONOMIQUE, SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Références de données chiffrées de cette partie : INSEE RGP 2009

Plusieurs éléments fondamentaux sont à prendre en compte dans une démarche d'accueil de nouvelles populations. Lors d'une étude menée en 2007 sur le saumurois, plusieurs habitants ont été interrogés sur les motivations de leur installation en milieu rural. A la question « Pourquoi avoir choisi de s'installer ici ? » voici la réponse d'une habitante d'une commune de 500 habitants qui résume le résultat de cette étude : « Tout d'abord le lieu, voilà parce que c'est plutôt un coin campagne, tout en étant pas trop loin de mon travail dans la ville « A », et pas très loin non plus de la commune « B » parce que, bon, j'y ai des activités. Ensuite, le prix, par rapport aux alentours qui est relativement intéressant.»

Par conséquent, mettre en oeuvre l'accueil signifie travailler sur 4 axes, complémentaires :



© SCoT Saumurois – L. Rivière - 2008

„ L'espace :

Dans la perspective de préserver les espaces naturels et agricoles garants de la qualité paysagère du territoire, le SCoT souhaite limiter la consommation du foncier. En effet, les réglementations et les préoccupations actuelles sont axées sur l'économie des déplacements, du foncier, l'amélioration de la vie sociale et la préservation des espaces naturels. Vouloir économiser la ressource foncière ne signifie pas limiter le développement communal. Il s'agit de corréler l'accueil de population avec la capacité d'accueil des communes en lien avec le foncier, les équipements, les commerces, les services, la proximité d'un bassin d'emplois et une desserte en transport en commun.

8 Pour aller plus loin : témoignages d'élus saumurois exprimés en atelier

« Il est important de prendre en compte la valeur agronomique de sols avec un principe de classement pour les sols à forte valeur ajoutée. »
« Une distinction doit être faite entre la qualité des sols et la valeur ajoutée qu'ils représentent. »

„ Le prix :

Les conséquences de la diffusion de l'urbanisation sont importantes sur le budget des ménages. Les prix de l'immobilier ont nettement augmenté ces dernières années, ainsi les populations se sont éloignées des centres urbains, des lieux d'emplois, d'achats (zones commerciales) et de loisirs. A ce phénomène peut s'ajouter l'engouement pour un mode de vie idéalisé à la campagne avec la recherche d'un cadre de vie agréable et calme favorisant le développement du « tout pavillonnaire ». Les loyers et les charges ont également augmenté avec la flambée de l'immobilier et l'enchérissement du coût de l'énergie. Ce qui explique l'augmentation de la part du budget des ménages lié au logement (+ 1.2 % entre 1999 et 2009). Le budget logement représente actuellement 25,7 % de la consommation globale des ménages.

L'idéal de vie à la campagne s'accompagne de déplacements toujours plus nombreux et plus longs (en saumurois, 60 % des ménages ne travaillent pas sur leur commune de résidence et sont amenés à se déplacer) ce qui génère un rythme de vie soutenu pour les familles, des pollutions atmosphériques, sonores... Le transport correspond à 14.3 % des dépenses de consommation des ménages. Ainsi, l'un des enjeux majeurs est bien d'organiser le développement de l'urbanisation dans une logique de réduction des coûts pour les ménages (urbanisation « courte distance » /alternative à la voiture individuelle).

„ La qualité :

Les paysages du Saumurois sont riches et panachés. Avec le patrimoine, ils constituent la clef de voûte de l'élément identitaire du territoire. Malgré les caractéristiques propres à chaque commune, l'urbanisation au fil des années s'est effectuée de manière uniforme alors que l'ensemble des communes du territoire ne dispose pas des mêmes caractéristiques topographiques, paysagères, patrimoniales et possèdent des contraintes naturelles différentes. L'enjeu pour le SCoT est de mettre le plus possible en lumière ces particularités afin que l'urbanisation future les intègre et que l'identité communale puisse perdurer.

„ Le choix

Le SCoT souhaite promouvoir une offre résidentielle diversifiée dans les formes urbaines, les typologies (de l'individuel au collectif, du studio aux 5 pièces et plus) et les statuts d'occupation (du locatif privé ou social à l'accession). Chaque commune, à son échelle, doit participer à cette diversité afin notamment de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

A la volonté d'accueillir et d'offrir un parcours résidentiel complet aux populations, s'ajoute la nécessité de faire évoluer le modèle dominant d'aujourd'hui représenté par un habitat individuel fortement consommateur d'espace et souvent déconnecté physiquement et socialement du bourg.

L'objectif est de limiter la spécialisation sociale du territoire et de permettre aux populations d'avoir des choix de logements. Une attention spécifique doit également être portée aux publics particuliers tels que : les personnes âgées, les jeunes ménages, les jeunes en 1^{er} accès, les très faibles revenus, ...

„ Les sous-parties suivantes déclinent la mise en oeuvre de cet accueil et de cette intégration, en prescriptions et recommandations.

DES LIEUX DE VIE DURABLE POUR DES HABITANTS

En langage « PLU », les mesures d'application suivantes trouveront leur compatibilité via les outils suivants :

Traduction PLU

Zones U = zone urbaine équipée, centre bourg ou périphérie.
Zones AU = espace dédié à l'aménagement futur, à destination d'habitat et mixtes
Mesures d'orientations et de programmations, règlements écrits et graphiques, projet d'aménagement.

L'application de cette partie est posée en deux objectifs :

- „ Des prix adaptés et des charges limitées,
- „ De la richesse patrimoniale et économique

è L'OBJECTIF : DE LA RICHESSE PATRIMONIALE ET ECONOMIQUE

Le logement n'est pas isolé ; il fait écho à ce qui l'entoure : la maison voisine, l'arbre sur la place publique, la rue, le quartier, ... le village ou la ville dans lequel il s'insère et qu'il complète. L'atout du saumurois est sa double identité, avec des villes et des villages : l'offre doit se répartir pour la conforter. Il s'agit de :

- à RELIER CONSTRUCTIONS ET CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES et géographiques
- à COMPOSER DES ESPACES DE VIE reliés aux centres et lieux d'animations

La méthode employée

Le SCoT met en avant « l'art de vivre saumurois », la qualité du « vivre ensemble », l'identité des villages et villes du territoire. Ce sont des éléments forts du territoire qui au fil du temps sont gommés par une urbanisation standardisée. L'identité villageoise et la qualité de ce « vivre ensemble » peuvent se traduire de différentes manières par :

- des formes urbaines qui favorisent l'échange et la communication tout en privilégiant l'intimité,
- une volonté de recréer du lien social via un urbanisme centré en priorité dans l'enveloppe d'urbanisation et privilégiant une connexion permanente avec le centre bourg (centralité commerciale, lieu de manifestations et d'échanges...)

Au-delà de l'intégration sociale des populations, le développement de l'habitat sur le territoire doit tenir compte des caractéristiques paysagères, environnementales, urbaines et patrimoniales qui fondent l'identité des communes. L'intégration paysagère est tout aussi importante. Cette notion ne doit pas non plus aller à l'encontre de l'innovation architecturale et de l'éco-construction ; ces éléments doivent être complémentaires.

Par l'application de ces objectifs, il s'agit ainsi d'aboutir à des opérations de qualité et durable, qui répondent à la diversité des demandes d'habitants, toutes générations.

De fait, pour tirer partie de la diversité des villes et des villages, deux AXES COMPLEMENTAIRES sont mis en oeuvre :

- „ Via la relation entre patrimoines naturels et l'urbanisation nouvelle : action pour intégrer de la nature et de la modernité sans nier le passé
- „ Via les patrimoines économiques (artisanat, tourisme, agriculture, ...) : action pour animer l'économie locale et la maintenir – ceci, en complément des mesures proposées en octobre 2010 relevant de l'économie de production

L'APPLICATION PROPOSEE, 1^{ère} EBAUCHE

Chaque priorité fait l'objet de mesures d'application relevant soit :

De la prescription, légendée par **P**

De la recommandation, légendée par **R**

è APPLICATION : PATRIMOINES BATIS & NATURELS POUR DEMAIN

L'ENJEU *Le logement s'insère dans un environnement, à la base, non construit ; il s'appuie sur cette valeur naturelle, pour en construire une nouvelle ... et consolider les qualités préexistantes. Le logement n'est pas isolé ; il fait écho à ce qui l'entoure : la maison voisine, l'arbre sur la place publique, la rue, le quartier, ... le village ou la ville dans lequel il s'insère et qu'il complète.*

8 *ce que dit la loi : art. L. 122-1-6 du code de l'urbanisme*

Le document d'orientation et d'objectifs peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Les labels et patrimoines ordinaires composent autant d'identités. Ils ne doivent pourtant pas constituer des freins aux réponses nouvelles attendues des habitants et permettre la diversité des générations, utiles au renouvellement démographique :

- Faire des paysages vivants,
- Valoriser les points forts de l'identité de la ville ou du village pour concevoir son développement

L'APPLICATION

Générer de la conception urbaine intégrée aux patrimoines et paysages

P **à** Pour les communes situées dans son périmètre, mettre en oeuvre les orientations et mesures déclinées dans le plan de gestion Val de Loire Unesco.

Le développement mis en oeuvre par le PLU, toutes fonctions (économie, logement, équipement, commerce) devra être conçu comme un prolongement du village ou de la ville :

à Identifier l'enveloppe d'urbanisation lors du PLU et justifier à son appui les projets de développement. L'enveloppe définit un espace d'équilibre où se mêlent les fonctions et les usages, elle peut s'appuyer sur des critères comme des cônes de vue, des ruptures topographiques, des liens de centralité, des patrimoines naturels, des vocations économiques, ...

à Décliner lors du PLU, les caractères architecturaux, urbains et paysagers de cette enveloppe urbaine : en dégager "l'esprit des lieux", c'est-à-dire les éléments principaux attachés à la géographie, aux rythmes de parcellaire, aux formes urbaines et aux éléments d'intérêt paysager (en référence aux caractéristiques notées dans les fiches « entités » du rapport de présentation, exemple page 46).

