

« Volet PLH » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Angers Loire Métropole

Stéphane VELPRY

Direction Aménagement et Développement des territoires
83 rue du Mail CS 80011
49 020 Angers Cedex 02
Tel : 02 41 05 50 00

stephane.velpry@angersloiremetropole.fr

CONTEXTE

Le PLH 2015-2027 est intégré au document d'urbanisme (PLUi valant PLH et PDM). On retrouve le diagnostic Habitat dans la partie « Rapport de présentation », les orientations dans la partie PADD, le programme d'actions dans le document « Programme d'orientations et d'actions » et, dans son volet opposable aux autorisations d'urbanisme, dans les parties « Orientations d'Aménagement et de Programmation Habitat » et « Orientations d'Aménagement et de Programmation locales ».

<http://www.angersloiremetropole.fr/un-territoire-en-mouvement/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/consulter-le-plui/index.html>

La Révision Générale n°1, approuvée en 2021, a étendu le périmètre pour inclure Pruillé et Loire-Authion, ainsi que de prendre en compte les évolutions législatives (OAP "bioclimatisme et transition écologique")

La Révision Générale n°2 du PLUi-HM a été lancée le 22 janvier 2024 : la RG2 doit prendre en compte les objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience.

ORIENTATION ET OBJECTIFS

Retrouver un dynamisme démographique constitue l'un des principaux enjeux pour le territoire dans les prochaines années. L'enjeu porte donc sur la mise en œuvre de conditions favorables pour que les ménages puissent continuer à habiter sur Angers Loire Métropole (=maintenir la population), et sur l'accueil dans de bonnes conditions de nouveaux ménages (=être attractif). Aussi pour réunir toutes les conditions propices à une dynamique démographique, Angers Loire Métropole se saisit des outils de la politique locale de l'habitat :

- Une large offre d'habitat prenant en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages, en insistant sur l'amélioration, voire la remise à niveau du parc de logements existants pour éviter les décrochages de qualité ;
- Le renforcement du renouvellement urbain non seulement dans les secteurs mutables (friches économiques, etc) mais aussi dans le tissu urbain diffus (exemple « dent creuse »), en facilitant, lorsque cela est opportun (centralités, grands axes de déplacement, etc.), l'intensité et la mixité urbaines ;
- Une offre neuve importante, et complémentaire à ce que propose le marché immobilier existant ;
- Une approche globale de l'espace public visant à s'appuyer sur un cadre de vie reconnu (accès à la nature, y compris en ville, patrimoine, intensité des commerces et des services autour du réseau de transports collectifs, etc.), et concourant à la douceur de vivre, la qualité de vie et l'attractivité du territoire en général ;
- Une approche fine des besoins et logements et/ou en hébergements des publics ayant des difficultés à se loger.

Orientation 1 : habiter en intelligence avec son environnement

L'attractivité de la Communauté Urbaine ALM et la satisfaction des besoins en logements reposent pour partie sur la capacité à mobiliser et à valoriser le parc de logements existants, et à conforter voire accroître la qualité résidentielle et urbaine de cet habitat.

L'un des enjeux du projet porte sur une moindre consommation des espaces naturels et agricoles, le renouvellement urbain, la ville des proximités. La politique locale de l'habitat participe à mettre en œuvre le projet, en mettant l'accent sur l'optimisation du tissu existant (ou comment « faire la ville sur la ville »), qui s'est traduite entre autres par l'analyse fine des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions de logements au sein de chaque commune (cf. EIE, ch. 7). Cette analyse a conduit à la définition d'une quarantaine de secteurs à encadrer en renouvellement urbain (par des Orientations d'Aménagement et de Programmation locales). De plus, le règlement favorise, par l'application des règles qu'il définit, la construction de la ville sur la ville.

Afin de répondre en outre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre du Plan Climat Energie Territorial, et dans la perspective de la poursuite des actions déjà engagées, Angers Loire Métropole s'engage à amplifier la rénovation énergétique de son parc existant et à renforcer tous les outils et moyens au service de ces objectifs.

Orientation 2 : loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Maintenir un dynamisme démographique constitue l'un des principaux enjeux pour les prochaines années notamment pour Angers et les communes du Pôle Centre. Compte tenu de la dynamique constatée à l'échelle de l'aire urbaine d'Angers, il s'agit d'abord d'un enjeu de rééquilibrage. Angers Loire Métropole, qui accueille 41% des emplois du département et seulement 33% des actifs, veut réunir toutes les conditions propices à une dynamique démographique permettant un accueil réel de sa population active, par une recherche de qualité résidentielle.

