

Compte-rendu de la réunion du club Lorraine

Pont-à-Mousson (Meurthe-et-Moselle)

20 mai 2015

Ordre du jour de la réunion

I. Introduction.....	1
II L'actualité du club PLUi national.....	3
III Quelle déclinaison de la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme intercommunaux ?.....	3
1/La politique de l'habitat menée par la CA du Grand Verdun.....	3
2/La prise en compte de l'habitat et PLUiH.....	4
3/Des exemples d'OAP intégrant la thématique habitat.....	12
4/Le témoignage de la CC du Val d'Amour sur son PLUi valant SCOT.....	13
Conclusion.....	15
Annexe 1 : liste des participants.....	16

I. Introduction

➤ *Michel ANTOINE, Responsable de la division ADT, DREAL Lorraine*

Michel Antoine, chef de la division Aménagement Durable des Territoires au sein du service Climat, Énergie, Logement, Aménagement de la DREAL Lorraine remercie toutes les personnes présentes au second club PLUi lorrain. Mme Lejosne, chef du service Climat, Énergie, Logement, Aménagement est excusée car retenue par ailleurs.

La déclinaison de la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme intercommunaux constitue le thème de cette matinée de travail.

Ce sujet est complexe. La Loi ALUR a introduit de la souplesse dans l'articulation entre PLH et PLUi. La collectivité dispose désormais du choix de faire un PLUi intégrant un volet habitat ou de réaliser un PLUiH en fonction de ses enjeux et ambitions.

La thématique de l'habitat est indissociablement liée à l'aménagement. L'échelle intercommunale constitue une base de travail intéressante.

Cette réflexion doit prendre en compte le cadre lorrain où, à part quelques exceptions, les territoires sont peu tendus et où se posent avec plus d'acuité des problématiques de vacance, d'ancienneté du parc.

L'objectif de cette rencontre est d'identifier ensemble les questions que la thématique pose pour tous les PLUi. Par exemple, comment intégrer de manière optimale un PLH dans un PLUiH ?

Club PLUi

Compte-rendu du club Lorraine du 20 mai 2015



Pour recenser ces questions, la matinée de travail est organisée autour de quatre interventions :

- intervention de la CA du Grand Verdun sur les actions menées dans l'habitat
- présentation de la DGALN sur la prise en compte de l'habitat dans le PLUi
- présentation d'exemples d'OAP habitat par le CEREMA
- témoignage de la CC Val d'Amour sur l'intégration de l'habitat dans son PLUi

Avant de débiter cette matinée, l'actualité du club PLUi sera évoquée par M. Poix (MLETR/DGALN/DHUP/QV3)

*

*

*

9h15-9h45	Accueil des participants
09h45-10h00	Introduction par Mme Lejosne (DREAL) Présentation de l'actualité du club PLUi par M.Poix (DGALN/DHUP/QV3)
10h00-10h25	Intervention de la CA du Grand Verdun (Mme François) sur sa politique de l'habitat au travers de son PLH-échanges avec la salle
10h25-11h00	Présentation de la prise en compte de l'habitat dans le PLUi/PLUiH par la Mme Couton (DGALN/DHUP/PH2)
11h00-11h45	Échanges avec les collectivités
11h45-12h15	Présentation d'exemples d'OAP déclinant la thématique habitat par M.Pierron (CEREMA Dter Est)
12h15-12h55	Présentation par la CC du Val d'Amour (M.Rochet, M.Alixant et M.Gauthier) de son PLUi intégrant l'habitat (Département du Jura)
12h55-13h00	Conclusion

II L'actualité du club PLUi national

- *Guénnolé POIX, bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie (DGALN)*

L'appel à projets PLUi 2015 a porté ses fruits : plus de 100 lauréats au niveau national dont sept en Lorraine.

Ces lauréats perçoivent une subvention spécifique et deviennent membres du club PLUi, une instance de réflexion et de travail sur la planification intercommunale.

Le club national est décliné en clubs régionaux. Six clubs territorialisés fonctionnent actuellement en région Nord Pas- de-Calais, Picardie, Basse Normandie, Bourgogne, Alsace et Lorraine. Quatre nouveaux clubs se lancent dans la démarche.

Une réunion de sensibilisation est prévue le 29 mai à Paris où les lauréats de l'appel à projets seront reçus par Madame la Ministre.

Les travaux du club national et des différents clubs territorialisés sont accessibles en utilisant le lien suivant : <http://extranet.plui.territoires.gouv.fr>

login : plui

mot de passe : extr@plui

III Quelle déclinaison de la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme intercommunaux ?

1/La politique de l'habitat menée par la CA du Grand Verdun

- *Emmanuelle FRANCOIS, Directrice adjointe Service urbanisme Habitat Environnement (VERDUN)*

La Communauté d'Agglomération du Grand Verdun est née en 2015 de la fusion des Communautés de Communes de Verdun et Charny-sur-Meuse.

Deux des actions menées dans le cadre du PLH de la CC de Verdun sont présentées.