Intégrer les quartiers au bourg et à ses espaces de vie

P Les quartiers ou opérations de logements devront établir une relation avec le bourg et son fonctionnement ; à ce titre, les nouvelles zones doivent mettre en oeuvre les principes suivants :

à Décliner « l'esprit des lieux » défini préalablement dans les nouveaux quartiers, via les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Le rapport de présentation du PLU les justifie au regard des objectifs posés par le SCoT par entité (*fiche dans le rapport de présentation du SCoT – exemple donnée ci-après page 16*). Cela ne doit toutefois pas faire obstacle à une architecture contemporaine.

à Prévoir des liaisons paysagères et circulations douces entre les nouvelles zones et le tissu urbain existant (centre-bourg, équipements, commerces, services...)

- à Concourir à préserver l'intimité des habitants et à structurer le paysage (alignements sur rue, respect des sens de faitage...)
- R à Ponctuer d'espaces de respiration, à vocation naturelle, ludique ou d'équipements.
- à Anticiper les nouveaux besoins en service de proximité générés par l'apport de nouvelles populations, sur la commune ou dans le réseau de vie à plusieurs communes.

Intégrer les ressources naturelles dans l'aménagement

- P à Limiter l'emprise de gestion des eaux pluviales dans les futures opérations d'urbanisme – gérer l'eau à la parcelle, articuler avec les schémas de gestion des eaux pluviales à l'échelle communale ou de bassin.
- à Intégrer des cœurs de nature, majorer la biodiversité (réf. à la TVB) à l'occasion des aménagements

Préserver des risques naturels et technologiques

- P à Respecter les plans de protection des risques et leurs mesures d'application
- R à Identifier les puisards de cavités et repères de crues à l'occasion du PLU et assurer leur préservation

8 réponse à la question d'un participant : AVAP et SCoT

L'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ancienne ZPPAUP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est menée à l'initiative de la commune, et est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique. La compatibilité AVAP/PLU est réciproque : L'AVAP doit justifier de sa compatibilité avec le projet de développement (PADD) du PLU, et le règlement du PLU doit être compatible avec le règlement de l'AVAP. Rien n'est précisé sur la compatibilité directe de l'AVAP avec le SCoT, mais via le PLU, l'AVAP sera compatible.

Entité : Villages rues adossés aux fonctions viticoles

Caractéristiques paysagères et urbaines :

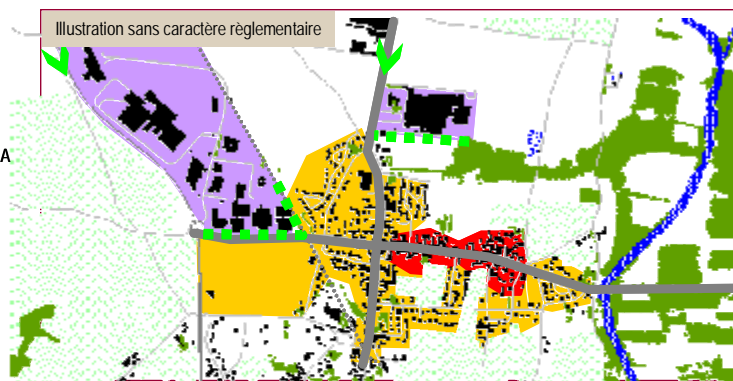
Forte minéralité associée aux matériaux : tuffeau et ardoise
 Bourgs avec extension en épaisseur
 Continuité minérale sur rue (clôture, mur, bâti...)
 Vignes sur versants et plateau
 Corridor vert en périphérie
 Séquences d'espaces publics ponctuels
 Avancées viticoles au sein du bourg

Les autres « entités » :

Villes
 Village-rue
 Village hameaux
 Village étagée
 Village unité avec cœur
 Village sur vallons
 Village sur levée

Dynamiques

- Cœur historique
- Extension urbaine
- Implantation des ZA
- Boisements
- Espaces cultivés
- Bâti
- Espaces viticoles



Entité « Villages viticoles » Saint-Cyr-en-Bourg, Varrains, Chacé, Distré, Saint-Just-sur-Dive, Brézé

Enjeux - objectifs

- Traiter les perceptions paysagères et les transitions entre usages et fonctions.
 - Relier les extensions avec la qualité paysagère et écologique du territoire.
 - Garder les respirations végétales, circonscrites dans le bâti et appuyée sur une fonction économique.
- Proposer une ensemble architectural, urbain et paysager en rapport avec l'urbanisation traditionnelle : intégrant des volumes et des hauteurs différentes, des rythmes parcellaires denses associés à des espaces plus vastes, une minéralité sur rue...

➤ APPLICATION : PATRIMOINES ECONOMIQUES LOCAUX

L'ENJEU *Le logement s'insère dans un environnement et s'intègre aussi dans une économie locale : natures, tourisms, activités diverses. Il s'appuie sur cette valeur naturelle et/ou économique. Il entre ainsi dans la chaîne des usages d'un territoire ... et participe à consolider l'animation des territoires.*

Les ressources économiques du territoire sont à conforter, et notamment celles qui relèvent de l'agriculture et des patrimoines (tourisme et nature) relayés par des labels :

- „ Préserver les patrimoines bâtis, qu'ils soient labellisés ou ordinaires, et qui font que 70 % des touristes viennent pour eux (avant les monuments),
- „ Utiliser le foncier à son bon usage, et majorer son potentiel,
- „ Maintenir l'activité agricole, via la préservation des sols

Ceci vient corréler les orientations et objectifs déclinés dans la partie économie, réalisée en octobre 2010, et dans la 1^{ère} partie de ce rapport portant sur l'économie de présence.

APPLICATION

Générer de la valeur ajoutée – concilier les usages

- P** à Conforter les équilibres économiques et sociaux entre territoires. Viser une densité accrue pour les extensions et opérations logements, auprès des centralités urbaines à proximité des commerces, équipements et/ou desserte en transport en commun

(application 3^{ème} partie)

- à Imposer l'aménagement d'espaces tampons entre productions agricoles et habitations
- à Travailler à des zones mixtes, associant habitat, commerces, services, ... et à défaut, relier l'opération logement aux espaces d'équipements et services existants

- R à Ne pas empiéter sur les espaces agricoles cultivés. Solliciter un avis consultatif en cas de questions d'application d'une commission consultative instaurée au sein du SCoT, associant la Chambre, l'INAO, la SAFER.

Accueillir en intégrant les besoins des populations

- P à Déterminer l'objectif de croissance démographique dans le PLU, en rapport avec les capacités des équipements et services locaux (école, santé, loisirs, ...), localisés sur la commune ou dans le réseau de proximité identifié par le SCoT (cartes page 37-38)

è L'OBJECTIF : PRIX ADAPTES ET CHARGES LIMITEES

Le logement est le lieu de vie familial. Bien vivre dans son logement est essentiel. Ce bien être relève de la qualité des lieux, d'une charge financière supportable, et de la facilité des actes de vie quotidienne.

L'atout du saumurois est sa double identité, avec des villes et des villages : l'offre doit se diversifier pour être conforter. Il s'agit de :

- à PROPOSER DES GAMMES DE PRIX ET DE PRODUITS,
- à ANIMER PAR DES OFFRES MIXTES dans les bourgs et les centres,

La méthode employée

Ces thématiques ont été abordées lors de deux ateliers. La transversalité est omniprésente sur la thématique habitat et patrimoines, c'est pourquoi, les participants ont pu s'exprimer et voter sur les curseurs d'application reprenant les 4 principes – choix, qualité, espaces, prix –. Et les débats ont été ouverts et nombreux. La synthèse présente ici les résultats des discussions.

Le prix logement a cru dans la part globale du budget, tant pour l'accès que pour les charges. L'offre doit donc chercher à limiter ce facteur prix :

- atténuer toutes les charges possibles : foncier, énergie, transport, fluides,
- avoir du choix dans les lieux de vie,
- proposer des logements à prix réduits, en misant sur les dispositifs publics.

Par l'application de ces objectifs, il s'agit d'aboutir à des opérations de qualité et durable, qui répondent à la diversité des demandes d'habitants, toutes générations.

De fait, pour atténuer la charge du logement, **trois AXES COMPLEMENTAIRES** sont mis en oeuvre :

- „ Via le prix du logement lors de sa construction : action sur le foncier et sur les produits (location, accession maîtrisée)
- „ Via le prix du logement dans son usage quotidien : action sur la maîtrise énergétique et sur la réduction des charges de transport

L'APPLICATION PROPOSEE, 1^{ère} EBAUCHE

Chaque priorité fait l'objet de mesures d'application relevant soit :

- De la prescription, légendée par P
- De la recommandation, légendée par R

è APPLICATION : ENERGIES ET TRANSPORTS

L'ENJEU : *Le logement est le lieu de vie familial. Bien vivre dans son logement est essentiel. Ce bien être relève de la qualité des lieux, d'une charge financière supportable, et de la facilité des actes de vie quotidienne.*

L'application intervient sur deux axes qui interfèrent dans le budget d'usage quotidien du logement :

„ Ce qui relève des fluides et de l'énergie utilisée

L'application des nouvelles normes 2012 pour la réglementation thermique (RT 2012 – cf. encadré 8) indiquée dans les lois du Grenelle de l'environnement permet déjà de réduire très fortement ces charges.

8 Pour aller plus loin : RT 2012, BBC et autres ...

Depuis de nombreuses années, la France a entrepris une politique de renforcement progressif de la réglementation thermique des logements neufs. Les réglementations successives de 1975, 1982, 1988, 2000 et 2005 ont permis de diviser leur consommation unitaire par m² d'un facteur 2 à 2,5. Entre le premier choc pétrolier et les Grenelles de l'environnement, la nécessité de réduire la dépendance énergétique s'est durcie et devenue incontournable. Aujourd'hui l'objectif de baisse a été fixé en 2020 par rapport à la réglementation de 2000, à 38 % pour les consommations d'énergie et celui de nos émissions de gaz à effet de serre à 50 % des consommations unitaires.

