

Le SCoT comme facilitateur de l'entrée (H)abitat du PLUI *- l'exemple du Grand Pau -*

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées
Pascal GASC / Planification Territoriale & Urbaine



■ Contexte



Le territoire (2015)

Approbation en 2015

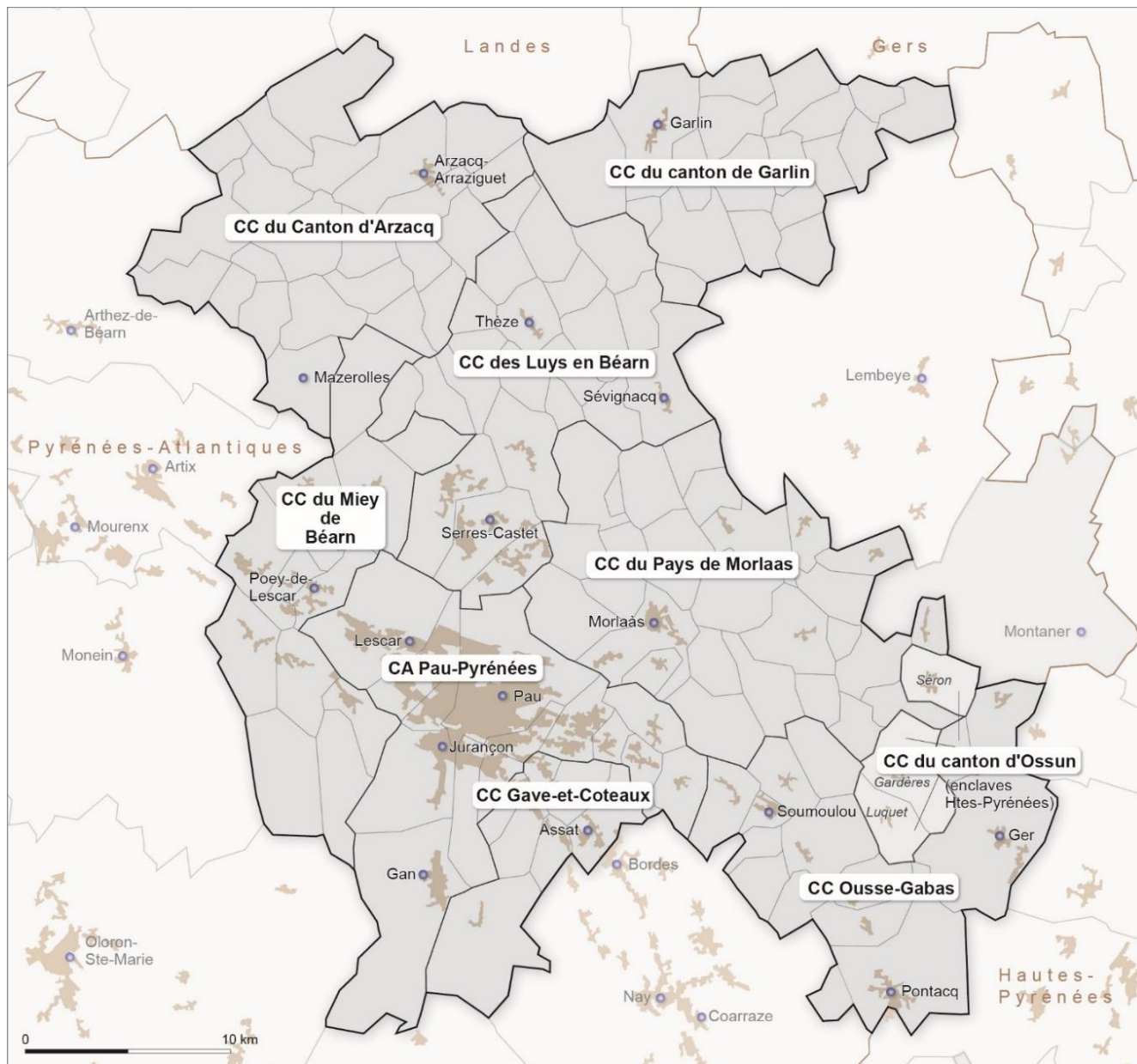
9 EPCI / 145 communes

1^{er} document de planification territoriale

Lois « Grenelle » à mettre en œuvre

Aucune démarche de PLUI et 4 PLH adoptés