La Communauté de Communes de Verdun disposait d'un PLUi et d'un PLH qui a été adopté en janvier 2011. Le bilan triennal du programme local de l'habitat a été présenté récemment au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). L'ancienne communauté de communes de Charny-sur-Meuse disposait de documents d'urbanisme communaux (PLU, POS et CC).

Le territoire de la CC de Verdun dont la situation économique est stagnante présente une baisse de population avec une problématique de vieillissement. Cette population âgée se paupérise. Les études dans le cadre du PLH ont permis de caractériser le marché du logement à Verdun. Celui-ci est détendu avec un marché de l'acquisition relativement onéreux comparativement aux territoires limitrophes. La part de propriétaires reste faible. Par ailleurs, le centre-ville est concerné par un taux de vacance important notamment par

l'absence d'accès indépendant pour les seconds et troisièmes étages d'immeubles accueillant au rez-de-chaussée des commerces.

La collectivité a mis en place dans son PLH différentes actions pour remédier à cette situation notamment dans le centre-ville.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain est mise en place dans le cadre du PLH pour la reconquête du centre ancien.

Une aide locale est développée pour faciliter financièrement les primo-accédants. Cette aide privilégie plutôt la réhabilitation/rénovation que l'acquisition dans le neuf. Elle est modulée en fonction du plafond de ressources ainsi que du niveau de performances énergétiques atteint par le logement après travaux.

Parallèlement, la collectivité avec l'appui de l'EPFL met en place une ZAC « Hauts de Charmois » à vocation habitat dans le centre-ville urbain de Verdun en vue de répondre aux besoins en construction neuve de la collectivité.

Une des autres actions développée dans le PLH a été de répondre aux besoins de structures d'accueil pour les gens du voyage en lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Meuse. La collectivité dispose maintenant de son aire d'accueil, de son aire de grand passage et de ses terrains familiaux.

La collectivité se lance dans un PLUiH pour harmoniser les actions de son PLH sur l'ensemble de son territoire agrandi. Par ailleurs la collectivité reprend l'instruction des autorisations d'occupation du sol au 1^{er} juillet 2015, le PLUiH est l'occasion d'harmoniser les règlements d'urbanisme.

2/La prise en compte de l'habitat et PLUiH

- *Charlotte COUTON, bureau des politiques locales de l'habitat, de la programmation et du renouvellement urbaine (DGALN)*

Cf. support diaporama joint.

Qu'est-ce que le PLH ?

La politique du logement constitue une politique portée par l'État qui doit répondre aux besoins des populations. Des aides directes et indirectes sont mises en œuvre pour les constructeurs. Cette politique est déclinée localement afin de répondre au plus près aux enjeux propres à chaque territoire.

L'outil « programme local de l'habitat » a été créé afin de développer au sein des collectivités (EPCI ou communes) une politique locale de l'habitat. Elles s'approprient ainsi les grands objectifs nationaux et les enjeux locaux qu'elles traduisent dans un document adapté.

Cet outil a été amélioré au fil des évolutions législatives qui ont renforcé notamment le caractère programmatique et opérationnel du document. Ainsi, un programme d'actions sur 6 ans est développé sur le territoire. Le programme local d'habitat permet aux EPCI de

devenir délégataires des aides à la pierre. Toutefois, le PLH n'est pas un document opposable aux tiers.

Si à l'origine, la démarche de PLH était volontaire, l'importance d'un document de cadrage pour la politique locale de l'habitat a conduit à rendre le PLH obligatoire pour les EPCI les plus peuplés. Ainsi, les métropoles, les communautés urbaines et communautés d'agglomération et communautés de communes compétentes en matière d'habitat et comportant plus de 30 000 habitants ont l'obligation de réaliser un PLH.

Toutefois, plus de 50% des PLH (670 PLH en 2015) sont des PLH volontaires réalisés par des communautés de communes.

L'intérêt de travailler à un PLH pour une collectivité est tout d'abord de disposer d'une connaissance du marché local de l'immobilier et d'identifier les dysfonctionnements.

L'objectif du PLH est de corriger ces dysfonctionnements en offrant des logements et hébergements adaptés aux moyens financiers de l'ensemble de la population et des publics cibles, en créant notamment des logements sociaux si cela s'avère nécessaire. Par ailleurs, ce travail permet de réunir l'ensemble des acteurs de la filière.

Le PLUiH

Le PLU(i) doit être compatible avec le PLH qui doit être compatible avec le SCOT. Auparavant, le POS devait prendre en considération le PLH. Un rapport de compatibilité a été instauré entre les documents d'urbanisme locaux et le programme local de l'habitat. Le délai de mise en compatibilité est de 3 ans, il est ramené à 1 an si un programme de logements a été défini dans le PLH et que les règles du PLU en empêchent sa réalisation. Le préfet peut se substituer à la collectivité pour la mise en compatibilité du PLU(i) avec le PLH.

