

SCoT
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

PAYS DE LA
PROVENCE
VERTE



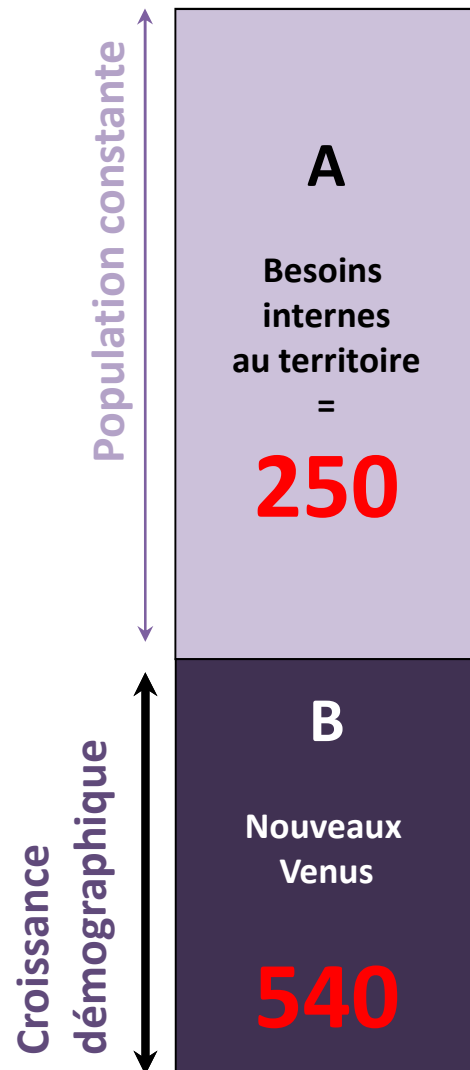
Syndicat Mixte

Séminaire SCoT – Barjols - 05 Mai 2011

LES BESOINS EN LOGEMENTS

Définition du Besoin en logement

790 par an

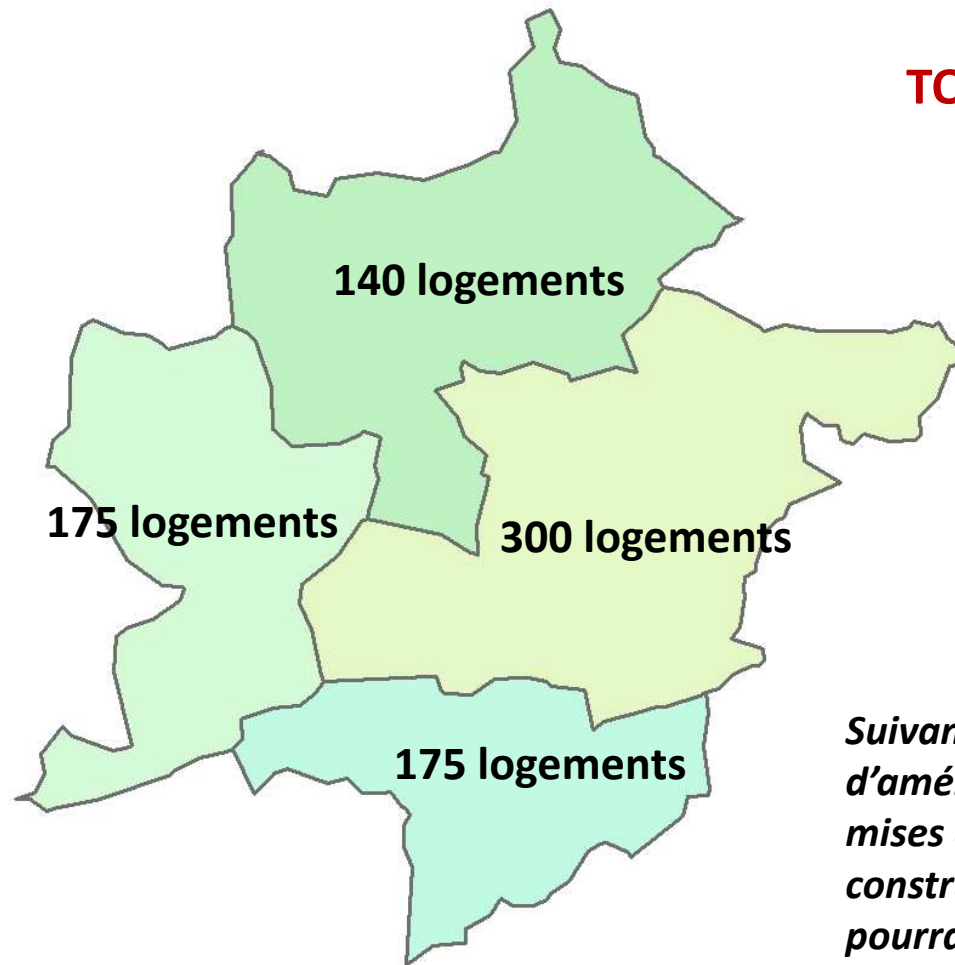


1. Le **desserrement des ménages** soit la diminution de la taille des ménages
2. Le **changement d'usage** (résidences secondaires, logements occasionnels...) qui joue sur la fluidité du marché