Des territoires urbains, périurbains et ruraux





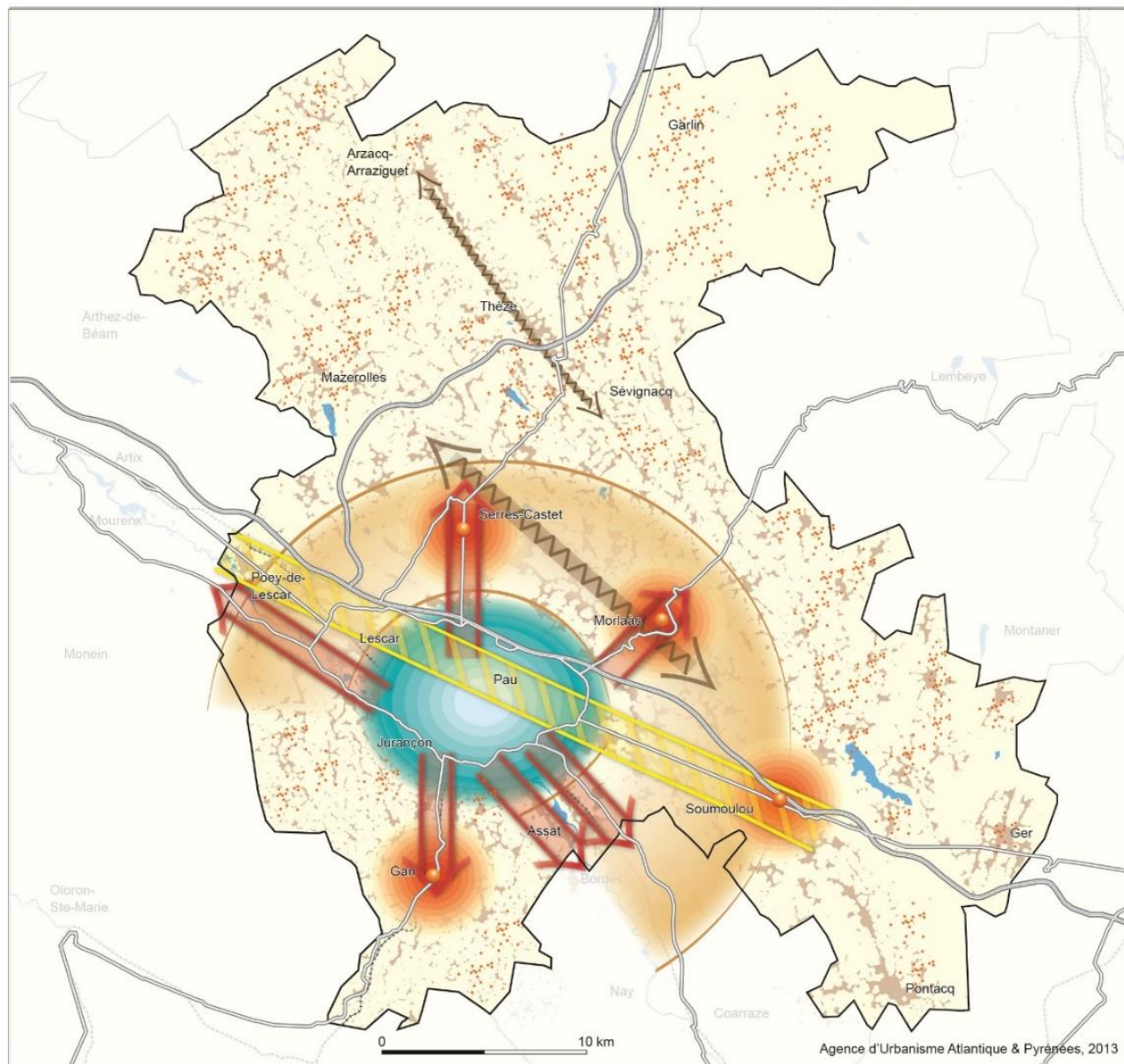
Une agglomération de taille moyenne dont l'aire urbaine couvre quasiment l'ensemble du périmètre du SCoT

Un territoire en croissance mais

- Une agglomération qui stagne et dont la ville-centre perd des habitants
- Une périphérie qui connaît un développement très fort

Des enjeux majeurs

- De structuration territoriale
- D'étalement urbain / consommation foncière
- De vacance
- ...