Dès 2009, le PLUi intègre un volet habitat en proposant la déclinaison du PLH dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La Loi ENE du 12 juillet 2010 précisait que le PLUi intègre le PLH : l'OAP tient alors lieu de PLH. Le PLUi devait intégrer un volet habitat tenant lieu de PLH. Ce dispositif pouvait s'avérer contraignant et être source d'insécurité juridique. Ainsi, l'OAP est opposable aux autorisations d'occupation du sol et l'intégration du PLH dont l'essentiel est du rang de la programmation dans une orientation d'aménagement et de programmation pouvait poser problème.

Le décret du 29 février 2012 a précisé la répartition des éléments du PLH dans les différentes pièces du PLUi

La loi ALUR simplifie et sécurise le dispositif pour faciliter la mise en place de PLUi. Ainsi, l'intégration du volet habitat dans le PLUi redevient facultatif. On laisse la possibilité à la collectivité d'élaborer un PLUiH ou réaliser un PLUi avec un volet habitat. Dans ce second cas, le PLUi devra être compatible avec le PLH s'il y a lieu.

La loi ALUR crée le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Ce dernier inclut toutes les dispositions d'un programme d'action classique d'un PLH notamment les objectifs politiques. Les dispositions relevant de l'urbanisme seront à intégrer dans les OAP.

Les modalités d'intégration du PLH dans le PLUi

Les nouvelles dispositions législatives facilitent l'intégration du PLH dans le PLUi. Le PLUiH dans son ensemble répond aux mêmes objectifs d'un PLH.

La procédure du PLUiH prend en compte celle du PLH. Le PLUiH est un document d'urbanisme. La référence est le code de l'urbanisme avec des renvois au code de la construction et de l'habitat.

Pour maintenir la continuité des politiques, la possibilité est introduite de proroger le PLH dans le cas d'élaboration d'un PLUiH sous réserve de l'accord du Préfet. L'idée est de ne pas maintenir des PLH qui ne répondent plus aux besoins des territoires.

L'intégration du PLH dans le PLUi se réfléchit dès la délibération de prescription.

Le projet arrêté de PLUiH fait l'objet d'un avis sur le volet habitat par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Ce comité, instance piloté par le préfet de région, réunit le conseil régional, départemental, les acteurs de la filière, bailleurs, promoteurs, association du monde du logement). Il émet des avis sur les programmes locaux d'habitat et les PLUiH ainsi que sur leurs bilans à mi-parcours (tous les 3 ans) et finaux de ces documents. Ces bilans permettent d'évaluer la réalisation des objectifs et de statuer sur les mesures correctrices à mettre en œuvre, le cas échéant.

Les pouvoirs du préfet sont renforcés pour le PLUiH au même niveau que pour un PLH. Ainsi, si dans l'avis de l'État, des remarques ont été faites sur la non-satisfaction des objectifs, le préfet peut demander des modifications du document.

Les atouts et les obligations d'un PLUiH

Le PLUiH ouvre les mêmes droits qu'un PLH. Ainsi, si un PLUiH est exécutoire, l'EPCI peut être délégataire des aides à la pierre (convention avec les services de l'État).

Lorsque des communes sont couvertes par un PLUiH et sont astreintes aux obligations SRU en matière de création de logements sociaux, le PLUiH est le document de référence. Les obligations minimales d'un PLUiH restent les obligations SRU.

Le PLUiH constitue en outre un support de contractualisation avec les bailleurs.

Il doit répondre aux mêmes problématiques qu'un PLH, notamment répondre aux besoins de tous en matière de logements et développer une mixité sociale. Il est fortement recommandé que l'EPCI développe une politique d'attribution du logement.

Les intérêts à réaliser un PLUiH :

-mettre en commun les réflexions aménagement et habitat dans une réflexion globale notamment sur les questions foncières et sur les disponibilités foncières ;

-intégrer dans la réflexion habitat des thématiques habituellement non traitées dans un PLH comme la préservation des espaces agricoles ou la préservation de la biodiversité ;

- renforcer la thématique l'habitat dans la gouvernance et dans le projet ;
- rassembler l'ensemble des acteurs autour d'un document commun et apporter une meilleure dimension sociale au document d'urbanisme ;
- intégrer la dimension programmatique du PLH dans la dimension planification du PLUi et permettre à la collectivité de disposer de l'ensemble des dispositifs pour agir sur l'habitat et le logement avec la planification, la programmation et la délégation des aides à la pierre ;
- construire durablement le projet de territoire.

Discussions / Échanges :

Emmanuelle Bianchini (AGURAM) :

L'opportunité du PLUiH ne doit pas masquer les difficultés juridiques. Un des arguments évoqué par les détracteurs du PLUiH est que si ce document est juridiquement attaqué, l'ensemble du document tombe, alors que si les démarches sont dissociées, on préserve la possibilité d'appliquer le PLH. Qu'en pensez-vous ?

Guénnolé Poix (DGALN) :

La question de la fragilité juridique supposée d'un PLUiH est connue. Il est rappelé que le PLH n'est pas opposable aux tiers.