A compter du 1er janvier 2013, ces objectifs seront appliqués à tous les logements neufs, maisons individuelles et appartement, par une nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, succédant à celle de 2005. L'exigence imposée est définie par la consommation totale plafonnée à 50kWh/m².an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et la ventilation.

Ainsi, conformément à l'article 4 de la loi grenelle 1 et ouvrant la voie à la généralisation massive des bâtiments basse consommation (BBC), cette nouvelle réglementation thermique limitera la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs afin de répondre aux trois exigences de résultats suivants : l'efficacité énergétique du bâti, la consommation d'énergie primaire, le confort en été.

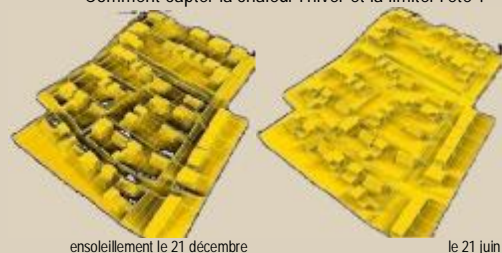
Mais le BBC de la RT 2012 prépare déjà en fait l'étape suivante, celle de l'aire de l'énergie positive avec la réalisation du bâtiment à énergie positive (BEPOS), produisant d'avantage d'énergie qu'il n'en consomme.

Mais au-delà des matériaux, de l'isolation et systèmes de chaleur à choisir pour la mettre en œuvre, il s'agit plutôt ici d'anticiper l'emplacement du futur bâtiment – maison ou autre – dans sa parcelle, pour s'assurer que les déperditions soient les plus minimales possibles, et réduisent d'autant le coût technique du bâti.

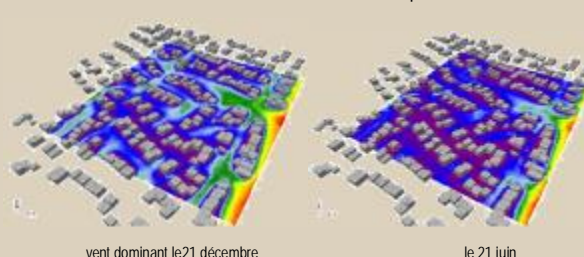
L'intégration de ces mesures permet aux futurs résidents une plus-value économique mais également l'atténuation du coût pour l'environnement (émissions de gaz à effet de serre notamment). Cette application, en amont, dès la conception du lotissement, peut, si elle est bien pensée, apporter une valeur ajoutée sociale.

Quelques exemples ici :

Comment capter la chaleur l'hiver et la limiter l'été ?



Comment atténuer les vents l'hiver, et en profiter l'été ?



Possibilité de réponses par l'implantation des logements associée à des mesures complémentaires d'organisation de rues et d'espaces verts :

- l'optimisation d'une orientation nord/sud, des blocs garages sur les arrières,
- La mitoyenneté d'une ou plusieurs façades, la hauteur et le volume des maisons...
- la gestion des reculs sur rue, associée à des façades ou pignons ouverts sur la rue principale
- des noues et des mails végétalisées avec des essences denses et/ou hautes, des haies qui s'appuient sur des espaces de jeux
- une organisation et un découpage des rues et routes inversées pour éviter les effets couloirs, petites rues à sens unique, ...



Le SCoT met donc en oeuvre ces principes par une prescription à intégrer dans la préconception des opérations futures, via le PLU, dans le document appelé « orientations d'aménagement et de programmation ».

L'APPLICATION

Majorer la valeur ajoutée sociale et environnementale du logement

- P** à Inscrire des mesures dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU permettant l'application de la réglementation thermique (RT) 2012 dans les constructions, via l'association des vents dominants, ensoleillement, volumétrie et orientations, densité et mitoyenneté.
- à Mettre en oeuvre les énergies renouvelables via le règlement du PLU, et ce, dans la limite des prescriptions patrimoniales s'exerçant.
- R** à Tendrer vers une gestion durable des nouveaux quartiers réalisés : intimité, prévention des déchets, nuisances sonores, gestion des eaux, ...

„ Ce qui relève des déplacements et des relations au village ou à la ville

La mobilité est essentielle pour la vie du quotidien, et ce besoin s'affranchit souvent des contraintes qu'un lieu de vie peut entraîner. Bien souvent, le budget relatif aux déplacements n'est pas pris en compte dans l'estimation du capital d'achat d'un logement. Et pourtant, il peut être majeur pour la suite, en coût et en temps.

Une étude sur la région Pays de Loire menée par l'INSEE (en 2011) montre que les déplacements, en secteur rural ou semi-rural (cas du saumurois) sont majeurs et captifs : domicile-travail 5 jours sur 7, loisirs/école pour les enfants le mercredi, et se poursuivent aussi, voir s'allongent, le samedi (courses et loisirs) et le dimanche (loisirs).

8 Pour aller plus loin : témoignages d'élus saumurois exprimés en atelier

« Les populations font le choix d'un lieu de résidence qui soit point d'équilibre pour les trajets domicile/travail du couple bi-actif. De plus, les populations choisissent la tranquillité et une vie qu'elles espèrent meilleure. »

« Pas seulement : ma petite commune rurale vient d'accueillir une famille qui travaille et a ses enfants scolarisés à plus de 20 km. Ce couple est venu tout clairement pour le prix du foncier, pas pour la campagne. Je leur ai expliqué qu'ici, ils auraient une charge de transport, qu'il fallait intégrer dans leur projet. Mais la problématique du foncier est la plus forte, et pousse les populations à s'éloigner. »

« C'est pourquoi aujourd'hui on nous demande d'appliquer la loi Grenelle dans nos documents d'urbanisme pour favoriser l'économie d'espace et pour limiter les déplacements. »

Il importe donc de penser l'accueil des habitants dans cette relation continue à la mobilité.

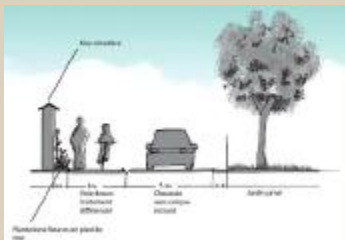
Le 1^{er} axe de travail du SCoT repose sur l'armature territoriale en pôles et en réseaux (cf. introduction), qui reprend l'organisation du projet de développement (PADD). La densification de l'habitat sur les lieux centraux d'emplois et d'équipements va permettre en outre de majorer le seuil de rentabilité des services de transports (bus, covoiturage, TAD, ...). Ceci n'empêche bien évidemment pas le développement des petites villes et villages, qui permettent des offres complémentaires et des choix multiples et variés en modes de vie. Ces choix sont l'intérêt et l'atout du saumurois, et doivent être confortés.

Mais au-delà de la répartition des logements par strates communales (présentés dans la 3^{ème} sous partie), l'enjeu porte aussi sur l'organisation des lieux d'habitat par rapport aux centres d'animation des villages, bourgs et villes (usage voiture- cf. encadré 8). En effet, la fluidité d'accès au bourg (à l'école, à la supérette, ...) sa proximité, et les modes

doux associés (vélos, piétons) permettront de majorer l'animation du village et de la ville et de faciliter, et limiter, les déplacements motorisés des habitants.

8 Faciliter l'usage de la voiture ou au contraire la contraindre ? Possibilité de réponses par l'organisation et la hiérarchie entre rues et espaces verts, associées à des îlots différenciés de logements.

- une circulation routière périphérique avec un sens unique sortant pour inciter à passer dans le centre bourg / ou utiliser les modes doux de déplacements
- des placettes de transition dans les modes de déplacements et de stationnement collectif
- un rabattement des cheminements piétonniers sur l'artère centrale
- un réseau de ruelles à la circulation « mixte » (voitures + vélo + piétons)



© BE Vu d'ici 2010 – voies mixtes à sens unique



© BE Vu d'ici 2010 - chemins piétons dans un lotissement

Les modes de déplacement deviennent donc un élément de conception de l'opération logement.

Le SCoT met donc en oeuvre ces principes par une prescription à intégrer dans la préconception des opérations futures, via le PLU, dans le document appelé « orientations d'aménagement et de programmation ».

L'APPLICATION

Fluidifier les déplacements, tous modes, vers le centre de vie

- à Privilégier le développement du logement dans les espaces proches des équipements et services, et des centralités urbaines
- à Organiser les circulations douces jusqu'au lieu de centralité, à l'occasion des OAP
- à Justifier des capacités d'accès et de déplacements, tous modes, pour tout espace nouveau inscrit au PLU (zone AU, OAP).

Proposer des alternatives aux déplacements motorisés

- à Répartir la production de logement par degrés d'intensité entre villages, localités et pôles, pour faciliter la cohérence entre lieux d'emplois, de services, en s'appuyant sur les modes de déplacements mis en place (bus, modes doux, alternatifs,...)
- à Densifier l'offre de logements auprès des espaces gares (bus ou train)

APPLICATION : FONCIER ET PRODUITS

L'ENJEU : *Le logement est une représentation de soi, et est différent de celui du voisin. Chaque logement représente un mode de vie, une capacité financière, un goût personnel.*

L'application intervient sur deux axes qui interfèrent dans le budget d'usage quotidien du logement :

„ Ce qui relève de la diversité des produits logements

Plusieurs logements correspondent à une vie : l'évolution familiale, socioprofessionnelle et l'âge déclinent autant de besoins en logements, auxquels des produits différents répondent : location, accession, taille, confort, ...

La diversité nécessaire des prix de produits n'est plus à démontrer. Le taux de population en capacité d'accès d'un logement HLM est flagrant : 75 % des saumurois (autant pour le Département). Le budget moyen d'accès à l'achat

DOCUMENT DE TRAVAIL

est de 120 000 €, tout compris... Les produits proposés doivent donc s'adapter, sans perdre en qualité. Ils doivent aussi répondre à des besoins spécifiques liés à l'âge et aux modes de vie : le SCoT pose donc les principes d'application de logements intergénérationnels.

