

## Compte-rendu de la réunion du club Basse-Normandie Flers (Orne) 27 janvier 2015

### Ordre du jour

- 1) Mots d'accueil
- 2) Retour sur l'évaluation du fonctionnement du Club
- 3) Actualités du Club PLUi
- 4) Documents d'urbanisme et aménagement numérique
- 5) PLUi et Habitat
- 6) Conclusion de la journée

### Participants

Prénom & Nom	Structure
Pierre Salles	CA du Pays de Flers
Sibylle de Carcouët	CA du Pays de Flers
Christian Durez	CA du Pays de Flers
Anne-Laure Nevoux	CA du Pays de Flers
Benoît Pele	CA du Pays de Flers
Julie Morin	CC de La Haye-du-Puits
Thierry Renaud	CC de La Haye-du-Puits
Eric James	CC de Vire
Lindsay Jegou	CC de Vire
Karine Presier	CC du Pays du Camembert
Didier Goret	CC du Pays du Camembert
Isabelle Caignon	CC Lintercom Lisieux Pays d'Auge
Serge Tougard	CC Lintercom Lisieux Pays d'Auge
Florent Montreuil	CC Bény Bocage

**Club PLUi**

Compte-rendu du club Basse-Normandie du 27/01/2015



Anaïs Pitel	CC Pays de Livarot
Hégésippe Bellanger	CC Sèves-Taute
Marion Tissier	CC Vallée d'Auge
Alice Guichard	CU Alençon
Marie-Laure Joyeux	CU Alençon
Bruno Delangle	CC Pays Bellémois
Patrice Johan	P.N.R des Marais du Cotentin et du Bessin
Patricia Marquet	Argentan Intercom- DTerNC
Sophie Duplessy	CEREMA-DterNC
Alain Tirard	DDT 61 (Orne)
François Denis	DDT 61 (Orne)
Jacqueline Canet-Chaumont	DDT 61 (Orne)
Catherine Gouerec	DDT 61 (Orne)
Marcel Gondard	DDT 61 (Orne)
Serge Desnos	DDTM 14 (Calvados)
Karine Lerouillois	DDTM 14 (Calvados)
Jean-Luc Routier	DDTM 14 (Calvados)
Patrick Poupinet	DDTM 50 (Manche)
Astrid Erenati	DDTM 76 (Seine Maritime)
Dominique Legouis	DDTM 76 (Seine Maritime)
Bernard Le Dain	DREAL Basse-Normandie
François Anfray	DREAL Basse-Normandie
Carole Lecomte	DREAL Basse-Normandie
Claude Hue	DREAL Basse-Normandie
Yvonne Marie	DREAL Basse-Normandie
Louise Delaunay	Capgemini Consulting

## 1) Mots d'accueil

- **Pierre Salles**, Vice-président de la Communauté d'agglomération du Pays de Flers

Monsieur Salles accueille les participants et en profite pour évoquer le domaine de Pont-Ramond dans lequel la Communauté d'Agglomération a le plaisir de nous inviter.

Il fait un bref rappel sur l'histoire de ce site et sur les noms des personnalités à qui on doit les transformations successives de ce site et sa parfaite réhabilitation.

- **François Anfray**, DREAL Basse-Normandie

François Anfray présente l'ordre du jour et précise les modalités d'organisation de la journée.

## 2) Retours sur l'évaluation du fonctionnement du Club

- Sophie Duplessy, CEREMA DTer NC
- Cf. support powerpoint.

*Suite à la dernière rencontre (Lisieux, 2 octobre 2014), un questionnaire sur le fonctionnement du Club a été soumis aux membres, dont environ 30 ont transmis leurs réponses.*

### ***Fréquence des rencontres***

---

Les répondants à l'enquête sont favorables à un rythme de deux à trois réunions par an, dont une maximum par trimestre.

Le format d'une rencontre étalée sur une journée est souhaitable compte-tenu des temps de déplacements de certains participants.

Par ailleurs, le moment du déjeuner est apprécié pour échanger sur des expériences, créer du réseau et du lien.

### ***Format des rencontres***

---

De plus, les répondants ont souligné l'importance d'une composition équilibrée entre les collectivités, l'Etat, et les partenaires extérieurs, avec un maximum de 30 voire 40 participants, lors de chaque rencontre. Au-delà de cette participation, les échanges sont considérés comme difficiles à poursuivre.

### ***Ordre du jour des rencontres***

---

L'enquête montre que les approches les plus concrètes possibles sont à favoriser, sans trop théoriser.

Les répondants proposent également d'approfondir un seul sujet tout au long de la journée, en particulier lorsque la thématique est complexe.

Il serait également intéressant d'avoir des retours sur les actualités et expériences des autres Clubs régionaux.

Enfin, certains ont manifesté leur intérêt pour éventuellement organiser des visites de terrain. Il est cependant souligné que ces visites sont opérationnellement difficiles à mettre en œuvre.

### ***Attentes vis-à-vis du Club***

---

Les répondants ont manifesté plusieurs attentes à l'égard du Club, dont :

- Accorder davantage d'importance aux retours d'expérience et aux méthodologies employées ;
- Favoriser les temps d'échange dans l'objectif de discuter autour de pratiques ou de questions restant en suspens ;
- Pouvoir entendre les points de vue de chacun ;

- Echanger sur les difficultés rencontrées, dans l'objectif de faire remonter ces points bloquants au Ministère si nécessaire ;
- Faire vivre le réseau en s'appuyant sur le Club.

### ***Bilan sur l'extranet***

---

Les répondants sont très satisfaits de l'extranet, jugé très utile, intéressant et partagé par tous.

Les présentations publiées sur l'extranet sont également considérées comme de bons supports d'échange, permettant de prendre contact avec les collectivités qui y sont évoquées, si besoin.

Il est rappelé que les documents produits sur l'extranet par le CEREMA et le Ministère, répondent à des problématiques dépassant celles du territoire de Basse-Normandie.

Par ailleurs, il est à noter que la rubrique « Clubs territorialisés » de l'extranet permet d'accéder aux ordres du jour, compte-rendu de réunions et problématiques traitées par les autres Clubs régionaux.

### ***Besoins exprimés au regard des thématiques à aborder***

---

Les répondants ont évoqué plusieurs thèmes qu'ils souhaiteraient voir aborder par le Club. Certains déjà traités par le Club, pourraient faire l'objet de nouvelles présentations :

- Le suivi-évaluation du PLUi (comment faire vivre le document, l'évaluer, le faire évoluer, quels sont les outils de suivi,...) ;
- Les STECAL et les possibilités qu'offre la loi MAP pour l'habitat en zone agricole et naturelle
- La place des acteurs économiques ;
- Les articulations entre le PLUi et le volet Habitat PLH – *traité lors de la séance* ;
- L'aménagement numérique du territoire – *traité lors de la séance*.

Restent à explorer comme thématiques :

- L'articulation PDU / PLUi : le volet déplacement ;
- La concertation, l'enquête publique et les PPA ;
- Les questions juridiques concernant l'évolution des périmètres EPCI et PLUi : gestion concomitante avec d'autres documents d'urbanisme ;
- Le cadre réglementaire (réforme des collectivités locales et PLUi, mutualisation des moyens entre EPCI, gestion des autorisations d'urbanisme dans le cadre de la fin de la mise à disposition par les services de l'Etat).