3. Le **renouvellement** du parc de logements par démolition

4. Logements neufs liés à la **croissance démographique** = « population des ménages X taille des ménages à l'horizon 2020 »

Les besoins en logements 2007/2020

3 – Besoins annuels totaux en logements (1 + 2)



TOTAL : 790 logements/an

Suivant les politiques locales d'amélioration de l'habitat qui seront mises en place, le besoin total de construction de logements neufs pourrait être réduit ou augmenté

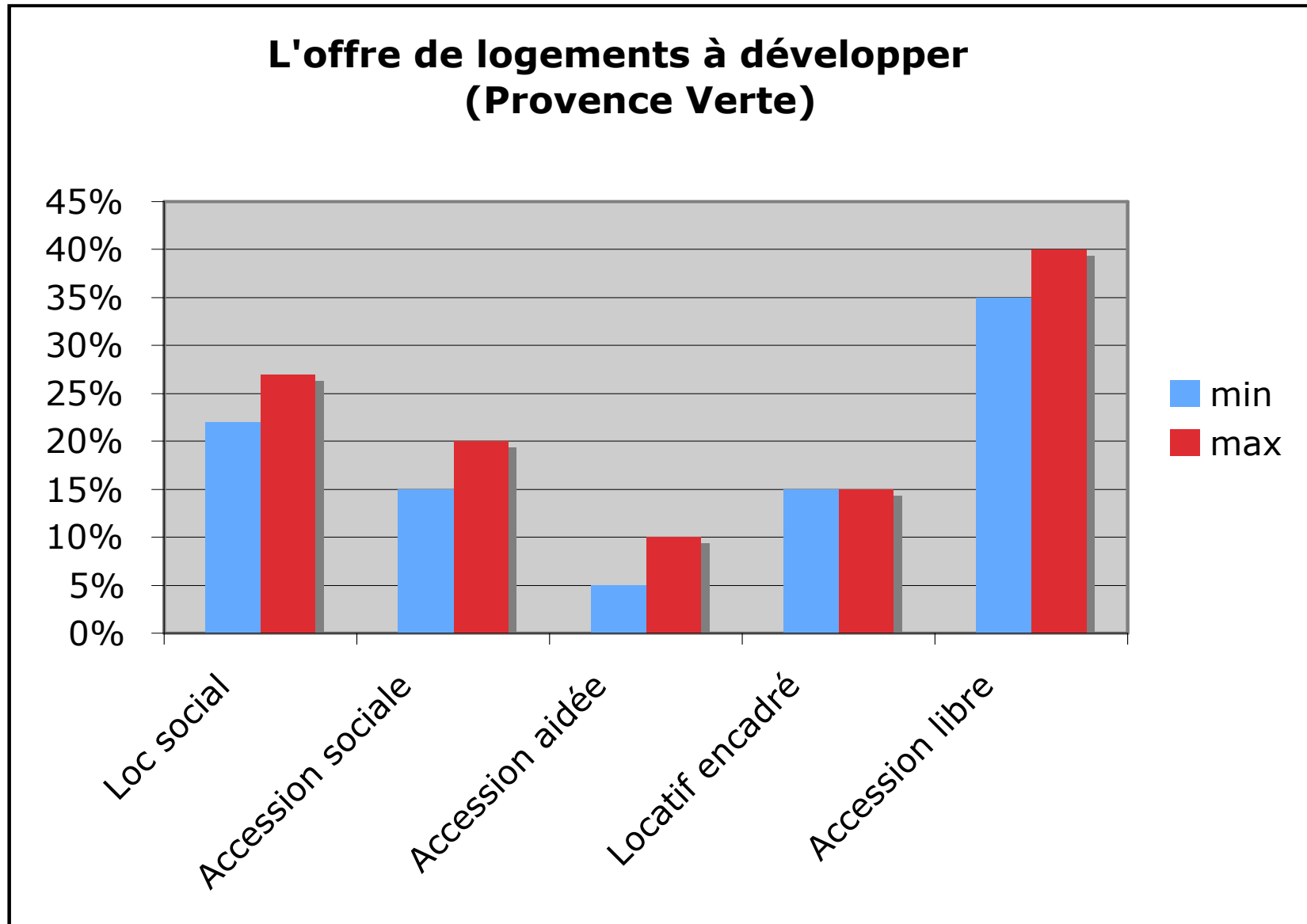
Quels besoins en logements sociaux ?