La 3^{ème} sous partie propose, en réponse à la loi, une répartition de la programmation des logements, par nature – neuf ou réhabilitation et par produits sociaux -. Le propos ici est complémentaire et se rapporte à la conception de l'accueil.

En effet, la diversité des gammes de logement est par contre encore mal connue. Car l'idéal n'est pas le modèle de vente actuel – pavillon au milieu de sa parcelle -. L'idéal est multiple, à partir du moment où les principes d'intimité, de réception et représentation de son statut social, de récréation et relations aux voisinages et à ses activités, sont respectés. Le pavillon, la maison de ville, la ferme, et même l'appartement, peuvent répondre à ces principes.

8 L'idéal : Avoir de l'intimité, pouvoir profiter d'espace vert et personnaliser son logement Possibilité de réponses par des produits logements différents, associés à une organisation parcellaire et d'espaces publics adaptés.

De la perte de la rue, de l'espace sans intimité réelle → Au retour à la distinction privé/public, à la rue publique et au jardin privé

Espace résiduel, sous ou pas utilisé

Jardin sans intimité, avec vis-à-vis (sauf haie ou mur >1,80m)

Création d'une rue : implantation en limite ou continuité recréée

Jardin à l'arrière, d'un seul tenant

Zone d'intimité créée par les jeux de volume

Sources : CAUE du Morbihan

Exemples de nouvelles formes urbaines, favorisant les économies d'énergie et de réseaux, et proposant un retour à l'appropriation de son jardin (privatif) et de la rue (espace publique) :

Beaucozoué « La picoterie » © photo BE Urban'ism

Combe-la-ville – Des maisons toutes différentes

Montreuil-Juigné « Le val » © photo BE Urban'ism

L'APPLICATION

L'offre en logements doit donc être multiple. Le rôle du ScoT est donc ici de s'assurer que cette mixité de l'offre soit proposée sur le territoire, et adaptée à l'identité urbaine et paysagère de la ville ou du village dans laquelle elle s'insère.

Diversifier l'offre : ancien et neuf (réf. sous partie 3)

- P** à Adapter et améliorer l'existant, public et privé, pour permettre le maintien d'une offre moderne adaptée aux besoins, à l'appui de dispositifs tels qu'une OPAH, un PRU et autres, politiques menées par les EPCI
- à Intégrer le parc à réhabiliter et à réinvestir (public et privé) dans la comptabilité des potentiels logements.
- à Intégrer des principes de diversité des gammes de logement, dans les opérations (cf. sous partie 3). Décliner cette production via les EPCI dans le cadre de leur politique de l'habitat (PLH, PDH)
- R** à S'adapter aux nouvelles demandes contemporaines – intégrer les applications RT 2012 et proposer du logement intermédiaire

Répondre à toutes les populations

- P à Analyser les besoins en habitat adapté et sédentarisation à l'occasion du PLU, et décliner des réponses. Utiliser les outils du PLU pour mettre en oeuvre la diversité et répondre aux besoins identifiés de tous publics (ménage à faibles ressources, gens du voyage, ..)
- à Proposer des produits logements aidés (public) via les outils du PLU dans les localités de proximité et les pôles. S'attacher à maintenir le taux de logements sociaux préexistants par rapport aux résidences principales, dans le cadre du développement du logement, sur l'ensemble de la commune.

Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées

- P à Proposer des programmes de logements intergénérationnels (individuels), auprès des villes et centre bourgs équipés (boulangerie, supérette...), permettant notamment une accessibilité aux seniors.
- à Les lieux destinés aux structures pour seniors devront répondre aux besoins des publics accueillis : cohérence en services connexes, cohérence en transports (modes doux et TC), cohérence entre équipements de même nature.
- R à Diversifier les structures d'accueil pour seniors : formes médicalisées ou semi autonomes.
- à Améliorer les services d'aide au maintien à domicile (*politiques EPCI*)

8 Pour aller plus loin : le logement des seniors

On entend à présent « seniors » au-delà de 70 ans, quand les « maux » de l'âge se font sentir. Avant, il s'agit d'actifs seniors, en totale capacité financière et de projets.

Le logement des seniors est pluriel : les personnes indépendantes se satisfont des produits classiques, ouverts à tous. Celles plus âgées mais encore autonome privilégieront le retour au centre bourg : Une offre conçue dans les bourgs équipés et intégrant une mobilité aisée dans l'organisation des pièces est un « + », d'autant mieux qu'elle est proposée en location aidée avec faible loyer.

Mais d'autres souhaiteront rester à leur domicile : l'accompagnement de la dépendance relève alors davantage des politiques intercommunales pour l'aide au maintien à domicile, couplée à des aides financières pour l'adaptation du logement : Les OPAH récemment lancés en saumurois y répondent.

Enfin, certains d'entre eux chercheront, en fin de vie, des unités de soins et de vie : cela relève alors de structures médicalisées et de la politique territoriale de la santé.

„ Ce qui relève du foncier

L'usage du foncier est majeur, et renvoie à une rentabilité économique (constructions, agronomie), environnementale (biodiversité), et sociale (récréations, espaces verts). L'habitat doit donc s'insérer dans ces différentes valeurs du foncier et concilier avec le prix induit : ainsi, en saumurois, la fourchette des prix oscillent entre 40 €/m² viabilisé (village) et 120 €/m² viabilisé (Saumur).

L'enjeu pour le SCoT est donc double en matière foncière :

- donner la meilleure valeur d'usage possible au foncier disponible, eu égard à sa valeur de départ,
- réduire la spéculation financière sur le foncier pour limiter l'atteinte aux prix d'accès au logement

L'une des premières applications vise à limiter l'emprise d'urbanisation pour maintenir la valeur économique des sols utilisés (cf. partie patrimoine économique). C'est l'un des objectifs majeurs du SCoT, relayés par la profession agricole et confirmés dans les orientations relevant de l'économie en octobre 2010.

DOCUMENT DE TRAVAIL

A partir de là, l'enveloppe d'urbanisation disponible est donc à privilégier en priorité dans les espaces disponibles au sein du village ou de la ville. On cherche à majorer l'empreinte foncière¹ et à limiter l'emprise des constructions. Cette approche permet en outre de renouer avec la proximité entre habitat et centres de vie et d'animation des bourgs, et relie de fait avec l'enjeu « transport et énergies » développé précédemment.

Mais ce mode de développement peut être plus complexe à mettre en œuvre (acceptation difficile par les habitants, coûts financiers et techniques...). Il est donc important pour les élus de bien connaître le marché foncier sur leur territoire et que des outils et méthodes soient instaurés pour anticiper le foncier. La mise en place d'une politique foncière permet aux communes d'anticiper et de maîtriser leur développement. Une politique foncière permet de constituer des réserves foncières publiques mobilisables pour l'urbanisation et permettant ainsi de réguler le coût du foncier.

8 Pour aller plus loin sur le foncier : témoignages d'élus saumurois exprimés en atelier

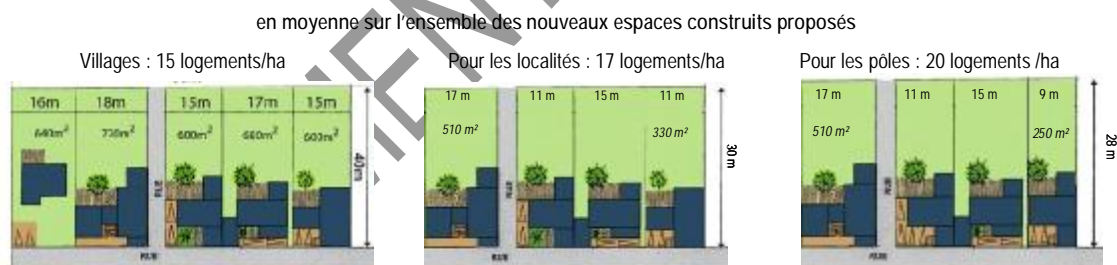
« Aujourd'hui, l'entretien d'un terrain est coûteux et avoir un grand terrain ne répond pas forcément à un besoin d'espace d'intimité. Lors de notre dernière opération de lotissement, nous avions un panel varié de parcelles, les premières parties ont été les plus petites. En parallèle, un privé a réalisé un lotissement et les 4 lots les plus petits ont été vendus le même prix que les plus grands en très peu de temps. Sur la deuxième phase, les parcelles sont encore plus petites »

« Le prix reste le meilleur moyen de faire changer les mentalités, il faut pénaliser les grandes parcelles par rapport aux petites. »

« Nous sommes confrontés à des problématiques foncières car les terrains dans une grande majorité sont privés. Il faut des outils pour contrôler la flambée des terrains et éviter l'enchérissement du foncier et donc un surcoût de construction pour la population. »

Réduire l'emprise foncière du logement ne doit pas conduire à réduire la qualité. Le sujet est donc intimement relié au point précédent relevant de la diversité des produits, et au point suivant relevant de l'identité architecturale et paysagère des lieux. Le SCoT propose d'appliquer des densités de logement, globalisées à l'échelle de tous les espaces nouveaux construits (libres ou en opération) à l'occasion du PLU. Ainsi, il ne s'agit pas de mettre en place une densité systématique par opération, mais de chercher à obtenir une moyenne de densité. C'est à l'exemple de ce que nos villes et villages proposent : la densité du centre (plus forte) + la densité des périphéries (moindre) = densité moyenne. Cette densité est évidemment différente entre les territoires en ce qui relève de l'urbain ou de la ruralité.

Si on applique cette densité moyenne sur une opération « type » qui n'est en aucun cas un modèle à systématiser, la répartition des densités proposées par le SCoT s'exprime ainsi :



Le parcellaire n'est pas uniforme : la diversité est là, et permet même de maintenir la proposition du pavillon au milieu de sa parcelle, de jouer sur les différences de volumes, d'alignements, et d'orientations, pour proposer un vrai jardin, espace d'intimité et de récréations.

