

Club PLUI de Basse- Normandie

27 janvier 2015

La thématique habitat dans les PLUI bas-normands



PRÉFET
DE LA RÉGION
BASSE-NORMANDIE

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

La thématique habitat dans les PLUI

Quelques préalables à rappeler

Qu'observe t'on ?

Les conditions d'une réelle concrétisation du PLH

La thématique habitat dans les PLUI

Considérations préalables

- une interdépendance des approches Urbanisme et Habitat
- des avantages évidents à les envisager dans un seul document
- un allègement législatif récent qui permet de choisir
- des matières non scientifiques dans lesquelles il faut éviter de tricher

La thématique habitat dans les PLUI

Des références réglementaires qui existent

- l'article L - 123-1 du CU
- l'article L - 302- 1 du CCH
- L'article R - 302-1 du CCH
- Des déclinaisons formalisées dans le PLU-I (PADD, OAP, POA)

La thématique habitat dans les PLUI

Qu'observe t'on dans les quelques PLU-I (volet habitat) examinés en CRH

- une qualité assez inégale entre les documents
- des thématiques plus ou moins développées selon les territoires
- des thématiques absentes, mal traitées, ou reportées
- des liens opérationnels avec le volet urbanisme pas toujours évidents

La thématique habitat dans les PLUI

Que constate t'on sur la partie diagnostic? (1)

un diagnostic souvent bien fait, mais incomplet

- une analyse socio-démographique bien faite
- une analyse des politiques de l'habitat antérieures et des volumes de construction passés souvent peu objectivée
- une analyse des potentiels de renouvellement urbain bâclée
- un point de l'offre foncière à ce stade, souvent incomplète

La thématique habitat dans les PLUI

Que constate t'on sur la partie diagnostic? (2)

- l'absence de connaissance des politiques d'attributions des logements sociaux
- une situation de l'offre de logement public et privé (quantité et qualité), diversement appréhendée
- la prise en compte insuffisante des perspectives de développement du territoire et de son aménagement

une idée : disposer d'un diagnostic critique et objectif

La thématique habitat dans les PLUI

Que constate t'on dans la déclinaison des orientations ?

- une projection socio-démographique quelquefois contestable
- des modalités de diversification de l'offre (nombre, typologie, mixité) ambiguës et parfois insuffisamment territorialisées
- une approximation sur la couverture du logement des populations spécifiques
- l'absence d'une politique générale d'attributions des logements sociaux
- des mesures foncières assez classiques (règles de densité, potentiels de densification..) qui ne font pas vraiment une politique foncière
- des insuffisances sur les politiques de requalification du parc public et privé existant

une idée : présenter la vision du territoire à terme

La thématique habitat dans les PLUI

Que constate t'on sur les programmes d'actions?(1)

- Une déclinaison des objectifs quantifiés et territorialisés de logement et d'hébergement souvent assez bien faite mais méritant parfois d'être précisée
- une déclinaison insuffisante des dispositifs opérationnels d'amélioration du parc existant
- la présence systématique des interventions nécessaires en terme de foncier (EPFN,...)

La thématique habitat dans les PLUI

Que constate t'on sur les programmes d'actions?(2)

- des mesures d'accompagnement en terme d'urbanisme pas toujours précisées
- des mesures d'accompagnement financières peu précisées
- un dispositif de suivi-observations annoncé mais peu structuré
- l'absence de déclinaison d'une politique générale d'attribution des LLS

une idée : des actions de nature à faire évoluer le territoire dans le sens du développement durable et de la transition énergétique

La thématique habitat dans les PLUI

Les conditions de réussite

1 - une cohérence de cheminement du diagnostic, aux enjeux, jusqu'aux actions à mettre en œuvre

- il y a des passages obligés à ne pas omettre dans le diagnostic
- il y a un corps de thématiques à aborder dans la fixation des orientations (avec des développements à géométrie variable)
- il y a des types d'actions quasi intangibles

La thématique habitat dans les PLUI

Les conditions de réussite

2 – l'articulation harmonieuse avec les politiques d'aménagement et d'urbanisme, renforçant alors son opérationnalité

3- l'existence d'une réelle conduite, d'un suivi et d'une évaluation périodique du PLH permettant la concrétisation du projet de territoire.

**Merci
de votre attention**