Outre les efforts sur le parc existant, cela passe également par la constitution d'une offre nouvelle, répartie territorialement (cf. PADD) dans la perspective d'un développement multipolaire. Ainsi, l'enjeu est de répartir les nouveaux logements sur le territoire d'ALM, afin de répondre à la diversité des attentes (géographiques) des habitants actuels et futurs et dans la perspective de réduire les déplacements automobiles, coûteux économiquement et écologiquement.

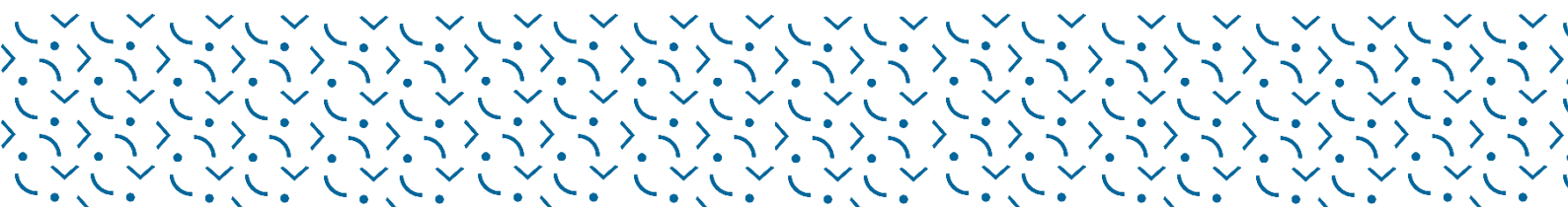
Le projet affirme également la nécessité d'offrir une large panoplie de logements (cf PADD), y compris dans la production nouvelle : accession en secteur libre, accession aidée, locatif en secteur libre, locatif aidé. L'offre nouvelle doit ainsi correspondre aux besoins des ménages et favoriser la cohésion sociale sur les trois types de territoire (Pôle Centre, Polarités, autres communes).

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation Habitat précise les objectifs à l'échelle de chaque commune.

Orientation 3 : asseoir la solidarité du territoire pour un équilibre social à l'échelle communautaire

Si la finalité de la politique communautaire de l'habitat est bien de mettre œuvre les conditions permettant à tous les ménages de la Communauté Urbaine ALM de trouver un logement en fonction de leurs besoins, il n'en reste pas moins qu'elle doit agir également en faveur des populations qui rencontrent des difficultés. En effet, ces dernières sont captives dans leur choix résidentiel et sont confrontées, dans la plupart des cas, au blocage de leur parcours résidentiel. En d'autres termes, les difficultés qu'elles connaissent les privent de choisir le logement ou l'hébergement qu'elles sont susceptibles d'occuper. Aux problématiques économiques de ces ménages peuvent, de plus, s'ajouter des difficultés spécifiques, telles que la perte de la mobilité, des situations de handicap, des fragilités sociales (etc.), et des besoins particuliers.

De plus, la politique communautaire de l'habitat doit faire face aux déséquilibres sociaux et territoriaux et lutter contre l'amplification des tendances spontanées défavorables à la mixité sociale.



Orientation 4 : conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Les actions prévues dans le Programme d'Orientations et d'actions volet Habitat visent à fluidifier les parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie, notamment par l'accroissement et la diversification de l'offre en logement, l'amélioration du parc existant, la contribution à un cadre de vie de qualité. Aussi, le suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat devra apporter d'une part, la garantie de la cohérence des actions entre elles, et d'autre part la vérification de leur réalisation. Dans une démarche de concertation, la sensibilisation des acteurs (bailleurs sociaux, aménageurs, partenaires institutionnels, etc.), voire leur association, selon les thèmes, s'avère indispensable.