Il n'y a pas actuellement de retour sur des PLUiH en difficulté sur le sujet.

L'inquiétude provient de l'intégration du PLH dans les OAP (PLUi post Grenelle)

Avec la création du POA, l'ensemble des dispositions non opposables aux autorisations d'urbanisme se trouve dans ce nouveau document limitant le périmètre éventuel d'une exposition aux contentieux.

La loi ALUR comporte des dispositions sur le contentieux des documents d'urbanisme visant à sécuriser ces derniers notamment par la possibilité d'annulation partielle du document d'urbanisme.

Guénnolé Poix (DGALN) :

Dans les PLUi qui se lancent, avez-vous décidé d'intégrer un PLH ou pas dans votre document ?

Adrien Laroque (CC du Lunévillois) :

Le PLUi de la CC du Lunévillois démarre. La volonté est d'intégrer la problématique habitat et la problématique transport dans un PLUiHD intégrateur. La collectivité est volontaire pour cette intégration.

Guénnolé Poix (DGALN) :

Une précision est apportée : lorsqu'un EPCI se lance dans un PLUiH et que celui-ci n'est pas astreint à faire un PLH, la collectivité n'a pas d'obligation de réaliser une OAP intégrant les dispositions habitat. Elle ne doit produire qu'un POA.

Nathalie Henriot-Dumont (CUGN) :

La CUGN souhaite intégrer le PLH et le PDU dans le futur PLUi.

Nancy a une grande tradition de PLH, le premier PLH date des années 80. La collectivité est à sa sixième génération de PLH.

Toutefois, l'intégration du PLH dans le PLUi soulève des remarques. Ainsi, n'y a-t-il pas un risque d'éclater la politique de l'habitat dans différents documents et de faire perdre la lisibilité de cette politique ?

Par ailleurs un second risque est de produire un document peu attractif auprès des bailleurs.

Enfin, le PLUiH peu apparaître comme un outil technique qui dilue l'action politique.

Des interrogations subsistent après la loi ALUR notamment sur l'attribution des logements sociaux au niveau de l'EPCI.

Charlotte Couton (DGALN) :

La politique d'attribution de logement était déjà inscrite dans le PLH mais la compétence ne relevait pas nécessairement de l'EPCI.

Nathalie Henriot-Dumont (CUGN) :

Dans l'EPCI, des équilibres politiques ont été actés et une répartition des actions a été effectuée entre l'EPCI et les communes. Un pacte communautaire avait clairement identifié la commune comme compétente en matière d'attribution de logements sociaux.

Guénnolé Poix (DGALN) :

En ce qui concerne la lisibilité de la politique de l'habitat, il convient d'évoquer l'intégration du PLH dans le PLUi.

La loi ALUR simplifie les choses avec le POA. Actuellement, il n'y a pas de retour d'expérience sur les OAP habitat post ALUR.

En tout état de cause, le PLUi permettra une meilleure prise en compte à l'échelle intercommunale des enjeux de la politique de l'habitat (notamment en matière de mixité sociale)

Cette intégration est techniquement possible et nécessite une collaboration étroite entre service habitat et urbanisme.

L'OAP constitue un outil utile de croisement d'échelles permettant de préciser des objectifs de mixité sociale, de nombre de logements, de type de logements sur un secteur d'aménagement.

Adrien Laroque (CC du Lunévillois) :

Pour la CC du Lunévillois, il apparaît évident que le PLUi doit intégrer le volet habitat et déplacement. Les moyens d'ingénierie restent limités.

Toutefois le document doit gagner en lisibilité et en opérationnalité. Pour exemple, le règlement du PLU peut contenir 16 articles, deux articles sont obligatoires.

Nathalie Henriot-Dumont (CUGN) :

La CUGN s'oriente vers un PLUiHD. Mais l'intégration des politiques publiques pose des questions. Des communautés urbaines n'intégreront pas le volet habitat à leur PLUi.

Cela n'empêchera pas forcément la convergence des politiques publiques. La Communauté Urbaine du Grand Nancy a d'ores et déjà travaillé à la construction d'une

culture commune PLH /PLU.

Aurélien Biscuit (AGAPE) :

L'agence accompagne une intercommunalité qui se lance dans un PLUiH et une autre intercommunalité en phase de réflexion. L'intégration des documents (PLU, PLH, PDU) ne rend pas forcément les documents plus faciles à réaliser. Elle reste très complexe et longue à mener.

Que doit-on intégrer dans une OAP ou dans le POA ?

Ainsi, concrètement, le PLH de Verdun a traité la thématique des gens du voyage et a défini une aire du grand passage, une aire d'accueil et des terrains familiaux qui étaient non sectorisés dans le document. Cette thématique est en lien avec l'urbain. Existe-t-il une obligation dans les OAP de délimiter des espaces pour ces terrains, alors que dans le PLU cette obligation n'existait pas ? Jusqu'où va-t-on décliner le POA dans l'OAP ?

