

Excusés : Mes ROCHER, BRIERE, RIPOCHE, HORREAU, Ms BILLY, GUEGNARD, MILLET, COCHARD, PERDRIEAU, PIVERT, SECHET, BONNIN, DOLBOIS, BARRE, DUGUE.

Etaient présents : Mes ROUGIER, TAUBIN, DENIS, CHENE, MARTIN, Ms CHOUTEAU, SILVESTRE, AULAS, BODINEAU, RENO, DUVEAU, DOUGE, NORMANDIN, JOULAIN, MENARD, CLEMOT, THAREAU, MOUSSEAU, POURCHER, PIRON, CAMUS, LE BARS, DURAND, VACHER.

Etude préalable à l'OPAH : présentation de la démarche par le PACT ANJOU HABITAT

Madame DARTYGE indique que l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour laquelle le PACT ANJOU est missionné a pour objectif d'intervenir sur l'habitat privé ancien (plus de 15 ans).

Madame DARTYGE s'appuie sur le diaporama pour rappeler les données de cadrage, indiquer les chiffres du bilan du précédent Programme d'Intérêt Général et présenter la méthodologie de l'étude. Celle-ci repose sur deux phases :

- Diagnostic (rencontre avec les élus de chaque commune, étude de terrain dans les centre-bourgs, enquête à domicile, analyse de 20 bâtiments-test, animation de 4 ateliers thématiques)
- Elaboration du programme d'interventions

Madame DARTYGE détaille la méthodologie du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle et indique qu'elle a rencontré les élus à partir de la mi-août. L'étude de terrain a démarré également mi-août avec des repérages dans les bourgs. Elle précise que pour identifier les logements vacants, il faut faire plusieurs visites dans les bourgs.

La rencontre avec les élus permet également d'identifier des immeubles qui devraient bénéficier de travaux d'ici quelques mois et qui pourraient faire partie des immeubles tests. Les immeubles tests bénéficieront d'un conseil adapté pour leur logement, une étude thermique sera réalisée. Un chiffrage des travaux à envisager avec les subventions possibles sera fourni au foyer concerné. Pour ce qui est de l'enquête à domicile, les rencontres avec les propriétaires ou locataires durera entre 30 minutes à 1 heure. Lors de l'étude de terrain, certains immeubles sont repérés comme étant susceptibles de bénéficier de travaux et des questionnaires sont déposés dans les boîtes aux lettres pour une prise de contact ultérieure. Afin de rassurer les personnes de la visite du PACT ANJOU, la Communauté de Communes va appeler au préalable les foyers concernés.

Madame NE, directrice du PACT ANJOU, précise que le plafond de travaux par logement pour les propriétaires occupants a doublé et est passé à 13 000 €.

Madame DARTYGE signale que des ateliers thématiques vont se dérouler en octobre et en novembre sur les thématiques suivantes :

- le marché immobilier : les enjeux et la place du parc privé
- économie d'énergie, politique de l'eau et réhabilitation de l'habitat
- accessibilité et adaptation : personnes âgées et handicapés
- logements des jeunes

Elle ajoute que le diagnostic sera restitué lors de la commission habitat du 5 novembre.

Madame DARTYGE présente également le plan de communication de l'étude (organisation d'une conférence de presse, articles pour la presse). Les cibles du plan de communication sont les élus/mairies, partenaires sociaux et le grand public.

Elle termine sa présentation par le planning de l'étude qui va se dérouler d'août à décembre.

Monsieur PIRON rappelle qu'il ne faut pas oublier le diffus et par conséquent, les élus ont un rôle à jouer sur cet aspect lors de leur rencontre avec le PACT ANJOU. En ce qui concerne le plan de communication, il propose la diffusion d'informations dans les bulletins communaux. Pour ce qui est des ateliers thématiques, il s'interroge sur les difficultés d'accès des jeunes au logement. Il se demande s'il ne s'agit pas uniquement d'un problème d'argent.

Madame NE indique que l'objectif est de cerner les demandes qui ne sont pas couvertes et d'adapter l'offre à la demande.

