



L'habitat dans les PLUiH

L'articulation avec les démarches sectorielles

Compiègne
20 juin 2017



Isabelle LASTERNAS
Chargée d'études principale



De la prise en compte des politiques d'habitat « supérieures »

Les politiques d'habitat supérieures

Plan départemental
d'action pour
l'hébergement et le
logement des personnes
défavorisées
PDAHLPD

Schéma départemental
des gens du voyage

...

Programmes
Politique de la ville
PNRU
PRU
GPV
...

Programmation des
bailleurs sociaux
(plans triennaux)

SRADDET

SRCAE

...

SCoT



Parmi les sujets incontournables *avec focus sur l'exemple du PLUi-H de l'ARC*

Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (art. L151-4 – CU)

1/ Quel type de terrain faut-il sélectionner ?

2/ Les étapes du travail réalisé

- La présélection des terrains par photo-interprétation et croisement de différents plans
- La vérification de terrains proposés
- La présentation aux élus de la commune, de l'EPCI, pour modifications et compléments, en séance de travail
- Les modifications de la sélection des sites et restitution de la nouvelle sélection à l'EPCI

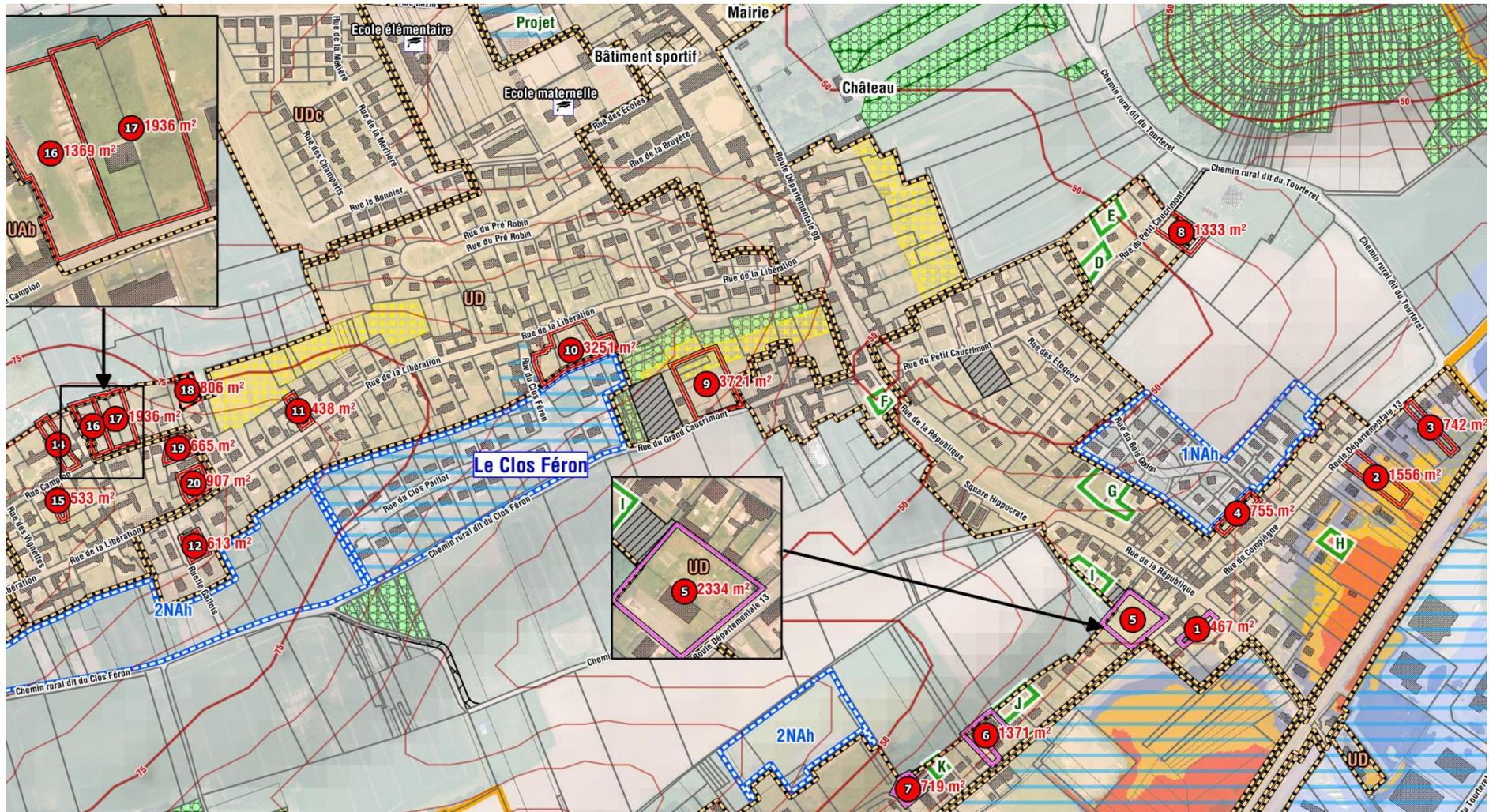
3/ L'état d'esprit du travail

- La sélection finale se situera à la frontière entre un exercice un peu systématique de repérage et une approche sensible et réaliste du contexte
- La démarche mixe donc une analyse technique, une connaissance de terrain, un arbitrage communal et intercommunal