Quelques rappels :

- Taux de logements sociaux = 5,7 % environ en 2009
- + des 2/3 de l'offre localisée sur la CC Comté de Provence
- 51 % des logements sociaux de Pce Vte sont à Brignoles
- 75% des ménages de Pce Vte sont éligibles
- 80% de la demande est issue de Pce Vte et 90% du Var

LES PROPOSITIONS	LOGEMENTS SOCIAUX <i>en volume de constructions neuves</i>	
	MINI	MAXI
Bassins de Brignoles et Saint- Maximin	25 %	30 %
Bassin de Garéoult	20 %	25 %
Pôles relais	15 %	20 %
Bassins résidentiels	10 %	15 %

L'offre de logement à développer



Les besoins prioritaires par bassin d'habitat

- *Il s'agit des priorités = sans exclusive par rapport à d'autres gammes de logements*

1. Pôles Urbains

Secteur de Brignoles

- **Accession sociale** pour les jeunes, les jeunes couples et familles
- Locatif encadré pour ces mêmes publics ainsi que pour les retraités
- **Locatif social** : des besoins diversifiés (tous publics)

→ *des produits en grande partie pour les clientèles locales mais aussi pour des nouveaux habitants (actifs)*

Secteur de Saint-Maximin

- **Accession aidée** pour les jeunes couples et familles
- Accession sociale pour ces mêmes publics mais dans une moindre proportion
- Accession libre
- **Locatif encadré** pour ces mêmes publics ainsi que pour les retraités
- **Locatif social** : des besoins surtout pour les jeunes et les jeunes ménages, voire les seniors

- → *des produits pour les clientèles locales voire des nouveaux habitants (actifs)*

Secteur de Garéoult

- **Accession libre** pour les familles
- Accession sociale pour les jeunes couples et les familles
- Locatif encadré pour les familles
- **Locatif social** pour les jeunes, les jeunes ménages et les seniors aux bas revenus

- → *des produits en grande partie pour les clientèles locales mais aussi pour des nouveaux habitants (actifs)*



Les besoins prioritaires par bassin d'habitat

2. Pôles relais

Secteur de Barjols

- **Accession sociale pour les jeunes couples** et les familles
 - Locatif social pour les jeunes, les familles set les seniors aux bas revenus
- *des produits principalement pour les clientèles locales*

Secteur de Nans Rougiers

- **Accession aidée pour les jeunes couples** et les familles
 - **Locatif encadré** pour les jeunes couples et les familles
 - Locatif social pour les jeunes
- *des produits principalement pour les clientèles locales*

Secteur de Carcès – Cotignac – Montfort sur Argens

- **Accession sociale pour les jeunes couples** et les familles
 - Locatif social pour les jeunes
- *des produits principalement pour les clientèles locales*



Les besoins prioritaires par bassin d'habitat

3. Bassins résidentiels

Centre

- Accession sociale et libre pour les familles
- Locatif social pour les jeunes et familles aux revenus modestes

Sud

- Accession aidée pour les familles
- Locatif social pour les jeunes

Est

- Accession aidée pour les familles
- Locatif social pour les jeunes

Nord

- Accession aidée pour les familles
- Locatif social pour les jeunes

→ *Sur les bassins résidentiels des produits pour les clientèles locales*

Où faire de l'habitat en priorité ?