Charlotte Couton (DGALN) :

La définition du contenu du POA et de l'OAP ne sera pas précisée finement dans le code de l'urbanisme pour laisser de la marge de manœuvre à la collectivité.

Dans le cas présenté des gens du voyage, cela va dépendre de l'état d'avancement des réflexions. Si la sectorisation des dispositifs n'est pas envisagée, la réflexion pourra s'effectuer dans le POA. Si l'état de réflexion est plus avancé, il serait intéressant de l'intégrer dans l'OAP.

Guénnolé Poix (DGALN) :

Selon le degré d'aboutissement des réflexions, la possibilité est offerte de réaliser une OAP sectorielle ou une OAP générale qui pourra faire l'objet d'une modification.

Les premiers PLUi intégrateurs ont été peut-être sur-dimensionnés. Le PLUi a pour vocation de traduire le projet de territoire. Techniquement, il est possible de simplifier la rédaction.

Adrien Laroque (CC du Lunévillois) :

Pour simplifier la rédaction des pièces et notamment le règlement de PLUi, il faut intégrer en amont le service instructeur dans les réflexions pour rendre intelligibles les règles que l'on veut voir appliquer.

Stéphane Gérard (CA Metz Métropole) :

Le débat à Metz Métropole sur la prise de compétence est engagé depuis 6 mois. Une délibération est en cours de réflexion pour une éventuelle prise de compétence en la matière. La réflexion sur l'intégration du PLH et du PDU n'est toutefois pas engagée.

Le PLH actuellement doit être mis en compatibilité avec le SCOT depuis le 1^{er} février de cette année.

Est-ce qu'un dispositif analogue à celui porté par la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 pour les documents d'urbanisme est en cours de mise en place dans un projet de loi ou proposition de loi pour les PLH devant être mis en compatibilité avec le SCOT et qui intégreraient une démarche PLUiH ?

Guénnolé Poix (DGALN) :

Un dispositif analogue au PLUi n'est pas prévu pour les PLH.

Michel Antoine (DREAL Lorraine) :

À l'occasion de l'élaboration d'un PLUiH par une collectivité dont le PLH ne semble plus adapté aux enjeux, est-il nécessaire de réviser le PLH en parallèle ?

Charlotte Couton (DGALN) :

Dans le diagnostic, un bilan des documents sera réalisé ainsi qu'une évaluation des dispositifs.

Dans le cas d'un PLH en fin de vie, il est possible d'envisager une modification si cela est possible. L'idée n'est pas de multiplier les procédures.

Jérôme Verdeaux (DREAL Lorraine) :

Comment faire coïncider le temps du PLH dans le cadre de la construction d'un PLUiH ? Lorsqu'un PLH pré-existe sur un EPCI de plus petite taille, quelle existence pour ce PLH actuel lorsque l'on construit un PLUiH dans un territoire beaucoup plus vaste ?

Charlotte Couton (DGALN) :

Sur la première question, le temps d'un PLH est de 6 ans et il n'y a pas de limite fixée dans un PLUi. Le PLUiH devra se fixer des objectifs à 6 ans (objectif court terme) et des objectifs de long terme.

Au bout des 6 ans, le PLUi devra faire une évaluation de réalisation des objectifs et effectuer un réajustement si nécessaire.

Sur la seconde question, dans le cas de la CA du Grand Verdun, le PLH de la CC de Verdun demeure exécutoire.

Aurélien Biscuit (AGAPE) :

Le PLH fixe des objectifs sur 6 ans. Passé ce délai, il faut relancer la procédure. Le PLUi se situe dans une temporalité de 10 ans.

Avec le PLUiH, celui-ci pourrait faire l'objet d'une révision au bout de 6 ans. Le temps de réalisation d'un PLU pouvant être estimé à 2-3 ans. Donc doit-on recommander à la collectivité d'envisager le réengagement du PLUiH, dès le bilan à mi-parcours ?

Charlotte Couton (DGALN) :

L'idée n'est pas de réviser un PLUiH tous les 6 ans. Sur le PLUiH, la collectivité devra vérifier si les objectifs ont été réalisés et au regard de cette analyse décidera par délibération de modifier ou pas son document. Le POA peut être modifiable par procédure de modification. Si les modifications sont d'ampleur, il faudra réviser.

Nathalie Henriot-Dumont (CUGN) :

Sur des objectifs territorialisés notamment pour être délégataire des aides à la pierre, les objectifs fixés à 6 ans nécessitent un diagnostic fin des besoins en logements et impliquent donc un réexamen bien avant la fin des délais pour réactualiser cette territorialisation.

Dans quelles pièces du PLUiH s'intègre cette territorialisation ?

Charlotte Couton (DGALN) :

Sur le suivi des objectifs, le PLUIH comprend les mêmes obligations qu'un PLH et nécessite donc d'être aussi rigoureux. Le diagnostic du PLUIH devra intégrer la finesse du diagnostic des PLH.