Pour le pôle de centralité Saumur, la densité moyenne à l'échelle des 5 communes associées est de 25 logements à l'hectare, pour tenir compte des disparités géographiques, naturelles et patrimoniales qui contraignent très fortement l'usage des espaces : inondation, coteau, forêt, espaces verts ... ainsi, Dampierre, village troglodytique est intégré à Saumur. Néanmoins, une densité majorée est proposée sur les espaces centraux et les axes majeurs de déplacements doux et collectifs de la ville.

¹ Elle correspond aux surfaces de terres mobilisées pour la production de matières premières (forêts pour le bois, pâturages...)

L'APPLICATION**Mobiliser le parc existant**

- P** à Étudier les potentiels de réappropriation d'îlot, de bâti dégradé ou délaissé à l'occasion du PLU.
- R** à A l'appui des dispositifs menés par les collectivités (OPAH, PRU, ...), le parc existant, public ou privé, est à mobiliser par l'adaptation et l'amélioration.





Optimiser le foncier et son usage

- P** à Étudier les potentiels de renouvellement du tissu urbain lors de l'étude des PLU et préciser les objectifs attendus selon ses potentiels (logement, activités, espaces loisirs ou naturels...)
- à Privilégier l'urbanisation dans les espaces recensés avant de créer des extensions urbaines ou d'empiéter sur les espaces agricoles : dans le cas contraire, justifier du choix retenu au regard de l'économie, de l'environnement et de l'intégration sociale.
- à Optimiser le foncier par la proposition d'espaces mutualisés : stationnements, voiries, ...

Développer une politique foncière

- P** à Lors des PLU, les sites faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation à des fins d'urbanisation doivent être complétés d'une liste de mesures foncières potentielles, pour la mise en oeuvre de l'opération (dispositifs financiers, dispositifs réglementaires et autres). Cette liste n'a pas de valeur imposée mais elle permet de connaître les dispositifs possibles.
- R** à Les collectivités sont encouragées à mettre en oeuvre des politiques foncières (veille, maîtrise/acquisition, ...) en cohérence avec les dispositifs et politiques existantes.
- à Lors des PLU, les moyens de mise en oeuvre d'une action foncière doivent être examinés (zone d'aménagement différée, emplacements réservés, secteurs, zone d'aménagement concertée)

Majorer l'usage parcellaire

- P** à L'ensemble des opérations de logement doit atteindre un objectif de densité moyenne, répartie selon les territoires (cf. pages 10 et 11 pour la carte et la déclinaison territoriale) :
- centralité de territoire : 25 logements à l'hectare, 
 - pôle de bassin : 20 logements à l'hectare, 
 - localités de proximité : 17 logements à l'hectare 
 - villages : 15 logements à l'hectare 
- à La densité présentée correspond à la moyenne des densités appliquées sur tous les espaces disponibles à la construction (libres ou opérations). La densité est calculée en brute, c'est-à-dire en prenant en compte le périmètre d'ensemble de l'opération, sans déduction des voiries et espaces verts. Des exceptions à la règle sont admises dans les secteurs soumis à risques naturels (PPR inondation ou coteaux).

REPARTIR LES LOGEMENTS POUR CONCILIER QUALITE, CHOIX, PRIX, ESPACE

Dans le cadre du SCoT du Grand Saumurois, les élus souhaitent clairement que toutes les communes jouent un rôle dans le développement du territoire. Cette partie présente, la répartition quantitative des objectifs de productions de logement, en réponse à la loi (cf. encadré 8.4) et en respect des orientations qualitatives d'intégration urbaine et paysagère déclinés ci-avant.

8.4 – Programmation des logements : ce que demande la Loi au SCoT

Art. L. 122-1-7 du code de l'urbanisme – Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipement et de desserte en transports collectifs. Il précise :

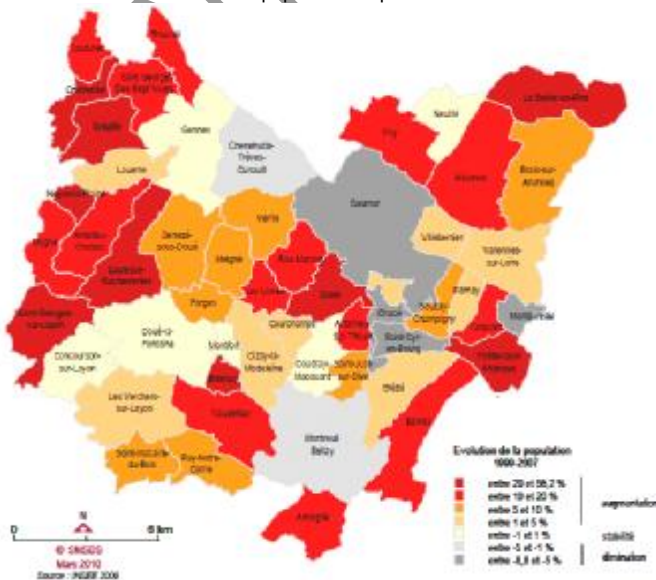
- Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

è CONSTAT : DES BESOINS EN DIVERSITE ET EN QUALITE

En quantité, les logements sont suffisants. Mais en diversité et qualité, des marges de progression sont à faire.

Le SCoT du Grand saumurois compte aujourd'hui 82 228 habitants. Le territoire saumurois a une double face : une composante urbaine centrée sur quelques pôles, et une composante rurale autour de 36 communes de moins de 1000 habitants dont plus de la moitié recense moins de 500 habitants. Saumur avec 28 145 habitants joue le rôle de centre moteur du territoire. Et trois pôles complètent ce maillage : Doué la Fontaine avec 7451 habitants, Montreuil Bellay avec 4029 habitants, et Gennes-Les Rosiers (deux communes complémentaires et indissociables dans leur fonctionnement) avec 4300 habitants.

Evolution de la population depuis 10 ans

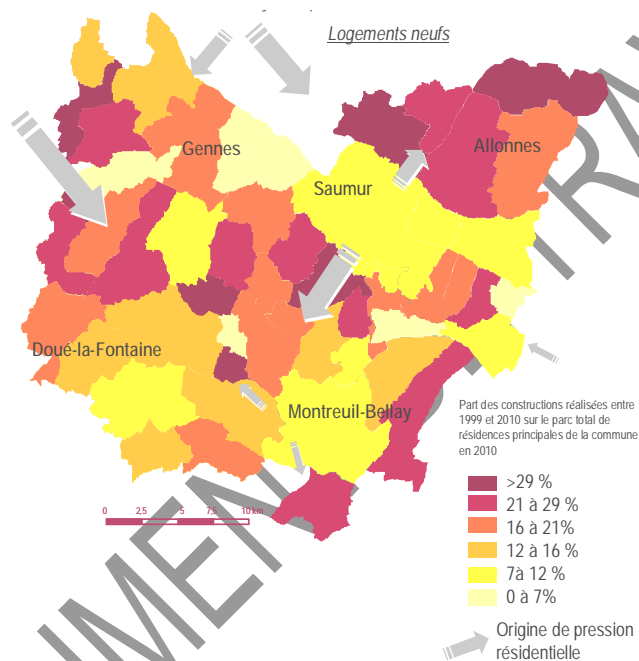


Le Saumurois a au cours ces dernières années renoué avec la croissance démographique : + 2389 habitants entre 1999 et 2008, soit une croissance annuelle de 0.32 % légèrement inférieure à celle du département qui est de 0.54 %. Ces dernières années, on observe de fortes augmentations de population sur les dorsales du territoire : des communes de moins de 1000 habitants on parfois doublée leur population en 8 ans. De toute évidence on assiste depuis les villes à un desserrement spatial, une redistribution géographique de la population qui se fait sentir de plus en plus loin.

„ Des disparités spatiales et socioprofessionnelles

Ces dix dernières années, 60 % du développement résidentiel s'est opéré en campagne. Cette redistribution démographique naît d'une répartition inégale de l'offre en logements, et concurrentielle entre villes et espaces ruraux. Les possibilités d'accès ou de réhabilitation, les prix du foncier et de l'immobilier élevés sur Saumur et dans une moindre mesure sur Montreuil-Bellay, Doué et Gennes/Les Rosiers, privilégient des choix d'installation vers les périphéries voire même sur les dorsales du territoire correspondant mieux aux revenus des populations et à leur aspiration résidentielle.

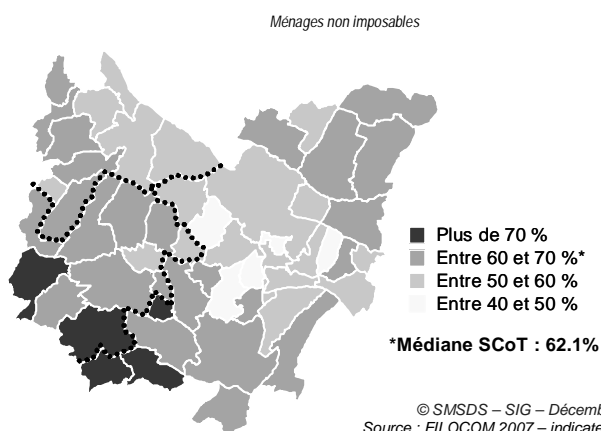
- § Les communes riveraines de Saumur, au Sud comme au Nord continuent leur progression, surtout celles proches de la Loire, des pôles d'emploi et des axes routiers les plus importants.
- § Le secteur de Montreuil-Bellay subit des fluctuations contraires : les unes au profit de Saumur, les autres vers les communes rurales proches.
- § Le secteur Est du territoire croît fortement, facteur lié à l'axe de la RD 761 et à l'élargissement de la troisième couronne angevine.