Des sites potentiellement urbanisables pouvant associer :

la mixité de logements et de fonctions urbaines

+ de la densité urbaine

+ des proximités avec les axes majeurs de communication

=> des espaces de bonnes centralités et mobilités urbaines

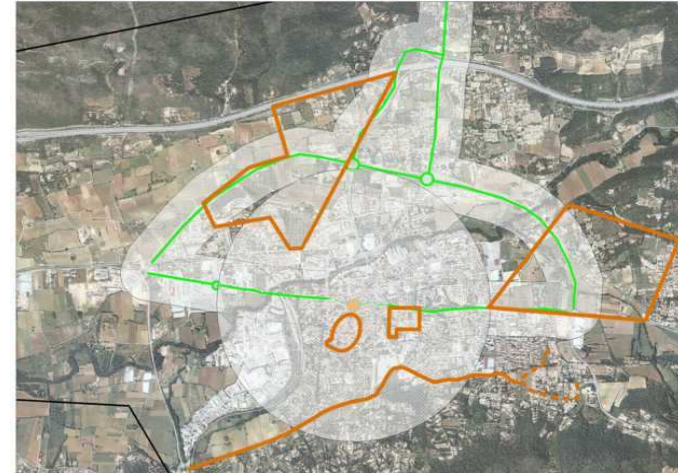
=> des sites fonciers capables de recevoir des opérations d'ensemble et une variation des formes urbaines