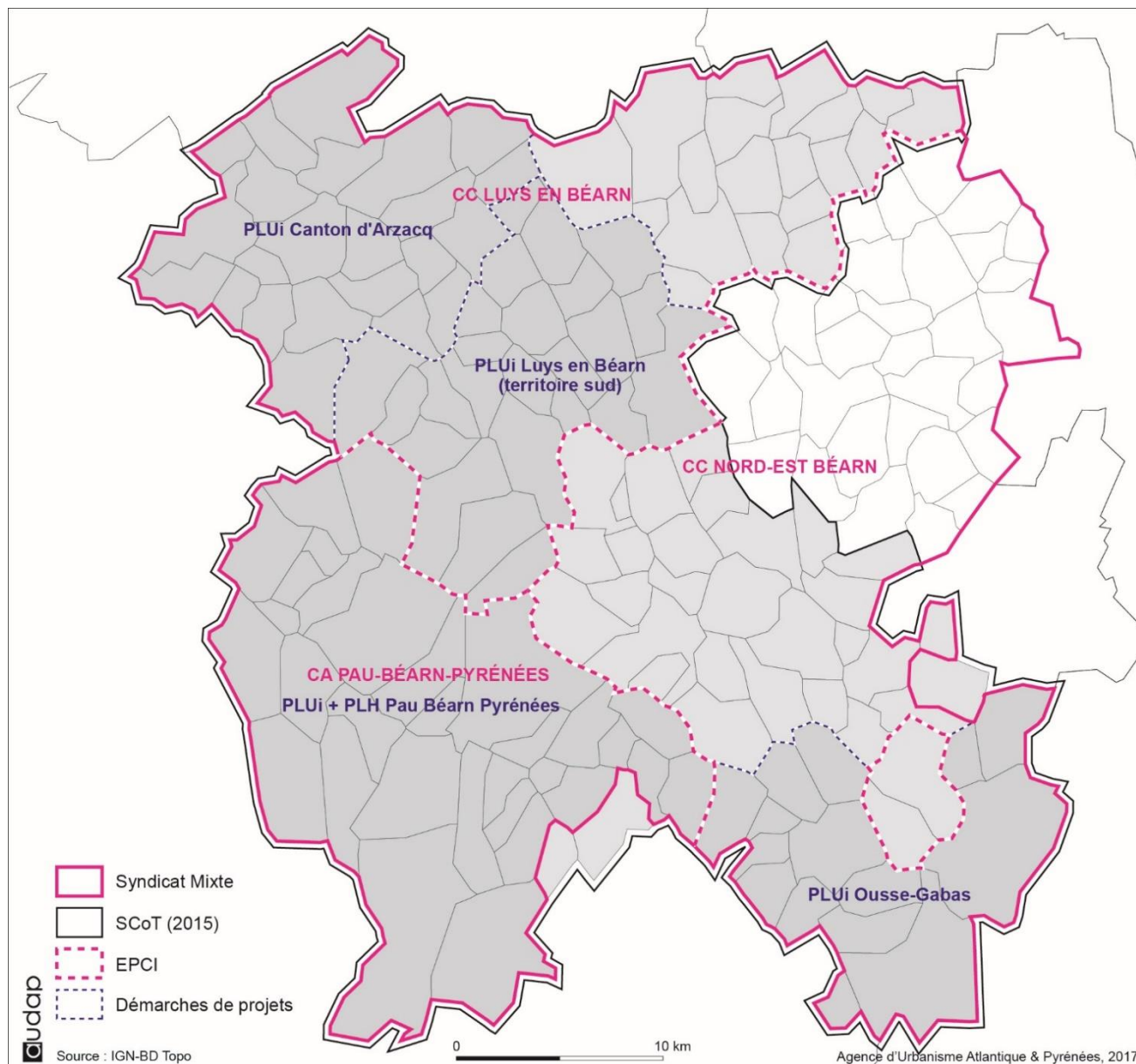




Le territoire (aujourd'hui)

3 EPCI avec...

- 4 démarches PLUI en cours (phase PADD)
- 1 démarche PLH en cours (arrêt) sur la CA Pau Béarn Pyrénées
- 1 démarche H avortée d'un PLUI sur la CC des Luys en Béarn



Quel projet de SCoT ?