Cette territorialisation a sa place dans le POA. Elle peut s'intégrer dans les OAP si la collectivité porte une politique volontariste.

Frédéric Navrot (DDT 57) :

Les services habitat de l'État en Moselle réalisent un PAC. Quelles sont les recommandations en terme de PAC dans le cadre de ce document fusionné ?

Charlotte Couton (DGALN) :

La doctrine est différente selon les services. Dans le service habitat, le PAC comprend le rappel des textes et les enjeux. La collectivité attend les enjeux portés par l'État sur les différentes thématiques

Au niveau des services urbanisme, le PAC rappelle uniquement le cadre législatif et réglementaire. Une note d'enjeux peut être produite dans un second temps, en phase d'association.

Il est important de donner le plus rapidement possible les enjeux de l'État sur lesquelles la collectivité doit se prononcer dans le cadre d'un PLUiH.

Une étude sur les PAC et notes d'enjeux a été menée et actuellement téléchargeable sur le site du club PLUi : <http://extranet.plui.territoires.gouv.fr/porter-a-connaissance-pac-et-note-d-enjeux-a168.html>

(login : plui ; mot de passe:extr@plui)

Nicolas Ney (CC du Bassin de Neufchâteau) :

La communauté de communes du Bassin de Neufchâteau a été créée au 01 janvier 2013 et a prescrit un PLUiH au 1^{er} mai 2013. La communauté de communes du Pays de Châtenois se lance dans la démarche PLUi. Elle pourrait fusionner dans un avenir proche avec l'EPCI du Bassin de Neufchâteau.

Le souhait est de faire appel à un prestataire unique pour la réalisation d'un ou deux PLUi. Dans l'appel d'offres, le cahier des charges prend en compte deux scénarii (scénario de fusion et un scénario de production de deux PLUi).

Le but est de faire un diagnostic commun et de lancer le PADD après la fusion des collectivités.

Dans le cas d'une fusion, le PLUiH de Neufchâteau va-t-il s'appliquer au territoire de Châtenois ?

Par ailleurs, le dispositif dérogatoire de loi de simplification des entreprises (sur la caducité des POS, etc) a oublié les PLUi lancés avant la loi ALUR.

Guénnolé Poix et Charlotte Couton (DGALN) :

Dans le cas d'une fusion entre EPCI et si le débat sur le PADD n'a pas eu lieu, il y a possibilité d'étendre un PLUi sur l'ensemble du nouvel EPCI. Toutefois, la question reste en suspens pour la fusion de deux EPCI n'ayant pas les mêmes compétences en matière d'habitat, l'un portant un PLUiH et l'autre un PLUi.

3/Des exemples d'OAP intégrant la thématique habitat

- *François PIERRON, division aménagement habitat (CEREMA Dter Est)*

Cf. support diaporama joint.

Avant la loi ALUR, les OAP traduisent le PLH et le PDU. Une étude commandée par la DGALN et menée par le CEREMA en août 2013 a été réalisée pour savoir comment certaines intercommunalités se sont saisies du sujet. Les enseignements de cette étude restent intéressants malgré les évolutions liées à la loi ALUR.

Cinq exemples d'OAP sont présentés. L'intégration de l'item habitat dans l'OAP se structure autour d'un document précis avec un chapitrage distinct proche de la structure du PLH déclinée en orientations et actions ainsi que des rubriques informatives.

Dans l'exemple de l'OAP du PLUi de la Communauté de Communes de Wissembourg, différents objectifs quantitatifs sont définis (production de logement, logement pour populations cibles, réhabilitation). L'OAP précise une sectorisation de la production de logements par an.

Pour l'OAP du PLUi Bordeaux Métropole, l'intégration du PLH s'appuie sur quatre OAP thématiques et une déclinaison communale. L'intérêt se trouve dans le croisement des échelles.

La lecture des différentes orientations montre le degré d'intervention de la collectivité dans les différentes actions en fonction du vocabulaire utilisé.

Document d'articulation des politiques, l'OAP est opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol (rapport de compatibilité). Elle peut décliner des objectifs quantitatifs, des densités minimales. Le POA pourra enrichir le contenu les OAP.

Discussions / Échanges :

Michel Antoine (DREAL Lorraine) :

Le travail du CEREMA est-il consultable sur internet ?

L'exemple des OAP communales de Bordeaux est intéressant : la référence à des plans de secteurs peut permettre de dépasser certaines difficultés entre échelon communal et intercommunal.

François Pierron (CEREMA Dter Est) :

Le travail du CEREMA est consultable sur l'espace dédié. Des éléments sont consultables dans le club PLUi : <http://extranet.plui.territoires.gouv.fr/elements-de-cadrage-r82.html>
(login : plui ; mot de passe:extr@plui)

Mickael Villemin (DDT 54) :

Il existe quelquefois une distance entre les objectifs affichés dans le PLH (limitation de la consommation foncière, de densité, de production de logements sociaux) et la réalité des PLU qui ouvrent de larges ouvertures à l'urbanisation.

