

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

26
janvier
2017

Club PLUi Pays de la Loire

PLUi-H, ou PLUi et PLH :

Au maximum l'intégration, à minima la cohérence

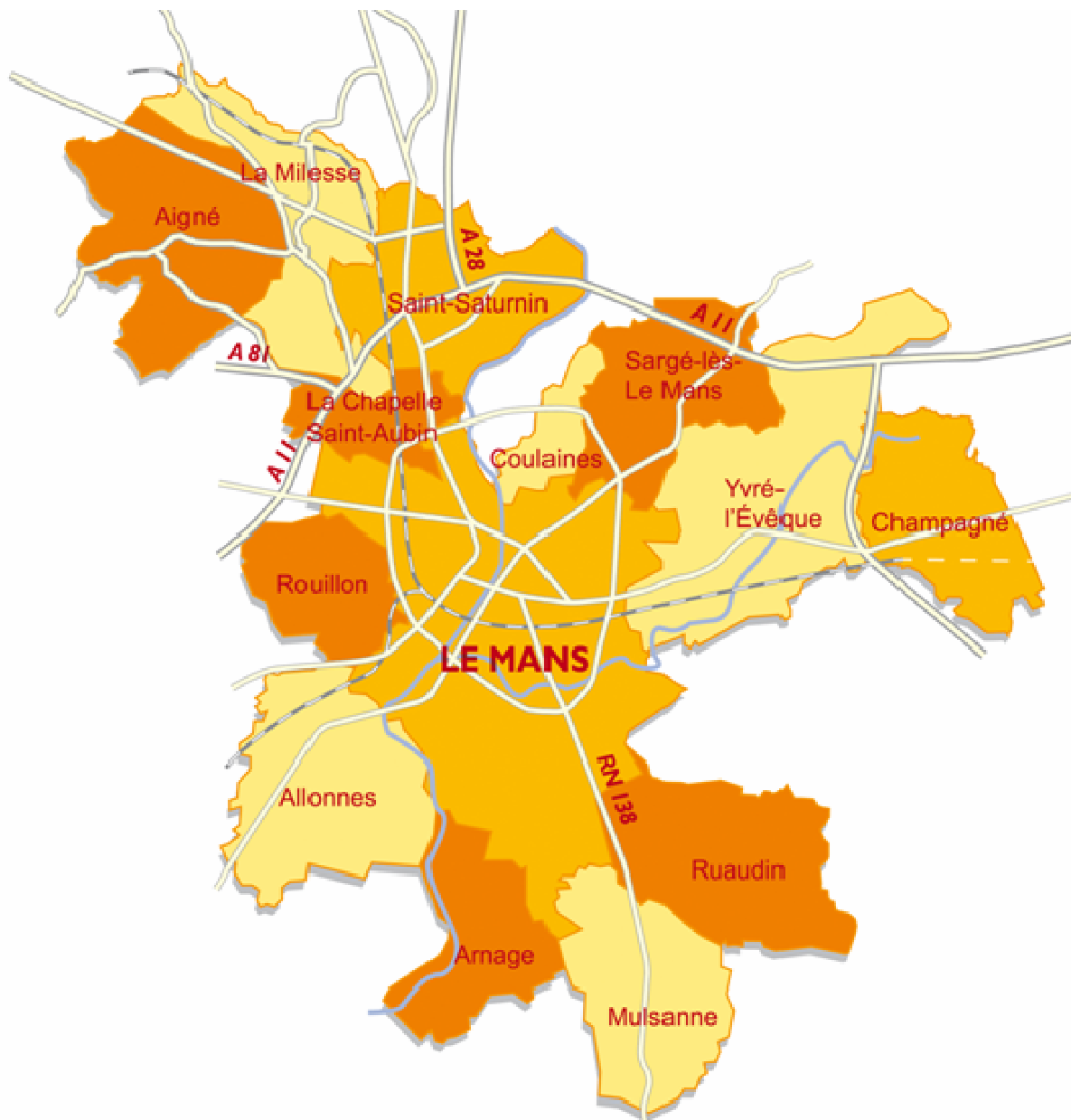
*PLH non intégré,
retour d'expérience de Le Mans Métropole*

