



## **ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLH ET DE PDU**

### **PLUi, 3 en 1**

**Intégration du volet habitat dans les PLUi  
DGALN – vendredi 16 mars 2012**

**Témoignage de la Communauté de Communes de  
Vire (14)**

## Situation géographique

PLU Intercommunal CC Vire



**Communauté de Communes de VIRE**  
EPCI créé le 29 décembre 1999

- . 8 communes
- . 18466 habitants au 1er janvier 2009  
(Vire, 12828 habitants)
- . 13852 hectares
- . Densité moyenne : 133 hab./km<sup>2</sup>

### Planification territoriale

- . 1976 : approbation du SDAU de VIRE
- . 1978 : approbation du POS du groupement d'urbanisme de Vire
- . 1987 et 1999 : révision du POS
- . 1996 : approbation du PLH
- . 2007 : Lancement des études du SCOT
- . Début 2011: Lancement d'un PLHi
- . Octobre 2011 : Lancement du PLUi

**Non compétent en urbanisme  
opérationnel**

## Pourquoi un PLH ?

Genèse : Pour maintenir et assurer le développement économique, et permettre d'asseoir les populations qui travaillent dans le Bocage Virois, encore faut-il que l'offre de logements existe en quantité et qualité suffisante pour répondre à la demande actuelle, et future, et permettre, par sa diversité, de capter les candidats à l'installation.

Pour les élus, l'intérêt du PLH se démontrait d'abord aux regards des enjeux économiques du territoire (et pas essentiellement des enjeux en matière d'habitat). L'intégration du PLH dans le PLUi n'est donc aujourd'hui plus à justifier. Il s'agit bien de la définition d'un projet de territoire.

- Lancement de l'étude PLH : début 2011 (démarche volontaire, pas d'obligation de réalisation (seuil))
- Phase 3 d'élaboration du plan d'actions en cours

**Contrairement au Plan local d'urbanisme, le PLH n'est pas un document opposable au tiers. Il reste un document de programmation. Avec son intégration dans le PLU, le volet habitat sera désormais soumis à enquête publique et deviendra opposable.** > Nécessité d'accompagner les élus dans l'application de ces nouvelles dispositions (renforcement de la portée du PLH)

**Comment intégrer les réflexions et les éléments d'analyses du PLH dans le PLUi ? Questions soulevées ? Avant la parution du décret du n°2012-290 du 29 février 2012, l'article L.123-1-4 pouvait laisser entendre que l'intégralité du PLH devrait uniquement être contenu dans les OAP « habitat ».**

**Mais des précisions récentes...( vues ce matin même!)**

**S'accorder sur un diagnostic partagé, aboutir à la définition d'enjeux communs en matière d'habitat**

- Analyse de l'offre (offre foncière, offre de logements et d'hébergement (publics et privés), état du parc...
  - Analyse de la demande (estimation quantitative et qualitative des besoins (jeunes, personnes défavorisées, logements sociaux, logements adaptés...)
  - . Analyse des dysfonctionnements (équilibre social de l'habitat et conséquences)
  - . Evaluation des résultats des politiques de l'Habitat antérieures
- > Diagnostic dans une logique de fonctionnement du marché

**Cette disposition nécessite une profonde connaissance du territoire, une large concertation avec les acteurs locaux, ce qu'a permis le lancement anticipé du PLH.**

**Ce travail très approfondi devra être mené dans le cadre du PLUi. Nécessité d'exiger des compétences en matière de PLH dans les groupements d'études de MOE (et plus seulement en matière d'habitat) ?**  
**> prévoir des temps de consultation plus longs ?**

## Des modes d'animations spécifiques ...?

- Rencontres personnalisées, questionnaires ciblés...
- Elaboration d'un pré-diagnostic, affinage en groupes de travail et validation en comité de pilotage (février 2011)
- Organisation d'ateliers thématiques avec les partenaires, visant à préciser les éléments de contexte (mars 2011)
- Atelier n°1 : le parc et le marché locatif
- Atelier n°2 : les populations spécifiques
- Atelier n°3 : le marché immobilier, foncier et accession
- Atelier n°4 : Comment répondre aux besoins futurs en logements : vers une politique de pôle, traitement de la vacance, développement de nouvelles formes urbaines, ...?
- Relecture en comité technique du diagnostic finalisé
- Présentation du diagnostic en conseil de communauté (mai 2011)

## ...Nécessitant de revoir les délais conventionnels d'élaboration des PLU (i) ?

NOTA : l'article R302-3 du CCH précise que l'organe délibérant de l'EPCI indique [...] les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association.

## Rôle (technique et juridique) de ces personnes morales dans l'élaboration du PLUi ? Quel regard sur le projet de PLUi ?

### **Principes et objectifs en matière de politique de l'Habitat : le document d'orientation (document politique du PLH)**

Le document d'orientation du PLH énonce les principes et objectifs.