**Quelles réponses
dans les PLUI / PLH ?**

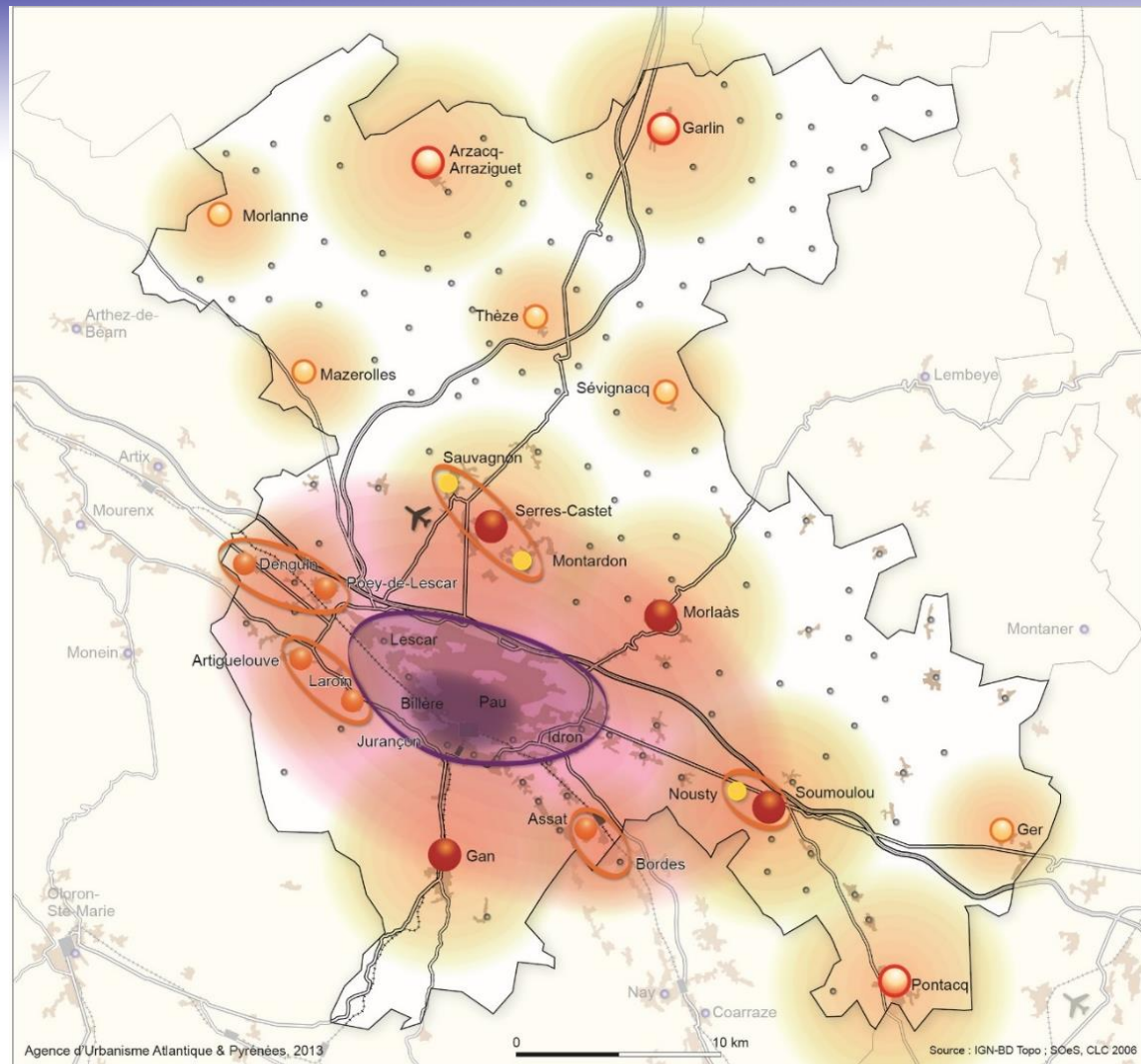


**Pour définir un projet cohérent,
un cadre pour le développement**

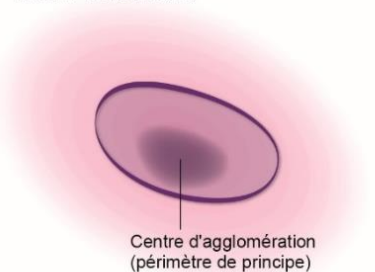
- *L'accueil de 2.000 hbts par an*
- *La production de 1450 logs par an*

**Pour offrir un rôle hiérarchisé et
complémentaire aux communes,
une armature urbaine et rurale
comme référence territoriale**

- *À la définition des politiques
publiques, notamment d'habitat*
- *Au développement des fonctions
urbaines et d'un urbanisme durable*