Certaines problématiques proposées s'écartent du champ initial du Club :

- La prévention du contentieux (contentieux d'annulation des documents d'urbanisme) ;
- Une AVAP à l'échelle intercommunale ;

- La mise en place de l'instruction des autorisations d'urbanisme (Application du Droit de Sols) après juillet 2015.



*Thématiques supplémentaires proposées par les participants, au cours de la séance*

- *Il serait intéressant d'évoquer la mobilisation des élus tout au long de la procédure PLUi (intérêt et méthode suivie)*
- *Il serait également pertinent de commencer à engager une réflexion autour de la réforme territoriale, notamment dans le cadre de la fusion avec la Haute-Normandie.*

### 3) Actualités du Club PLUi

- Sophie Duplessy, CEREMA Dttter NC
- Cf. support powerpoint

*Lors de cet échange, sont traitées les lois LAAAF et de Simplification de la vie des entreprises qui ont modifié les dispositions de la loi ALUR.*

#### LA LAAAF : Loi portant Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13/10/2014

L'article 25 relatif à la constructibilité des zones N et A (art L 123-1-5 II 6° du CU) modifie les possibilités de construction sur les zones N et A.

En effet, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination après avis conforme de la CDPENAF (zone A) ou de la CDNPS (zone N) ; les extensions des bâtiments à usage d'habitation sont possibles en zone N et A.

La loi LAAAF apporte donc de la souplesse à condition de ne pas compromettre la qualité agricole et paysagère du site. Le règlement du PLUi doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions et la compatibilité avec le maintien agricole (densité, hauteur, implantations...). Il n'y a pas d'extension possible pour les autres bâtiments, sauf celles nécessaires (agricoles, forestières et services publics).

A noter que pour les extensions, il n'y a pas de passage en commission.

**?** *La loi LAAAF ouvre des perspectives sur l'extension des habitations existantes, mais des dispositions doivent être prises dans le PLUi ; lorsque ces dispositions ne sont pas présentes dans le règlement, est-il possible d'envisager tout de même des extensions de bâtiment ?*

- *Réponse de Sophie Duplessy, Cerema : il s'agit de se référer au PLU, et de la nature des dispositions à prendre en termes de densité, de hauteur, d'implantations...Cependant, il est rappelé que tant que le PLUi ne contient pas de dispositions sur ces sujets, il n'est pas possible de délivrer les permis de construire pour extension.*

**?** *Comment définir la notion de densité au regard des extensions en zone N et A ?*

- *Réponse de François Anfray : La loi LAAAF ouvre des perspectives pour qu'un règlement de PLU permette des extensions d'habitation existantes mais on doit trouver dans le règlement du PLU un certain nombre de dispositions qui permettent d'encadrer le dispositif. Tant que ces dispositions ne sont pas présentes dans le règlement du PLU, les extensions ne sont toujours pas possibles. S'il est assez facile d'imaginer quels types de dispositions peuvent être prises en termes de hauteur et d'implantation, il est plus difficile de se représenter quelle est la nature des dispositions à prendre dans le PLU en termes de densité.*

**?** *Ces dispositions s'appliquent-elles aux PLU élaborés avant la loi LAAAF ?*

- **Réponse de Sophie Duplessy :** *Ces dispositions s'appliquent bien aux PLU élaborés avant la loi LAAAF.*
- **Réponse de François Anfray :** *Il est à noter que tant que le règlement du PLU ne comporte pas ces dispositions, il n'est pas possible de délivrer un permis de construire pour les extensions.*

La loi LAAAF apporte des clarifications sur les procédures.

La loi LAAAF apporte également des clarifications sur les procédures :

- Pour les POS : il est re-précisé que les procédures de révision des POS engagées avant le 31/12/2015 doivent respecter l'ensemble des dispositions ALUR prévues pour les PLU. En effet, les termes de la loi ALUR pouvaient laisser supposer qu'une révision de POS était possible sans prendre en compte les dispositions ALUR, ce qui n'est pas le cas.
- L'annulation d'un PLU rétablit le document antérieur (POS), mais l'Etat veillera à faire reprendre rapidement une nouvelle élaboration.

La loi LAAAF apporte des clarifications sur les mesures transitoires.

La loi LAAAF clarifie les mesures transitoires, au regard des articles L.123-1-2 (analyse des capacités de densification + conditions de réalisation bilan) et L.123-1-3 (intégration composante paysagère) :

- Pour les PLU déjà approuvés, les modifications seront intégrées lors de leur prochaine révision.
- Pour les PLU dont les procédures étaient en cours à la publication de la loi ALUR, ils peuvent opter soit pour l'application des dispositions antérieures à la loi ALUR (Grenelle) soit pour les dispositions ALUR.

**?** *Pour les PLU dont les procédures étaient déjà en cours avant ALUR, doit-on s'appuyer sur une délibération pour valider le choix de cadre juridique (ALUR vs Grenelle) ?*

- **Réponse de François Anfray :** *Il n'est pas précisé dans les textes que l'on doit s'appuyer sur une délibération, mais il peut être opportun d'en prendre une pour clarifier le régime que l'on adopte à des fins de prévention contentieuse.*

**?** *Dans le cadre de la LAAAF, et concernant le changement de destination : comment cette disposition peut-elle être mise en pratique ? Cette décision doit-elle être précisée dans le règlement ou bien doit-on étoiler ces bâtiments ?*

- **Réponse de Sophie Duplessy :** *Ces bâtiments et les conditions associées à un changement de destination doivent être précisés dans le PLU, soit de manière graphique et/ou par écrit, selon le choix de l'EPCI.*



### La loi de Simplification de la Vie des Entreprises du 20 décembre 2014

La loi de Simplification de la Vie des Entreprises (articles 13 et 14) permet d'écarter certaines échéances pour les PLUi et POS et ainsi faciliter l'engagement dans une démarche de PLUi.

Plusieurs conditions sont à respecter.

- Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux EPCI engagés ou engageant une procédure de PLUi entre le 24/03/14 et le 31/12/15.
- Concrètement, les dates et délais de mise en conformité initiaux ne s'appliquent plus aux POS et PLU de ces EPCI, à condition que le débat sur le PADD ait lieu avant le 27/03/17 et qu'une approbation du PLUi intervienne avant le 31/12/19. Si le débat n'a pas eu lieu avant l'échéance mentionnée ci-dessus, le dispositif dérogatoire cesse immédiatement.

#### **Quel type d'EPCI est concerné par ces dispositions ?**

- **Réponse de Sophie Duplessy :** *Tous les EPCI qui engagent une démarche de PLU intercommunal sont concernés par ces dispositions.*

L'article 14 modifie également l'article 123-1 II bis du code de l'urbanisme.

L'article 14 de la loi prévoit un achèvement, par l'EPCI nouvellement créé ou compétent en matière de PLU, des procédures engagées par les communes après accord des communes concernées.

L'objectif est donc de sécuriser les procédures et de garantir la continuité juridique.

#### **Dans le cadre d'une fusion, la loi ALUR précisait que les EPCI pouvaient poursuivre les procédures engagées, mais dans les 2 ans qui suivaient la fusion ; cette disposition change-t-elle ce délai ?**

- **Réponse de Sophie Duplessy :** *Dans un souci de lisibilité du droit, l'article de la loi ALUR prévoyant ces délais a été supprimé. (art IV de l'article 136 de la loi ALUR)*

#### 4) Documents d'urbanisme et aménagement numérique

- Carole Lecomte, DREAL BN
- Sybille de Carcouet, CAPF
- Cf. support powerpoint.