### **Un contenu ventilé entre PADD et OAP du PLUi : quels objectifs poursuivis par le législateur ?**

#### **> PADD = orientations thématiques, générales ?**

**Projet politique, ambitions à moyen terme ? ET inopposable...**

#### **> OAP = orientations plus spatialisées ?**

**Objectifs chiffrés, réglementés et spatialisés ? ET opposable...**

Les d, e et g du R.302-1-2 du CCH devaient jusqu'alors être traités dans le document d'orientation du PLH. Avec leurs transferts dans les OAP, pouvons-nous considérer qu'elles ne devront pas systématiquement être traitées dans le projet de PLUi?

**> (en lien avec le terme « dans le respect » introduit par l'article L 123-1-4, liant les OAP au PADD)**

**Une OAP pourrait ainsi traiter une orientation absente du PADD ?**

## Exemples d'orientation :

- Orientation 1 : Requalifier le parc privé de la reconstruction
- Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier à l'échelle intercommunale
- Orientation 3 : Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Orientation 5 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche « durable »
- Orientation 6 : Faire vivre le PLH

**Ambitions  
du projet  
= PADD ?**

Les orientations politiques décidées par les élus communautaires traduisent une ligne de conduite qui doit guider les élus dans la programmation et la réalisation des projets d'habitat. Elles renvoient d'abord à de bonnes intentions, qui doivent trouver relais dans les politiques (publiques et privées) à mettre en œuvre.

**Devront-elles toutes être traduites et précisées dans les OAP ?**

**Une OAP renvoie t-elle uniquement à une portée spatiale ? Une OAP habitat pourra t-elle être thématique ?**

## Programmes d'actions du PLH : la boîte à outils

Le programme d'action du PLH doit permettre de traduire les grandes orientations en moyens, notamment :

- . Modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat
- . Objectifs quantifiés et localisation de l'offre nouvelle dans chaque commune
- . Liste des principales actions pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements[...]le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir...
- . Description des opérations de rénovations urbaines et de requalification des quartiers anciens dégradés
- . Interventions en matière foncière

En précisant les **moyens financiers nécessaires et intervenants** concernés

**Cette nouvelle disposition nécessite t-elle d'appréhender tous ces items, et d'aller plus loin sur l'application concrète du projet de territoire, notamment sur la définition d'objectifs précis ou d'actions à mettre en œuvre ?**

**Est-ce la finalité du PLUi ? Les EPCI disposent-elles des compétences pour le faire ?**

## Exemples d'actions envisagées, et positionnement dans le dossier de PLUi ?

### Des actions qui apparaissent transcriposables dans le PLUi ( règlement et OAP) :

- Elaborer une stratégie foncière
- Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols
- Développer des offres pour les populations spécifiques (ER pour localisation d'équipements)

### Des actions qui renforcent la portée du PLUi:

- Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés (mixité sociale)
- Promouvoir les démarches de types Approches Environnementales de l'Urbanisme

### Des actions charnières pour un projet de PLH, mais difficilement transcriposables dans le PLUi (boîte à outils)

- Mettre en œuvre des politiques incitatives en faveur de la rénovation de l'habitat privé (OPAH)
- Lutter contre la vacance : Bail à réhabilitation et Fond Partenarial pour la Requalification de l'Habitat , par ex.

### Des actions complémentaires à l'exposé des motifs, mais qui trouvent difficilement leurs places (annexes du PLUi?)

- Instituer une taxe sur les logements vacants
- Créer un relai local pour le repérage des logements indécents et/ou en situation de précarité énergétique
- Mettre en place des dispositifs d'observation (foncier / habitat) et de suivi-animation

### Des actions relevant de conventionnements parallèles (ressort du PLUi ?)

- Favoriser un habitat durable dans le parc social public et communal (difficile à transcrire car conventions)
- Proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées (accord cadre bailleurs)

## Suivi du PLH

L'article L302-3 du CCH précise que l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'Etat de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique et qu'il communique un bilan trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue des 6 ans.

L'article R302-13 du CCH précise par ailleurs que le bilan annuel peut donner lieu à d'éventuelles adaptations.

**Ce bilan devra t-il être réalisé dans le cadre du PLUi ? Dans le cas d'éventuelles adaptations, notamment en terme d'objectifs(et donc du PADD), ou d'actions à mettre en œuvre (OAP) cela devra t-il se traduire par une révision du PLUi ?**

## Limites potentielles d'application

L'intégration du PLH dans les PLUi ne risque t-elle pas :

- D'inciter les collectivités à être moins ambitieuses dans l'élaboration de leur politique de l'habitat, ou dans la définition des objectifs, afin de ne pas figer des actions dans les OAP qui ne dépendent pas uniquement d'elles ?
- De voir s'éclater le projet d'habitat dans le document du PLUi, et de le rendre moins lisible dans l'exposé de ses motifs ?
- De voir se multiplier les procédures de modification ou de mise à jour du PLUi à chaque bilan annuel de la politique de l'habitat ?