

OBSERVATIONS, REMARQUES ET PROPOSITIONS

POUR SOUTENIR L'EVOLUTION DU SCOT 2026

En préambule, je voudrais préciser que notre Association de Quartier est à l'écoute de toute évolution positive du bien-être de ses habitants tout en étant consciente des enjeux actuels et de la nécessité de réadaptation de notre territoire aux réels besoins.

Nous ne reviendrons pas sur les contributions 3 et 4, nous les soutenons pleinement.

2.1 Le **Projet d'Aménagement Stratégique**

En page 3, il est rappelé la définition du SRADDET
Le **S**chéma **R**egional d'**A**ménagement **D**e **D**éveloppement et d'**E**galité du **T**erritoire,
schéma directeur pour l'objectif du **Z**éro **A**rtificialisation **N**ette.

Il est rappelé une donnée d'entrée fondamentale qui permet de fixer des objectifs ambitieux et réalistes, LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA REGION.

Pour VITRE, vous reconnaissez que « nous faisons face à une baisse de la dynamique démographique que celles prévues dans le SCOT 2018 ».

En page 15, « Assoir l'armature territoriale et renforcer son équilibre »

A ce jour la ville de CHATEAUBOURG est considérée comme Pole de rayonnement alors que son évolution démographique est une des plus importante de sa région. Evolution portée en grande partie par sa proximité de RENNES.

2.2 Le **Document d'Orientation et d'Objectifs**

5.2 Soutenir la sobriété territoriale et le développement des énergies renouvelables

Toutes les prescriptions ne sont que des incitations non chiffrées. Le « doit-être favorisé » n'est pas suffisant.

Comment avoir une trajectoire mesurable si l'attendu est laxiste. Il faut travailler à l'obtention d'une autonomie vitale de proximité.

Sur la prescription 100, il ne faut pas s'arrêter aux projets d'autoconsommation collective mais pousser à l'autonomie de chaque logement, permettant une hausse drastique de notre indépendance énergétique.

Sur la prescription 107, nous pensons qu'il faudrait inciter plus fortement le développement des centrales photovoltaïques sur toutes surfaces couvertes non végétalisées, notamment les parkings, quel que soit leur surface.

6. TRAJECTOIRE DEMOGRAPHIQUE ET DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Si nous partageons l'objectif d'une armature territoriale cohérente avec les projections démographiques et les objectifs de densification, nous notons des incohérences importantes.

Pour VITRE, force est de constater que sa place stratégique n'engendre pas pour autant une évolution démographique prioritaire.

Si nous comparons les avantages et inconvénients de VITRE et de CHATEAUBOURG :

Pour CHATEAUBOURG :

Avantages :

La croissance démographique se maintient à 1.4%, entre 1.1% et 2.3% suivant source.

Le nombre d'habitants par logement est d'environ 2.4

La proximité d'une grande métropole

La moyenne d'âge, principalement active

Le dynamisme industriel

La mobilité

Le prix au m2 médian des biens immobiliers (maisons 2800€, appartements 3400€)

Faiblesses :

Sa faible attractivité propre

Pour VITRE :

Avantages :

Son attractivité propre

Faiblesses :

La croissance démographique continue à baisser à 0.4%, entre 0% et 1.4% suivant source.

Le nombre d'habitants par logement est d'environ 2.08

L'éloignement d'une grande métropole

La moyenne d'âge, la part des retraités ne cesse d'augmenter

Le recul industriel avec des industries historiques est en constant recul.

La mobilité, même s'il faut noter des efforts

Le prix au m2 médian des biens immobiliers (maisons 2700€, appartements **4000€**)

A noter pour l'instant une certaine stabilité des deux communes en taux de chômage qui reste très largement inférieur à la moyenne nationale.

Il faut noter enfin que CHATEAUBOURG, ville d'environ 7849 habitants, a une croissance de 110 habitants / an alors que VITRE, ville de 19626 habitants, a une croissance de 78 habitants / an.

Pour autant nous constatons des objectifs qui ne sont pas en adéquation avec ces progressions géographiques. CHATEAUBOURG devrait donc consommer 40% de surface de logements de plus que Vitre sur les mêmes périodes, certitude logique qui n'est pas reproduite dans le projet SCOT.