#### *Les usages du numérique*

---

La société est actuellement bouleversée par de nouveaux usages : que ce soit au sein des sphères professionnelles et privées, le développement du numérique et du digital impacte nos habitudes.

C'est une véritable révolution, à l'image de celles de l'écriture et de l'imprimerie.

*Cf conférence de Michel Serres INRIA Décembre 2007 : Les nouvelles technologies révolution culturelle et cognitives*

<https://m.youtube.com/watch?v=kRFXFDmqCqY>

Ces transformations touchent tous les domaines : le travail, l'habitat, la mobilité et les loisirs.... Elles doivent donc être prises en considération dans les documents d'urbanisme puisqu'ils traitent de ces questions.

Le numérique n'impacte pas seulement les infrastructures mais également les services numériques, construits par les collectivités. En Basse-Normandie, la gouvernance du numérique repose sur une collaboration qui concerne l'État, le Conseil Régional, Manche Numérique, les Conseils Généraux du Calvados et de l'Orne, l'Agglomération de Caen-la-Mer et la Caisse des dépôts. Elle a mis en place en 2010 une stratégie du numérique sur un développement **simultané** de 3 axes :

- Le développement des infrastructures
- Le développement des usages et services
- Le développement des formations

Cette stratégie est toujours pertinente en 2015. Elle sera confortée par l'ajout des « infrastructures d'usages » : pour les petites collectivités, il est difficile de créer des services : sont donc mises en place des « infrastructures d'usage », intermédiaires entre projet de service numérique et infrastructure en dur.

A l'échelle régionale ou départementale, sont déjà mises en place des organisations, type infrastructures de services, qui permettent de créer facilement du service. La concrétisation est par exemple la mise en place par les collectivités de nouveaux lieux tels que :

- **les espaces publics numériques**, facilitant l'accès aux nouveaux outils numériques, et proposant des formations pour monter en compétence dans ce domaine. Il existe environ 120 lieux de ce type en Basse-Normandie. **Les visio-guichets 50 et les points infos 14** : accès à des services comme Pôle Emploi, la CAF, des services juridiques.... Le département contractualise avec chacun des services, et accompagne les collectivités dans la construction de ces lieux. Un médiateur présent

sur place aide les administrés à être mis en relation avec les services publics.

- **Les télé-centres** accueillant des espaces de télétravail et au sein desquels les utilisateurs peuvent retrouver des conditions de travail.
- **Les zones d'activités multiservices (znm)**, lieux bénéficiant du très haut débit, avec un médiateur à disposition des utilisateurs. Plusieurs services sont proposés aux usagers (selon les znm) tels que la visio conférence, et des espaces numériques d'entreprise (ENE) pour une aide à la formation.

La prochaine grande transformation impactant les usages concerne le traitement des données émises par tous les objets connectés, et à partir desquelles des services peuvent être créés en ville, par exemple, le paiement à partir du téléphone portable dans les transports publics, la gestion en temps réel du trafic routier, de l'occupation des parkings. Cette évolution est déjà en cours sur le territoire bas-normand, qui a été le premier à expérimenter la technologie NFC (transactions sécurisées) dans l'agglomération Caennaise.

Des réflexions particulières dans les documents d'urbanisme doivent donc être menées pour identifier les zones les plus pertinentes pour accueillir tous ces équipements qui peuvent d'ores et déjà trouver leur place dans des zones bien desservies du point de vue des infrastructures.

### Les infrastructures

L'Etat a pour objectif que 100% des français soient raccordés au très haut débit d'ici 2022 (majoritairement fibre optique jusqu'à l'abonné).

Concrètement, le déploiement des réseaux télécom a été ouvert à la concurrence en 1998. Donc, normalement, la collectivité n'a pas à intervenir sur les réseaux télécom, qui sont gérés par des opérateurs privés. Or, **ceux-ci n'interviennent que dans les zones rentables donc les zones denses.**

Pour réduire la fracture numérique, le législateur a fait évoluer la réglementation en permettant aux collectivités d'intervenir (L1425-1 du CGCT) sans qu'elles fassent obstruction à la concurrence. C'est pourquoi sur le plan national pour le déploiement du très haut débit, les zones très denses sont réservées exclusivement aux opérateurs, et les services publics ont interdiction d'y intervenir (aucune zone très dense n'existe en Basse-Normandie).

Pour les zones moins denses, il a été demandé aux opérateurs de préciser les secteurs sur lesquels ils voulaient intervenir : leur zone leur est réservée pour 5 ans. Si les opérateurs n'y interviennent pas durant ces 5 ans, les collectivités pourront y intervenir.

Par exemple, en Basse-Normandie, les opérateurs Orange et SFR ont co-investi sur les secteurs de Caen La Mer, Lisieux, Flers, l'agglomération d'Alençon. En dehors de ces zones, les réseaux télécom sont régis par des projets publics, différents d'un département à un autre.

A titre d'illustrations, les stratégies déployées par les 3 départements de Basse-Normandie :

- La Manche : pour ce département, l'objectif est de déployer complètement la fibre optique d'ici 2027 (projet en cours de déploiement). C'est la structure publique Manche Numérique qui joue le rôle de Maître d'Ouvrage pour construire le réseau ; un délégataire sera ensuite choisi pour

gérer le réseau (affermage). Ce dispositif permet une meilleure maîtrise du territoire et de son aménagement.

- Le Calvados (hors Caen La Mer et Cœur Côte Fleurie) : l'objectif est de déployer la fibre optique d'ici 2033. Le processus de déploiement y est différent : une délégation du service public a été créée pour concevoir et exploiter le réseau. Donc, dans le contrat de délégation du service public, le département a précisé un certain nombre de dispositions initiales, mais il est plus limité dans la maîtrise de l'aménagement du territoire (contrairement à la Manche qui procède par marché public).
- L'Orne : le projet est en cours de finalisation pour déployer la fibre optique sur L'Aigle et Argentan.

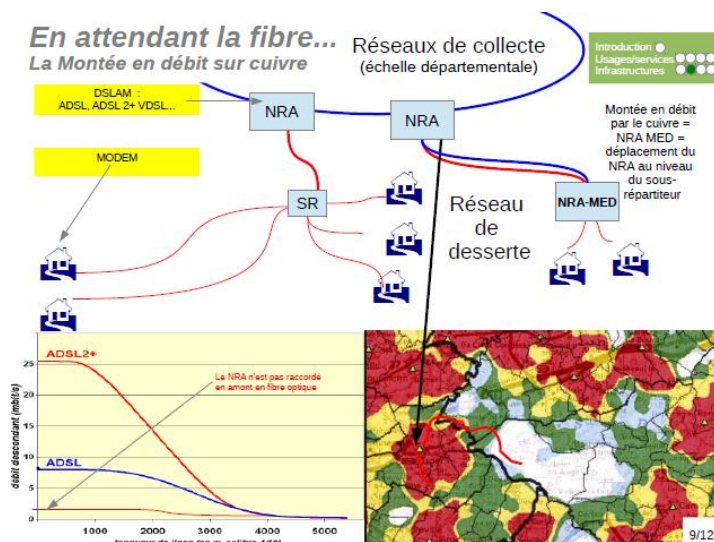
*Une illustration du déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné a été présentée (cf. support de présentation).*

A noter qu'en zone moins dense, comme c'est le cas pour toute la Basse-Normandie, le réseau de fibre est mutualisé dans sa partie terminale : entre le point de mutualisation (armoires de rue) et l'habitation. Cela signifie que tout opérateur concurrent qui amène son réseau jusqu'au point de mutualisation peut offrir des services aux habitants, car l'opérateur initial qui a déployé le réseau a l'obligation de le mettre à disposition des autres opérateurs à un tarif régulé par l'ARCEP (autorité régulatrice des communications électroniques et de la poste).

