



Cerema

Direction technique Territoires et ville



CLUB  
PLU*i*  
*plan local d'urbanisme intercommunal*

# L'intégration des dispositions PLH dans le PLUi

CLUB PLUi Alsace - 23/01/2014

Julie Espinas

# L'intégration des dispositions PLH dans le PLUi

## Sommaire :

I - La ventilation du PLH dans le PLUi

II – Retour d'expérience sur l'écriture des orientations d'aménagement et de programmation

## Documents utilisés :

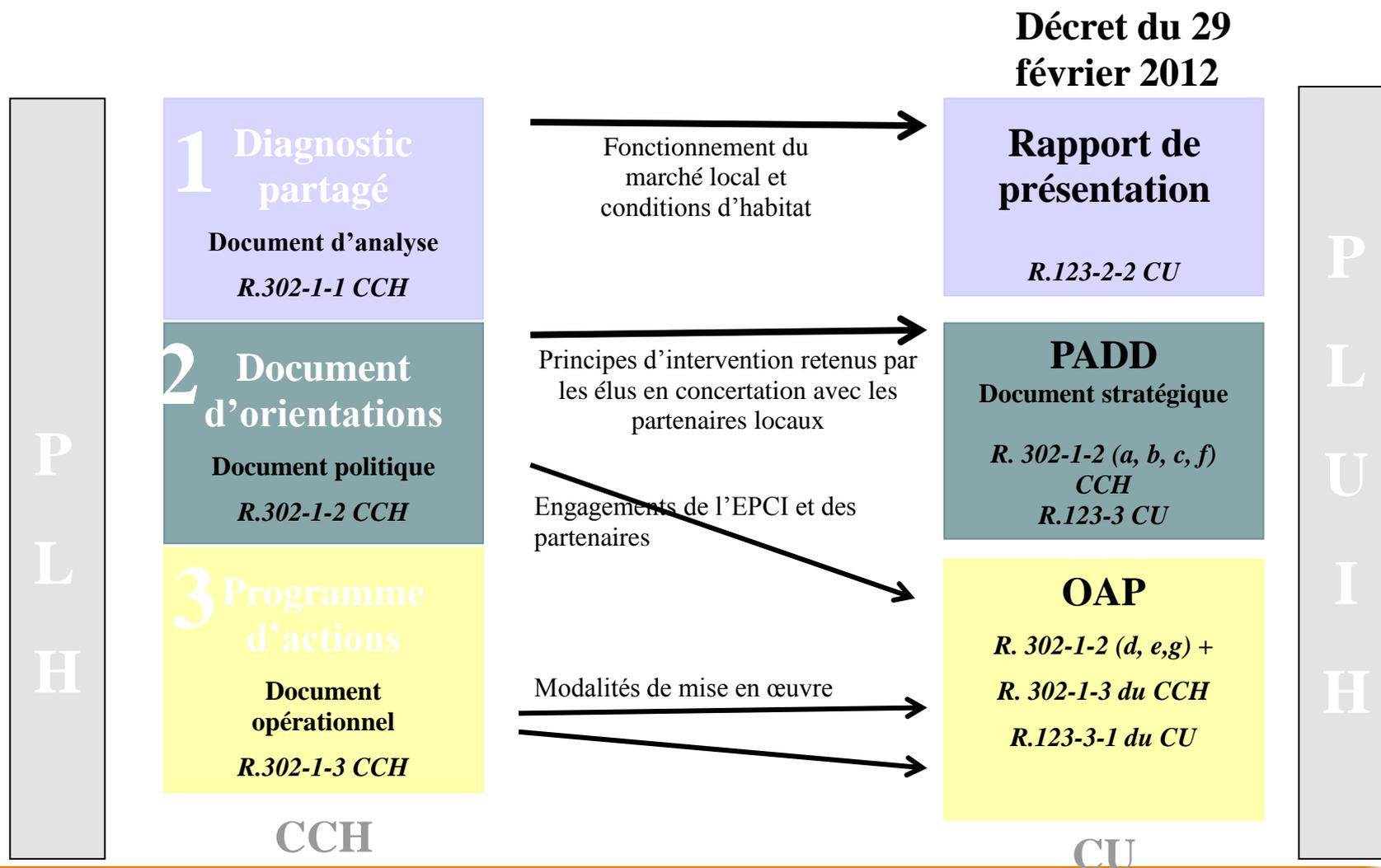
- METL, *Questions - réponses Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)*, mars 2013
- Club PLUi, *Rédaction des OAP dans le PLUi (note de synthèse et étude détaillée)*, juillet et novembre 2013