Le territoire

204 873 habitants
au 1^{er} janvier 2015

33% de la population
de la Sarthe
76% de la population
du Pays

21 774 hectares
941 habitants / km²

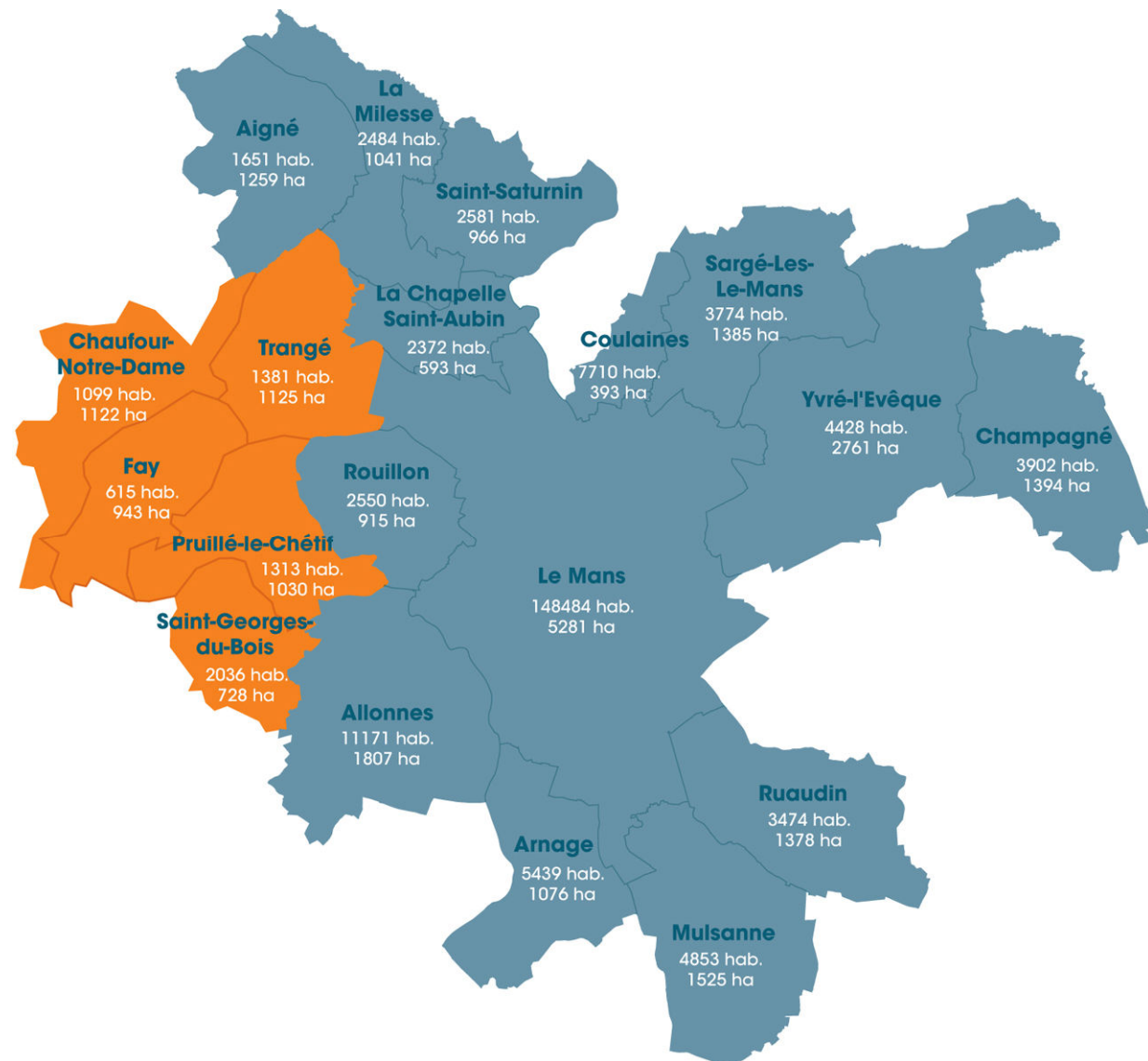


Elargissement de l'EPCI au 1^{er} janvier 2017

+ 5 communes

+ 6320 habitants (pop. municipale), soit + 3%

+ 50 km², soit 22,7% du territoire



Une élaboration engagée sur 14 communes

Un PLUi sur les communes entrantes, approuvé en décembre 2016

Une Réflexion en cours quant à l'articulation des 2 documents



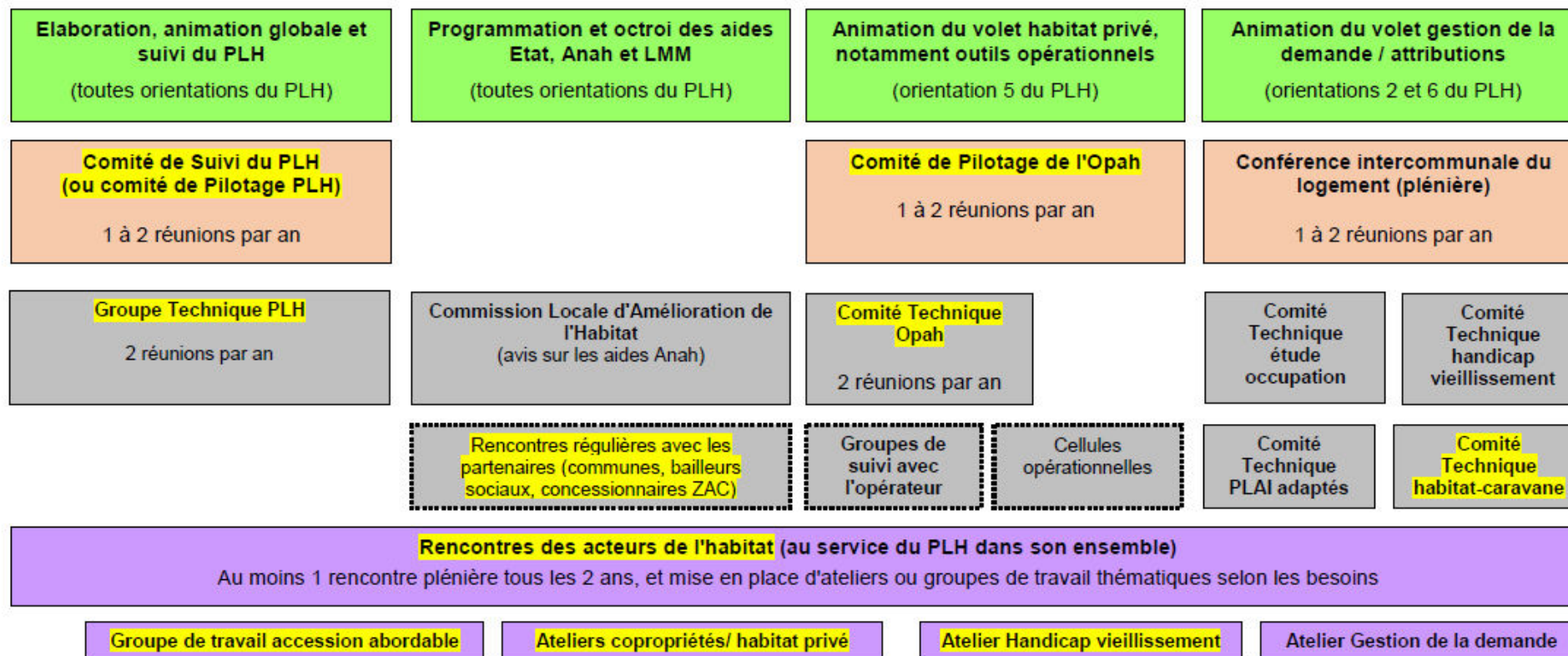
- ▶ 13 PLU et 1 POS
PLU approuvés entre 2006 et 2013
- ▶ PLH 1 - 2008-2013 sur 9 communes
- ▶ Élargissement communautaire au 1er janvier 2013 : + 5 communes
- ▶ PLH 2 - 2013-2019, y compris sur 5 communes entrantes
↳ évaluation à mi parcours en cours
- ▶ 5 PLU sur 9 adoptés avant l'approbation du 1er PLH, et PLU non modifiées suite à l'adoption du 2ème PLH
- ▶ Seuls les PLU adoptés entre 2008 et 2013 traduisent les dispositions du PLH au travers de servitudes de mixité sociale, d'emplacements réservés pour du logement social



