

LE THEME DU MOIS: HABITAT ET URBANISATION

(Rédaction conjointe d'Emmanuelle COLONNA et Bernard MICHEL)



Saint Martin du Fouilloux

LE DOCUMENT D'ORIENTATION GENERALE (DOG)

C'est le document prescriptif qui fixe, pour un territoire donné, les grands principes définis par le Code de l'Urbanisme dans les domaines suivants:

- les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la réorganisation des espaces urbanisés
 - les espaces naturels ou urbains à protéger
 - les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles ou forestiers
 - les objectifs d'équilibre entre différentes fonctions (urbanisation, commerces, activités, etc.)
 - les conditions du développement urbain prioritaire en fonction des dessertes des transports en commun
- Il sert de base à l'élaboration du SCoT.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT)

Il organise le développement du territoire à long terme et fixe les objectifs des politiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Il doit réduire les consommations d'espace, maîtriser la circulation automobile, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol, la nature et prévenir les risques naturels et les pollutions ou nuisances.

LE PLAN LOCAL D'URBANISATION (PLU)

Généralement établi pour un territoire couvrant plusieurs communes, le PLU traduit pour chacune d'elles les prescriptions du SCoT pour l'aménagement de son territoire et en fixe notamment le « zonage » en trois grandes catégories:

- **zones A:** espaces agricoles
- **zones N:** espaces naturels
- **zones U:** espaces ouverts à l'urbanisation, chacune d'entre elles pouvant recevoir un ou plusieurs index en fonctions des particularités, restrictions ou contraintes s'appliquant.

Le développement des territoires, et donc des Communes, est défini essentiellement par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui, lui-même donne lieu à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLH) et de l'Habitat (PLU).

Le SCoT couvre un large territoire (le Pays) et définit entre autres choses l'organisation les orientations d'organisation et de développement des Communes (66 dans le Pays de Loire Angers qui nous concerne. Cette organisation territoriale constitue donc un "vaste chantier" couvrant en gros les vingt prochaines années.

En gros, on distingue trois types de zones de développement:

- Les "centralités" à fort développement (exemple Angers et sa proximité immédiate)
- Les "polarités" regroupant plusieurs communes (ex. St Jean, St Léger, St Lambert) à développement important (en moyenne plus de 50 logements par an pendant 20 ans)
- Les "communes" à développement mesuré, dont St Martin (20 logements maxi par an pendant 20 ans).

Face aux procédures complexes conduisant à l'urbanisation, le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, d'avoir recours, pour la phase préliminaire, aux services de la SODEMEL (Société de Développement du Maine et Loire). Dans l'immédiat, la SODEMEL est chargée d'étudier le périmètre (zone) à urbaniser en concertation avec la population. Pour ce faire, une réunion publique et deux permanences seront organisées dans les tout prochains mois (avant l'été) et un registre sera mis à la disposition du public pour permettre à chacun d'y consigner ses observations.

A l'issue de cette phase, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pourra être entreprise, après consultation en vue de l'attribution de la maîtrise d'ouvrage.

Les termes utilisés ci-dessus sont précisés de manière aussi simple que possible dans les encarts ci-contre

LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

La DUP est une procédure administrative prévue par le droit français qui permet la réalisation d'une opération d'aménagement tel la création d'un équipement public, un lotissement, sur des terrains privés, si besoin par expropriation pour raison d'utilité publique.

Elle est décidée par le Préfet à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

Cette procédure est prévue par le Code Civil (article 545) qui stipule que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

La DUP n'interdit pas la transaction amiable.

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Il définit pour chaque commune les prescriptions du SCoT en matière d'habitat dans le respect du PLU. Il fixe notamment:

- les types et les quotas d'habitat à réaliser
 - les densités de cet habitat
- et s'applique à tous les programmes d'urbanisation, qu'ils soient publics ou privés. Il inclut l'habitat neuf et les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU).

Pour St Martin, le PLH impose la répartition d'habitat suivant:

- 20 à 30% de logements locatifs sociaux
 - 20 à 30% le logements individuels « aidés »(location-accession)
 - 50% maximum d'accession libre
- avec une densité moyenne minimale de 15 logements/hectare en lotissement et 20 logements /hectare en zone urbanisée dense (centre bourg).

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN (ORU) ET DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une opération de renouvellement urbain (ORU) a pour but de réhabiliter l'existant ou à construire des nouvelles habitations afin d'occuper au mieux les surfaces constructibles en milieu urbain. C'est généralement une opération de densification de la construction en zone d'habitat aggloméré (centres bourgs par exemple). Il peut s'agir d'une opération publique ou privée.

