

# Club Régional PLUi

## Séminaire technique

*26 janvier 2017*

Panorama des démarches,  
méthodes et outils

# 3. Dépasser les objectifs quantitatifs

*retours d'expériences*

*Léna Neuville – directrice d'études*

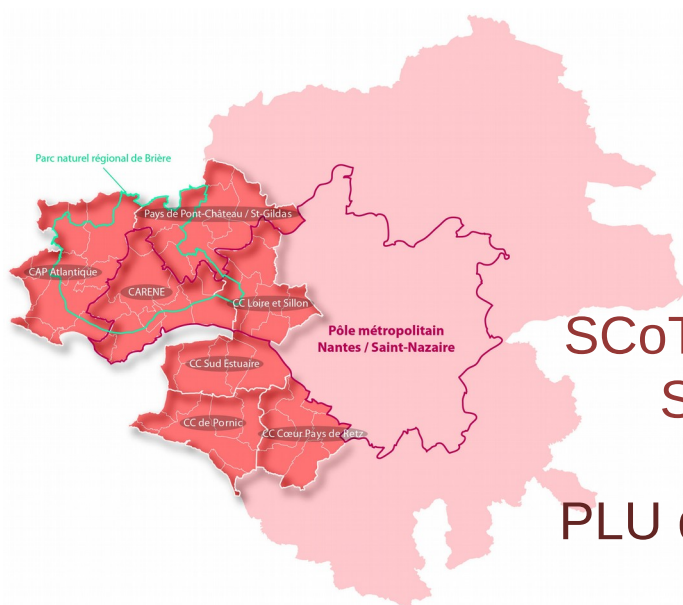
# Une réflexion nourrie de retours d'expérience

## L'agence d'urbanisme de la région nazairienne

De nombreuses évaluations de politiques publiques

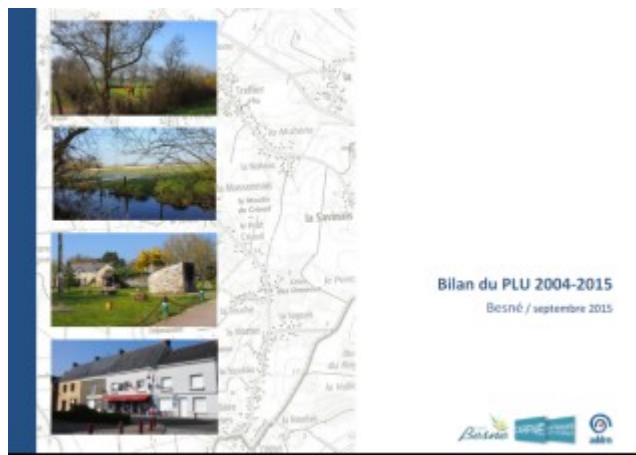
L'élaboration de projets de territoire

L'élaboration du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire



PLUi de  
la  
Carené  
PLU d'Herbignac  
PLU de Donges  
PLU de Besné  
SCoT Pays de Pont-Château  
Saint-Gildas des Bois  
PLU de Saint-Nazaire  
PLU du Pouliguen  
PDU de la  
Carene  
PLU de Saint-André des Eaux  
PLU de Batz-sur-Mer

## Les objectifs de logement sont rarement atteints !



### Exemple de l'évaluation du PLU de Besné / 2015

**Objectif PLU :** produire 20 logements par an

**Constat :** avec 28 logements par an, l'objectif est relativement atteint MAIS ne repose que sur de l'urbanisation diffuse alors que l'opération d'ensemble prévue a pris du retard

**La problématique :**

Une urbanisation diffuse non maîtrisée

Une opération d'ensemble qui a pris du retard car des parcelles prévues par l'aménageur trop petites au regard des attentes des ménages

Les objectifs de logement sont rarement atteints !