■ Application dans l'espace

Espaces stratégiques

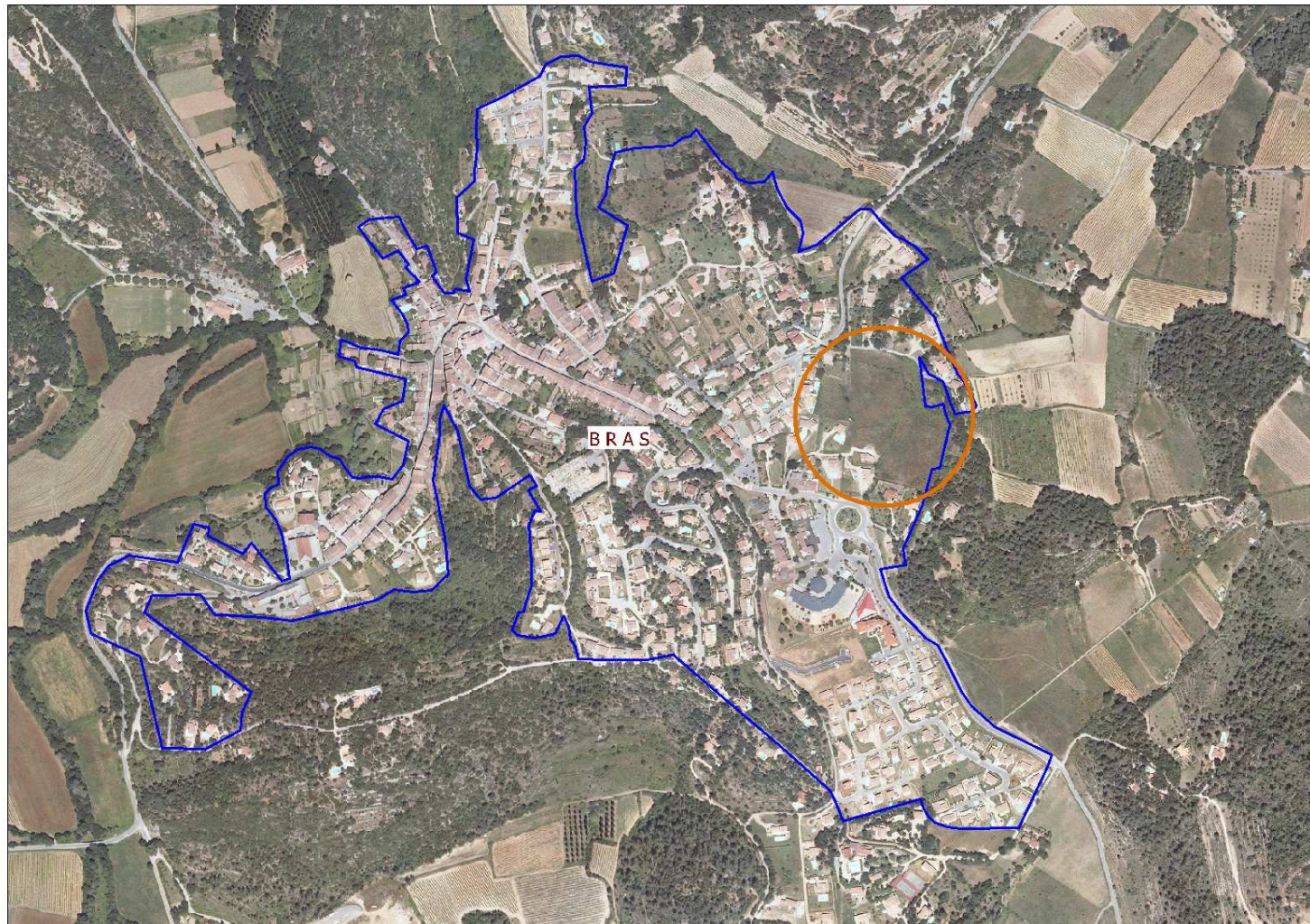


Sites à enjeux



■ La ressource foncière pour l'habitat

identification des sites à enjeu - Exemple



Total des îlots fonciers mobilisables du territoire : 290 ha

Capacité foncière, à la densité moyenne actuelle

(11 lgt /ha), le potentiel est de 3200 Equivalent Logements

**Alors que les besoins de production d'habitat d'ici 2020
sont de 7 900 logements**

**Bilan pour faire « entrer le besoins en logements à
produire dans les îlots fonciers prioritaires »**

Il faut modifier les formes urbaines



Les formes urbaines envisageables

Logements collectifs

Densité médiane : **75** logts / ha
(de 50 à 150 logements / ha)

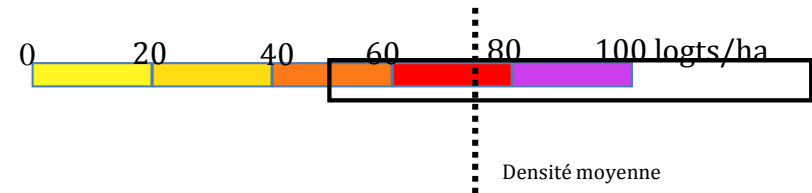
H : R+1 à R+4

Mixité fonctionnelle possible en rez-de-chaussée (commerces, professions libérales, bureaux...)

Stationnement en souterrain

Possible également en réhabilitation :

- d'immeubles collectifs anciens (XVIIIème-XIXème siècles)
- de maisons de maître
- de bâtiments industriels ou d'entrepôts (anciennes caves coopératives notamment)

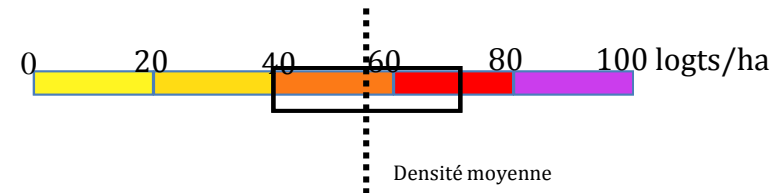




Rocbaron

■ Collectifs « intermédiaires » ou « individuel superposé »

Densité moyenne : **55** logts / ha
(de 40 à 70 logements / ha)



H : R+1 à R+2

Logements possédant des accès individualisés (de plain-pied ou escalier individuel) ainsi que des extérieurs privatifs (terrasse, jardin, cour)

Implantation en ordre continu ou pouvant être individualisée (immeubles « plots »)

Stationnement en souterrain ou inséré dans le bâti

Possible également en réhabilitation :