Monsieur THAREAU indique que les mairies ne disposent plus des informations sur les logements des bailleurs sociaux. Les élus précisent qu'il faut adhérer au Val de Loire pour avoir accès à la liste unique des demandes de logements.

Monsieur THAREAU demande si un locataire peut prendre à sa charge des travaux et forcer le propriétaire à le rembourser.

Madame DARTYGE indique que cela peut arriver mais seulement dans des cas extrêmes où le propriétaire ne veut vraiment pas coopérer. Elle indique que l'ANAH incite les propriétaires à réaliser des travaux dans ce type de cas.

Monsieur THAREAU demande où va le locataire lorsque le logement est insalubre et qu'il faut réaliser des travaux lourds. Madame DARTYGE indique qu'il existe le dispositif de MOUS¹ Insalubrité qui traite ce type de situations.

Madame DARTYGE indique que dans le cadre de l'étude préalable, une permanence du PACT ANJOU va être de nouveau mise en place.

Monsieur PIRON remercie le PACT ANJOU pour le travail réalisé à la fois avec les élus et avec la population.

SCOT² Loire Layon Lys Aubance : poursuite de la réflexion sur la fixation des enjeux du PADD³

Monsieur LOCHU présente un diaporama destiné à expliquer l'état d'avancement du SCOT, à rappeler la méthodologie de l'étude, à proposer les polarités sur la Communauté de Communes et à fixer les enjeux du PADD.

Monsieur PIRON rappelle que le SCOT n'est pas un copier-coller de tous les SCOT qui se font ailleurs. Le SCOT doit s'attacher aux spécificités du territoire et envisager les enjeux en fonction de cette spécificité. Sur la partie diagnostic, il rappelle qu'il s'agit d'une photographie la plus complète possible et non des choix politiques. Or, dans le diagnostic tel qu'il est présenté, l'Anjou Actiparc est présenté comme une nuisance (consommation d'espace, dégradation du paysage) et jamais comme une force avec le potentiel d'emplois qu'il peut générer. L'aménagement du territoire n'existe pas sans consommation de foncier.

Monsieur LOCHU confirme que les SCOT actuels sont souvent trop urbains et que de nouveaux SCOT sont à inventer notamment les SCOT ruraux. Il ajoute que le SCOT est un moyen de définir un projet d'aménagement du territoire, de fixer un cadre par rapport à la politique d'aménagement du territoire.

Dans ce cadre, le PADD comporte des fiches thématiques qui sont composées chacune de 3 parties : le diagnostic, les enjeux du PADD, les orientations du PADD avec des préconisations qui sont prescriptives et des recommandations. Le PADD en est donc à la phase des enjeux. Les orientations du PADD seront travaillées dans un second temps lors du premier semestre 2011 à la fois dans le cadre d'ateliers thématiques (Aménagement du territoire/urbanisme/habitat, économie/agriculture/tourisme, environnement) et des ateliers territoriaux par Communauté de Communes. L'approbation du SCOT pourrait intervenir fin 2011

Les enjeux du PADD sont donc approuvés dans chaque conseil communautaire de même que la définition des polarités, et le comité de suivi du SCOT composé de deux élus de chaque Communauté de Communes va valider ces enjeux pour ensuite les proposer au comité syndical du SCOT qui se réunira le 29 novembre prochain.

En ce qui concerne les polarités, il est proposé de retenir THOUARCE comme polarité principale parce qu'elle dispose de services équivalents à une commune de plus de 3000 habitants (collèges, piscine couverte, services médicaux et para médicaux, grande surface...). Pour les polarités secondaires, il est proposé de retenir les communes de Martigné-Briand (commune disposant de plusieurs équipements et services dont profitent les habitants des communes voisines) et Beaulieu sur Layon (fort potentiel de développement économique avec l'Anjou Actiparc).