En zone très dense, les opérateurs déploient plusieurs réseaux concurrents jusqu'à l'habitation, si bien que l'habitant a plusieurs prises optiques chez lui.

Le déploiement du très haut débit va prendre environ une quinzaine, voire une vingtaine d'années. Pour éviter que certaines communes se trouvent en difficulté et dans l'attente du très haut débit, les 3 départements déploient des technologies de montée en débit.

- **La montée en débit sur le réseau cuivre** : plus on est près du nœud de raccordement, mieux on bénéficie d'un débit de haut niveau. Aussi, la montée en débit a pour objectif de déplacer les équipements au niveau du sous-répartiteur, pour bénéficier de ce haut débit, via un lien en fibre optique obligatoire. Ce dispositif permet de rapprocher la fibre des habitations et donc aux abonnés de bénéficier d'un débit plus performant.



- **WIFFIMIMO** : cette technologie repose sur des antennes à disposer sur les toits des habitations, sur la base d'un réseau de collecte au niveau départemental en fibre optique qui raccorde l'antenne émettrice.

Par ailleurs, en plus du réseau fixe, le **déploiement du réseau cellulaire** de 4ème génération (4G) répond également aux besoins d'accéder à internet en situation de mobilité. Pour le déploiement de la 4G, on utilise des fréquences du domaine public de l'Etat, qui les loue aux opérateurs (licences). En échange, lors du déploiement de la 4G, l'Etat impose des obligations de couverture en milieu rural et en pourcentage de population.

**?** *Quels sont les éléments qui ont prévalu dans le choix de dispositifs permettant le déploiement de la fibre optique (Manche vs Calvados) ?*

- **Réponse de Carole Lecomte** : Le choix des dispositifs a reposé sur des choix politiques et sur la capacité financière à soutenir ce type de projet. A noter que les collectivités ne sont autorisées à intervenir véritablement que depuis 2004. Par ailleurs, en 2009, la loi sur la fracture numérique a incité les départements à mettre en place des schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique, exposant la vision qu'ils ont de leur territoire en matière d'infrastructure numérique et le projet politique qui la soutient.
- **Réponse de François Anfray** : Cette loi de 2009 a permis aux Conseils Généraux de construire leur projet de territoire en matière de numérique, ce qui explique que les prises de positions politiques soient différentes d'un département à un autre.

A noter que la gouvernance de ce type de projet est le point n°1 à définir.

**?** *Dans le cadre d'un changement de destination, le Conseil Général peut-il faire prévaloir certaines dispositions ?*

- **Réponse de Carole Lecomte** : Actuellement, les projets sont élaborés sans véritablement consulter les documents d'urbanisme (notamment en raison de la différence d'échelle). Or la prise en considération de ces documents est importante car une fois que le réseau sera construit, il faudra bien financer les déploiements pour les nouvelles zones. On peut penser que tout point de construction en dehors du plan de déploiement de la fibre optique, sera inévitablement à la charge de l'EPCI ou de la commune, d'où l'intérêt de prendre en compte cette dimension dès l'élaboration du PLUi, et de favoriser les zones de densité.



**La DREAL a-t-elle une vision exhaustive de l'ensemble des équipements existants tous réseaux confondus?**

- **Réponse de Carole Lecomte** : La DREAL possède des informations, mais de manière disparate, selon les départements. Il est possible de se rapprocher des DDT et des départements qui peuvent aider à comprendre ces informations sur la couverture numérique.



### Exemple du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers (CAPF) -S. de Carcouët

Le PLUi de Flers a été approuvé en décembre 2014 (actuellement en attente de l'avis du préfet) et la question de l'aménagement numérique a été au cœur des réflexions.

La CAPF a pris en compte la question de l'ANT.

Une journée de travail sur le PLUi a été proposée à l'ensemble des acteurs, dont la forte participation des élus et des techniciens a démontré leur mobilisation sur le sujet de l'ANT et une véritable prise de conscience de cette problématique.

Les objectifs de cette journée étaient multiples :

- Obtenir de l'information sur les NTIC ;
- Identifier les secteurs à enjeux pour une desserte en Très Haut Débit ou en Haut Débit ;
- Repérer les outils et les documents pouvant être étudiés dans le cadre de la démarche de PLUi

Cette journée a permis de faire prendre conscience aux élus qu'ils devaient réfléchir concomitamment au PLUi et à l'ANT, tout en s'impliquant dans l'élaboration du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique).

Les résultats de cette prise de conscience ont été très bénéfiques :

- Un élu référent sur l'ANT à la CAPF ;
- Un technicien référent désigné à la CAPF au sein de la Direction Aménagement ;
- Un partenariat renforcé avec le CG61 et une participation active de la CAPF dans l'élaboration du SDAN ;
- Une modification des statuts de la CAPF qui a pris la compétence « élaboration, suivi, participation aux études de planification sur l'ANT ;

- Une meilleure réflexion sur l'ANT dans l'élaboration du PLUi ;
- La décision d'élaborer un SLAN (Schéma Local d'Aménagement Numérique).

La problématique de l'ANT a été intégrée à l'élaboration du diagnostic.

Au moment de la réalisation du diagnostic du PLUi, la DREAL et le CETE ont accompagné l'EPCI dans l'intégration des données de la DREAL sur les débits internet de la CAPF :

- Délimitation de zones blanches ou grises
- Définition du nombre de bâtiments desservis ou non

A noter que la densité est une donnée qui intéresse les opérateurs. Il ne faut pas oublier également qu'en zone rurale, il peut y avoir des besoins spécifiques : desserte d'une exploitation agricole, couverture en téléphonie pour les habitants et acteurs du développement, offre de nouveaux services (Travail Hors Domicile), sachant que l'implantation des familles et des entreprises dépend de la desserte du réseau.

Parallèlement à la démarche de construction du PLUi, une réflexion a été engagée sur les dessertes des réseaux, avec une identification des nœuds de raccordement (et donc des sous-répartiteurs), et par conséquent la définition de zones plus ou moins sensibles. Il faut également avoir une visibilité du territoire plus large que les limites administratives.

Ces informations relatives à la desserte du réseau ont été complétées par un repérage des secteurs à enjeux :

- Activités économiques (zones d'activités économiques) ;
- Activités touristiques ;
- Secteur d'habitat dense ;
- Equipements de formation, santé.

Cette collecte d'information a été réalisée par un groupe de travail auprès de techniciens et d'élus, en repérant sur une carte l'ensemble des sites publics, privés,...

LE PADD répond également à l'intégration des problématiques numériques sur le territoire.

Le PADD prend en compte le fait qu'Orange ait répondu à l'appel d'offre concernant la commune de Flers. Le Très Haut Débit y est donc prévu pour 2015.

Le PADD fixe également l'objectif de monter en débit pour certaines zones :

- Les zones d'activité, les équipements de formation et de santé
- Les centres bourgs (du fait de la densité et de la présence de services)
- Les sites touristiques (qui peuvent être en zone rurale)

Il est clairement annoncé que les hameaux ne seront pas desservis en THD (même démarche que dans le cadre de l'assainissement).