La dimension PLUiH permet de corriger ces imperfections entre les documents. Le foncier

est fondamental pour permettre la mise en œuvre des actions.

Sur le PAC habitat, la DDT 54 a fait le choix de développer un volet réglementaire et enjeux de l'État. Le volet des données est plus réduit.

Olufunmi Aminu (ADUAN) :

Pour dimensionner les ouvertures à l'urbanisation dans les PLU, il faut tenir compte des objectifs du PLH à court terme mais aussi des objectifs du SCOT sur le long terme.

4/Le témoignage de la CC du Val d'Amour sur son PLUi valant SCOT

- *Michel ROCHET, Président (CC du Val d'Amour)*
- *Henri ALIXANT, Vice-président (CC du Val d'Amour)*
- *Henri GAUTHIER, DGS (CC du Val d'Amour)*

Cf. support diaporama joint.

Le PLUi valant SCOT

Le PLUi a été prescrit en 2012 et devrait être approuvé en 2015-2016. Le territoire de 24 communes (9100 habitants) se situe dans le Jura (40 minutes d'Arc et Senans et de Besançon et 1heure de Dijon). L'EPCI s'articule autour de deux bourgs centre Mont-sous-Vaudrey et Mouchard.

Il comprend deux lycées de la filière bois à recrutement national (600 jeunes provenant de toute la France y viennent pour étudier). Une gare SNCF relie Paris /Lausanne et Strasbourg /Lyon.

Si la communauté de communes a des relations avec la commune de Dôle, elle ne souhaite pas intégrer le SCOT de Dôle. Ainsi à l'unanimité, les 40 élus de la communauté ont décidé de prescrire un PLUi valant SCOT. Sur les 24 communes, 5 communes disposent de documents d'urbanisme récents (PLU).

L'intérêt consiste à :

-créer de la cohérence sur l'ensemble du territoire ;
-intégrer les enjeux environnementaux notamment les espaces agricoles, aquatiques (la rivière la Loue et les nombreuses zones humides) et les forêts ;

-ne pas disperser l'action notamment en matière de zones commerciales ;

-intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2, la prévention des risques notamment inondation.

Dès la prescription en 2012, les élus s'intéressent plus au zonage qu'à la définition de la stratégie et il existe une vraie difficulté à faire admettre la nécessité de travailler en différentes étapes et en particulier sur le PADD .

Le projet d'aménagement

Le projet de territoire concerne différents aspects dont l'habitat, les transports, les déplacements, les communications numériques, la consommation d'espace. Deux ans ont été nécessaires pour le réaliser. Les mentalités ont évolué et les élus ont compris l'importance de cette étape du projet.

L'objectif de croissance démographique fixé est de +0,6 %/an pour atteindre 10 000 habitants en 2030. La croissance dans la période précédente était de 0,7%/an. 78 hectares ont été consommés ces dix dernières années soit une consommation de 8ha/an. Le projet présente une consommation de 4 à 5 ha/an.

Pour réaliser ce travail, le bureau d'études et les PPA ont apporté leur appui. Ainsi la DDT a été présente dans toutes les réunions du comité de pilotage (commission de 13 élus).

Le PADD a été présenté dans les conseils municipaux, dans le monde agricole. La réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels a fait l'objet de discussions. Les 2 réunions publiques dans les bourgs centres ont mobilisé 50 personnes chacune. Les remarques ont concerné essentiellement le parcellaire.

La dimension habitat du PLUi

La réflexion habitat s'inscrit au niveau régional compte tenu des polarités existantes à proximité : Dole (50 000 habitants), Besançon (135 000 habitants). Cette réflexion intègre l'impact sur l'habitat du relatif dynamisme démographique de l'EPCI, l'impact qualitatif des constructions ainsi que les équilibres internes (typologie d'habitat, situations dans les communes)

La question de l'habitat a été présentée sous l'angle qualitatif avec la qualité villageoise comme objectif (22 communes comprenant 50 à 500 habitants).

Si le PLUi intégrait à l'origine le volet habitat, il a été décidé de ne pas poursuivre cette intégration car l'outil a été jugé peu adapté, le territoire ne comporte pas assez d'enjeux.

Deux OPAH successives ont été réalisées sur 15 ans permettant la rénovation de plus de 200 logements environ. Le parc de logements comprend 10 % de logements abordables (logements locatifs sociaux, logements communaux, locatif privé, pass foncier), 8 % de logements vacants (moyenne départementale 7,5 à 8 %)

Dans le projet d'aménagement, le choix s'est porté sur un scénario de répartition égalitaire de logements par commune. Cette option est contraire à la position de l'État qui est de privilégier le développement des deux bourgs centres.

La politique du logement est fondée sur les besoins d'accueil de la population d'ici à 2030. L'objectif consiste à loger les habitants supplémentaires et à répondre au desserrement. L'enveloppe globale nécessaire est 720 logements dont 120 logements dans la réoccupation. Ainsi, 530 à 600 logements environ nécessite un besoin foncier.