4/ L'utilisation du travail avec le PADD puis le règlement graphique

- La probabilité d'urbaniser ces « dents creuses » à l'horizon du PLUiH : coefficient de rétention, espérance de mutation, desserte en réseaux ou autres servitudes (PPRi)...

Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (art. L151-4 – CU)



Production de logements neufs dont logements sociaux

Habitat POA

CHIFFRAGE méthode

Grandes opérations sur friches urbaines : nombre de logements comptabilisés

Secteurs ANRU : nombre de logements nouveaux à préciser

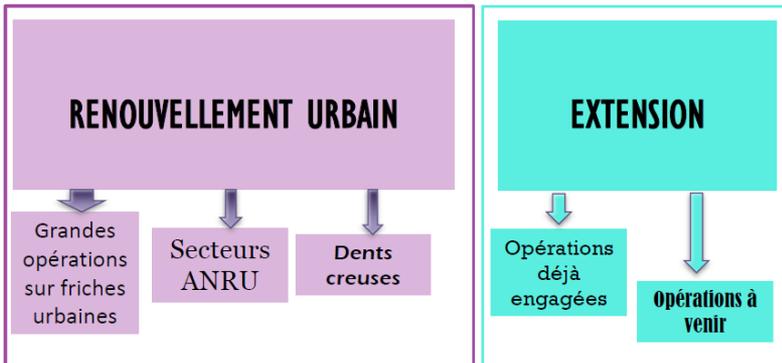
Dents creuses : nombre de logements estimé sur la base des densités fixées par le SCOT

Opérations déjà engagées : nombre de logements comptabilisé

Opérations à venir : logements comptabilisés / opérations connues (Ou à déduire sur la base des densités fixées par le SCOT)

2 TYPOLOGIE DES SITES D'ACCUEIL

OÙ construire ?

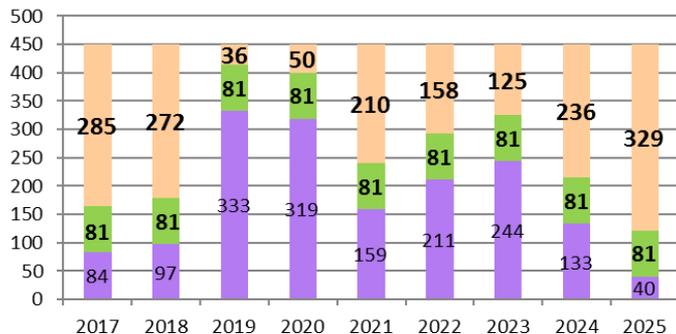


Méthode :

- Inventaire
- Prospective / Objectifs
- Scénarii (typologie, quantification, localisation, autres paramètres d'arbitrage ...)

Nb de log restant à construire pour atteindre l'objectif annuel de 450 logements

■ Reste à construire dans les autres sites
■ Reste à construire en dents creuses (capacité théorique)
■ Nb de log programmés par l'ARC



Habitat POA

RECAPITULATIF

Objectif : un peu plus de **4000 log à produire d'ici 2025**

Total production ARC **1600 log**

DENTS CREUSES Env. **730** (40% inventaire)