A noter que la CAPF a été acteur de la politique numérique, et participe à 50% des frais d'investissement de la montée en débit. Il est également important de discuter avec le Conseil Général, car il est nécessaire que les secteurs les plus sensibles soient montés en débit en 1<sup>ier</sup>.



### **La montée en débit est-elle bien une phase transitoire en vue du déploiement de la fibre optique ?**

- **Réponse de Sybille de Carcouet:** *C'est une phase transitoire à partir du moment où l'on peut bénéficier de fonds de l'Etat. Or pour bénéficier de ces fonds, la montée en débit n'est acceptée que lorsqu'elle est intégrée dans un projet de déploiement du THD. L'infrastructure sur laquelle repose la montée en débit doit accompagner le THD. Le réseau de collecte doit également être renforcé. A noter comme difficulté supplémentaire qu'il est nécessaire d'activer des usagers, susceptibles d'intéresser des opérateurs qui géreront ensuite le réseau.*

Le règlement du PLUi répond aux enjeux de l'ANT.

Il s'agit dans un premier temps de veiller à l'intégration paysagère des éléments d'infrastructures, mais peu de choix sont disponibles.

Le règlement doit permettre le développement de ces infrastructures, en adoptant notamment des dispositions adaptées sur les hauteurs et ainsi permettre l'implantation d'antennes et de pylônes.

En termes de zonage :

- Les zones AU ont été sélectionnées dans la continuité des zones urbaines et servies par d'autres réseaux.
- L'EPCI n'est pas soumis à des pressions foncières, aussi l'ouverture des zones AU n'a pas été contrainte à la desserte en NTIC.
- Des zones d'accueil des infrastructures doivent être prévues dans les lotissements.

Par conséquent, le PLUi n'est pas trop contraignant pour permettre le développement de ces infrastructures. Parallèlement, le groupe de travail constitué des différentes communes au niveau de leurs directions, permet de mener une réflexion permanente sur le développement du numérique et du digital.

En septembre 2014, les statuts de la CAPF ont été également modifiés dans l'objectif d'assurer la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement du développement numérique.

### **Ce que dit la loi Grenelle 2**

Les communications électroniques sont abordées dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD du PLUi arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications électroniques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération



intercommunale ou de la commune.

En matière d'équipement des zones, le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des critères de qualité renforcés, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Des prescriptions sont données sur les critères de qualité renforcée :

- On ne peut pas privilégier une technologie ou un opérateur. Il faut réfléchir en termes d'usages (par exemple, il s'agit de déployer une technologie qui permette l'accès à la télévision par internet). On peut fixer des « obligations de résultats » mais pas « des obligations de moyens ».

Par ailleurs, il est constaté que les bureaux d'études éprouvent des difficultés à intégrer cette problématique, lors de la réalisation du diagnostic. Il est intéressant de demander aux bureaux de réaliser des cartes, mais surtout d'analyser les zones à enjeux, et réaliser des projections à 5 ans sur ces zones (en utilisant les moyens disponibles comme des dessins par exemple).

*Les cartes sur la couverture numérique peuvent être disponibles sur internet : « l'observatoire du très haut débit », qui propose des outils de visualisation graphique simples à utiliser : <http://observatoire.francethd.fr>*

L'intégration des infrastructures numériques implique une anticipation dans les documents d'urbanisme.

Il est conseillé que le règlement du PLUi contribue à intégrer les équipements dans les paysages et à ne pas empêcher leur déploiement (armoires de rue, points de mutualisation) - exemple d'une initiative qui consiste en la réutilisation d'un petit bâtiment pour y installer un point de mutualisation. Cette stratégie nécessite une anticipation de ces infrastructures dans les documents d'urbanisme.

Concernant les antennes (wifimax), celles-ci peuvent à titre d'exemple, être montées sur des châteaux d'eau, au sein de rochers fictifs, sur des bâtiments ; le site internet d'Orange propose des exemples d'intégration de ces infrastructures au paysage : <http://homo-mobilus.fr/reseau-mobile/portraits-d-antennes>



**Quel est l'impact de ces infrastructures en termes de santé publique ?**

- **Réponse de Carole Lecomte:** Un principe de précaution s'applique, mais il n'y a pas tant d'infos scientifiques sur le sujet. Celles existantes ne sont pas toutes indépendantes. La plupart des maires appliquent le principe de précaution et ils évitent par exemple d'installer des antennes à proximité des écoles.

Il est également conseillé de prévoir les fourreaux et de les recenser.

Il s'agit d'anticiper les fourreaux selon la stratégie de déploiement (dans les maisons, les immeubles, les zones d'activités, sous les routes). Il faut bien les recenser, identifier leur propriétaire.

A noter que mettre des fourreaux en attente sous la route génère des coûts de fonctionnement. Il est plus facile de mener une politique patrimoniale de fourreaux lorsque les projets très haut débit sont bien avancés.

C'est au propriétaire du fourreau de le faire recenser (commune par exemple). Son intérêt est d'en conserver la propriété.

Les opérateurs peuvent fournir des données auprès d'acteurs publics qui le demandent, mais il vaut mieux s'appuyer sur un recensement exhaustif. A noter que les opérateurs ont plus d'appétence à déployer dans des zones où ils vont accéder facilement à l'information. On ne peut que conseiller la mise en place de système d'information unique et à jour sur un territoire le plus large possible.

#### Le schéma directeur départemental doit s'articuler avec le document d'urbanisme.

Il faut que le schéma directeur départemental prenne en compte les besoins exprimés dans le document d'urbanisme. L'aménagement numérique obéit à une logique qui lui est propre et donc le rapport avec le projet de territoire, au service duquel il devrait se mettre, ne se fait pas naturellement.

A noter qu'il n'y a pas de lien juridique entre le schéma directeur et les documents d'urbanisme.

#### Mettre en place un dispositif de veille (surtout dans le cadre des SCOT)

Il s'agit de surveiller ce qui se passe sur le terrain, sur cette thématique, pour éventuellement adapter les documents d'urbanisme selon les incidences constatées.

A noter que deux guides de références sont disponibles sur cette thématique :

- Aménagement numérique et documents d'urbanisme – Eléments de méthodologie (juin 2013)

<http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr/brochure-amenagement-numerique-et-documents-d-a668.html> Etude pour l'intégration des enjeux de l'Aménagement Numérique des Territoires dans les documents d'urbanisme et de voirie, Pôle Aquitain pour une Société de l'Information (janvier 2014)

<http://www.aecom.org/Vous-informer/Juridique-TIC/Communications-electroniques/Amenagement-numerique/Etude-AEC-pour-l-integration-des-enjeux-de-l-ANT-dans-les-documents-cadre-de-l-Urbanisme>

Ce deuxième guide a été édité par la région Aquitaine dans une intention d'appeler à des améliorations (licence creative common By SA 3,0 FR). Il n'est pas recommandé d'appliquer tels quels les blocs de prescription sans analyse préalable.



*Le schéma directeur départemental est-il une déclinaison des dispositions prises au niveau régional ?*

- **Réponse de Carole Lecomte** : Au niveau régional, il s'agit d'une stratégie de cohérence régionale des actions publiques en matière d'aménagement numérique sur le territoire qui ne comprend pas que des aspects infrastructures (usages, formation, infrastructures d'usages) alors que les schémas départementaux relèvent plus de l'ingénierie de projet et du déploiement de réseaux télécoms (même si le SDTAN de la manche comporte également un volet usages) .