Tous les documents sont téléchargeables sur l'extranet du Club PLUi :

<http://extranet.plui.territoires.gouv.fr/>

# La ventilation du PLH dans le PLUi

# Cadre juridique : ventilation des dispositions en matière d'habitat



# Volet « habitat » dans le RP

## Rapport de présentation :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD,[..., il] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles... ».

« Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière (...) **d'équilibre social de l'habitat** (...) » (L123-1-2 du CU).

Au titre du R123-2-2 du CU, il comprend un **diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat** pour repérer les déséquilibres du marché et se compose notamment (R302-1-1 du CCH)

Indicateurs de débat et de suivi-évaluation du document d'urbanisme (L123-12-1/ L123-12-2)

# Volet « habitat » dans le PADD

## Projet d'aménagement et de développement durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale (...) » (L123-1-3 du CU)

Au titre du R123-3 du CU, il comprend l'énoncé des principes et objectifs du programme (R302-1-2 du CCH) :

**du** Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins des populations fragilisées ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- f) Les principaux axes d'une politique en faveur des personnes âgées et handicapées ;

# Volet « habitat » dans les OAP

## Orientations d'aménagement et de programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (L123-1-4 du CU)

Au titre du R123-3-1 du CU, il comprend l'énoncé des principes et objectifs du programme (R302-1-2 du CCH) :

**du Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs programme local de l'habitat et indique notamment :**

**d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;**

**e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés ;**

# Volet « habitat » dans les OAP

## Orientations d'aménagement et de programmation :

Au titre du R123-3-1 du CU, il comprend un programme d'actions qui peut préciser les éléments suivants (R302-1-3 du CCH) :

- a) **Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;**
- b) **Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires ;**
- c) **La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir ;**

# Volet « habitat » dans les OAP

## Orientations d'aménagement et de programmation :

Au titre du R123-3-1 du CU, il comprend un programme d'actions qui peut préciser les éléments suivants (R302-1-3 du CCH) :

**d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;**

**e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.**

(...)

**Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.**

# Volet « habitat » dans le règlement

## Plan de zonage et règlement :

Les pièces du PLH ne se ventilent pas dans le document graphique et le règlement du PLUi.

Toutefois, ces derniers contribuent à la réalisation des orientations « habitat » du PLUi.

Dans le respect des objectifs de mixité, possibilités en zones U et AU de :

- réserver des emplacements en vue de la réalisation de programme de logements (L123-2 b du CU) ;
- délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs (L123-1-5 16° du CU) ;
- délimiter des secteurs comportant un pourcentage de logements d'une taille minimale (L123-1-5 15° du CU).

# Retour d'expérience sur l'écriture des orientations d'aménagement et de programmation

# Retour d'expérience

## *Contexte de l'étude :*

Volets « aménagement », « habitat » et « transports et déplacements » (si EPCI est AOTU) obligatoires dans les OAP

Contenu souple et adaptable en fonction des besoins locaux

## *Liste des OAP analysées :*

- .CC Vère-Grésigne
- .CC Pays de Wissembourg
- .CA d'Agen
- .CA Angers Loire Métropole
- .CC Coeur Côte Fleurie
- .CU Brest Métropole Océane
- .CU Bordeaux
- .CC Canton de Fruges

# Retour d'expérience

*Quelles sont les modalités d'intégration des « items » habitat ? Quel niveau de précision ?*

