



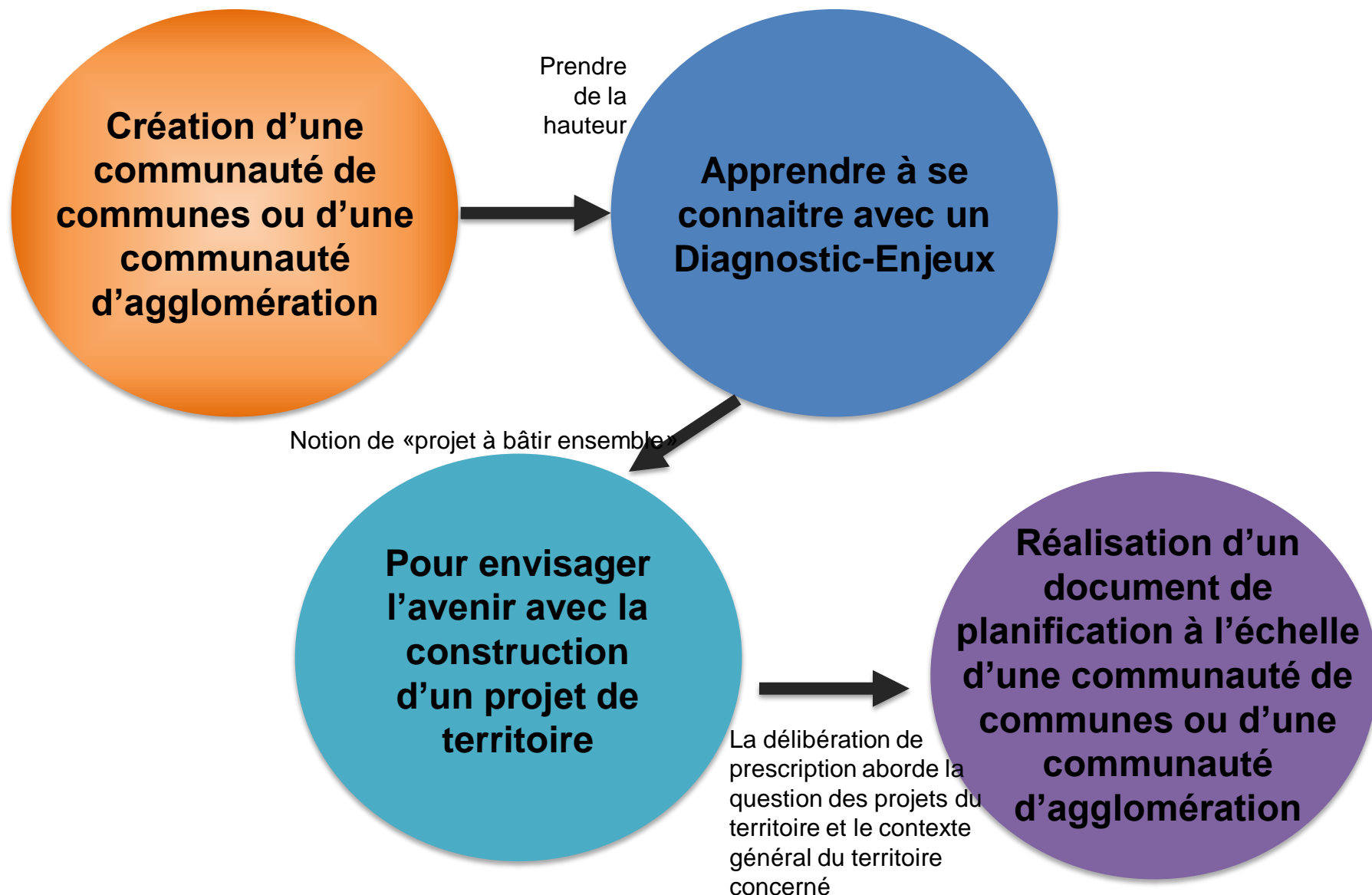
# ::: *Club PLUi régional* ::: Séminaire technique

## Panorama des démarches, méthodes et outils

### 1 - Le projet, préalable aux projections

Nathalie Montot

Pôle Habitat Foncier Solidarités



**Quelles sont les bases sur lesquelles repose le projet de territoire ?**

- **Le fonctionnement du territoire : liens entre les communes, dépendance et attractivité vis-à-vis de « l'extérieur »**
- **Les atouts et faiblesses des différentes communes, les opportunités, les risques**