## 5) PLUi et Habitat

- Claude Hue, DREAL BN
- Eric James, CC de Vire
- Cf. support powerpoint.

Compte-tenu des évolutions réglementaires récentes, le PLH inclus dans le PLUi n'est plus obligatoire. Cette disposition n'impacte pas les démarches de PLUi déjà commencées et suffisamment avancées, qui doivent se poursuivre sur la base des dispositions en vigueur lors de leur lancement.

Cependant, pour les EPCI qui seraient à un stade moindre (en-deçà du PADD), il serait concevable de poursuivre la démarche selon le nouveau régime.

Pour ces EPCI, il est donc conseillé de prendre une nouvelle délibération précisant selon quel régime va se poursuivre la démarche de PLUi ; cette délibération permet d'assurer la sécurité juridique du document. En cas de poursuite des travaux sans que le PLH soit inclus dans le PLUi, c'est alors l'ensemble des « dispositions ALUR » qui doivent être mises en œuvre dans le PLUi.

Cette délibération n'est pas entourée d'obligations formelles.

Concernant la subvention adressée à l'EPCI, cette nouvelle disposition ne change rien : l'appui financier de l'Etat est acquis définitivement.

### *Retour d'expérience sur les PLH bas-normands*

---

L'objectif de cette présentation est de dresser quelques constats sur le contenu des PLH bas-normands examinés par la DREAL en Comité Régional de l'Habitat (CRH).

#### Les préalables à rappeler :

Il y a une interdépendance entre urbanisme et habitat par l'idée commune d'un projet territorial et la définition des moyens.

Par conséquent, il y a des avantages évidents à les envisager au sein d'un même document, tels que présenter la politique de l'habitat dans un système plus large, pour améliorer la place de l'habitat dans les études et la lisibilité des actions. De ce fait, cette articulation répond aux attentes des professionnels de l'aménagement. Il a d'ailleurs été constaté que dans le cadre des PLUi « 2 en 1 », on a un plus grand poids des politiques de l'habitat dans les débats et dans la concrétisation des actions.

Il est également précisé que certains sujets non scientifiques doivent être traités précisément, tels que la projection démographique ou bien l'étude exhaustive de tous les quartiers de l'EPCI.

Les références réglementaires :

Sont rappelées les références réglementaires relatives à l'Habitat : l'article L.123-1 du CU, L.302-1 du CCH, R.302-1 du CCH.

Les observations réalisées sur les PLUi (volet Habitat) examinés en Comité Régional de l'Habitat

Il est d'abord constaté une qualité inégale entre les documents, qui peut être liée à la qualité des bureaux d'études, ou bien des intervenants.

De plus, certaines thématiques peuvent être plus ou moins « oubliées » selon les territoires (par exemple : les besoins des personnes spécifiques comme les jeunes, les personnes âgées) ou bien traitées par défaut avec une analyse insuffisante (par exemple : la thématique de la vacance).

Certaines problématiques ne sont parfois pas du tout traitées, telles que la co-propriété, la réhabilitation du patrimoine des bailleurs sociaux.

Enfin, les liens opérationnels faits avec le volet urbanisme ne sont pas toujours évidents.

Il est donc rappelé que les objectifs de réflexion concernant ce volet dépendent de la volonté de concrétiser ou non les choix faits sur l'habitat.

La partie diagnostic

Généralement, les diagnostics réalisés sont de bonne qualité mais incomplets ; par exemple, les analyses socio-démographiques peuvent être bien réalisées mais les projections sont trop ambitieuses.

- L'analyse des déséquilibres entre l'offre et la demande n'est pas faite de manière territorialisée, et parfois non suffisante pour mettre en place les orientations et actions sur ces territoires.
- Il manque également des analyses sur les places de logement (par exemple, les logements à destination de personnes défavorisées), et le lien avec la politique du Conseil Général n'est pas toujours réalisé.
- D'autre part, l'analyse des politiques de l'habitat antérieures et des volumes de construction passés est souvent peu objectivée : quelle était l'analyse il y a 6 ans ? Quels étaient nos objectifs ? Où en est-on actuellement ?
- Des manquements sont également observés sur tout ce qui relève de l'accès au logement pour les jeunes, les personnes âgées, handicapés, gens du voyage.
- L'analyse des potentiels urbains est souvent bâclée alors qu'il est intéressant d'avoir une idée du patrimoine, de ses évolutions, rénovations...
- L'offre foncière est souvent incomplète.

Il s'agit donc de faire une analyse complète et de fond sur les politiques menées.

D'autres constatations ont également été relevées :

- Une absence de connaissances des politiques d'attribution des logements sociaux : il existe des commissions d'attribution de logements sociaux chez les bailleurs sociaux, mais l'article 96 de la loi ALUR donne moyen aux EPCI de fixer un certain nombre de règles. Cette disposition est peu explorée dans les PLH.
- La situation de l'offre de logement public et privé (quantité et qualité) est diversement appréhendée. L'appréciation du marché privé est souvent peu caractérisée, et plus précisément la problématique de la vacance.
- La prise en compte des perspectives de développement du territoire et son aménagement est parfois insuffisante. Par exemple, pour Cherbourg, il est nécessaire que le PLH prenne en charge l'arrivée des grands chantiers autour de l'énergie marine.

**Il faut donc pouvoir disposer d'un diagnostic critique et objectif.**

#### La déclinaison des orientations

Plusieurs constatations sont également relevées :

- La projection socio-démographique est parfois contestable (avec une problématique de vacance peu appréhendée)
- Les modalités de diversification de l'offre (les problématiques de typologie, débat sur le pourcentage de logements de petite taille à construire, la mixité sont insuffisamment territorialisés). Certains documents ne faisaient qu'additionner les projets en cours, ce qui n'est pas ce que l'on attend. Parfois, les bureaux d'études jouent sur la sémantique (par exemple, confusion entre logement social et accession sociale).
- Les dispositions prises sur la couverture de logements de populations spécifiques sont parfois approximatives
- Une absence de politique générale relative à la problématique d'attribution des logements sociaux est également constatée.
- Certaines mesures foncières sont assez classiques et ne forment pas une réelle politique foncière (règles de densité, potentiels de densification, ...). Plus particulièrement, concernant la réhabilitation des logements sociaux : il manque le dimensionnement et le diagnostic complet de la modalité des orientations ; il faut présenter la vision du territoire à terme, et ensuite, on a à présenter une vision du territoire à 6 ans.

Des insuffisances sont également notées sur les politiques de requalification du parc public et privé.