Un travail fin commune par commune a permis d'identifier un potentiel de dents creuses de 112 ha.

Les besoins fonciers sont de l'ordre de 45 à 55 ha soit une densité de 10 à 12 logements/ha. Or la densité était auparavant la densité de l'ordre de 6-7 logements/an. Ce changement dans l'occupation du sol a dû être expliqué aux élus.

Le projet prend en compte les besoins spécifiques à différentes catégories d'habitants dans l'habitat (étudiants, personnes âgées, jeunes actifs et familles).

L'avenir

Le travail consiste à valider les OAP communales et intercommunales, à réaliser un débat sur le Programme d'Orientations et d'Actions et à l'organisation d'un atelier habitat pour mesurer la faisabilité du projet habitat sur le territoire avec l'ensemble des partenaires.

Question :

Michel Antoine (DREAL Lorraine) :

Avez vous intégré dans le cahier des charges des demandes particulières pour le traitement de la thématique habitat ?

Michel Rochet (CC du Val d'Amour) :

Au départ le PLUi valait PLH , dans le cahier des charges cet aspect avait été intégré. Toutefois, les éléments de diagnostic habitat seront utilisés dans le POA.

Conclusion

Michel Antoine tient à remercier tous les intervenants pour la qualité de leurs présentations, l'ensemble des participants pour leur présence et leurs interventions dans les débats.

L'ensemble des présentations et le compte rendu seront transmis aux participants. Par ailleurs, elles seront disponibles sur l'espace internet de la DREAL.

Une enquête sera transmise aux membres du club pour définir le prochain sujet du club qui se déroulera à l'automne.

Annexe 1 : liste des participants

N°	Prénom & Nom	Structure
1	Henri ALIXANT	CC du Val d'Amour
2	Olufunmi AMINU	ADUAN
3	Michel ANTOINE	DREAL Lorraine
4	Stéphane AUDOUIN	CC du Pays de Briey
5	Grégory BANNWART	Metz Métropole
6	Annabelle BEAUCORAL	CVRH
7	Emmanuelle BIANCHINI	AGURAM
8	Aurélien BISCAUT	AGAPE
9	Anne Marie BONI	CC du Pays de Briey
10	Mohamed BOUFLIJA	DREAL Lorraine
11	Ingrid COLNET	CC du Pays de la Saône Vosgienne
12	Charlotte COUTON	DGALN
13	Agnès DEFAY	AGURAM
14	Louise DELAUNAY	Club PLUi national
15	Jacques DEWAELE	CC du Lunévillois
16	Manuelle DUPUY	DREAL Lorraine
17	Michèle ETIENNE	DDT 54
18	Jean-Louis FAIVRE	CVRH
19	Maurice FAEDO	CA du Grand Verdun
20	Claude FAUVET	CC du Bassin de Neufchâteau
21	Rémi FAVREL	CCPHV
22	Laurent FLOUEST	CC de la Haute-Saulx
23	Emmanuelle FRANCOIS	CA du Grand Verdun
24	Rémi GAUTHIER	CC du Val d'Amour
25	Stéphane GERARD	Metz Métropole
26	Patrick HACQUIN	DDT 55
27	Nathalie HENRIOT-DUMONT	CUGN
28	Bernard HENRIONNET	CC de la Saulx et du Perthois
29	Adrien LAROQUE	CC du Lunévillois
30	Benoit LEPLOMB	Conseil régional de Lorraine

Club PLUi

Compte-rendu du club Lorraine du 20 mai 2015



N°	Prénom & Nom	Structure
31	Myriam MATHIS	DDT 54
32	Gérard MATUSAC	AGAPE
33	Bruno MOUGENOT	DDT 88
34	Johanna MOUGIN CONRARD	CC du Pays de Châtenois
35	Frédéric NAVROT	DDT 57
36	Nicolas NEY	CC du Bassin de Neufchâteau
37	Nelly NICOT	DDT 88
38	Pascal NICOT	DDT 39
39	André PARTHENAY	CCPHVA
40	Sylvain PELTIER	CUGN
41	François PIERRON	CEREMA DTER EST
42	Alexandra POIDEVIN	ADUAN
43	Guennolé POIX	DGALN
44	Fabien POZZI	CC du Val d'Ornois
45	Laurent REMY	CC de Rohrbach les Bitche
46	Julie RENAUDIN	CCPHVA
47	Michel ROCHET	CC du Val d'Amour
48	Marie-Laure SERGENT	DDT 39
49	Etienne SLAVIK	DREAL Lorraine
50	Agnès SUZZI	DDT 57
51	Dimitri THIRION	CC de la Saulx et du Perthois
52	Béatrice VAGNER	DDT 57
53	Florent VALAT	DREAL Lorraine
54	Jérôme VERDEAUX	DREAL Lorraine
55	Jacqueline VIGNOLA	CC du Pays de Chatenois
56	Mickael VILLEMIN	DDT 54