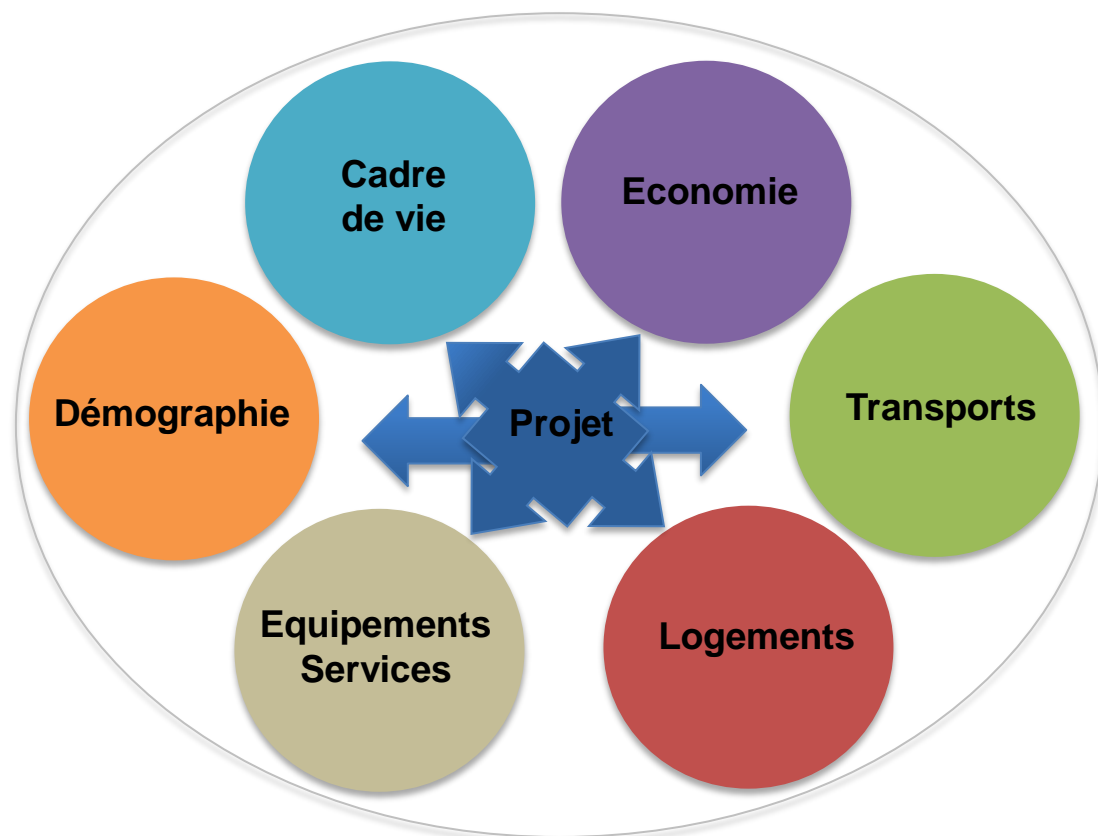
**Démarche prospective concertée** (=> ingénierie de la concertation avec les acteurs institutionnels, les professionnels, la population ):

- **D'où on part et vers où on veut aller?**
- **Quelles sont les tendances?**



## Projection ≠ Prévision

Construction d'un corps d'hypothèses pour plusieurs domaines qui se répondent les uns les autres pour aider à la décision = exercice exigeant



Choix des élus :

- Quelles sont les priorités?
- Les vents porteurs / les vents contraires
- Quels objectifs on se fixe?

- Horizon 10/12 ans : déjà des choses connues, des évolutions à prendre en compte (certaine inertie)
- Prise en compte du Scot pour les territoires couverts (cadre de référence avec lequel le PLUi doit être compatible)
- Proposer plusieurs scénarios contrastés avec interdépendance des approches Urbanisme et Habitat (vertu pédagogique)
- Bien définir la philosophie du scénario retenu
- Identifier le parcours pour atteindre le scénario : actions/ temporalité => démarche itérative : du désirable au possible
- Le contexte d'évolution des périmètres institutionnels complexifie les démarches, notamment quand des intercommunalités ont déjà un PLUi ou sont déjà dans un processus de PLUi (repenser le projet, revisiter les scénarios)

- **Scénario de base, fil de l'eau** : si on continue. Identification des mouvements à l'œuvre et de leurs conséquences
- **Scénarii alternatifs** qui s'inscrivent dans une rupture et nécessitent des leviers à mobiliser et ont aussi des conséquences à envisager, par exemple :
  1. un territoire unipolaire ou multipolaire
  2. un scénario de positionnement : le « tout résidentiel »
  3. un scénario de mobilité : « la métropolisation »
  4. un scénario cadre de vie : préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages
  5. un scénario « proximités »...