## Exemple de l'évaluation du PLU de Donges / 2014

**Objectif PLU :** produire 60 logements par an

**Constat :** avec 90 logements par an, les objectifs démographiques sont atteints > sous-estimation du « point mort » > difficile maîtrise spatiale

### La problématique :

Prise en compte des différents marchés sur le territoire

les ménages en place

*décohabitation, vieillissement*

les nouveaux ménages

*jeunes familles primo-accédantes*

*CSP + dans la campagne*

## Les objectifs de logement sont rarement atteints !



## Exemple de l'évaluation du SCoT du Pays de Pont-Château Saint-Gildas des Bois

**Objectif SCoT et PLH :** produire 300 à 320 logements par an

**Constat :** 230 logements par an et pourtant une croissance démographique très forte > non maîtrise de l'urbanisation = habitat individuel = augmentation taille des ménages

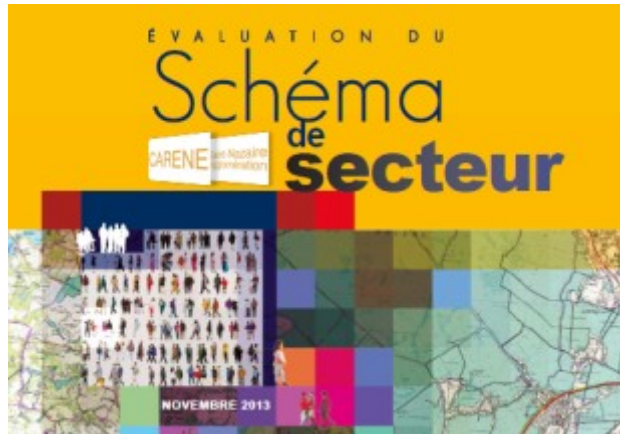
### La problématique :

Maîtriser une attractivité résidentielle très forte pour les jeunes ménages

Pour qui fait-on du logement ?

# Le constat de l'évaluation des politiques publiques

**Les objectifs de logement sont rarement atteints !**



**Exemple de l'évaluation du schéma de secteur de la CARENE**

**Constat :** un objectif de production de logements tenu voire dépassé, notamment dans la ville-centre Saint-Nazaire (effet Scellier) / un objectif de densité bâtie atteint et pourtant...

...le poids démographique de la ville-centre qui baisse ! Et un étalement urbain qui continue.

**La problématique :**

Des produits logements peu attractifs pour les familles.

La densité habitante est un indicateur parfois plus intéressant que la densité de logements

## Code de l'urbanisme

### Article L151-4

*Le rapport de présentation [...] s'appuie sur un diagnostic établi au regard des **prévisions** [...] **démographiques** et des **besoins** répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services*

### Article L151-5

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit : [...] **Les orientations générales concernant l'habitat** [...] retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Un socle : les prévisions démographiques

Notion de besoin

PLUi > l'intérêt de croiser les besoins pour aller plus loin qu'une politique sectorielle

Les objectifs chiffrés de logements : pas obligatoires.