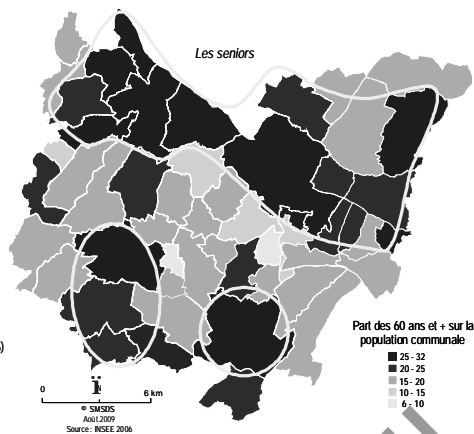
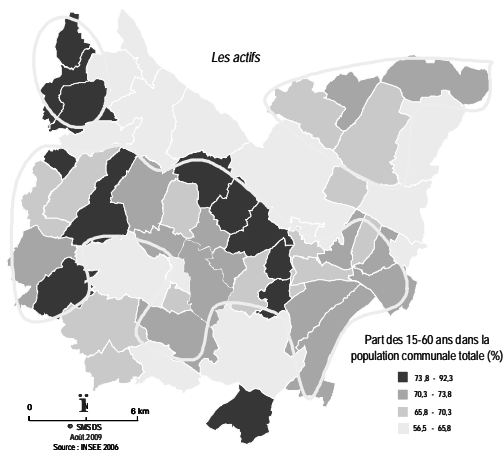


Les revenus moyens sont modestes : une partie des habitants du territoire est en situation de précarité. Et les actifs et seniors se répartissent de manière inversée : axe Loire et pôle centraux pour les retraités, périphérie et campagne pour les actifs. Le vieillissement naturel des générations, couplé à l'attrait des bords de Loire, fait que le saumurois est une terre où « il fait bon vieillir », ce qui engage des réponses concrètes notamment en logement.

Chiffres clefs

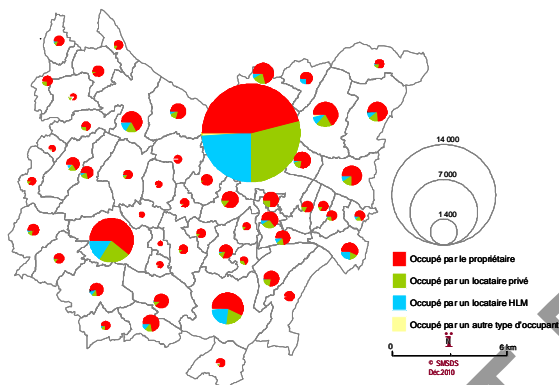
- 27% de retraités
- 60 % des actifs saumurois sont ouvriers et d'employés
- 47% des saumurois ont un diplôme inférieur au baccalauréat
- 75,5% des ménages saumurois ont des revenus inférieurs au plafond HLM
- 51% de ménages saumurois non imposables





„ Des besoins spécialisés en produits aidés

Occupation des logements par nature



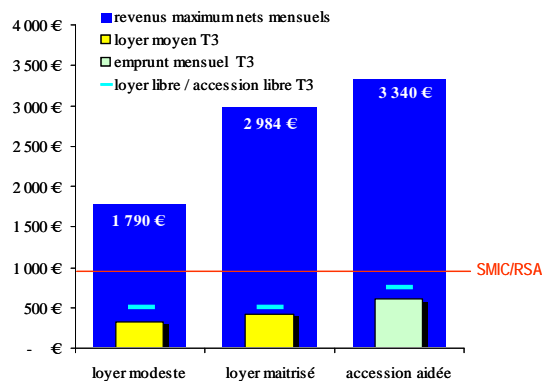
En réponse aux revenus modestes, le territoire SCoT dispose d'une offre locative et d'accession aidée privée et publique correcte, avec une concentration des propositions sur les villes centres et les communes équipées.

L'offre privée très sociale permet d'apporter une réponse complémentaire et mieux adaptée en campagne (dispositifs continus depuis 1996 de PST puis PIG et OPAH en faveur de cette offre).

Cette offre locative bénéficie aujourd'hui à des publics très divers :

- § des jeunes célibataires, jeunes couples, qui s'éloignent de la ville car les loyers sont moins élevés,
- § des jeunes ménages actifs arrivant dans un bassin d'emploi situé à proximité,
- § des ménages qui s'installent d'abord en location dans une commune avant d'y acheter un terrain ou une maison
- § des personnes âgées issues des hameaux qui recherchent la proximité des services et commerces.

Plafond d'accès à un logement aidé (exemple pour un couple avec 1 enfant)



La demande se maintient mais les besoins évoluent. Les attentes portent en effet sur les produits nouveaux ou réhabilités, répondant à une qualité énergétique. Il s'agit là d'un élément majeur pour réduire la charge des locataires, améliorer le confort et l'organisation du logement afin de l'adapter aux nouveaux modes de vie, et à la composition familiale. Les besoins se portent aussi dans les centres villes équipés (ville centre, ville de bassin et communes de proximité) sur des petits produits, T2 à T3, pour des jeunes en décohabitation familiale ou des seniors, qui recherchent à se rapprocher des commerces et services du quotidien.

De fait, Saumur connaît une vacance importante de son parc social public existant. L'adaptation de l'offre à la demande d'organisation du logement et à l'urgence énergétique est un point essentiel de l'évolution du marché, qui, s'il n'est pas pris en compte, risque de générer une vacance grandissante à côté d'une demande toujours présente.

„ Perspective démographique

Le tassement démographique, le vieillissement, la spécialisation sociale des territoires, ... mais également, la mobilité intra-SCoTS, le phénomène de périurbanisation, le renouvellement urbain, l'arrivée des angevins sont autant d'éléments influant sur les évolutions démographiques.

Sans oublier l'exode d'une partie des jeunes diplômés et l'attrait des bords de Loire qui renforcent la sur-représentation des plus âgés, prive le tissu économique local d'une source de recettes (consommation) et pose lui aussi le problème du renouvellement des activités (notamment de l'évolution vers la " nouvelle économie") et de la qualité de l'offre de main d'œuvre (qualifiée et très qualifiée).

Le retour de la croissance démographique des 10 dernières années (+0,32% an entre 1999 et 2008) est essentiellement dû à des mouvements internes, au déclin des villes centre et au profit des campagnes, à des apports externes du pôle angevin, et à la bulle immobilière. Ce ne peut être des points d'appui d'une croissance pérenne et productive de sens pour un territoire. Le lien « emploi/résidence » est rompu avec des distances domicile-travail croissantes, et le lien d'intégration au lieu de vie plus complexe avec des majorations de coûts d'équipements et de services.

Les particularités du saumurois ont conduit aux choix d'un scénario de développement plus durable et productif d'activités pour les années à venir (cf. présentation en introduction de ce rapport).

„ Des dispositifs existants pour diversifier et répartir l'offre de logements

Face à cet objectif démographique,

Les besoins en logement adossés à des dispositifs financiers ou fonciers sont d'ores et déjà mis en oeuvre localement, et répondent à des principes de diversité de l'accueil :

- Programme local de l'Habitat de Saumur agglomération,
- Plan départemental de l'Habitat,
- Études locales : politiques habitat-foncier
- Dispositifs financiers et de programmation : OPAH, contrat territorial, aides financières, ...

è L'OBJECTIF : VERS L'INTEGRATION DES POPULATIONS DANS LEUR LIEU DE VIE

L'ENJEU : *L'accueil des populations met en oeuvre 4 principes – choix, qualité, espace, prix –, présentés ci avant, et forge en réponse une intégration des habitants plus efficiente et possible.*

Le sujet de l'intégration des nouveaux arrivants (rapprochement entre personnes), du lien social va bien au-delà de la notion d'accueil (recevoir une personne qui arrive). En effet, l'arrivée des nouvelles populations, d'origine socioprofessionnelle souvent différente, a fait émerger de nouvelles attentes et suscite parfois des conflits d'usage. Le projet SCoT doit répondre à ces attentes tout en maintenant l'équilibre territorial existant.

La capacité d'accueil d'une commune, telle qu'elle est définie dans le projet SCoT, est aussi basée sur la capacité à répondre aux besoins du quotidien des populations en matière d'équipements et services structurants, de commerces, de desserte en transport en commun... L'objectif global est bien de lier offre nouvelle de logements et capacité d'accueil des communes.

Ainsi, en réponse à la loi qui demande de répartir la programmation de logement sur le territoire, le SCoT propose une répartition des produits logements pour concilier qualité, choix, prix et espace.

La réalisation de logements (neufs, réhabilitation, produits) doit répondre :

„ à des besoins démographiques :

- un objectif d'accueil de population sur le territoire du SCoT,
- la tendance à la diminution de la taille des ménages et donc du nombre moyen d'occupants par logement,
- une forte demande sociale et à un vieillissement de la population

- „ et à des besoins générés par la mise en oeuvre du projet de développement durable :
- logements près des sources d'emploi : la valorisation des ressources économiques locales, pour toutes les communes, chacune à leur niveau,
 - logements près des équipements et services : la répartition des équipements et services, en rapport aux mouvements de vie quotidienne,
 - logements près des capacités de transport : la réduction des besoins en transport, corrélés à la relation emploi/logements/équipements,
 - logements moins coûteux et intégrés au cadre de vie : la valorisation des identités et différences urbaines, architecturales et paysagères et la mise en oeuvre de l'éco-construction.

L'APPLICATION PROPOSEE, 1^{ère} EBAUCHE

Le sujet porte sur la répartition de l'offre en logements, en diversité et en qualité.

è APPLICATION : LOCALISATION DE LA PRODUCTION POUR LE GRAND SAUMUROIS

La localisation et la répartition de l'offre doit permettre l'application du projet de développement du SCoT, entre pôles, bassins et réseaux de vie (cf. pages 37-38 pour la carte et la déclinaison territoriale). En l'occurrence, cet objectif se décline ainsi :

- Un tiers environ dans la centralité de territoire,
- Un cinquième environ dans les trois pôles de bassin,
- Un tiers environ dans les localités de proximité,
- Un dixième environ dans les villages.

