

SCoT du Pays de Pontivy

OBJET

Diagnostic, Atelier thématique n°3 « Economie du sol, habitat et cadre de vie »

DATE

Lundi 30 mai 2011 – Mairie de St Jean Brévelay -18h30 à 20h30

PRÉSENTS

Daniel Kerbart	Maire de Pluméliaou, Baud Communauté
Jean-Paul Bertho	Maire de Baud, Baud Communauté
Agnès Le Gougaud	Maire de Plumelin, Locminé Communauté
Serge Moelo	Maire de Silfiac, Pontivy Communauté
André Allioux	Maire de Moréac
Bernard Le Breton	Maire de Radenac, Pontivy Communauté
Bruno Servel	Maire de Kergrist, Pontivy Communauté
Jean Launay	Maire de Réguiny, Pontivy Communauté
Philippe Le Goff	Adjoint de Bignan, St Jean Communauté
Léon Guyot	Président de St Jean Communauté
Henri Le Dorze	Adjoint au maire de Pontivy, Pontivy Cté
Alain Pasco	CRDA Pontivy
Jean-Pierre Gloux	CRDA Pontivy
Gaétan Le Seyec	CRDA Pontivy
Joël Marivain	Maire de Kerfourn, Pontivy Communauté
Marie-Anne Corveller	Habitat et Action social Pontivy Cté
Gwenael Lefoudre	Conseil de développement Pontivy
Catherine Laudrin	Conseil de développement Pontivy
Anne Le Maitre	Habitat 56
Cécile Velasco	Observatoire Habitat ADIL
Fanny Pohardy	Directrice du Pays de Pontivy
Christoph von Fischer	SCE
Florent Du Rostu	SCE
Solène Touchais	Stagiaire SCE

1/ Objet de la réunion

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du SCoT du Pays de Pontivy, l'atelier thématique n°3 a porté sur l'économie du sol, l'habitat et le cadre de vie. Cette réunion intervient au cours de la première phase de l'élaboration du SCoT, elle a réuni élus, techniciens du territoire, associations et personnes publiques associées.

Suite à la présentation par SCE des premiers éléments de diagnostic thématique, soulignant les principales forces et faiblesses sur le territoire et les premiers enjeux (cf. document en annexe), a eu lieu un échange libre entre les participants en vue de compléter les éléments présentés et de débattre sur les principaux objectifs et enjeux.

2/ Restitution des échanges

Une consommation très forte des terres agricoles

L'habitat pavillonnaire a été une demande très forte depuis une trentaine d'années dans toutes les communes du Pays de Pontivy, avec comme premier critère une taille de parcelle importante ($> 1000 \text{ m}^2$).

Associé à une pression foncière faible et des prix au m^2 attractifs (moyenne de $30\text{€}/\text{m}^2$ en 2007 pour l'ensemble du Pays et très inférieur dans certains cas), les centres bourgs se sont dévitalisés et de nouveaux quartiers se sont créés en périphérie. Cette consommation forte de terres agricoles constitue une perte importante et irrémédiable pour l'agriculture (atout économique du territoire), mais également pour la qualité du paysage (entrée de ville).

Dans le cas de lots plus petits notamment, souvent deux lots ont été acquis pour construire une seule maison. Certaines communes ont tenté de maîtriser cette tendance en contraignant, par une clause de lotissement, les demandeurs (une maison = un lot et non deux voir plus). Mais cette action était possible uniquement si la commune maîtrisait le foncier.

Ce rythme effréné de construction a affaibli le lien social qui existait auparavant dans les bourgs et a créé un phénomène d'individualisation et une forte dépendance de la voiture.