Potentiel identifié en renouvellement urbain Env **700 Log**

Potentiel estimé en extension **2000 log** Sur env 100 ha

Production identifiée réalisable d'ici 2025 = **2300 log**

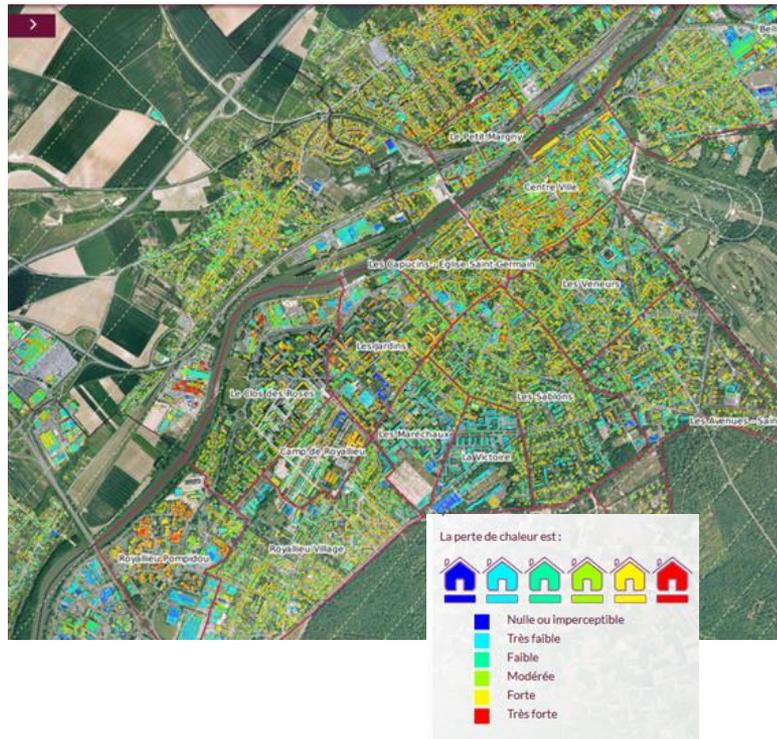
Quel potentiel mobiliser pour atteindre les objectifs de **1700 log complémentaires d'ici 2025 ?**

+

rue Clément Bayard

Réhabilitation des logements existants

- Bilan d'OPAH
- Programmes pluri-annuels des bailleurs
- Thermographie aérienne



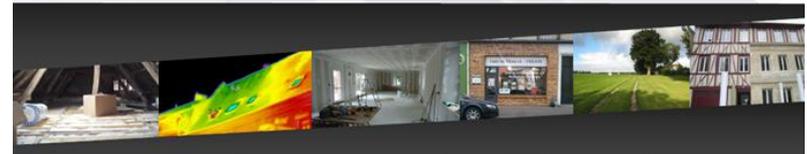
inHari
HABITAT - AMÉNAGEMENT - TERRITOIRES