L'APPLICATION :

Objectifs de production globale

P La production nécessaire – renouvellement de l'existant et création – doit être déclinée par établissement public de coopération intercommunale :

- à communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement »
- à communauté de communes « Région de Doué la Fontaine »
- à communauté de communes « Gennois »

Objectifs de répartition par strates de territoire

R Au sein de chaque EPCI, la production de l'offre nouvelle de logements doit tendre à respecter les équilibres suivants :

- à 38 % sur la centralité de territoire et 8 % sur le pôle de bassin pour la communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement »,
- à 51 % sur le pôle de bassin de la communauté de communes « Région de Doué la Fontaine » :
- à 27 % sur le pôle de bassin de la communauté de communes « Gennois »

Les programmes locaux de l'habitat détaillent la répartition de la production sur le territoire de l'EPCI.

è APPLICATION : RENOUVELER ET OPTIMISER L'EXISTANT

L'ENJEU : Les objectifs de production nouvelle, en réponse aux besoins démographiques déclinés précédemment, s'appuient sur une diversité de la panoplie « logements », dans laquelle, la réhabilitation a sa large part.

De plus, le développement s'inscrit dans une approche mieux intégrée à la ville ou au village, à ses lieux d'animations, et à son potentiel économique foncier (cf. mesures pages précédentes). Cette exigence demande aussi une conception renouvelée de l'urbanisation, par l'utilisation du foncier libre ou mutable dans le tissu existant (cf. mesures de densité pages précédentes).

L'application proposée ici porte sur la réhabilitation. Elle est déclinée par EPCI, car la mise en oeuvre d'un PLU a que peu de prise sur la reprise des logements existants. Il s'agit d'une politique d'animation et de financements, telle que les trois EPCI la mène d'ailleurs depuis 2011 avec des OPAH ciblées, dispositif qui est en ce domaine efficace.

Objectifs d'amélioration et de réhabilitation des logements existants

- P à Chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale étudie les potentiels de renouvellement du bâti existant, et précise les objectifs au regard de ces potentiels.
- à Les politiques de l'habitat favorisent la mise en oeuvre de programme adapté pour la remise sur le marché de logements vacants et l'amélioration du parc en terme de confort et d'économies d'énergie.

Décliner la production de logements – réhabilitation privée ou publique –

- P La production potentielle par réhabilitation du parc est déclinée par établissement public de coopération intercommunale :
 - à communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement »
 - à communauté de communes « Région de Doué la Fontaine »
 - à communauté de communes « Gennois »

è APPLICATION : UNE OFFRE NOUVELLE EN DIVERSITE ET REPARTITION

L'ENJEU est de répondre aux besoins des ménages aux différentes étapes de leur parcours résidentiel et à la particularité de leurs ressources mais aussi de leur aspiration (cf. constat). L'offre en logement doit donc élargir ses gammes, en mettant en oeuvre les principes d'intégration et de diversité développés dans les pages précédentes (patrimoines, qualité, choix, prix, espace), et produire autant de l'accession libre, que de l'accession sociale, de la location libre, sociale ou intermédiaire, des produits collectifs, maisons de ville, pavillons, ...

Il s'agit donc de permettre d'élargir les produits logements, à l'échelle de toutes les communes, et de répartir cette offre nouvelle, en globalité, en respectant les principes d'équilibre et de développement durable affichés dans le code de l'urbanisme.

- Le SCoT décline donc dans un premier temps un objectif de production neuve, corrélatif au besoin démographique précédemment établi : 1^{ère} application en prescription.
- Selon les termes de la loi, le SCoT peut, selon la décision qui sera prise, ne pas décliner plus avant les objectifs de programmation (cf. encadré 8.4). Pour autant, la mise en oeuvre du projet SCoT gagne en précision et efficacité en travaillant aussi à une déclinaison de cet objectif cible, pour ce qui relève de la construction neuve uniquement, par strates territoriales, telles que définit dans le projet de développement durable (cf. carte en introduction), et telles que repris à chaque thème d'élaboration des orientations du document, que ce soit pour l'économie (octobre 2010) ou pour les services, commerces et équipements (1^{ère} partie du présent rapport). Par conséquent, le SCoT décline aussi la répartition de la production par strates de territoire (cf. encadré 8.5) : 2^{ème} application, cette fois en recommandation, pour permettre d'utiles ajustements argumentés lors de l'application concrète.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- Enfin, intégré à l'objectif global de production, le SCoT décline une part de production aidée – location sociale –, laquelle s'ajoute aux dispositifs d'amélioration du parc public existant (objectif non quantifié). L'objectif est de répartir cette offre, là où les charges connexes aux logements sont limitées : c'est-à-dire là où les modes de transport et/ ou les équipements présents, et l'emploi permettent de limiter les frais de déplacements s'ajoutant au budget logement. Par conséquent, le SCoT décline un objectif global et le décline par EPCI et par strate de territoire : 3^{ème} application en prescription.

L'APPLICATION :

Cette application porte sur la construction neuve. Elle se décline en trois temps :

- Un objectif de production globalisé à l'échelle du SCoT, et réparti par EPCI, conformément à la loi, prescription,
- Une déclinaison de cet objectif par territoires du SCoT – pôles, localités, villages – pour une meilleure compréhension de l'application, non prescriptif, en recommandation.
- Un objectif de diversité de logements pour une meilleure cohésion sociale

Objectifs de production de nouveaux logements par EPCI

P La production nécessaire par construction neuve est déclinée par établissement public de coopération intercommunale :

- à communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement »
- à communauté de communes « Région de Doué la Fontaine »
- à communauté de communes « Gennois »

Déclinaison de la production par strates de territoire⁵ du SCoT

R L'objectif de production neuve est réparti entre strates de territoire (cf. carte p 10), selon une production minimale annuelle à + ou – 20 %, ainsi :

- à Centralité et pôles de bassin : fixée pour chacun pour affirmer la relation emploi/logement/équipements/déplacements :
 - Saumur
 - Doué la Fontaine
 - Montreuil-Bellay
 - Gennes
- à Localités de proximité : fixée selon 2 niveaux d'intensité variable selon la densité d'emploi/équipements/déplacements et les limites foncières (PPR, patrimoines) :
 - Proximité 1
 - Proximité 2
- à Villages : fixé avec une sollicitation de réappropriation des espaces libres entre bâtis

Objectifs de production aidée

P La production nécessaire en locations aidées (PLUS, PLAI) est déclinée par établissement public de coopération intercommunale :

- à communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement »
- à communauté de communes « Région de Doué la Fontaine »
- à communauté de communes « Gennois »

Le développement de cette offre concerne prioritairement les communes disposant d'une bonne desserte en transport en commun et d'un bon niveau d'équipements et de services. Les politiques de l'habitat menées par les EPCI tendent à diffuser cette production, en recherchant une répartition minimale suivant les strates territoriales (cf. carte page 10) :

- à Centralité et pôles de bassin : pour les territoires disposant d'un taux égal ou supérieur à 20% des résidences principales : maintenir ce taux. Pour ceux n'ayant pas 20%, tendre progressivement vers ce taux, pour cela inclure 20% de production sociale dans la production

globale en veillant à ce que celle-ci ne soit pas localisée uniquement sur un même lieu.

à Localités de proximité : pour celles disposant d'un taux égal ou supérieur à 20% des résidences principales : maintenir ce taux. Pour celles n'en disposant pas, atteindre progressivement ce taux de 20% des résidences principales.



à Villages : pas de taux imposés.

R

L'accession sociale doit être favorisée à travers les politiques menées par les EPCI.

Le vieillissement et la mobilité réduite doivent également être pris en compte (cf. mesures pages précédentes) en favorisant la construction de logements adaptables et accessibles.

A cet objectif portant sur la production aidée, s'ajoutent les autres mesures présentées dans les pages précédentes – développement des services à la personne, identification des besoins des publics, seniors, jeunes, gens du voyage, ... –

8 5 – Résumé des propositions faites en ateliers pour la répartition par strates

Deux variantes ont été proposées lors des ateliers :

- une première variante fondée sur un mode de répartition en pourcentage de la production globale, pour chaque typologie de territoire,
- une seconde variante fondée sur un mode de répartition annuel de la production basé sur une fourchette minimale et maximale pour chaque typologie de territoire.

Le seconde variante, après débat en ateliers puis en comité syndical en juin, a été privilégié car permettant à chacun de comprendre très clairement l'application sur son territoire. De plus, elle présente l'avantage d'être multipliable à autant d'année que souhaitée selon le projet communal, et immédiatement mesurable pour l'évaluation obligatoire du SCoT dans 6 années. L'application décline donc la production cible « construction » à 3212 logements nouveaux d'ici 6 ans, de manière annuelle, avec une fourchette « haute et basse » établie à plus ou moins 20%.

EN SYNTHÈSE

Le projet présenté met en œuvre les principes exprimés par le code de l'urbanisme – article L.121-1 – relevant les objectifs communs attendus de tout document d'urbanisme (SCoT, PLU, carte communale).

- „ **Le principe d'équilibre** à en confirmant l'armature socioéconomique préexistante, entre pôles, localités et villages, en affirmant un rôle pour toutes communes, et en organisant la répartition des populations sur tout le territoire,
- „ **Le principe de diversité des fonctions** à en organisant l'accueil d'habitant sur un principe d'intégration, relié aux potentiels économiques locaux, aux conditions de mobilité, et à l'usage des espaces libres
- „ **Le principe de respect de l'environnement** à en confortant le développement urbain au sein de l'enveloppe d'urbanisation, par reconversion d'existant et valorisation du foncier, en majorant l'usage des espaces libres, et en valorisant les patrimoines bâtis et naturels préexistants

Pour organiser et répartir les activités du quotidien, les activités marchandes, et le logement, le SCoT propose une application mettant la priorité sur l'accueil des populations et leurs intégrations :

« Accueillir et savoir accueillir, c'est prendre en compte toutes les dimensions de la migration : Dimensions professionnelle, économique, sociale, familiale, culturelle. » Jean Claude BONTRON - Directeur de la Société d'Etudes Géographiques, Economiques et Sociologiques Appliquées – Secrétaire Général de l'Association des Ruralistes français - Séminaire CREUS'AC – Accueil de nouvelles populations en milieu rural – 7 Octobre 2008

- „ « L'art de vivre » saumurois dans les activités du quotidien et stabilisant les populations
- „ L'économie de présence, commerciale et de loisirs, la formation, et la culture rayonnant hors du territoire et attirant les populations
- „ L'identité urbaine et paysagère de chaque village, outil pour concevoir l'habitat de nos populations

Avec 5 principes d'application :

- „ Des solidarités affirmées
- „ De la diversité dans les lieux de vie
- „ L'expression de nos paysages dans la modernité
- „ De la richesse économique et environnementale
- „ Des mobilités pour vivre le territoire

ANNEXES

è **MODE DE CALCUL DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT**

„ **Besoin démographique**

Le besoin démographique est calculé sur la base d'une variante entre 2,38 pers/foyer et 2,6 pers./foyers, et à l'appui du calcul du point d'équilibre, et des capacités d'accueil proposés par les équipements, services et emplois locaux, existants ou développés par le PLU. Ce potentiel est établi pour une durée de 6 ans, à l'approbation du PLU. Le potentiel de production proposé en réponse doit permettre la mise en oeuvre de l'objectif à court/moyen terme.