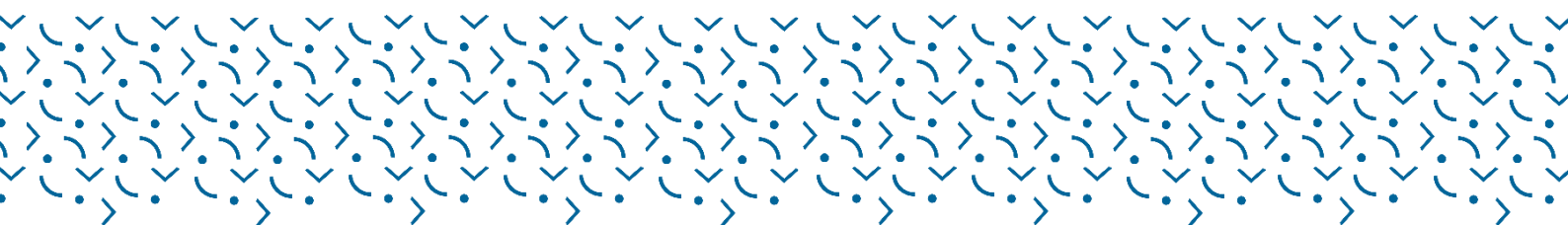
Avec la gestion des crédits d'aides à la pierre de l'État et de l'ANAH, depuis 2007, Angers Loire Métropole a acquis, en plus de la responsabilité d'élaborer les orientations stratégiques de la politique locale de l'habitat, les moyens pour la mettre en œuvre.

Avec sa responsabilité croissante en matière de logement, Angers Loire Métropole est désormais positionnée en tant que chef de file de l'habitat. Il s'avère nécessaire en conséquent d'organiser et animer une véritable gouvernance locale.

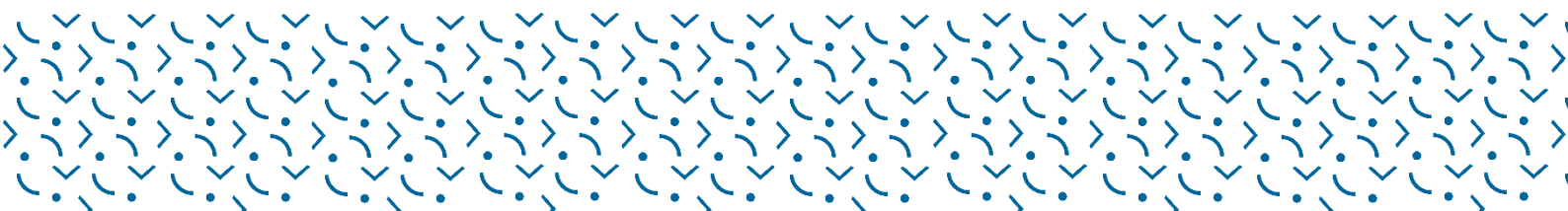
Eléments de diagnostic	Choix retenus	Actions
	Orientation 1 : habiter en intelligence avec son environnement	
Consommation foncière, étalement urbain	Privilégier le renouvellement urbain aux extensions Organiser le développement pour qu'il se concentre prioritairement autour des pôles de vie Développement multipolaire	Objectif 1 : Favoriser la ville des proximités Cible 1 : Limiter la consommation foncière Cible 2 : Optimiser l'utilisation et l'occupation de la parcelle
Parc de logements existants : le plus grand potentiel pour l'accueil des habitants. Des marges d'amélioration du bâti (confort, thermique, adaptation, etc.), des ménages pour la plupart modestes et très modestes, des ménages (propriétaires comme locataires) de plus en plus nombreux en proie à des difficultés sociales et économiques et sensibles aux coûts des charges liées au logement, notamment d'énergie	Mettre en place des actions dont l'objectif est la constitution d'un parc de qualité et avec des loyers/quittances maîtrisés, Encourager la réduction de la vacance en particulier sur certains segments (parc privé locatif) Participer à la lutte contre la précarité énergétique en particulier pour les ménages les plus modestes, Prévenir la dégradation des situations sociales et urbaines déjà fragiles, Eviter le décrochage de certains territoires	Objectif 2 : Améliorer l'ensemble du parc privé et ancien Cible 1 : Agir en faveur du parc de logements existants Cible 2 : Poursuivre la régénération des quartiers d'habitat les plus en difficulté
Qualité de vie, dégradation sur certains secteurs des conditions d'habitabilité	Prise en compte de la qualité de vie dans les deux aspects de l'habitat : cellule logement et opération d'aménagement	Objectif n°3 : Développer un habitat sain et durable Cible 1 : Promouvoir un habitat sain Cible 2 : Promouvoir un habitat durable