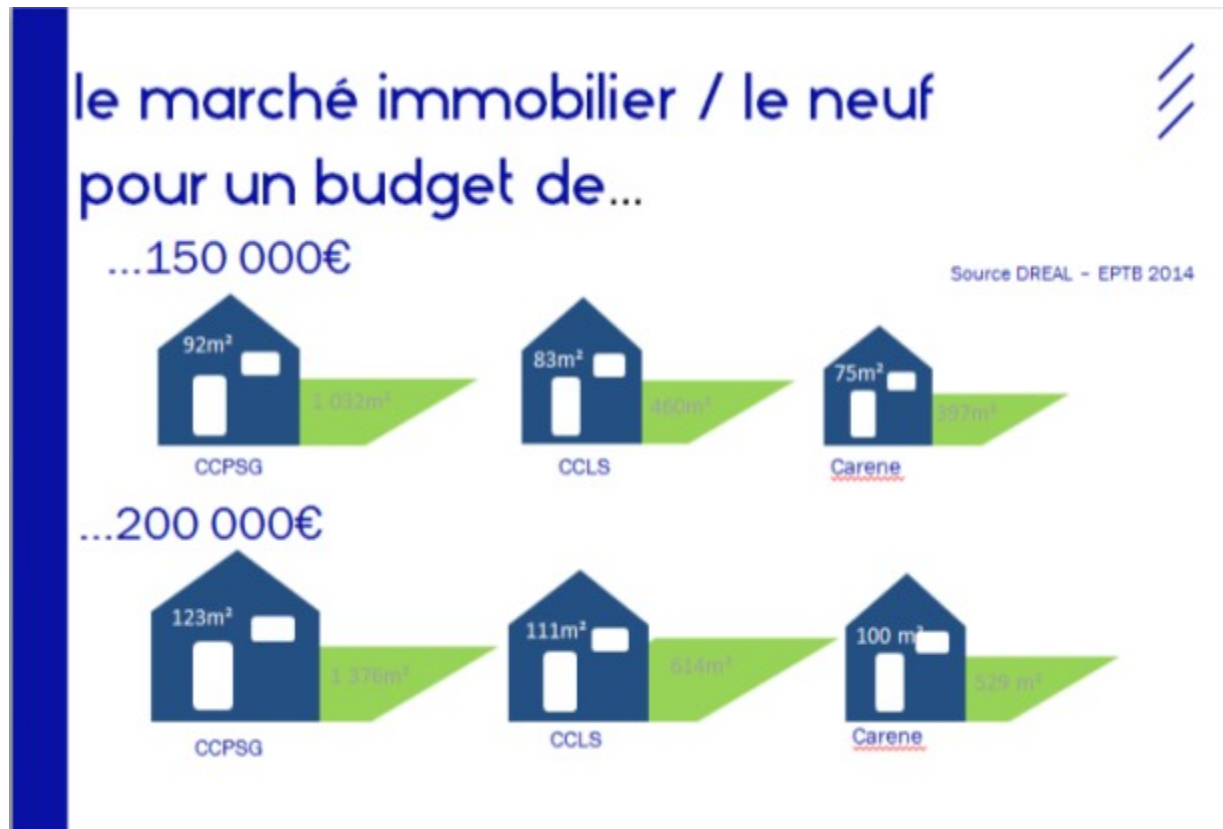
# Comment dépasser les objectifs quantitatifs ?

Compléter le diagnostic par une appréciation du marché

Qui peut se payer quoi et où ?

*En fonction des prix de l'immobilier*

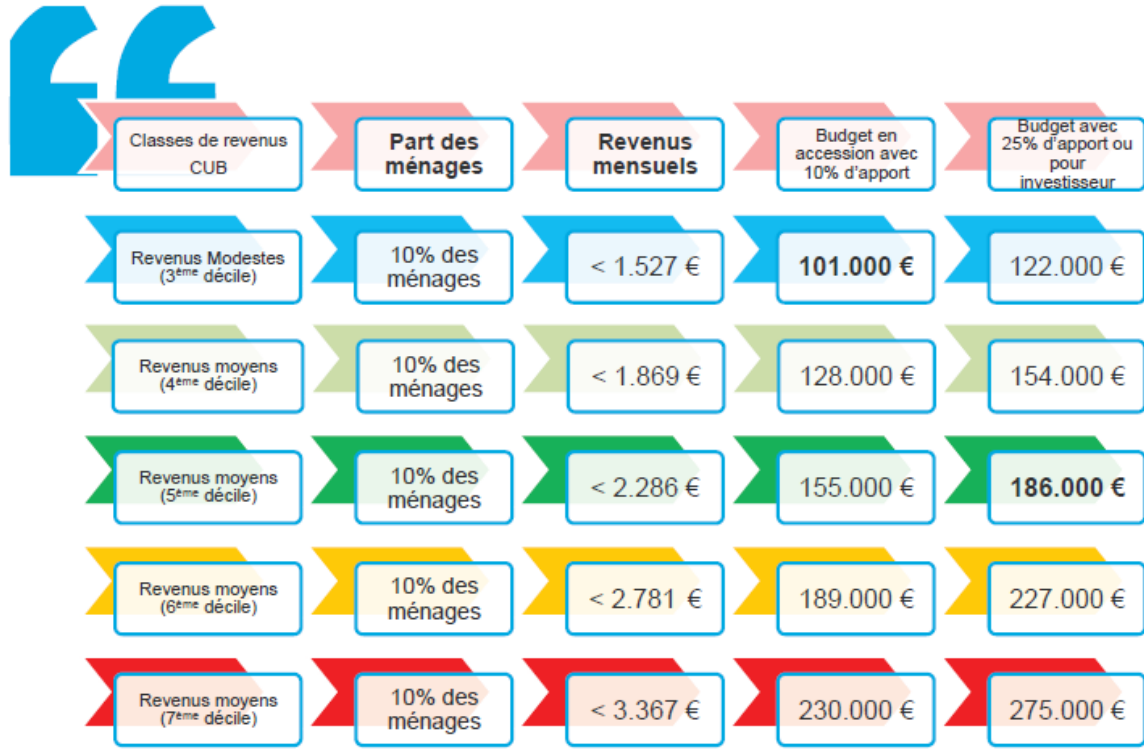
*Ex. d'une diapo présentée dans le cadre du PLUi de la CARENE*