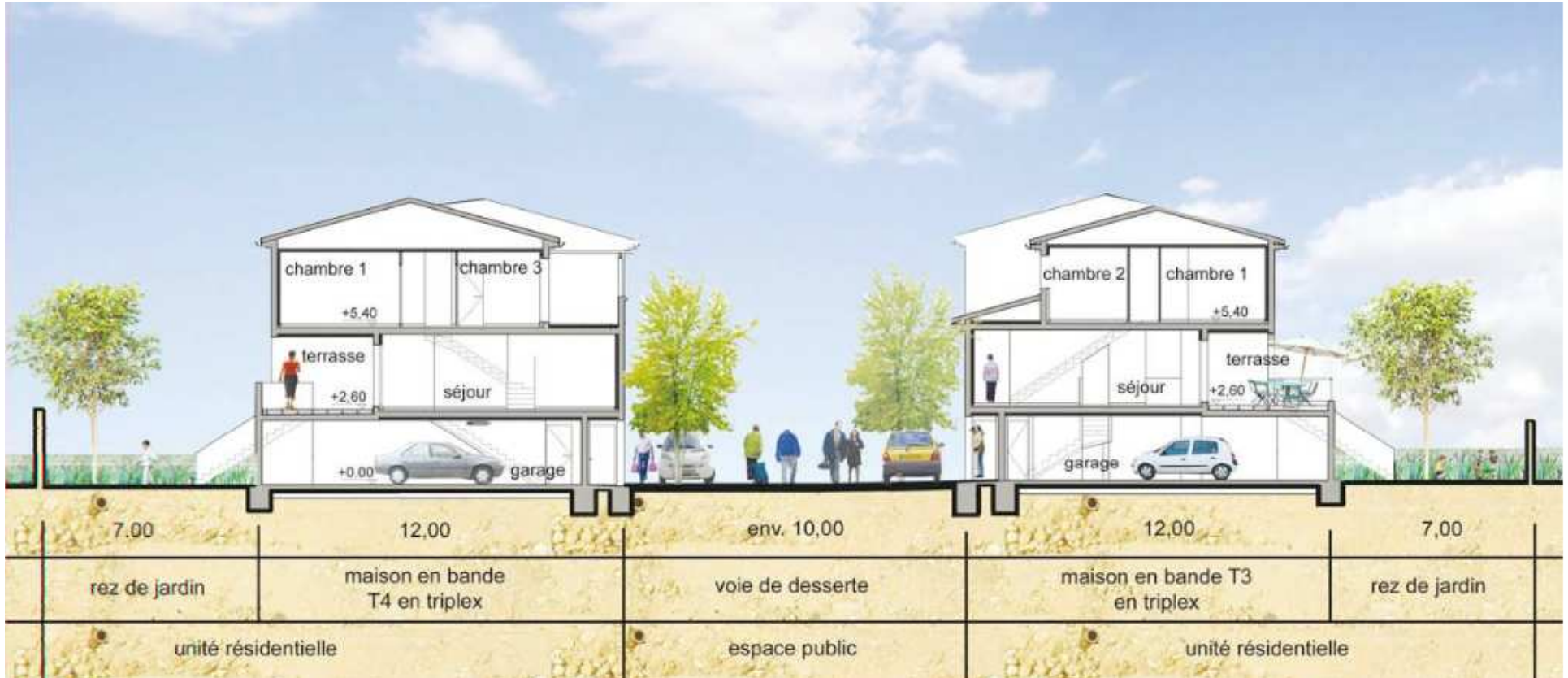
- d'immeubles collectifs anciens (XVIIIème-XIXème siècles)
- de maisons de maître
- de bâtiments industriels ou d'entrepôts (anciennes caves coopératives notamment)



Le Vallon des Vignes au Beausset (63 logts / ha)- arch. J. Siame / X. Bohl



Le Vallon des Vignes au Beausset (63 logts / ha)- arch. J. Siame / X. Bohl

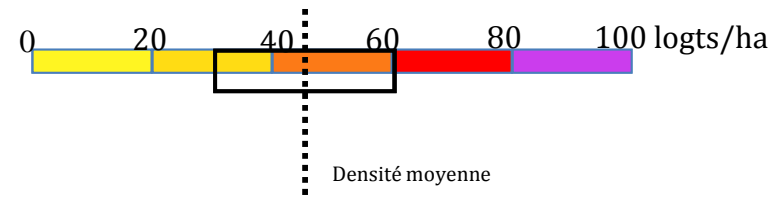


Le Vallon des Vignes au Beausset (63 logts / ha)- arch. J. Siame / X. Bohl

■ Individuel dense/ maison de village

Densité moyenne : **45** logts / ha
(de 30 à 60 logements / ha)

H : R+1 à R+2



Maisons individuelles mitoyennes ou partiellement mitoyennes.
Possible également en réhabilitation de bâtiments industriels ou d'entrepôts
(anciennes caves coopératives notamment)
Stationnement en souterrain ou inséré dans le bâti



Maisons accolées



Collectif entourant une place publique



Rues et maisons de village



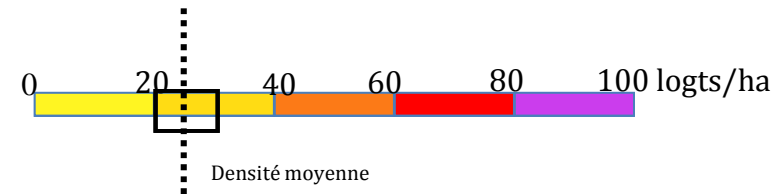
Maisons autour de placettes

Gassin (35 logts / ha)

■ Individuel groupé

Densité moyenne : 25 logts / ha
(de 20 à 30 logements / ha)

H : R à R+1



Les maisons individuelles, autonomes ou partiellement mitoyennes, sont organisées au sein d'un plan de masse qui « groupe » le bâti et dégage espaces publics et espaces verts privatifs de façon optimisée.

Stationnement inséré dans le bâti ou en surface



Maisons individuelles à Champagne-au-Mont d'Or - arch. Tectoniques