	Orientation 2 : loger les habitants d'aujourd'hui et de demain	
Eloignement des actifs des pôles d'emplois du département (proportion de choix contraints)	<p>Scénario de l'offre nouvelle (en volume)</p> <p>Développement multipolaire</p> <p>Stratégie foncière</p>	<p>Objectif 1 : Maintenir un niveau soutenu de construction de logements dans la Communauté Urbaine ALM</p> <p>1.1: Construire 2 100 logements par an</p> <p>Environ 360 accessions aidées/an Environ 541 PLUS-PLAi/an</p> <p>1.2 : Répartir les efforts de production au sein des territoires</p> <p>1.3 : Développer une stratégie foncière à la hauteur des ambitions exprimées</p>
1/3 des ménages à revenus modestes Eloignement des ménages à revenus intermédiaires pour accéder à la propriété dans le périphérique lointain	<p>Développer une offre de logements diversifiée dans ses formes, ses statuts et sa localisation, mais aussi abordable en niveau de prix (loyer, mensualités) notamment pour des ménages actifs</p> <p>Scénario de mixité sur l'offre nouvelle complémentaire à l'existant</p>	<p>Objectif 2 : Produire une offre de logements attractive et diversifiée</p> <p>Cible 2.1 : Proposer une offre diversifiée sur toutes les communes Cible 2.2 : Proposer une offre locative à loyer et quittances maîtrisés</p>
Augmentation du desserrement des ménages Eloignement des ménages à revenus intermédiaires pour accéder à la propriété dans le périphérique lointain	<p>Le retour à l'équilibre démographique est lié, pour partie, à la capacité de la Communauté Urbaine ALM à maintenir les familles et en accueillir de nouvelles, toutes catégories sociales confondues. Afin de concilier cet enjeu démographique, la satisfaction des attentes des ménages et la nécessité d'optimiser la consommation foncière, Angers Loire Métropole entend développer une offre de logements familiaux diversifiés (formes urbaines), tout en mettant l'accent sur une offre d'accession à la propriété « abordable », en particulier pour les primo-accédants</p>	<p>Objectif 3 : Fidéliser les actifs et leur famille</p> <p>Cible 3.1 : Développer une offre abordable Cible 3.2 : Proposer une offre adaptée aux familles</p>



Orientation 3 : asseoir la solidarité du territoire pour un équilibre social à l'échelle communautaire		
<p>Des ménages qui connaissent des difficultés d'accès à un logement ou à un hébergement compte-tenu de leur précarité potentielle et de leurs particularités (vieillesse, handicap, entrée dans la vie active, etc.).</p> <p>Parcours résidentiels bloqués pour certains de ces publics : accès ou maintien dans un logement ou un hébergement difficile</p> <p>L'analyse statistique accompagnée des « dires d'experts » montre que les obstacles sont plus grands pour les publics qui cumulent les difficultés</p>	<p>Prendre en compte le vieillissement de la population et les différentes formes de handicaps dans les politiques d'habitat, d'urbanisme, etc. = vision transversale</p>	<p>Objectif 1 : Renforcer la solidarité en faveur des publics en difficulté ou ayant des besoins particuliers en matière de logement et d'hébergement</p> <p>Cible 1.1 : Prendre en compte les besoins liés au vieillissement et faciliter le parcours résidentiel des personnes âgées</p> <p>Cible 1.2 : Contribuer aux réponses pour les personnes en situation de handicap</p> <p>Cible 1.3 : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes</p> <p>Cible 1.4 : Participer aux solutions pour les personnes défavorisées</p> <p>Cible 1.5 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage</p>
<p>Spécialisation des territoires</p> <p>Répartition inégale du parc aidé sur les territoires</p>	<p>Vision globale, considérant la politique de peuplement comme le faisceau des interventions des différents acteurs institutionnels et opérationnels recherchant un meilleur équilibre social de l'habitat, de l'occupation du parc social, une production de logements adaptés, une lutte constante contre la fragilisation de certains quartiers</p>	<p>Objectif 2 : Lutter contre les déséquilibres sociaux et territoriaux</p> <p>Cible 2.1 : Définir et mettre en œuvre une politique de peuplement à l'échelle intercommunale</p> <p>Cible 2.2 : Améliorer la mixité sociale dans les quartiers en difficulté</p>