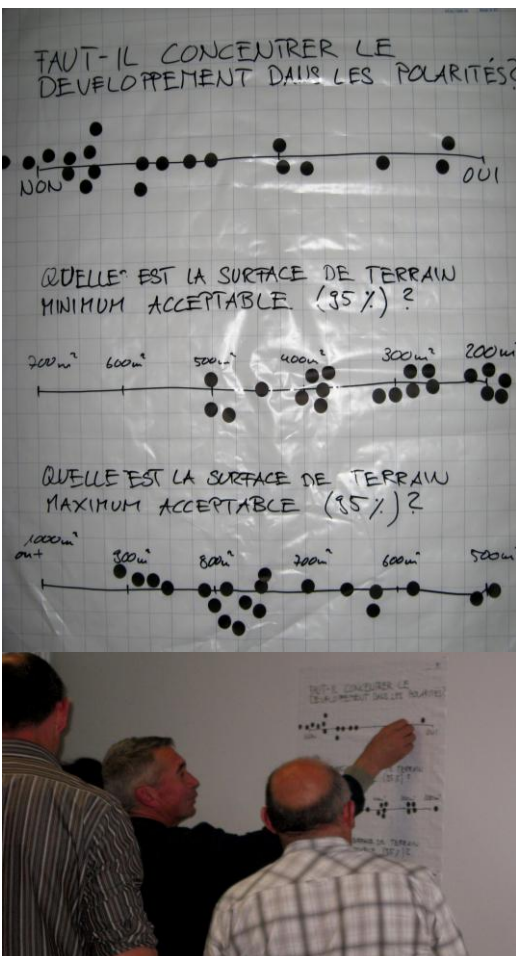
Pour stimuler le débat, chaque participant a répondu à trois questions.

- Faut-il concentrer le développement dans les polarités ?

Bien que les avis divergent sur cette question, une majorité des participants estime qu'une concentration du développement résidentiel soit au détriment de la vie des petites communes.

- Quelle est la surface de terrain minimum acceptable (dans 95% des cas) ?

Le nuage de points s'étend entre 200 et 500 m^2 , avec une plus forte concentration des points à moins de 400 m^2 .



- *Quelle est la surface de terrain maximum acceptable (dans 95% des cas) ?*

Le nuage de points s'étend entre 900 et 500 m² avec une concentration autour de 800 m².

Le maintien d'un développement décentralisé

Une très large majorité a refusé la concentration du développement uniquement dans les pôles. Car selon eux, il est important de retenir la population existante voir d'attirer de nouveaux habitants dans toutes les communes. Il est primordial d'assurer le maintien des lieux de vie, des services et équipements suffisant dans tous les bourgs pour conserver la population actuelle et maintenir son développement.

Il est également rappelé qu'un pôle de commerces et de services est accessible en moins de 10 minutes en voiture de chaque bourg ou village du territoire. En même temps, certains proposent de lier le développement démographique à une desserte minimale par les transports en commun.

Une évolution des mentalités dans la réduction de la taille des parcelles

Aujourd'hui de nombreux facteurs renversent la tendance des très grandes parcelles :

- l'augmentation du prix du foncier souvent quadruplé dans certains cantons,
- le coût onéreux de l'entretien de la parcelle,
- le phénomène de desserrement (vieillesse de la population, l'augmentation du nombre des divorces...).

Les participants ont tous exprimé que l'offre a très nettement évoluée réduisant ainsi progressivement la taille des surfaces à lotir à l'ensemble du pays. Jusque dans les années 2000, les surfaces des terrains mesuraient en moyenne 2000 à 1500 m² ; aujourd'hui la majorité des demandes sont entre 800 voir 600 m². *Mais peut-on aller plus loin ?*

Les élus constatent une demande aussi bien pour les plus grandes que les plus petites parcelles. La mise en place d'une politique de petites parcelles (de 200 à 400 m²) permettrait de répondre à une demande qui sera à l'avenir de plus en plus forte, notamment aux problématiques liées à l'augmentation du nombre des personnes âgées, des personnes seules ou des jeunes ménages ou ménages décomposés, du prix du foncier. Dans ce contexte, il est également rappelé que la maison « pour la vie » est de moins en moins une réalité, que les modes de vie évoluent.