**Le conseil donné est de présenter la vision du territoire à terme (notamment à 6 ans).**

**Le PLH peut-il influencer sur le projet et la politique des bailleurs sociaux, en termes d'opposabilité ?**

- **Réponse de Claude Hue :** Les EPCI sont en pleine compétence tandis que les bailleurs sociaux se trouvent sous tutelle de l'Etat.
- **Réponse de François Anfrais :** Notre levier est financier : aussi, si les bailleurs sociaux appliquent des mesures qui ne se trouvent pas dans la ligne du PLH, celles-ci peuvent éventuellement leur être refusées.
- **Réponse des participants :** Les leviers dépendent des EPCI, de leur délégation de compétence et des modalités de travail entre les EPCI et les bailleurs sociaux. Certains EPCI vont reprendre l'instruction et décider d'impulser seuls la politique de logements sociaux, tandis que d'autres s'inscrivent dans une logique de concertation entre collectivités, Etat et bailleurs sociaux.
- **Réponse de Claude Hue :** Concernant les politiques de réhabilitation sociale, il s'agit également de rentrer dans un débat financier : le PLH est un outil permettant de porter ce type de débat. A titre d'exemple, pour l'un des PLH sur lesquels Claude Hue a travaillé, le bailleur social avait refusé de se joindre aux discussions, ce qui a rendu l'application de la politique en termes de logements sociaux compliquée (collaboration d'un bailleur social issu d'une autre région). Il faut également bien appréhender les logiques différentes telles que la création de logements intermédiaires qui crée de la concurrence pour les bailleurs sociaux. Mais, il n'y a pas que leur logique financière et comptable et leur politique d'attribution des logements sociaux qui doivent s'imposer lors de la rédaction du PLH.

Les programmes d'action :

Sont notées les constatations suivantes :

- La déclinaison des objectifs quantifiés et territorialisés de logement et d'hébergement est souvent bien faite mais mérite parfois d'être précisée. Il est admis que l'exercice est compliqué pour des territoires de 10 000 ou 12 000 habitants, de déterminer l'impact des évolutions démographiques sur le parc : avoir des objectifs quantifiés et territorialisés avec une marge de compréhension n'est pas un exercice facile pour les petits ou moyens territoires.
- Les dispositifs opérationnels d'amélioration du parc existant sont parfois déclinés de manière insuffisante.
- Les dispositions relatives aux interventions nécessaires en termes de foncier ne sont pas explicitées de manière suffisante.
- Les mesures d'accompagnement en termes d'urbanisme ne sont pas toujours précisées : il est nécessaire de traduire le volet habitat en dispositions d'urbanisme.
- Les mesures d'accompagnement financières sont également peu détaillées. Or, la traduction de la volonté politique devrait se retrouver dans cette analyse. On constate une caractérisation d'une

somme sanctuarisée pour financer l'observation et l'évaluation, mais un manque de déclinaison des chiffrages estimés, notamment les moyens financiers accordés aux logements sociaux et relatifs à la transition énergétique.

- Le suivi-observation est peu structuré : un degré de précision supplémentaire est demandé concernant la gouvernance, le mode de suivi de l'évaluation.
- La politique générale d'attribution des logements sociaux est souvent absente. A la lumière des décrets d'application de la loi ALUR (art 97), il faut pouvoir mettre en œuvre une gestion partagée de la demande et une politique de modalité d'attribution, avec une première approche (par exemple : pourquoi des quartiers de relégation ont-ils été prévus, quels sont-ils ?...)

**Il est donc conseillé de préciser des actions de nature à faire évoluer le territoire dans le sens du développement durable et de la transition énergétique.**

#### Les conditions de réussite pour une réelle concrétisation du PLH

Un certain nombre d'obligations sont à respecter :

- 1- Une cohérence de cheminement du diagnostic, des enjeux aux actions :
  - Des passages obligés à ne pas omettre dans le diagnostic :
  - Des thématiques à aborder nécessairement dans la fixation des orientations
  - Des types d'actions quasi intangibles (aspect financier notamment)
- 2- Un volet habitat en phase avec l'évolution envisagée du territoire ainsi qu'une articulation harmonieuse avec les politiques d'aménagement et d'urbanisme, ce qui permet de renforcer son opérationnalité.
- 3- L'existence d'une réelle conduite, d'un suivi et d'une évaluation périodique du PLH, permettant la concrétisation d'un projet de territoire.



#### *Observations des participants :*

- *L'intégration du PLH permet une meilleure articulation entre les documents d'urbanisme et leur application opérationnelle. Cependant le volet habitat ne peut pas être aussi complet que si un PLH est élaboré. En effet, compte-tenu des délais, il est difficile d'être aussi précis dans l'élaboration de ces documents que dans la situation où ils sont rédigés séparément.*
- *Les relations avec les bailleurs sociaux sont permanentes avec les services de la ville. Dans cette optique, les financements les plus importants pour les bailleurs sont de type indirect : réhabilitation des logements sociaux, amélioration des voies et réseaux à proximité, aménagement des espaces...*



- *Une inquiétude est soulevée sur la capacité à mobiliser des prestataires dans la rédaction du document selon les exigences soulevées.*

- **Réponse de Claude Hue :** La plupart des documents qui ont été vus répondent à toutes les questions qui peuvent se poser sur l'habitat. Cependant, certaines dispositions sont décrites de manière incomplète, et semblent répondre presque à une question de forme, plutôt qu'une question de fond.



**Observation des participants :** Avant la possibilité d'intégrer un volet Habitat au sein d'un PLUi, certains territoires ne se sont jamais penchés sur certaines problématiques habitat, qui y sont peut-être moins pertinentes compte-tenu du contexte local. Il n'est donc pas ressenti d'enjeux majeurs en habitat pour ces territoires.

- **Réponse de Claude Hue :** Quelle que soit l'échelle de raisonnement, il n'est pas inintéressant de travailler sur l'émergence de pôle de développement, d'étudier s'il y a des besoins en logement pour des personnes en difficultés, d'approfondir les thématiques relatives à la mobilité...



### L'exemple du PLUi de la Communauté de Communes de Vire

La démarche de construction du volet habitat a reposé sur 3 objectifs :

- une bonne répartition des besoins sur le territoire ; l'articulation entre la logique programmatique et celle de l'occupation de l'espace ; une traduction pertinente de cette articulation au sein des documents du PLUi.

### Elaboration du diagnostic

L'élaboration du diagnostic a reposé sur plusieurs principes :

- La définition d'objectifs cohérents, chiffrés, et couvrant une bonne répartition des besoins sur le territoire. Il faut s'assurer que les objectifs soient cohérents au regard des évolutions démographiques (exemple : 60 constructions par an avec un accroissement de la population de 1% à 3% à horizon 2030). Ces objectifs doivent également répondre aux exigences du SCOT qui fixe des objectifs quantitatifs.
- La décision de créer des STECAL sur les hameaux de plus de 15 logements, avec des voiries et réseaux. L'objectif est de reconnaître le potentiel de rénovation qu'on possède dans les campagnes, avec beaucoup de logements disponibles dans les centres bourgs : l'objectif est de ne pas accentuer le mitage.
- La prise en compte du potentiel de renouvellement urbain (friches et dents creuses). Grâce aux

données récoltées, la densification de la ville a été définie, avec une localisation de friches à requalifier, des dents creuses à investir (programme de rénovation urbaine) et des logements vacants à réinvestir. Une fois ces friches et dents creuses identifiées, il faut être pragmatique et définir le type de programme à mettre en place.

- Une prise en compte de la problématique de la vacance. L'objectif régional de la vacance est de 6% : a donc été défini le nombre de logements vacants à réinvestir sur le territoire, pour atteindre cet objectif, soit 150.
- L'intégration du projet de territoire des élus (par exemple, le maintien d'écoles dans les campagnes, grâce au développement et à la construction d'équipements scolaires)

#### Le PADD :

Ce projet de territoire est structuré selon plusieurs axes, dont :

- Redynamiser la démographie et tendre vers un meilleur équilibre entre l'agglomération et les territoires périphériques ;
- Mettre en place une politique de l'habitat dynamique, diversifiée et qualitative. Cet axe repose sur plusieurs orientations, dont :
  - o Prévoir un développement de l'habitat par pôle de service (penser et structurer le territoire en termes de pôle de service et non à l'échelle communale pour prendre en compte les possibles évolutions du secteur) ;
  - o Requalifier le parc privé ;
  - o Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier ;
  - o Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logement ;
  - o Répondre aux besoins de la population spécifique.