**Un Coeur de Pays fort qui rayonne pour le
Grand Pau et au-delà**



**Des polarités qui structurent le
développement des bassins de vie**



**Des communes qui accompagnent, de
manière modérée, le développement**

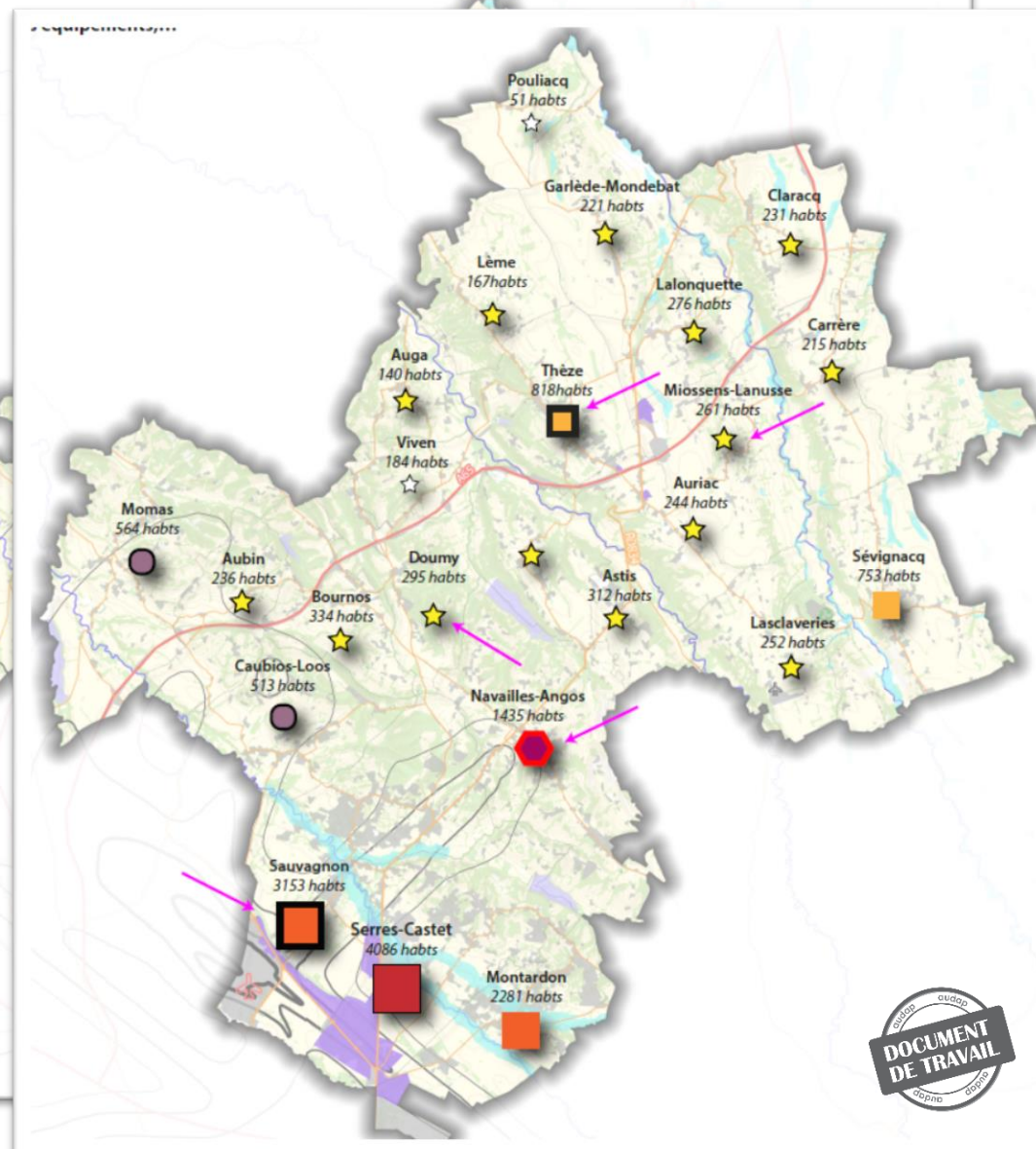
• Communes



➤ L'armature urbaine et rurale du SCoT aide les PLUI / PLH

A définir en compatibilité leurs projets d'armature territoriale

A structurer le développement de leurs politiques publiques et des fonctions urbaines