Monsieur LOCHU détaille ensuite les enjeux du PADD sur l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'habitat :

La construction neuve : Anticiper le phénomène de desserrement des ménages, maîtriser le développement de logements et organiser sa répartition comme moyen pour lutter contre l'étalement urbain

Le parc de logements sociaux : Favoriser la mixité sociale

¹ Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

² Schéma de Cohérence Territoriale

³ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La densité de logement : Freiner l'étalement urbain en développant des formes d'habitat plus dense et en repensant l'urbanisation des futurs lotissements

Le tissu existant : Optimiser le tissu existant

Les équipements et les services : Renforcer les équipements et les services en s'appuyant sur les dynamiques des Communautés de Communes

Les liaisons routières : Améliorer les liaisons routières, anticiper la réalisation de la 2x2 voies Cholet-Saumur pour la partie sud du territoire du SCOT

Les modes alternatifs à l'usage de la voiture individuelle : Prendre en compte le nouveau schéma de transport du conseil général 2011-2020

Sur l'économie, l'agriculture et le tourisme :

Les fonctions et équipements des pôles principaux : Affirmer les stratégies de commercialisation des Anjou Acti Parcs, maintenir une offre foncière de proximité pour les projets artisanaux

Les activités industrielles et logistiques : Favoriser un maillage territorial concernant les zones d'activités (AAP) attractives en termes d'implantation spatiale des entreprises, favoriser le développement numérique du territoire

Les activités artisanales : Poursuivre les politiques de restructuration de l'artisanat et du commerce (ex : ORAC) et anticiper les capacités et les besoins des entreprises, maintenir une offre foncière de proximité pour les projets artisanaux

Les activités agricoles et viticoles : Prendre en compte la Charte "Agriculture et Urbanisme"

Les activités touristiques : Renforcer l'attractivité touristique du territoire

L'offre commerciale : Poursuivre les politiques de restructuration de l'artisanat et du commerce (ex : ORAC) et anticiper les capacités et les besoins des entreprises, garantir la diversité commerciale avec un équilibre entre la grande distribution et le commerce de détail

Sur l'environnement :

Les espaces urbanisés : Améliorer l'intégration dans le paysage des opérations d'aménagement, Intégrer les principes de gestion durable

Le maintien de la biodiversité : Améliorer les liaisons écologiques pour favoriser la biodiversité

La trame verte et bleue : Améliorer la qualité de l'eau, valoriser les paysages remarquables.

Sur la construction neuve, Monsieur PIRON s'interroge sur les mesures concrètes à prendre en matière d'anticipation. En effet, il ne s'agit pas de tomber dans l'excès de ne faire que des T2 puisque certes, il y a un desserrement des ménages mais cela n'implique pas forcément une diminution des surfaces demandées. Il ajoute que cette anticipation consiste finalement à poursuivre la politique actuelle de diversité des tailles de logements.

Madame MENANTEAU, du cabinet BEPIC, confirme que pour répondre à la tendance lourde de desserrement des ménages, il faut une offre diversifiée sur le territoire.

Sur la densité de logement, Monsieur PIRON attire l'attention sur la nécessité de fixer une densité plus ou moins importante selon la taille de l'opération pour ne pas se retrouver avec des tailles de parcelles vraiment trop petites.

Monsieur CHOUTEAU indique que les personnes qui viennent s'installer dans sa commune sont en attente de grandes parcelles.

Monsieur PIRON convient que c'est là où la pression est la plus forte qu'il faut densifier.

Monsieur AULAS s'interroge sur l'avenir de la commune de Beaulieu sur Layon qui est aujourd'hui un petit village rural mais qui est inscrit comme polarité.

Monsieur PIRON insiste sur la notion de fourchettes d'évolution qui doivent permettre d'approcher au mieux la réalité de chaque commune.

Monsieur MOUSSEAU demande à ce que l'on arrête de mordre sur l'espace agricole y compris dans les communes qui ne seraient pas des polarités. La terre agricole des petites communes a moins de valeur que dans des communes plus importantes.

Monsieur PIRON signale que la pression est tout de même plus forte sur des communes plus importantes d'où la nécessité de densifier.