- Ne pas perdre d'habitants
- Maintenir les équipements (écoles)
- Accueillir des actifs pour compenser les départs en retraite sans que ceux-ci ne quittent leur logement
- Rendre des terrains constructibles // absence de reprise d'exploitations agricoles
- Urbaniser les terrains dont la commune a la maîtrise foncière
- Protéger le cadre patrimonial et paysager de sa commune

Autant de préoccupations qui peuvent être difficilement conciliables s'il n'y a pas eu de réflexion préalable dans le cadre d'un projet de territoire avant le passage au PLUi

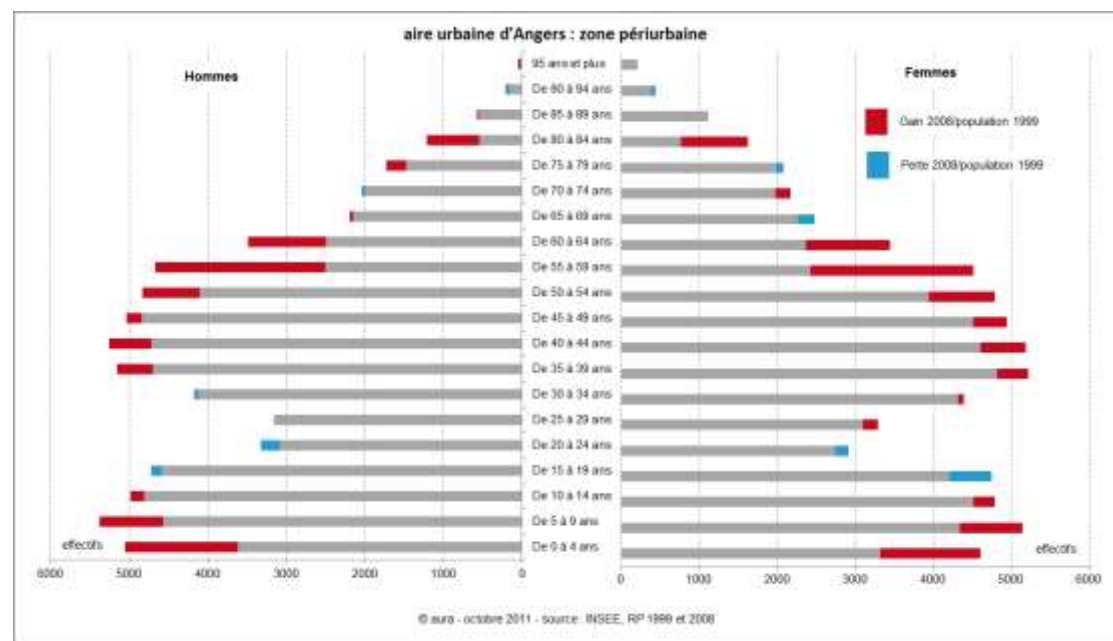
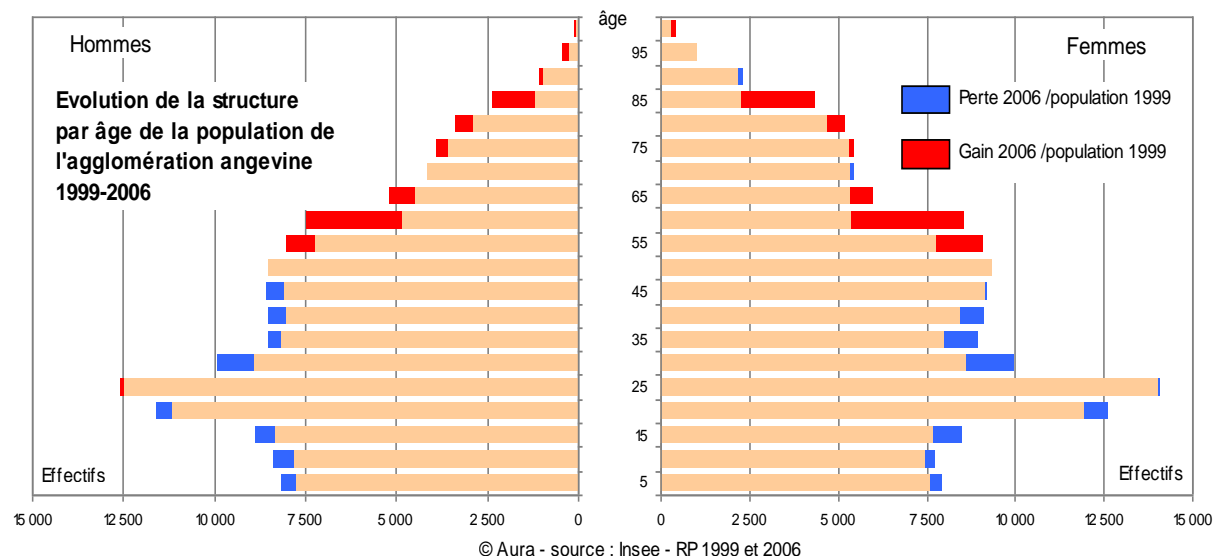
Hypothèses sur les mouvements migratoires, la mobilité résidentielle, la structure par âge de la population