OBJECTIFS MINI Logts/ha	2026/2031	2031/2036	2036/2046
VITRE	35	50	50
CHATEAUBOURG	27	40	40
Pole structurant de RENNES	35	40	40

La densité au SCOT 2018 de VITRE était de 28 Habitants à l'hectare avec un attendu au SCOT 2018 à **15, si nous faisons un calcul au prorata des croissances**

démographiques le nouvel objectif pour Vitre devrait être de l'ordre de 30 pour la période de 2026 à 2046.

De plus, il y a eu une production d'environ 158% supérieure au besoin de logements dans la période de 2021 à 2025. (documentée dans la 1^{ère} enquête Publique MMO Beauvais).

Ces productions ont été gérées par des promoteurs dans des surfaces non contrôlées, à des densités outrancières allant jusqu'à 100 à 150 logements à l'Ha rue des Artisans, et commercialisées à des tarifs largement supérieurs aux moyennes pratiquées précédemment ; en faisant fi des ilots de chaleur générés, du bien vivre et du réchauffement climatique. Nous sommes bien loin de la règle 3-30-300 ! **Voir 3 arbres de son logement, à vivre dans un quartier où il y a environ 30% d'espace arboré, et à habiter à moins de 300 mètres d'un parc ou d'une forêt.**

Ces augmentations importantes du prix au m2 ne sont pas étrangères au ralentissement de la croissance démographique de VITRE. Elles nuisent à l'attractivité de la ville.

Il est impératif d'associer une valeur maximum à ces minimums de densité attendu afin de limiter les débordements de promoteurs n'ayant pour objectif que la rentabilité de leur projet. Une valeur maximum de 2 fois la valeur minimum pourrait-être très localement envisagée si l'harmonie globale et l'ensemble des autres critères est respecté. **Selon nos calculs, 60 devrait être un maximum ponctuel pour VITRE**

A la prescription 128, » La production de logements doit répondre aux besoins liés au vieillissement de la population notamment par un soutien au maintien au logement .. »

A l'horizon 2050, la population des seniors va doubler à VITRE et la majorité d'entre eux ne souhaitent qu'une chose, **rester dans leur logement historique le plus longtemps possible.**

La solution, face à cette demande primordiale n'est pas de construire mais **d'adapter leurs logements actuels à leurs besoins futurs.**

Aidons nos aînés à rénover énergétiquement leurs logements, cela aura un effet sur une baisse des coûts de l'énergie, une amélioration de l'empreinte carbone, et une augmentation de leur pouvoir d'achat.

Quelques régions incitent dans cette voie avec l'exonération foncière pendant 3 ans sur les logements construits avant 1958 si un programme d'économie d'énergie représentatif est engagé.

Allons plus loin, proposons ces modalités pour toutes les résidences principales de plus de 30 ans.

Les effets de ce type de mesures sont multiples et surtout elles redonnent un dynamisme aux artisans locaux, porteurs eux aussi de la croissance.

A terme, une partie de ces grands logements seront remplacés par des logements plus économes et modulables.

10.4.1 GARANTIR UN RESEAU ROUTIER SECURISE ADAPTE ET PERFORMANT AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le premier objectif doit être de contribuer à une meilleure fluidité des déplacements. L'apaisement de la circulation est intimement lié à sa fluidité et à sa sécurisation.

Créer des zones directement partagées sans séparation des usages est un plus, mais il ne répond pas pleinement à ces objectifs.

Seule une séparation totalement sécurisée des usages permettra de tendre vers ces objectifs ambitieux mais réalistes.

Imposons pour toute nouvelle implantation d'y associer l'étude des contraintes et opportunités générées avec pour obligation l'amélioration des situations après/avant.

A la prescription 195

L'évolution des pratiques de mobilité ne se décrète pas. Elle doit être incitative et non contraignante.

Il est important de baisser l'usage de la voiture, mais la moyenne d'âge élevée limitera malheureusement l'usage du vélo, même avec assistance électrique. Cette transition se fera en grande partie en phase avec l'évolution de la pyramide des âges.

Des solutions alternatives se développent et gagneraient à être mieux connues. Au-delà du bus, qui est une réponse partielle mais avec des problématiques difficiles à résoudre. Sortir de son supermarché avec son caddie plein, permet difficilement d'envisager un usage du bus, par la charge et l'éloignement des arrêts notamment. Une solution du type MOVA, tend à résoudre ces difficultés mais il faut encore travailler à sa souplesse d'usage et son adaptabilité aux besoins individuels. A penser sans doute en association avec les accès aux parkings des grandes surfaces notamment.

En espérant que ces remarques et propositions reçoivent un regard bienveillant et que notre territoire continu à s'améliorer malgré les contraintes futures.

Le Président