Monsieur CHEPEAU d'Egis Aménagement indique que les aspects agricoles, d'économies d'énergie et de déplacements sont à prendre en compte pour envisager la densification.

Monsieur CHOUTEAU demande si les friches industrielles sont prises en compte dans le SCOT. Monsieur PIRON indique que cette dimension ne peut être prise en compte que si elle concerne plusieurs communes.

Monsieur THAREAU attire l'attention sur le manque de moyens des communes pour intervenir sur ces friches industrielles.

Monsieur PIRON signale qu'il serait dangereux de conditionner les nouveaux projets d'aménagement des communes à la réaffectation préalable de ces friches. Dès lors, la réaffectation des friches industrielles pourrait être une recommandation plutôt qu'une préconisation (prescriptive). Monsieur SILVESTRE ajoute que ces friches industrielles sont souvent polluées et qu'il y a donc une interdiction de construire.

Monsieur MOUSSEAU confirme l'attention particulière qu'il faudra pour distinguer les préconisations des recommandations.

Monsieur LOCHU rappelle que le travail sur les orientations du PADD interviendra lors de la phase des orientations du PADD.

Monsieur LE BARS demande dans quel domaine il y a des aspects prescriptifs.

Monsieur SILVESTRE précise que rien n'oblige à intégrer des prescriptions dans le SCOT, il s'agit d'une volonté d'élus de se donner des règles pour maîtriser l'aménagement du territoire.

Monsieur PIRON précise que sur l'urbanisme commercial, si la loi évolue, il pourrait y avoir des prescriptions.

Madame MENANTEAU indique qu'il faut un niveau minimum d'ambition car certains services de l'Etat ont bloqué des SCOT qui n'avaient pas assez d'orientations sur la consommation d'espace.

Monsieur CHEPEAU, d'Egis Aménagement, constate que les SCOT d'aujourd'hui sont beaucoup plus précis que ceux qui ont été approuvés il y a quelques années.

Monsieur PIRON insiste sur la nécessité de ne pas tout mettre dans le SCOT. Sur certaines thématiques comme les liaisons routières, les collectivités du SCOT n'ont aucun pouvoir d'intervention parce qu'elles n'ont pas cette compétence.

Sur l'économie, Monsieur PIRON confirme qu'il faut affirmer les stratégies des Anjou Actiparcs.

Madame MENANTEAU propose d'ajouter à cette fiche les zones d'intérêt communautaire.

Pour les activités agricoles, Monsieur PIRON propose de prendre en compte la charte agriculture et urbanisme plutôt que tenir compte de cette charte. Monsieur AULAS propose que la viticulture soit ajoutée à cette fiche.

Monsieur LE BARS sollicite des précisions sur la notion de logement social. Il rappelle qu'il s'agit d'une notion banalisée et que 82% des foyers peuvent accéder au logement social. Ce point sera effectivement précisé dans le document.

Monsieur SILVESTRE souligne que le SCOT a dans son périmètre trois Communautés de Communes (Loire Layon, Coteaux du Layon et Vihiersois Haut Layon) et qu'il va falloir mettre en harmonie les enjeux de chaque territoire. Il ajoute que le SCOT Loire Layon Lys Aubance travaille également avec les SCOT voisins dans le cadre de l'interSCOT qui ont des polarités fortes à proximité. Il conclut que le site Internet du SCOT propose en téléchargement tous les documents du diagnostic.

Monsieur PIRON insiste sur le fait que le SCOT n'a pas vocation à balayer l'ensemble des politiques publiques, il s'agit plutôt d'une pré-programmation d'occupation de l'espace.

Questions diverses

Monsieur BODINEAU présente le complexe de toiture végétalisée qui est en cours d'installation sur la salle multisports du Layon. Le complexe repose sur un bac acier avec une plaque alvéolée sur laquelle on dispose un mélange de pouzzolane, de brique et de compost avec de l'engrais. Ensuite, les plaques de végétalisation de 4 m par 4 m sont posées par-dessus. La végétalisation est composée de sédums (plantes grasses).