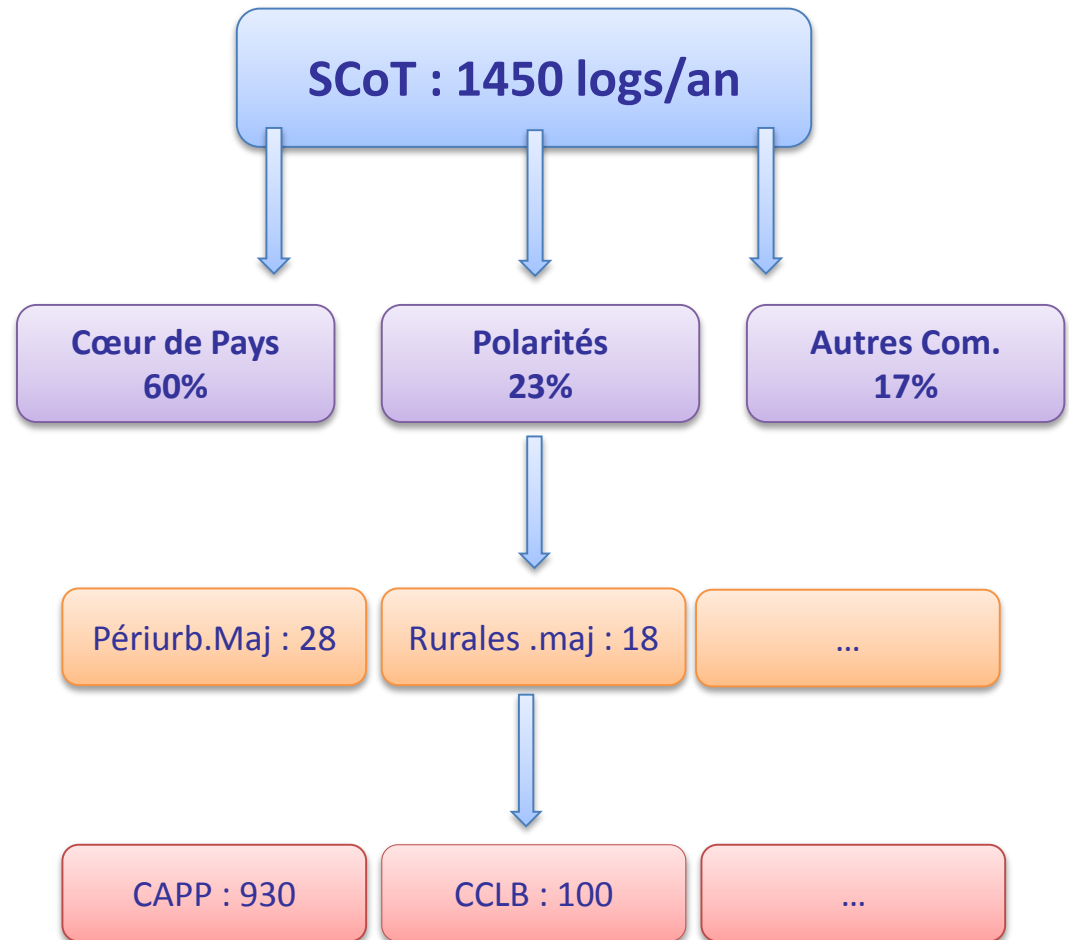


Pour s'assurer de la mise en œuvre du projet d'armature et du rééquilibrage territorial souhaité

- Une répartition de la production par grande typologie

- Une production minimale par typologie de polarité

- Une répartition par EPCI



- Les objectifs de répartition de logements retenus dans le SCoT **aident les PLUI / PLH**

*A définir leur **développement global***

*A organiser le **développement hiérarchisé des communes***

Par ricochet, à définir notamment leurs besoins en termes de services, équipements...

Production attendue de logements sur 10 ans (en compatibilité avec le SCoT & l'armature territoriale du PLUI)

Statut Commune (PLUI)	Sc1	Sc2	SC3
Polarité Centre	330
Polarité Support 1	200
Polarité rurale 1	75
...
Rurale intermèd	70
Rurale	08 à 12
...
Total	1090





Diversifier / Rendre accessible

Pour répondre aux besoins en logements de tous, pour favoriser la mixité, tout en l'adaptant au contexte

- Développer une **offre variée de logements** : types de logements, d'occupation...
- Développer une **offre adaptée de logements sociaux** : 20% SRU, 10 à 15% de la production neuve dans les polarités...
- Répondre aux **besoins spécifiques** : étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées...

➤ Les objectifs retenus dans le SCoT offrent un cadre de réflexion au PLH (de l'agglomération)...

Typologie diversifiée de logements, adaptée à la commune

50% de produits maîtrisés : sociaux + accession abordable

...