HR Habitat
Rénové
Vous accompagner
dans l'amélioration de
votre logement

O.P.A.H. De l'Agglomération de
la Région de Compiègne

Bilan

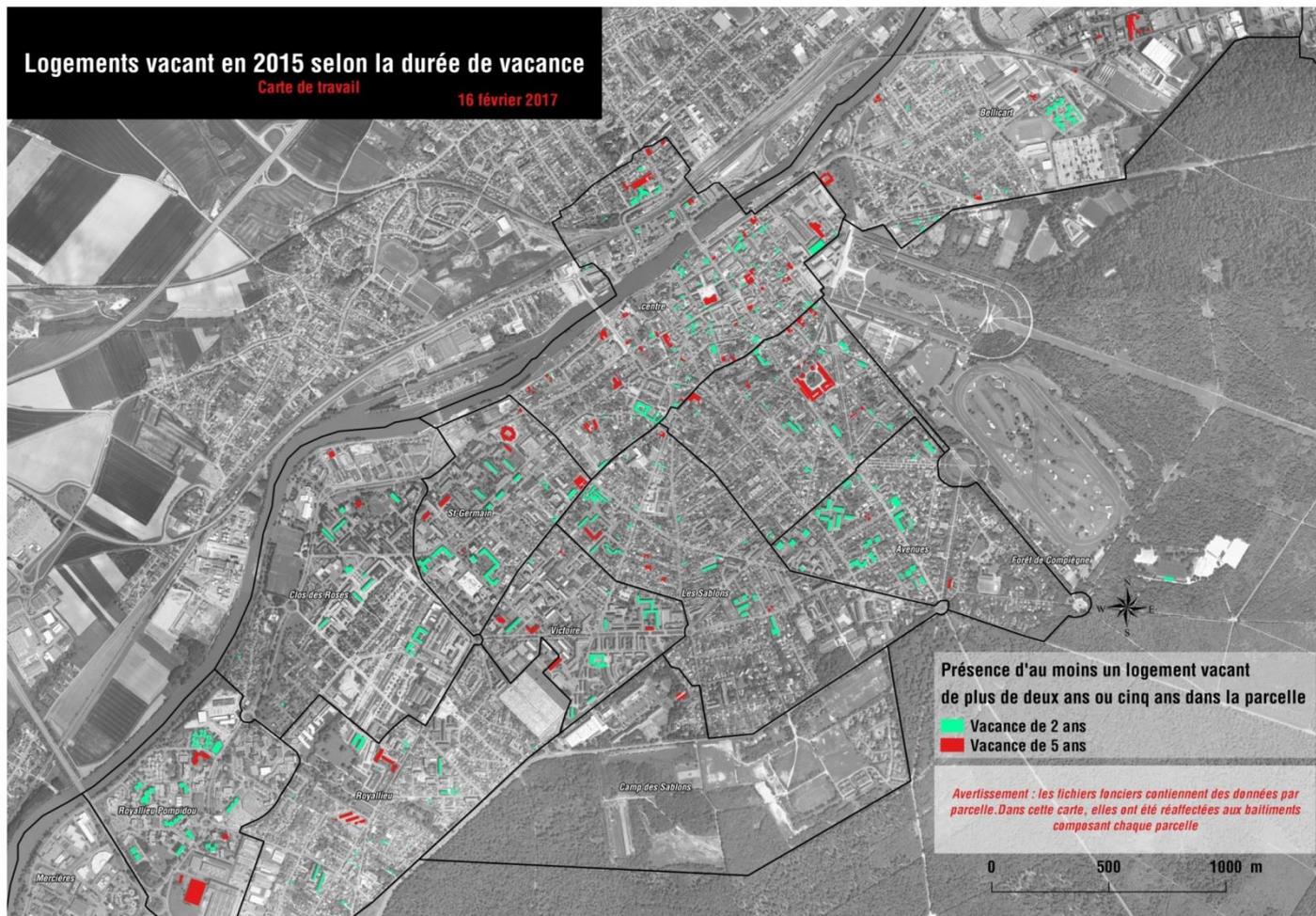
21 juillet 2016 au 31 décembre 2016



Volume des dossiers financés pendant la période d'OPAH							A CONFIRMER	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total période
PO	FART		3	13	25	49	6	96
PO	Handicap	6	2	2	9	5	3	27
PO	copropriété		30					30
PO	autres	6		3	3			12
PO	TOTAL	12	35	18	37	54	9	165
PB	conventionné très social	6						6
PB	conventionné social	1	2	3		1		7
PB	copropriété		46					46
PB	autres		1					1
PB	TOTAL	8	49	3	0	1	0	61
	TOTAL GENERAL	20	84	21	37	55	9	226
source : tableau tiré du bilan d'OPAH ARC juin - juillet 2015								
FART : fond d'aide à la rénovation thermique								