Malgré un dialogue étroit entre services Urbanisme-Foncier et Habitat-Logement, un travail de mise en compatibilité plus fin du futur PLU Communautaire avec le PLH à faire

Habitudes de travail entre les 2 services préalablement à l'élaboration d'un PLUi

- ▶ Commissions DIA
- ▶ Programmation des opérations publiques et privées dialogue entre services habitat-Logement, Urbanisme-Foncier et Aménagement Urbain
- ▶ Politique de la ville
- ▶ Suivi des feuilles de route communale PLH
- ▶ Service Urbanisme-Foncier représenté dans les instances du PLH



Articulation étroite ou fusion ?

*Points en défaveur
d'une fusion*

*Points en faveur
d'une fusion*

Choix à l'automne 2014 ⇒ prescription du PLUi fin 2014

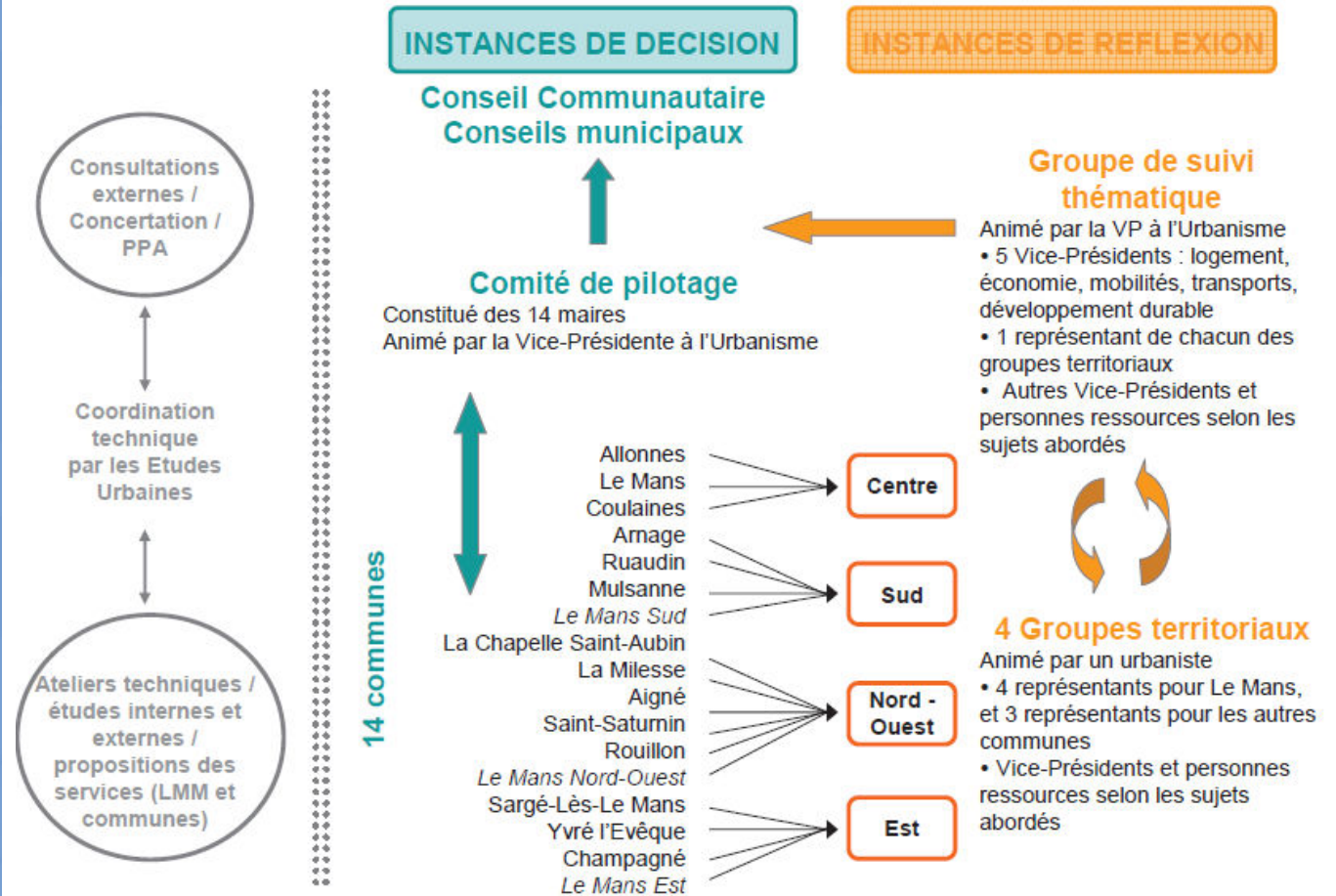
- ▶ **PLH récent** (adoption juin 2013)
- ▶ **Peu de retour d'expérience** sur l'intégration du PLH au PLUi
- ▶ **PLH : document porté politiquement, bien identifié** par les élus et les partenaires, opérationnel
- ▶ **Gouvernance à construire** sur le champ de la planification urbaine
- ▶ « méconnaissance » de l'outil de l'autre
- ▶ **1^{er} PLU intercommunal**
- ▶ **Documents n'ayant pas la même temporalité**
- ▶ **PLH soumis à enquête publique si intégré**
- ▶ **Malgré le POA, manque de lisibilité** des questions qui ne sont pas directement liées à la politique d'urbanisme et d'aménagement
- ▶ **Caractère prescriptif du PLH renforcé**
- ▶ **Traduction du PLH à différentes échelles** dans le PLU
LMM, ensembles infra, commune, quartier
- ▶ **PLH opérationnel plus rapidement**
Evolution du PLH intégrée concomitante à l'adaptation du PLU par voie de modification = plus de réactivité pour adapter les leviers réglementaires, les projets aux politiques publiques