	<p>Orientation 4 : conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat</p>	
<p>Eléments du bilan du dernier Programme Local de l'Habitat : des efforts à faire sur les partenariats (dans la durée)</p>	<p>Partenariats à consolider et développer</p> <p>Sensibilisation des acteurs</p>	<p>Objectif 1 : Faire vivre la politique locale de l'habitat</p> <p>Cible 1.1 : Bien observer pour aider à la décision et ajuster les actions Cible 1.2 : Partager, fédérer les acteurs autour des enjeux Cible 1.3 : Informer pour faciliter l'accès à un logement pour tous Cible 1.4 : Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'habitat</p> <p>Objectif 2 : Renforcer la gouvernance et les partenariats</p> <p>Cible 2.1 : Conforter la gouvernance Cible 2.2 : Renforcer les partenariats Cible 2.3 : Se donner les moyens de piloter la production à l'échelle communautaire</p>

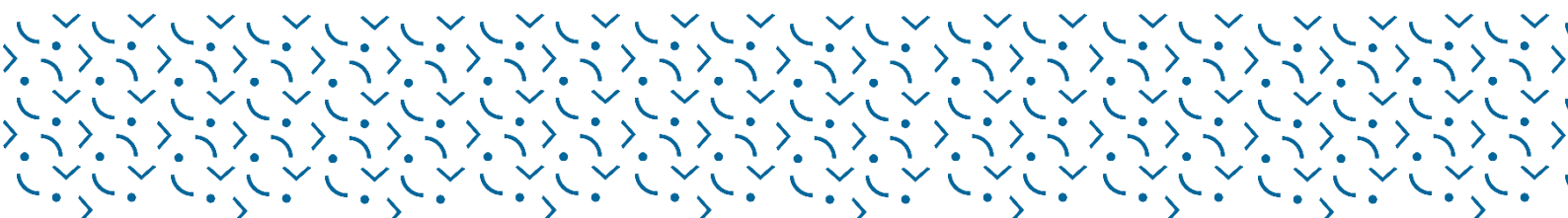


Tableau de synthèse à l'échelle de chaque commune suite à la révision n°1

Nom des communes	Nombre de logements offre nouvelle	Objectif accession aidée	Objectif offre locative publique (de type PLUS-PLAi)	Offre locative aidée intermédiaire de type PLS
Briollay	135	15%	25%	2,5%
Cantenay-Epinard	200	25%	15%	
Ecouflant (secteur «commune»)	140	25%	25%	
Ecuillé	50	15%	25%	
Feneu	140	15%	25%	
Loire-Authion (partie «communes»)	200	15%	35%	
Longuenée-en-Anjou (partie «communes»)	50	15%	35%	
Le Plessis-Grammoire	120	25%	15%	
Rives-du-Loir-en-Anjou (partie «communes»)	100	15%	35%	
Saint-Clément-de-la-Place	100	15%	25%	
Sainte-Gemmes-sur-Loire	310	15%	35%	
Sarrigné	105	15%	25%	
Savennières	90	25%	15%	
Soulaines-sur-Aubance	100	25%	25%	
Soulaire-et-Bourg	80	15%	25%	
Total «autres Communes»	1 920	350	511	48
Loire-Authion (secteur «polarités»)	775	15%	35%	5%
Longuenée-en-Anjou (secteur «polarités»)	815	15%	35%	
Mûrs-Erigné	470	15%	35%	
Rives-du-Loir-en-Anjou (secteur «polarités»)	310	15%	35%	
Saint-Lambert-la-Potherie	305	25%	25%	
Saint-Léger-de-Linières	615	15%	35%	
Saint-Martin-du-Fouilloux	170	25%	15%	
Verrières-en-Anjou (partie «polarités»)	980	25%	25%	
Total «Polarités»	4 440	810	1 392	222
Avrillé	1 265	25%	25%	5%
Beaucouzé	470	15%	35%	
Bouchemaine	460	15%	35%	
Ecouflant (secteur «Pôle Centre»)	565	25%	25%	
Montreuil-Juigné	595	25%	25%	
Les-Ponts-de-Cé	1 265	25%	25%	
Saint-Barthélemy-d'Anjou	930	25%	25%	
Trélazé	1 215	25%	25%	
Verrières-en-Anjou (secteur «Pôle Centre»)	370	25%	25%	
Angers	7 705	10%	25%	
Total «Pôle Centre»	14 840	2 461	3 893	742 à 1 113
Angers Loire Métropole	21 200	3 621	5 709	1 012 à 1 383