# Comment dépasser les objectifs quantitatifs ?

Compléter le diagnostic par une appréciation du marché

Qui peut se payer quoi et où ?  
En fonction des prix de l'immobilier  
En fonction des revenus des ménages  
Ex. du syndicat national des aménageurs lotisseurs pour Bordeaux Métropole



Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 - [www.enjeuxnain.com](http://www.enjeuxnain.com)  
Taux effectif global : 4,31% au 01/02/2013  
Durée d'emprunt : 25 ans - Taux d'endettement : 33%



# Comment dépasser les objectifs quantitatifs ?

**Compléter le diagnostic par une appréciation du marché**

Dépasser les objectifs de construction neuve : comment le parc ancien participe à la dynamique démographique du territoire ?  
*Observer les mutations dans le parc ancien*

## Secteur 2 | Centre ville / Gare

### À court/moyen terme

- logements programmés : 17 enfants/ an
  - urbanisation diffuse : 2,5 enfants/ an
  - mutations dans l'ancien : 32 enfants/ an
- ~ 245 par an

Quelle alimentation des écoles publiques à moyen terme ?  
A moyen terme : ~ 236 inscriptions nouvelles par an  
Rappel 2014 : 217 inscriptions TPS/PS

Une programmation habitat volontariste qui va maintenir les effectifs (1 ouverture de classe?)

### À long terme

- Programmation habitat : ?
- Urbanisation diffuse
- Mutations dans l'ancien
- Naissances

2015/2016 : 1 ouverture envisagée à Gambetta mater.



Ex. d'un travail par quartier sur les effectifs scolaires de Saint-Nazaire  
Un centre-ville avec très peu de constructions neuves et pourtant des écoles sous tension >> forte attractivité du parc ancien individuel pour les jeunes ménages

# Comment dépasser les objectifs quantitatifs ?

## Compléter le diagnostic par une appréciation de la demande habitante

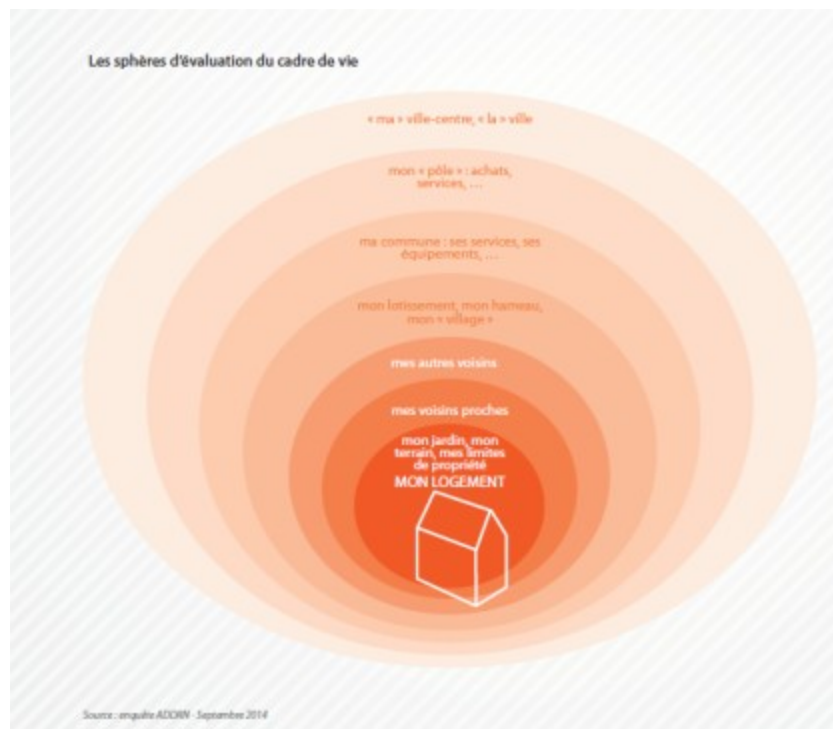


### *Via des enquêtes sur les aspirations résidentielles*

Des aspirations qui diffèrent selon le lieu de résidence mais l'importance du cadre de vie