Ces extensions plus denses et plus compactes exigent de mettre l'accent sur l'aménagement d'espaces publics collectifs de qualité. La place du village ou la rue de desserte devrait redevenir un espace de rencontre, de jeux, car agréable et sécurisé (ce qui entraîne également un certain coût d'aménagement).

Il est aussi proposé de prévoir des réserves foncières qui en attendant un projet immobilier pourraient être valorisés comme espaces collectifs.

Si le besoin d'une différenciation des tailles de parcelle (minima) entre la frange littoral et le centre de la Bretagne est partagé, les participants sont divisés quant à une différenciation à l'intérieur du Pays.

Il a été évoqué également, l'importance de conserver des parcelles agricoles près du bourg pour développer l'économie de proximité (circuit court) et permettre le dialogue entre agriculteur et habitant.

Dans les grandes communes, les promoteurs « mènent la danse », mais ils sont absents des petites communes.

Prioriser le développement dans le centre-bourg

Il a été rappelé que le développement d'une commune ne signifie pas systématiquement extension. Il est constaté que « la maison au milieu de la parcelle » est un phénomène récent. Certains évoquent la nécessité de combler les dents creuses et de réhabiliter le bâti ancien.

Dans toutes les communes, un grand nombre de logements vacants est présent. Mais beaucoup ont exprimés la difficulté de trouver des acquéreurs à cause du coût important des travaux de rénovation (résorption d'insalubrité, problème d'accessibilité et énergétique). Quelques OPAH ont été réalisées dans de nombreuses communes, mais les aides financières restent faibles. Il est rappelé que la politique du Conseil Général dans ce domaine se concentre sur l'adaptation des logements pour personnes âgées (accessibilité), mais qu'il n'y a à priori plus de moyen pour des OPAH « généralistes ». On note que l'arrivée des Britanniques sur le territoire depuis quelques années a permis de restaurer l'habitat ancien notamment dans les petits bourgs et villages.

Le départ des entreprises, en périphérie des bourgs le long des axes routiers, a libéré des terrains qui sont aujourd'hui en déshérence et ne participent pas à l'attractivité du centre-bourg. Ces friches sont des potentiels « dormants » qui doivent être valorisés.

Les participants convergent sur le principe qu'il faudra mieux équilibrer le développement en extension et en renouvellement. Plusieurs communes ont engagé des projets de logements dans les centres bourgs ou en continuité directe de ce dernier. Le besoin de contraindre les constructeurs à faire évoluer leur catalogue par des solutions adaptées aux typologies traditionnelles des bourgs.

Développer le logement social

Comment promouvoir la mixité sociale ?

La majorité des participants expriment la difficulté de vendre ou louer des petits collectifs dans un territoire rural. La seule demande porte sur des logements sociaux ou des petits logements. La demande est essentiellement centrée sur de l'individuel.

Beaucoup de logements privés ont un loyer modéré et complètent ainsi l'offre de logements « sociaux ». Certaines communes ont même acheté et réhabilité du bâti pour faire du logement social afin d'éviter qu'ils soient uniquement des résidences secondaires.

Il a été rappelé que le développement de l'offre locative est le plus important pilier du développement du logement social (le logement social permettant aux ménages les plus faibles d'accéder à l'APL qui peut couvrir jusqu'à 100% du loyer). Ainsi, il a été demandé de plus finement différencier les différents types de

logements, notamment les plus sociaux (le Département demande à minima 35% de logements très sociaux par opération).

Les populations à faible revenu ou plus fragiles connaissent des problèmes de mobilité forts. En ce qui concerne la répartition des logements sociaux sur le territoire, les avis divergent. Certains revendiquent une répartition dans toutes les communes, en parallèle avec le renforcement de l'offre de services sociaux. Cependant, une telle approche risque de se heurter à la politique départementale et de l'État qui se concentrent sur le développement du logement social pour les « actifs urbains » et qui ne disposeront guère des moyens pour un déploiement de l'offre de services en dehors des polarités.

Synthèse (hors atelier)