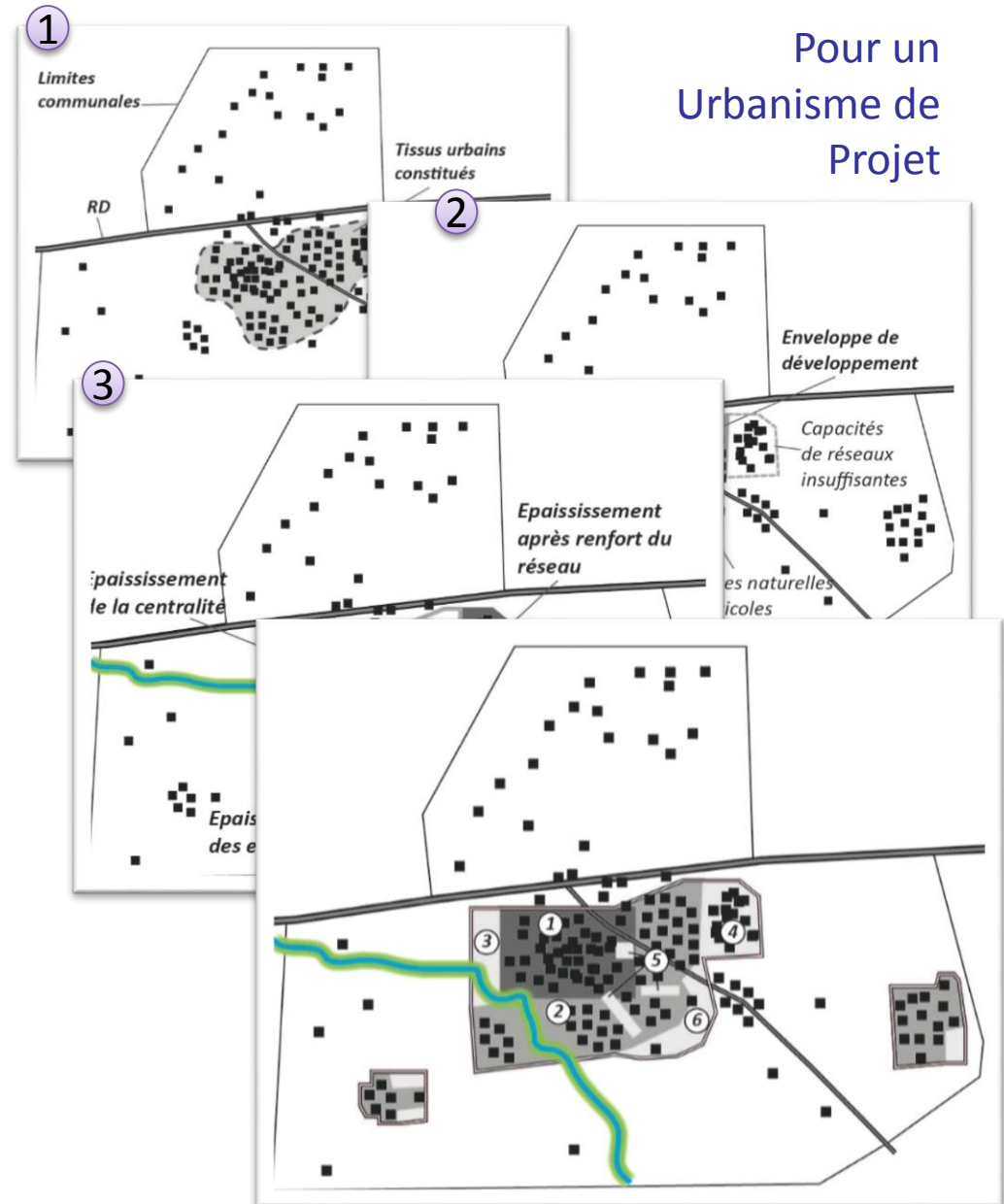
Pour répondre à l'enjeu de vacance du Cœur de Pays...

- *Préserver, valoriser et réhabiliter le parc existant*
- *Favoriser la production de logements par la remise sur la marché des logements existants/vacants*

& pour limiter l'étalement urbain

- *Inscrire le développement urbain dans un **urbanisme de projet***
- ***Prioriser** pour mieux planifier et organiser le développement urbain*

Pour un
Urbanisme de
Projet





Pour limiter la consommation foncière

- **Diversifier les formes urbaines** (par ricochet, répondre à la diversité des besoins en logements)
- **Définir des objectifs de densité** pour le développement résidentiel
- **Fixer un objectif global de réduction de la consommation foncière** de -50% (résidentiel, ha en ZAE, Zacom...)

Densité brute moyenne minimale résidentielle à l'hectare et à la commune

Statut Commune (SCoT)	Niveau
Cœur de Pays	30 à 50 log / ha
Pol. Maj. Périurb	20 à 30 log / ha
Pol. Maj. Rurale	15 à 25 log / ha
Communes Supports	15 à 25 log / ha
...	...
...	...

A noter : des niveaux complémentaires existent selon des critères qualitatifs : proximité au TCSP, opération structurante, présence d'AC...