Lors d'une opération publique, la maîtrise du foncier peut être assurée par l'exercice du droit de préemption urbain (DPU). Ce DPU, qui consiste à faire valoir un droit prioritaire d'acquisition d'un bien cessible, est exercé soit par une commune, soit par une communauté de communes lorsque cette dernière en a la compétence (c'est le cas d'Angers Loire Métropole). Dans tous les cas, l'acquisition est faite soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption moyennant une juste indemnisation du propriétaire (voir DUP).

LE POINT SUR LE LOTISSEMENT « CHEMIN BRETON III »

LE LOTISSEMENT (3ème TRANCHE)

- Il comprend 36 parcelles représentant:
- 11 logements locatifs sociaux F3 et F4
 - 10 pavillons en location-accession (5 T4 et 5 T5)
 - 15 pavillons en libre accession

Les quinze lots en libre accession ont été rapidement vendus. La construction est en cours

La construction des pavillons et des logements locatifs, assurée sous la maîtrise d'œuvre d'Habitat 49, sera réalisée en deux temps:

- pavillons en location-accession: début des travaux en mars 2010 pour une livraison en 2011,
- logements locatifs: début des travaux au cours du 1er semestre 2011 pour une livraison au cours du 1er semestre 2012.

Ce calendrier, choisi par Habitat 49, permettra de libérer, en priorité, des logements locatifs qui pourront servir de « tremplin » à de futurs candidats à l'accession aidée à la propriété.

L'ACCES AUX LOGEMENTS GERES PAR « HABITAT 49 »

LOGEMENTS LOCATIFS

Ils constituent la première étape du parcours résidentiel (ils préparent "logiquement" à la location-accession).

Les logements sont attribués par la commission présidée par le bailleur social gestionnaire (Habitat 49), la commune y participant à titre consultatif.

Le choix des candidats est fait sur dossier en fonction d'éléments tels que situation de famille, revenus, ancienneté de la candidature, etc.. Les dossiers de candidature sont disponibles à la Mairie.

Tous les renseignements sont disponibles sur le site d'Habitat 49 www.habitat49.fr, sur lequel le dossier peut également être chargé.

Cette formule constitue normalement une étape intermédiaire du parcours résidentiel. Les conditions d'attribution sont similaires aux précédentes, après vérification des conditions de revenu. Tous les renseignements sont également sur le site d'Habitat 49.

Actuellement, 54 candidatures ont été recensées, dont 14 émanent de résidents de St Martin, pour seulement 10 pavillons disponibles dans un an.

En raison de la pléthore de candidatures, la résidence et/ou l'emploi, de préférence salarié, dans la commune pourront figurer parmi les critères de choix.

PAVILLONS EN LOCATION-ACCESSION



Lotissement LE CHEMIN BRETON III

ATTENTION: les logements présentés ci-dessus par l'image de synthèse ne sont pas, contrairement à ce que pourrait laisser supposer le texte promotionnel, des pavillons en location-accession, mais une représentation des logements locatifs sociaux qui seront disponibles courant 2012

ET POUR L'AVENIR ?...

Que dire? Il est difficile actuellement de faire des prévisions.

Nous savons qu'il nous faut nous développer, certes raisonnablement, mais résolument, si nous voulons pérenniser nos services, et il faut le faire vite avant que certains d'entre eux aient disparu.

Nous avons une idée de ce développement: il nous faudra construire ou rénover en moyenne vingt logements par an pendant une vingtaine d'années. C'est ce que nous avons demandé; mais l'obtiendrons-nous?

Nous savons également que nous ne pouvons construire que si nous avons la maîtrise du foncier. La procédure de Déclaration d'utilité publique est longue, et sauf acquisition à l'amiable d'une surface agricole significative et cohérente, le prochain lotissement ne sera pas viabilisé avant 2013. Il restera ensuite à le construire ...

Bien sûr, en attendant, nous entamerons des opérations de renouvellement urbain, notamment dans le secteur des Fontaines. Mais cela sera-t-il suffisant pour faire face aux demandes de logement ou relogement sans cesse croissantes?

Nous ne sommes sûrs que d'une chose: notre détermination à obtenir ce que nous estimons nécessaire ou indispensable pour notre commune: le logement, l'emploi et les services aux habitants.

Nous pouvons, malgré tout, rester résolument optimistes