**Place du volet « habitat » dans les OAP** : fait l'objet d'un chapitre distinct des OAP

**Sur la structure des OAP « habitat »** : proche de la structure du PLH appuyée sur des principes et actions pour la plupart (projet d'OAP de la CU Bordeaux)

**Intégration dans des « rubriques informatives »** des aspects relatifs à l'animation, l'observation et suivi, l'évaluation, le financement et la mise en œuvre, l'innovation et l'expérimentation

→ Projet de loi ALUR : programme d'orientations et d'actions

# Retour d'expérience



EPCI État du PLUi	<i>Illustration : Organisation des dispositions des OAP « habitat »</i>
<b>CC Pays de Wissembourg</b> <i>Arrêté le 17/12/2012</i>	Les dispositions portant sur l'habitat constituent un <b>unique document axé autour de 3 objectifs et 11 actions</b> , avec la mention des indicateurs de suivi du PLH et une évaluation des moyens financiers nécessaire à la mise en œuvre des actions.
<b>CA d'Agen</b> <i>Approuvé le 11/07/2013</i>	La structure des dispositions portant sur l'habitat correspond à celle du <b>programme d'actions du PLH</b> , sur la base d'un recueil de fiches-actions rangées selon quatre orientations. Chaque fiche est structurée de façon identique : contexte, objectifs, description de l'action, partenaires, financement, calendrier, indicateurs de suivi.
<b>CC Cœur Côte Fleurie</b> <i>Approuvé le 22/12/2012</i>	Les dispositions portant sur l'habitat sont organisées en <b>7 orientations</b> (dont une dernière étant déclarée sans objet sur le territoire). Si plusieurs d'entre elles sont organisées en objectifs et actions, d'autres sont structurées différemment. La plupart des orientations comportent des indications relatives au financement, aux aides possibles et à leurs conditions d'octroi ou aux partenariats. Elles sont ensuite suivies d'indications générales valables pour toutes les orientations et relatives aux moyens financiers (sur la base d'une estimation globale à l'horizon 2030), aux indicateurs de suivi, à l'observatoire de l'habitat, et au pilotage..
<b>CU Brest Métropole Océane</b> <i>Arrêté le 19/04/2013</i>	Les dispositions portant sur l'habitat de l'OAP sont composées de <b>4 orientations et d'une partie financière</b> . Chaque orientation se décline en plusieurs actions, et chaque action est elle-même organisée selon trois parties correspondant aux constats, objectifs, et modalités de celle-ci.
<b>CU de Bordeaux</b> <i>En cours de rédaction</i>	L'architecture retenue pour les dispositions portant sur l'habitat des OAP prévoit des <b>déclinaisons à l'échelle communale des trois grands axes précités</b> (cf. schéma dispositions Habitat du projet CUB).  Une fiche-type est utilisée pour décliner chacun des axes, selon la trame suivante : objectifs, principes à respecter, modalités de mise en œuvre, déclinaison spatiale, traduction réglementaire.



# Retour d'expérience

## CA Agen : OAP Habitat

### **Orientation 1 : Le développement d'une offre abordable**

1. La mise en oeuvre d'une politique foncière
  - 1.1. La mise en place d'un Programme d'Action Foncière
  - 1.2. La réalisation d'acquisitions foncières
  - 1.3. La mobilisation d'outils existants pour une maîtrise politique du foncier
2. La production de logements conventionnés
  - 2.1. La production de 164 logements conventionnés par an
  - 2.2. La mise en place de Secteurs de Mixité Sociale
3. La recherche d'un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social

La production d'une offre d'accession maîtrisée

### **Orientation 2 : L'amélioration et la réhabilitation du parc public et privé**

1. La participation aux projets de réhabilitation du parc public
2. La participation à la mise en place,
3. Le lancement d'un PIG "Logements locatifs dégradés, logements vacants" sur les 11 autres communes
4. Le repérage de l'habitat indigne et intervention sur les communes hors Agen
5. La résorption de la vacance du parc De Robien

# Retour d'expérience

CA Agen : OAP Habitat

## **Orientation 3: hébergement des populations spécifiques**

1. Le logement des jeunes
2. Le logement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite
3. L'hébergement des gens du voyage
4. L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
5. Le logement des personnes défavorisées