Association à l'élaboration des documents

► Service Habitat-Logement représenté dans les instances du PLUi

Elaboration du PLU Communautaire MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES MEMBRES

n°64





Portage politique

- ▶ De fait sectorisé
- ▶ Dans la pratique, orientations débattues aux principales phases du projet

Elaboration technique

- ▶ De fait sectorisée, mais double approche vécue comme un contre-poids positif à l'approche portée sur chaque thématique
- ▶ Au final, un PLU qui devrait porter réglementairement et opérationnellement le PLH, sans pour autant intégrer ce dernier

Le calendrier

CONCERTATION



2014

► Lancement de la démarche

2015

Diagnostic et enjeux
Études thématiques
et territorialisées

2016

PADD

Pré-orientations et Concertation

2017

► Débat sur le PADD

Élaboration des OAP et du règlement

Déclinaison à l'échelle communale

2018

► Arrêt de Projet

Consultations

2019

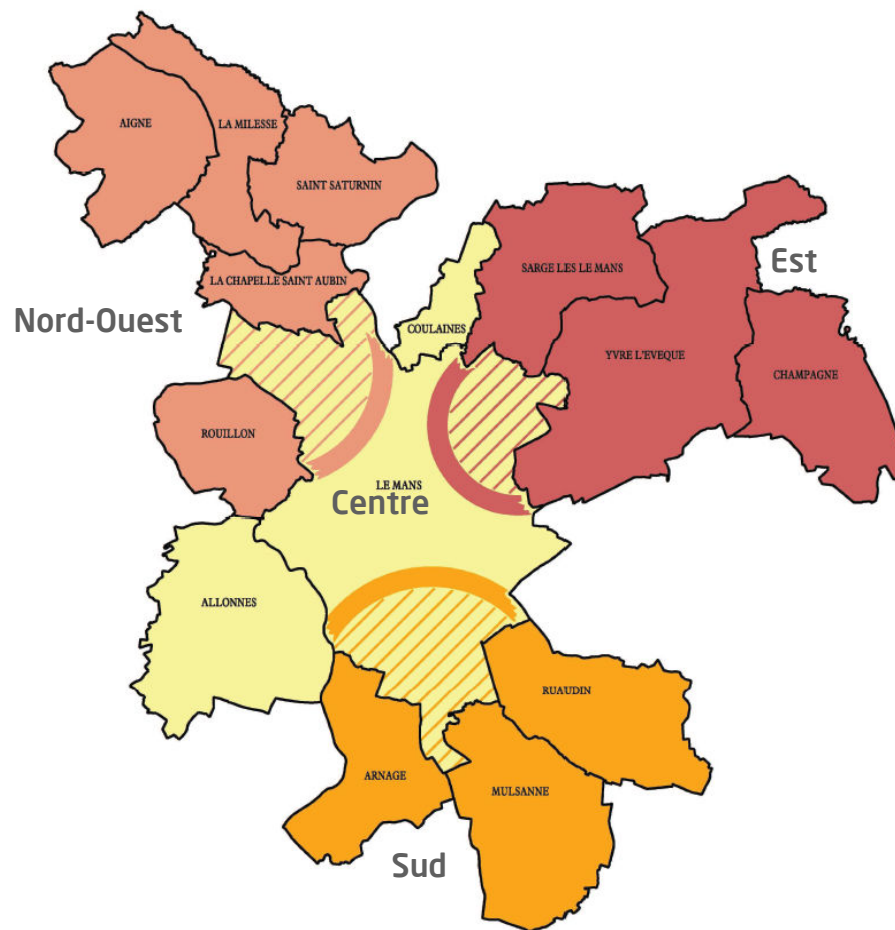
► Entrée en vigueur
du PLU communautaire

Enquête publique

**Le groupe territorial,
une instance de
réflexion adaptée au
projet intercommunal**

*La commune
Les groupes territoriaux
Le comité de pilotage
Le conseil communautaire*

- ▶ entre la commune et la métropole
- ▶ 4 secteurs, regroupant des communes et des quartiers du Mans
- ▶ échelle de bassins de vie
- ▶ force de proposition face aux enjeux identifiés
- ▶ assurent l'appropriation du projet par les communes et la prise en compte de leurs spécificités





Articulation des 2 politiques

- ▶ Délibération de prescription : service Habitat - Logement associé à la rédaction des objectifs poursuivis en matière d'habitat
- ▶ Travail itératif ⇒ PLUc qui « impulse le PLH3 »
- ▶ Objectifs de production de logements qui ne sont plus à définir
Travail conjoint sur les besoins en logements liés au desserrement des ménages ⇒ travail par classes de communes
Objectif de production de 1050 logements / an environ (2018-2030)
½ desserrement / ½ croissance - TCMA 0,47%
- ▶ Repérage des potentiels de densification / renouvellement urbain ⇒ association en amont du service Habitat-Logement
- ▶ Echelle intermédiaire pour travailler sur la programmation, et la régulation de la production, dans l'espace et le temps, à partir des sites retenus ⇒ groupes territoriaux



Cadrage technique au 1^{er} semestre 2017,
avec 2 temps d'échange avec VP habitat et Urbanisme,
puis association du service aménagement urbain qui pilote les
opérations d'aménagement

... encadrer sans figer

Articulation des 2 politiques

SCoT

approuvé en janvier 2014

PLH 2013-2019
Bilan à mi-parcours
en 2017

Élaboration PLUc
arrêt automne 2018
appro mi-2019

PLH 2019-2024

Mise en œuvre

Modification

PLH 2019-2024
Bilan à mi-parcours