Pour chacun de ces axes, un lien est à faire sur la prise en compte de l'environnement et le « faire vivre ».

De plus, chaque orientation renvoie à un chapitre de l'OAP Habitat. Dans le PADD, seules les grandes idées ont été présentées. C'est l'OAP Habitat qui vaut PLH.

#### L'OAP Habitat :

Ce volet reprend les orientations prises dans le PADD, au moyen de liens directs, formels et écrits, et propose un plan d'actions à décliner pour chacune d'entre elles dans le cadre du PLH.

Il y a parfois un décalage entre les actions qui sont à programmer et celles qui sont déjà réalisées : se place-t-on du côté de la prospection, ou bien du côté de ce qui a déjà été mis en place (car le PLH avait déjà été approuvé) ?

Il est rappelé que le PLUi de Vire est un PLUi 3 en 1, dont la démarche avait été entreprise avant la loi ALUR. Aussi, il a été décidé que l'élaboration du PLUi se poursuivrait selon les précédentes dispositions

(Grenelle). Concrètement, le PLUi ne comportera pas de POA. Cependant, sont envisagées des annexes qui ne sont pas opposables aux porteurs de projet, dont les éléments (indicateurs, calendrier de mise en œuvre, coûts estimatifs,...) ont seulement une valeur indicative.

Sont également rappelés ce que sont les OAP Habitat et leur portée juridique.

Plusieurs pratiques ont été appliquées lors de l'élaboration de l'OAP :

- Normaliser le document au maximum (numérotation de l'ensemble des actions et orientations), afin de créer des liens avec les dispositions prises dans le PLUi
- Rappeler les problématiques et contexte pour chaque plan d'action : il faut faire le lien entre la problématique, les objectifs et les plans d'actions
- Se servir de l'OAP pour imposer des densités sur certaines zones en faisant un lien entre l'OAP habitat et le règlement graphique.
- Aborder l'ensemble des outils et moyens mobilisables avec les partenaires (démolition / reconstruction,...), préciser pour quels secteurs ils peuvent être mis en œuvre, et les moyens financiers associés précisés dans l'annexe.

Sont également évoquées dans l'OAP les dispositions prises concernant l'intégration des logements sociaux sur le territoire ainsi que des précisions sur ce que sont les logements sociaux, l'accession sociale, le logement aidé...L'OAP Habitat a donc été construite également dans un but pédagogique, permettant de définir quelques éléments.



*Existe-t-il un moyen de s'assurer du respect des dispositions prises dans l'OAP (par exemple du pourcentage de logements aidés qui sont à prévoir) ?*

- **Réponse d'Eric James:** Il s'agit surtout de documents incitatifs : il n'y a pas de moyen existant permettant de faire transformer un logement en « logement » aidé ; cependant, il serait possible de mettre en place une servitude de mixité sur certains secteurs, ce qui n'a pas été réalisé. En effet, il n'était pas souhaitable que ce soit un frein à l'opération globale.

L'OAP a également traité du renouvellement urbain. Ces dispositions ont reposé sur un travail important de diagnostic des dents creuses, friches, potentiels de renouvellement urbain, au cours duquel a été estimé un objectif de renouvellement urbain par pôle. A noter que la politique sociale s'inscrit à une échelle de quartier voire de pôle.

En parallèle de ces dispositions, il a été précisé dans le PADD les quartiers pour lesquels une action publique a été estimée nécessaire. Il s'agit de centralités caractérisées par une certaine densité, la présence de commerces, d'équipements et qui peuvent encore se développer.

Ainsi, pour chaque centralité, on décline le projet de territoire dessiné par la collectivité et les bailleurs sociaux. Il y a une réelle concertation à réaliser avec le bailleur : affirmer, développer un cœur de quartier,

démolir des immeubles, construire au minimum un logement.

Ces dispositions permettent donc d'affirmer la politique d'urbanisme souhaitée par la collectivité, mais celle-ci est ensuite à négocier avec les bailleurs sociaux et éventuellement les co-financiers.

Est également abordée la question des logements à attribuer aux personnes en difficulté. Ces dispositions ont été prises au sein du PLA-I, sur la base des données relatives aux logements sociaux. Dans ce cadre, des liens ont également été réalisés entre ces actions et le parc privé.

Enfin, l'OAP traite de la thématique du «faire vivre », qui repose sur un observatoire. En effet, les données recueillies auprès d'organismes tels que MAGIC, CAF permettent une meilleure connaissance du territoire.

#### Liste des annexes

Les annexes ont pour objectif de préciser des éléments informatifs pour chaque action, tels que les coûts de financement, les acteurs impliqués prioritairement, les calendriers, les indicateurs d'évaluation et les données mobilisables. Comme précisé précédemment, elles ne sont pas opposables.

Par exemple, en termes de données chiffrées, ont été précisés le coût de suivi d'animation et l'engagement de la collectivité en plus des aides ANAH et de l'Etat.

Un rajout « pour mémoire » a été précisé, à l'attention des élus, permettant de donner de la visibilité pour les années à venir. Par exemple, il a été rappelé les budgets alloués aux opérations de façade.



***De manière plus globale, avez-vous défini un projet de coordination à l'échelle intercommunale?***

- ***Réponse d'Eric James:*** *Un projet de coordination à l'échelle intercommunale a bien été précisé, et définit par exemple le nombre de logements à construire a minima pour maintenir la population sur l'ensemble de la collectivité. Il a également été précisé l'importance de la conférence intercommunale sur l'observation inter-partenaire du logement, qui permet de mettre officiellement les maires autour d'une table.*



***Avez-vous beaucoup travaillé en interne pour la réalisation de ce document ?***

- ***Réponse d'Eric James:*** *La collectivité avait beaucoup travaillé sur l'ancien PLH avec les partenaires, tels que les agences immobilières, les notaires, les bailleurs. Aussi les dispositions prises dans le document étaient partagées avec l'ensemble de ces acteurs. En revanche, concernant l'intégration du volet PLH au sein du PLUi, la collectivité s'est appuyée sur un bureau d'études qui n'a pas forcément fait l'effort de re-rédiger les dispositions pour une meilleure intégration au PLUi. Ensuite, tout le travail de « couture » qui a permis une articulation entre les différents documents a été réalisé en interne.*



***Quelle est la gouvernance qui a été définie sur ce projet et quelles sont les difficultés rencontrées?***

- **Réponse d'Eric James:** *Au début du projet, une belle gouvernance méthodologique avait été définie, sur la base de commissions thématiques et de méthodes de travail partagées, en particulier lors de la phase de diagnostic. Ensuite, les thématiques traitées sont tellement précises, que parfois les commissions ne sont pas compétentes. Aussi, à la fin du projet, les experts ont été invités « à la demande » selon les sujets traités.*

## 6) Conclusion

La prochaine rencontre pourrait avoir lieu dans la Manche, au sein de la Communauté de Communes Sèves Taute (à confirmer), sur la thématique de la gouvernance et du pilotage : comment faire en sorte que les élus s'approprient la démarche et le projet de territoire, comment mobiliser les partenaires tout au long de la démarche de PLUi.