Périurbain : l'environnement calme très apprécié par les habitants des bourgs, villages et hameaux mais une demande de proximité des commodités

Milieu urbain : un mode de vie urbain plébiscité mais sous condition d'animation et d'aménités urbaines



« Habiter : c'est le logement et ce qu'il y a autour »

# Comment dépasser les objectifs quantitatifs ?

**Compléter le diagnostic par une appréciation de la demande habitante**

Ex. PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire > organisation des Universités du PLUi pour tous les élus communaux et les personnes publiques associées

*L'éclairage via contribution du conseil de développement, un micro-trottoir, l'intervention d'un anthropologue*

Densifier? Oui mais comment ?



# Comment dépasser les objectifs quantitatifs ?

## Exemple du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire (travail en cours sur le PADD)

- > vers un objectif de **très haute qualité résidentielle**
- > des « **cibles** » à **attirer** pour maintenir les équilibres

La reconnaissance d'une « vie en ville » et d'une « vie à la campagne » des espaces habités mais aussi travaillés,...

De l'importance de la **vie du ¼ d'heure en vélo/à pied** : concentrer le développement de l'habitat dans des espaces donnant accès, sans la voiture, aux services du quotidien

De l'importance des aménités offertes par les espaces publics et de la qualité du logement > vers plus d'**urbanité**

**vie en ville**

**entre concentration et diffusion de la construction ne s'opposent pas**

- 86 % des logements ont été construits au sud de la route nationale N171
- Plus de la moitié des nouveaux logements ont été réalisés sur du foncier d'intérêt public.
- Chaque année, les logements neufs ne représentent que 2 % du parc de logements.

**le logement social inégalement réparti**

- 84 % situés sur Saint-Nazaire et l'Île d'Yeu.
- Saint-Nazaire, Marais de Stratégie et Yeu ont compté plus de 20 % de logements sociaux.

**en 2030, entre 950 et 1100 logements neufs par an dont 33 % de logements sociaux ?**

Quelle répartition géographique ?

Comment adapter les formes d'habitat et les espaces de vie aux aspirations d'habitant·e ?

**typologies urbaines**

**quelle qualité de vie ?**

**des équipements nombreux et diversifiés**

Observation spatiale des équipements au sein de la commune

1/4 h au maximum de marche (55 %)

70 % des déplacements des habitants de Saint-Nazaire agglomération sont réalisés en voiture

**intensité urbaine et espaces publics de qualité !**

Quatre points de vue de la commune

**proximité et intimité**

Quatre points de vue de la commune

**depuis 2009, les activités consomment plus de sols que l'habitat !**

Une déviation de la concentration d'espaces pour de l'habitat est constatée. On est passé de 100 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat pour 1 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat. La consommation d'espaces pour de l'habitat est passée de 100 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat pour 1 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat. Mais l'habitat ne profite pas d'une qualité de vie optimale pour son développement.

**à la campagne**

**la campagne, on y vit !**

**la moitié**

Une déviation a été constatée sur les déplacements commutés et l'usage des équipements publics de loisirs et transports en commun, en particulier à l'écart de la commune.

Une certaine commune, **plus de la moitié** des permis de construire sont attribués en zone d'habitat individuel.

**depuis 2009, les activités consomment plus de sols que l'habitat !**

Une déviation de la concentration d'espaces pour de l'habitat est constatée. On est passé de 100 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat pour 1 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat. La consommation d'espaces pour de l'habitat est passée de 100 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat pour 1 m<sup>2</sup> de sols dédiés à l'habitat. Mais l'habitat ne profite pas d'une qualité de vie optimale pour son développement.