⇒ Impact sur les besoins en équipements et services

⇒ Impact sur les besoins en logements (taille moyenne des ménages)

De grandes différences selon les territoires :

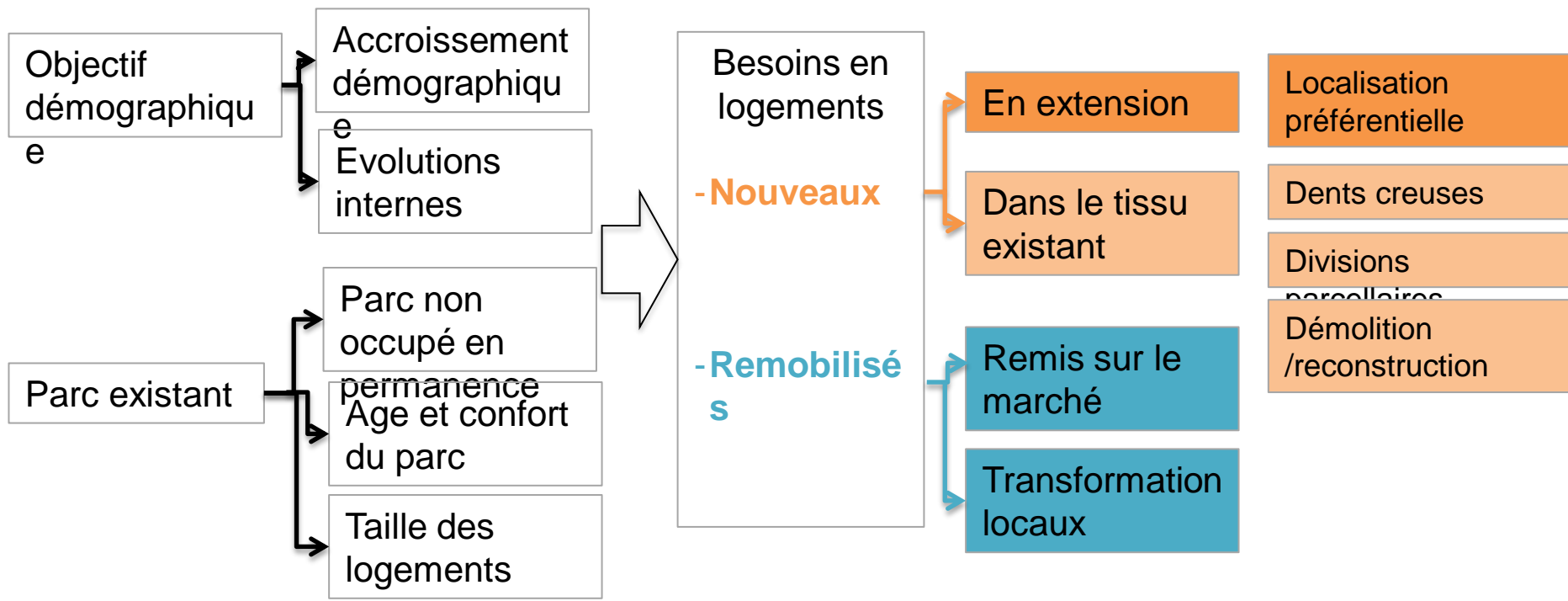
- Universitaire
- Touristique
- Pôle régional
- Agricole
- ...