„ **Potentiel de productions**

Le potentiel de production respecte le potentiel déterminé par secteur. Il est réparti entre les secteurs classés au PLU :

- Zone d'urbanisation future, court ou long terme = AU
- Zone en capacité immédiate d'urbanisation = U à partir de 2000 m²
- Potentiels de réhabilitation = logements vacants + résidences secondaires

Ne peuvent être intégrés à ce calcul les potentiels d'amélioration et de réaffectation du parc occupé, par rotation et emménagement, mais ils restent à concevoir dans l'approche générale de l'accueil.

Un potentiel de production à court/moyen terme (réhabilitation + U + 1AU) est calculé sur 6 ans, à échéance du PLU, avec un bilan obligatoire établi en conseil municipal 3 ans après l'approbation du PLU (art. Article L123-12-1 du CU). Ce potentiel minima correspond au besoin démographique établi sur 6 ans. A ce potentiel, est adossé dans le rapport de présentation un justificatif portant sur l'accessibilité foncière des sites à construire, par le public ou le privé, et les dispositifs d'incitation financière mise en oeuvre le cas échéant.

„ **Espace à construire nouveau**

Les espaces déterminés doivent respecter les règles précitées (choix, prix, qualité, espace). La réappropriation des espaces libres est la règle principale. L'extension est l'exception. Sont sorties de ce total les possibilités de réhabilitation.

La comptabilité des espaces à construire intègre les secteurs classés au PLU :

- Zone d'urbanisation future, court ou long terme = AU
- Zone en capacité immédiate d'urbanisation = U à partir de 2000 m²

EXEMPLE FICTIF METTANT EN OEUVRE L'APPLICATION LOGEMENT

Une commune comptabilise aujourd'hui 960 habitants.

- „ Elle souhaite pouvoir se renouveler sur la base de 1 à 2 familles par an, en moyenne pour 6 ans, pour permettre le maintien de l'unité scolaire et maintenir l'animation du bourg : apport théorique de 8 enfants en 6 ans.

La population n'est pas vieillissante : l'opération réalisée voilà 5 ans a permis de drainer de nouvelles familles. Pour autant, les revenus moyens sont modestes et correspondent à la moyenne du territoire (70% éligible HLM).

Les navettes domicile-travail montrent que le lieu d'emploi majoritaire est à 20 km (15 minutes). Son développement doit donc être mesuré pour limiter les déplacements.

Les commerces et services sont répartis entre les 3 communes A, B et C. Des groupements associatifs et un groupement scolaire existent entre elles. Elle a donc capacité à répondre aux besoins quotidiens de quelques habitants.

- „ L'objectif de croissance est donc fixé à environ 1000 habitants d'ici à 6 ans (42 personnes en 6 ans et 84 en 12 ans).
 - pour accueillir des jeunes ménages avec jeunes enfants (objectif école) : produits reliant accession classique et accession sociale et possibilité de locatifs
 - pour permettre la réappropriation du parc de logements existants : dans l'ancien et le neuf existant.
 - pour maintenir les seniors dans la commune avec des produits mieux adaptés à leur mode de vie.
- „ L'objectif de construction est fixé à 2 à 3 logements par an en moyenne sur 6 et 12 ans, pour permettre une marge de rétention foncière et d'opérationnalité.
 - 0 = réhabilitation : peu de potentiel car tout a été réinvesti. Seuls 5 bâtis perdurent, avec pour 2 des difficultés de cession.
 - 4 = résidences secondaires pouvant être investies à titre permanents + rotation dans l'existant (emménagement/déménagement)
 - 12 = besoin réel à construire en 6 ans
 - soit 16 logements pour 6 ans (opérations réalisées sur le court terme) à 32 logements à 12 ans (long terme et réserve foncière)
- „ Soit un besoin théorique de moins de 1 hectare de foncier pour 6 ans (opérations réalisées sur le court terme) à 2 hectares à 12 ans (long terme et réserve foncière).

Questionnaire : **EXPRIMER VOTRE OPINION SUR LES MESURES DU SCOT**

Les résultats seront débattus lors du comité syndical du 16 septembre 2011

Merci d'adresser vos réponses avant le 15 septembre 2011, par courriel contact@scot-saumurois.com ou fax 02 41 40 45 99. Les agents du syndicat sont à votre écoute pour répondre à vos interrogations : tel. 02.41.40.45.56.

Comment répondre ?

Le principe proposé est d'exprimer son opinion, sur chacun des points majeurs d'application proposée pour le futur SCoT, en entourant le code couleur voulu :

- application nécessaire
 - application souhaitable
 - application recevable
 - application inutile
- ↑ Opinion très favorable
↓ Opinion défavorable

Exemple pour la question 1. Le SCoT dit que « l'accueil des entreprises est prioritairement réalisée dans l'armature économique existante ». Si vous pensez que cette mesure est souhaitable à appliquer, vous entourez le rond . Par contre, si vous êtes en total désaccord avec cette mesure, vous entourez le rond .

Pour mieux comprendre l'application proposée, vous pouvez rechercher plus de précisions dans la page indiqué en référence du document « synthèse des ateliers de novembre ».

Lors du comité syndical, la synthèse des opinions sera faite. Les applications exprimant des divergences notables (majorité de vert et de rouge) ou des opinions non affirmées (majorités de orange), seront débattues.

L'ACCUEIL ET L'INTEGRATION DES POPULATIONS : L'IDENTITE URBAINE ET PAYSAGERE

Le sujet porte sur l'organisation de l'accueil des populations. En langage « PLU » cela se traduit ainsi :

Traduction PLU

zones U et AU = espace urbanisé ou à aménager en vue d'accueillir une fonction économique, résidentielle ou d'équipements
Mesures d'orientations et de programmations, diagnostic, règlements écrits et graphiques, projet d'aménagement, emplacements réservés

L'objectif de ces mesures est de proposer un rôle économique, social et environnemental à tous (cf. p. 3).

DES LIEUX DE VIE DURABLE POUR LES HABITANTS

Cf. page	Le projet SCoT dit que :	Votre opinion ²
p.44	13. Le développement urbain doit s'intégrer dans l'enveloppe d'urbanisation et mettre en oeuvre l'esprit des lieux, l'un et l'autre préalablement définis.	
p. 44	14. Les quartiers nouveaux doivent être reliés au bourg et aux espaces de vie (commerces, services, équipements...)	
p. 44	15. Les ressources naturelles doivent être intégrées dans l'aménagement (emprise eaux pluviales, cœur de nature...)	
p. 47	16. Le foncier doit être valorisé et utilisé à son juste usage. Cet usage est à décliner dans toutes ses fonctions possibles pour générer la plus grande valeur ajoutée (activités, nature, logements, animations, ...)	
p. 47	17. L'objectif d'accueil de population doit tenir compte des capacités en équipements et services (locaux ou du réseau de proximité) pour répondre aux futurs besoins des populations.	
p. 49	18. La valeur ajoutée sociale et environnementale du logement doit être majorée (énergie renouvelable, gestion durable...)	
p. 50	19. Les déplacements tous modes vers le centre de vie doivent être fluidifiés et des alternatives aux déplacements motorisés doivent être proposées.	
pp.51-52	20. L'offre de logement doit être diversifiée (réhabilitation, neuf, collectif, individuel...) pour répondre à toutes les populations (personnes âgées, ménages à faibles ressources, jeunes...)	
p.54	21. Le foncier et son usage doivent être optimisés. Des densités par hectare sont prescrites.	
p.54	22. Le PLU liste des outils potentiels pour une politique foncière dans les sites prévus pour le développement de l'urbanisation.	

REPARTIR LES LOGEMENTS POUR CONCILIER QUALITE, CHOIX, PRIX ET ESPACE

Cf. page	Le projet SCoT dit que :	Votre opinion
p. 58-59	23. L'objectif de croissance démographique est fixé à 0,32 % an.	
p. 60	24. La production nécessaire – renouvellement de l'existant et création - est déclinée par EPCI.	
p. 60-61	25. Les objectifs d'amélioration et de réhabilitation des logements existants sont déclinés à l'échelle du SCoT. Ce sont les EPCI membres qui doivent mettre en œuvre les politiques nécessaires.	
p. 62	26. Les objectifs de production neuve sont répartis par EPCI, et recommandés par strates de territoire selon une fourchette de production annuelle (+/- 20 %)	
p. 62	27. La production de logements neufs aidés est répartie par EPCI et est répartie par strates – pôles, localités, villages.	

Merci de votre participation.

Vos réponses sont à adresser avant le 15 septembre 2011 :

- „ par courriel contact@scot-saumurois.com
- „ ou par fax 02 41 40 45 99

Vous êtes invités à participer au débat du comité syndical :

Le vendredi 16 septembre, à 17h30, à la mairie de St Hilaire St Florent.

Lors de ce comité, la synthèse des opinions sera faite. Les applications exprimant des divergences notables (majorité de vert et de rouge) ou des opinions non affirmées (majorités de orange), seront débattues.