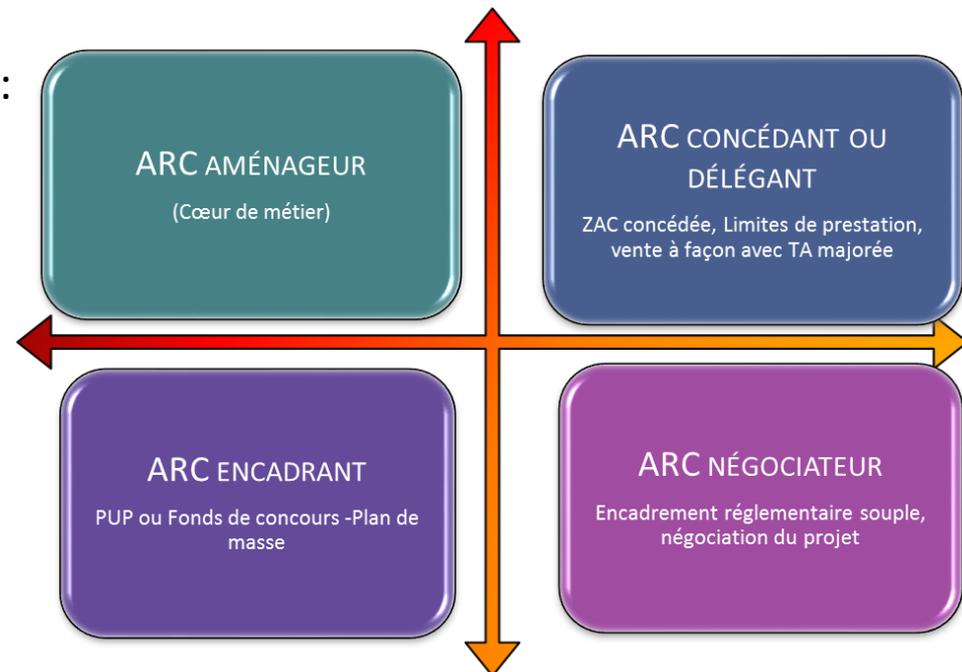
Recensement des logements vacants

- Identification et localisation des logements vacants



Stratégie foncière

- Avoir des réserves foncières à coût le **plus modeste possible**
- Utiliser le **droit de préemption**, voire l'expropriation le cas échéant
- Faire porter le foncier par **EPFL**
- Faire des **échanges de terrains**
- Réflexion sur le **mode opératoire** :
- ...





Les objectifs « habitat » dans le PLUi-H de l'ARC

Les différentes phases, pour rappel

➤ PADD

Principes, orientations, objectifs

➤ OAP HABITAT

Principes, localisation

➤ POA HABITAT

Contractualisation avec les acteurs

➤ REGLEMENT

- Habitat existant
- Habitat en projet

Les objectifs recherchés

➤ RÉALISER DES LOGEMENTS NOUVEAUX

- **Réaliser** 450 logements/an soit plus de 4000 logements sur les 9 ans
- **Réhabiliter** 5 200 logements (dont env. 3000 dans le parc public) soit 370/ an ...

➤ RENDRE POSSIBLE LA RÉALISATION DU LOGEMENT ABORDABLE (FONCIER + CONSTRUCTION)

- **Acquisition possible** entre 128 et 226 k€uros (avec 10% d apport / ménage intermédiaire)
- Travailler sur les **règles** en stationnement, en forme urbaine, en énergie ...

➤ PREVOIR DU LOGEMENT ADAPTE

- Pour les étudiants, les seniors, les gens du voyage, les défavorisés, ...
- Prévoir des **équipements/services** adaptés

➤ REMETTRE SUR LE MARCHE DES LOGEMENTS VACANTS

- Rendre possible les **adaptations** des logements
- Développer les **aides** à la réhabilitation

➤ PERMETTRE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Rendre possible la **transformation** du patrimoine bâti qui peut être industriel
- Rendre possible la transformation des logements existants (changement de destination, découpage en lots...)
- Devenir de **maisons isolées ou de fermes** dans les zones A et N (STECAL)
- Utilisation de **matériaux nouveaux** (bois, paille...)

➤ TRAME URBAINE

- Permettre ou imposer du **bâti ou une forme urbaine qui peut favoriser** l'orientation bioclimatique / permettre végétalisation des façades, toitures, façades...
- Permettre ou imposer des **performances énergétiques** renforcées
- Permettre ou imposer des **régulations des eaux pluviales**
- Permettre ou imposer la **production d'énergie locale renouvelable...**

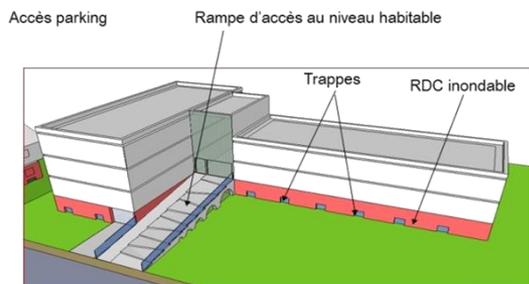


Maisons innovantes et bioclimatiques à Vitry-sur-Seine (architectes : InSitu)
Les maisons sont toutes orientées selon un cône sud-est/nord-ouest afin de bénéficier au maximum de l'éclairage naturel et des apports solaires.



➤ HABITAT EN ZONE DE RISQUES

- Permettre la réalisation de **secteurs résilients** (possibilités sur pilotis, bâtiments et voies flottants, RDC inondables, etc.), en lien avec le PPRI





IV

En conclusion

En conclusion

- Les politiques de l'habitat sont très variées et relèvent de nombreux acteurs (Etat, Région, Département, EPCI, communes)
- Les politiques de l'habitat doivent être menées transversalement, alors qu'elles ne sont souvent que thématiques
- Elles sont à croiser en particulier avec celles de la mobilité
- Elles sont particulièrement politiques et doivent s'adresser à tous les habitants
- Le PLUi ne peut répondre à tout



Merci de votre attention



Oise-la-Vallée
Agence d'urbanisme

13, Allée de la Faïencerie 60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58

| www.oiselavallee.org |