- **Modèle OMPHALE de l'Insee pour des territoires de plus de 50000 habitants** (population, ménages, actifs, élèves). **Partenariat possible avec l'INSEE pour un travail à façon** (évolution des taux migratoires selon les tranches d'âge si projet inclut actions en faveur de telle ou telle tranche d'âge)
- **Modèles empiriques**
  - **tendancier : poursuite des rythmes de croissance** et des évolutions socio-démographiques observés sur une période intercensitaire plus ou moins longue
  - **rupture : baisse de la population** (compte tenu des perspectives de fermeture d'entreprises) / **fort accroissement de la population** (secteur périurbain limitrophe d'un pôle urbain lui-même en fort développement)

- **Un scénario démographique à l'échelle de l'EPCI pour lequel on estime des besoins en logement en fonction de nouvelles hypothèses**



+ question de foncier, densité, de formes urbaines, d'espaces publics, de déplacements, d'équipements

- **Des besoins en logements que l'on répartit par commune en fonction**
  - du projet de territoire retenu,
  - du poids des communes
  - intégrant la capacité des communes à mobiliser le parc existant
  - de la diversité des types de logements
  - de la densité « acceptable »
  - ...

# Exemple : critères de répartition entre les communes



Organisation territoriale		Proposition de clé de répartition					
			sans pondération par commune	avec pondération poids de population		avec pondération Production de logements 2006-2015	
				Total logements	par an	Total logements	par an
Pôle secondaire	Jarzé – Jarzé villages	30%	158	158	13,2	158	13,2
Pôle de proximité	Corzé (hors Aurore)	40%	70 (x3)	104	8,7	111	9,3
	Léznigné			50	4,2	59	4,9
	Marcé			55	4,6	40	3,3
Autres communes	Beauvau – Jarzé villages	30%	20 (x8)	13	1,1	15	1,3
	La Chapelle-Saint-Laud			34	2,8	33	2,8
	Chaumont d'Anjou – Jarzé villages			13	1,1	4	0,3
	Cornillé-les-Caves			22	1,8	34	2,8
	Huillé			25	2,1	20	1,7
	Lué-en-Baugeois – Jarzé villages			16	1,3	7	0,6
	Montreuil-sur-Loir			23	1,9	28	2,3
	Sermaise			14	1,2	19	1,6
	<b>Hors polarité</b>		<b>528</b>		<b>44</b>		<b>44</b>
	<b>Polarité Seiches/Aurore</b>		<b>432</b>		<b>36</b>		<b>36</b>

Organisation territoriale		Répartition de la production de logements sur la base de l'hypothèse <u>haute</u> du SCoT (renouvellement urbain et extension)				
		commune >1500	commune >700 et <1500	commune >350 et <700	commune <350	par an
Pôle secondaire	Jarzé	160				13,3
Pôle de proximité	Corzé (hors Aurore)	140				11,7
	Léznigné		51			4,3
	Marcé		51			4,3
<b>Total Pôle proximité</b>		<b>242</b>				<b>20,2</b>
Autres communes	La Chapelle-Saint-Laud		45			3,8
	Cornillé-les-Caves			36		3,0
	Montreuil-sur-Loir			36		3,0
	Huillé			36		3,0
	Chaumont-d'Anjou				18	1,5
	Lué-en-Baugeois				18	1,5
	Beauvau				18	1,5
	Sermaise				18	1,5
<b>Total Communes</b>		<b>225</b>				<b>18,8</b>
<b>Hors polarité</b>		<b>627</b>				<b>52,3</b>
<b>Polarité Seiches/Aurore</b>		<b>513</b>				<b>42,8</b>
<b>Total</b>		<b>1140</b>				<b>95,0</b>

- **Intérêt réel des scénarii?** Notamment quand il n'y a pas de réflexion sur un projet de territoire en amont
  - Ne faudrait-il pas justifier les choix et apprécier les impacts des scénarii ?
  - Pertinence des hypothèses au regard des moyens que la collectivité peut mobiliser pour la faisabilité du projet?
  - Entre la phase d'élaboration et l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme existants sont vivants, certains ne sont-ils pas tenter de faire vite de peur d'être bloqués?
  
- **Au-delà du scénario, quels sont les éléments qui permettront de tenir la philosophie du projet ?**
  - Plutôt une répartition en part qu'en volume?
  - Règles sur la densité et les extensions?
  - ...

Pour une adaptation plus aisée du projet si besoin
  
- **Quelle cohérence à l'échelle des Scot, (notamment si PLUi en amont), des départements, de la région? (la somme des projets fait-elle projet?)**