## **Orientation 4:**

1. La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier

# Retour d'expérience

## Quelle articulation des politiques publiques et des échelles de territoire dans les OAP ?

Dispositions « habitat » : structuration en orientations (ou axes) puis actions puis identification claire de déclinaisons des orientations et programmes d'actions à des échelles de territoire différentes :

La totalité du territoire communautaire: obligation

À l'échelle communale : ex. déclinaisons communales des objectifs de la collectivité en matière de production de logements, d'actions en faveur du parc existant et d'adaptation de l'offre à la diversité des publics etc.

Par secteurs géographiques :

A) regroupement de communes (ex secteurs PLH) – non obligatoires et complémentaires des précédentes échelles ;

B) infra communal; secteurs identifiés par commune, et aussi, « affichage » de secteurs de mixité sociale

# Retour d'expérience

## CU Bordeaux : Projet OAP Habitat

### ARCHITECTURE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT tenant lieu de PLH

- A - OAP Favoriser la production de logements	- B - OAP Agir en faveur du parc existant	- C - OAP Adapter l'offre à la diversité des publics	- D - OAP informative Animer, suivre, évaluer
<p>A1. Se donner les moyens de produire 7 000 à 7 500 logements par an</p> <p>A2. Dédier un tiers de la production aux logements locatifs sociaux</p> <p>A3. Favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété</p> <p>A4. Encourager la diversité et la qualité résidentielles (formes, énergie...)</p> <p>A5. Faciliter la production par une politique foncière</p>	<p>B1. Accompagner la rénovation et pérenniser la qualité des quartiers d'habitat social</p> <p>B2. Poursuivre la réhabilitation du parc locatif public</p> <p>B3. Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité</p> <p>B4. Évolution des tissus résidentiels (Lotissements ?)</p> <p>B5. Mettre en sécurité les habitations soumises au risque inondation</p>	<p>C1. Produire des logements adaptés aux besoins des familles</p> <p>C2. Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants</p> <p>C3. Agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap</p> <p>C4. Développer et améliorer les conditions d'accueil et de logement des gens du voyage</p> <p>C5. Développer des solutions d'hébergement et de logement temporaire pour les personnes et ménages en difficulté</p> <p>C6. Développer des solutions aux situations d'habitat précaire</p> <p>C7. Mettre en œuvre une politique coordonnée de peuplement à travers les attributions de logements sociaux</p>	<p>D1. Observer, suivre, évaluer</p> <p>D2. Animer et développer le partenariat</p> <p>D3. Financer et mettre en œuvre</p> <p>D4. Innover et expérimenter</p>

OAP communales Mettre en œuvre localement			
A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	
		C6	
		C7	



# Retour d'expérience

## *Des OAP « aménagement » renforcées ?*

les OAP « aménagement » (sectorielles) lieux d'articulation (pivot de l'intégration des volets Habitat, déplacements...) selon une logique de cohérence de leurs contenus : par exemple,

Elles déclinent les objectifs quantitatifs issus des dispositions « habitat »;

Elles définissent les principes de densité minimale particulière à certains secteurs

un affichage plus précis d'objectifs territorialisés (négociés avec les communes, dans les OAP sectorielles) mais aussi une synthèse des extraits pertinents du PADD et du RP...

des contenus des OAP « aménagement » (par secteur) plus précis et opérationnels qu'antérieurement (intégration d'un volet programmatique)

# Conclusion

# Intégration des dispositions PLH dans le PLUi

## Intérêts :

Réfléchir à une échelle qui permet des rééquilibrages et des solidarités entre territoires

Enrichir du volet « habitat » des documents d'urbanisme

Mieux articuler la politique du logement avec d'autres politiques sectorielles

Mieux coordonner la politique en matière de logement

## Points de vigilance :

Veiller à la lisibilité et la compréhension du document d'urbanisme

Tenir compte des procédures différenciées entre CU et CCH

Merci de votre attention