Travail exploratoire sur les lieux du développement résidentiel du PLUI (selon orientations du SCoT)

- Les objectifs retenus dans le SCoT permettent dans les PLUI / PLH
 - De **mettre en œuvre un urbanisme de projet** (aide à la stratégie foncière...))
 - De **favoriser le réinvestissement urbain** et de cadrer les extensions urbaines :
 - jusqu'à 30% dans les territ. périph,
 - 15% de la prod° de logs du PLH de l'Agglo. est de la remise sur le marché + Vol important d'amélioration du parc
 - De **réduire la consommation foncière** : objectif de -50% recherché dans les PLUI

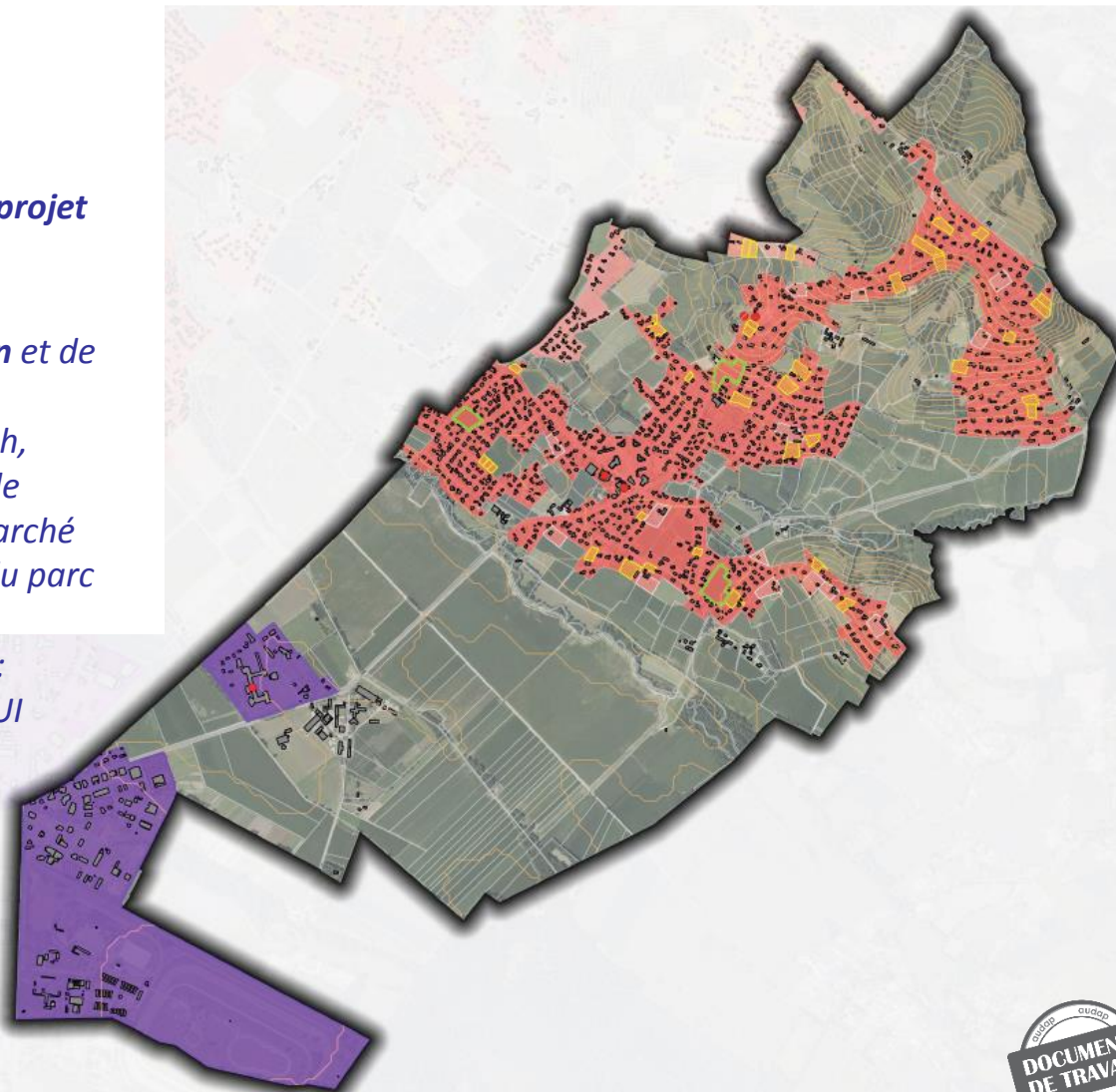
Légende

Tâche urbaine

- Bourg
- Quartier
- Activités

Potentiel de densification

- Dent creuse
- Division parcellaire
- Espace interstitiel
- Activités





Petite caserne
2 allée des platanes - BP 628
64 406 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV
Porte J
64 000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

> www.audap.org



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées