

Communauté d'Agglomération d'Agen

Vers une fusion du PLUi et du PLH ...

biodiversité et paysages

formes urbaines
et densité

orientation climatique

gestion des déchets

choix énergétique

risques et bruits

transport déplacement

gestion de l'eau

Notre territoire

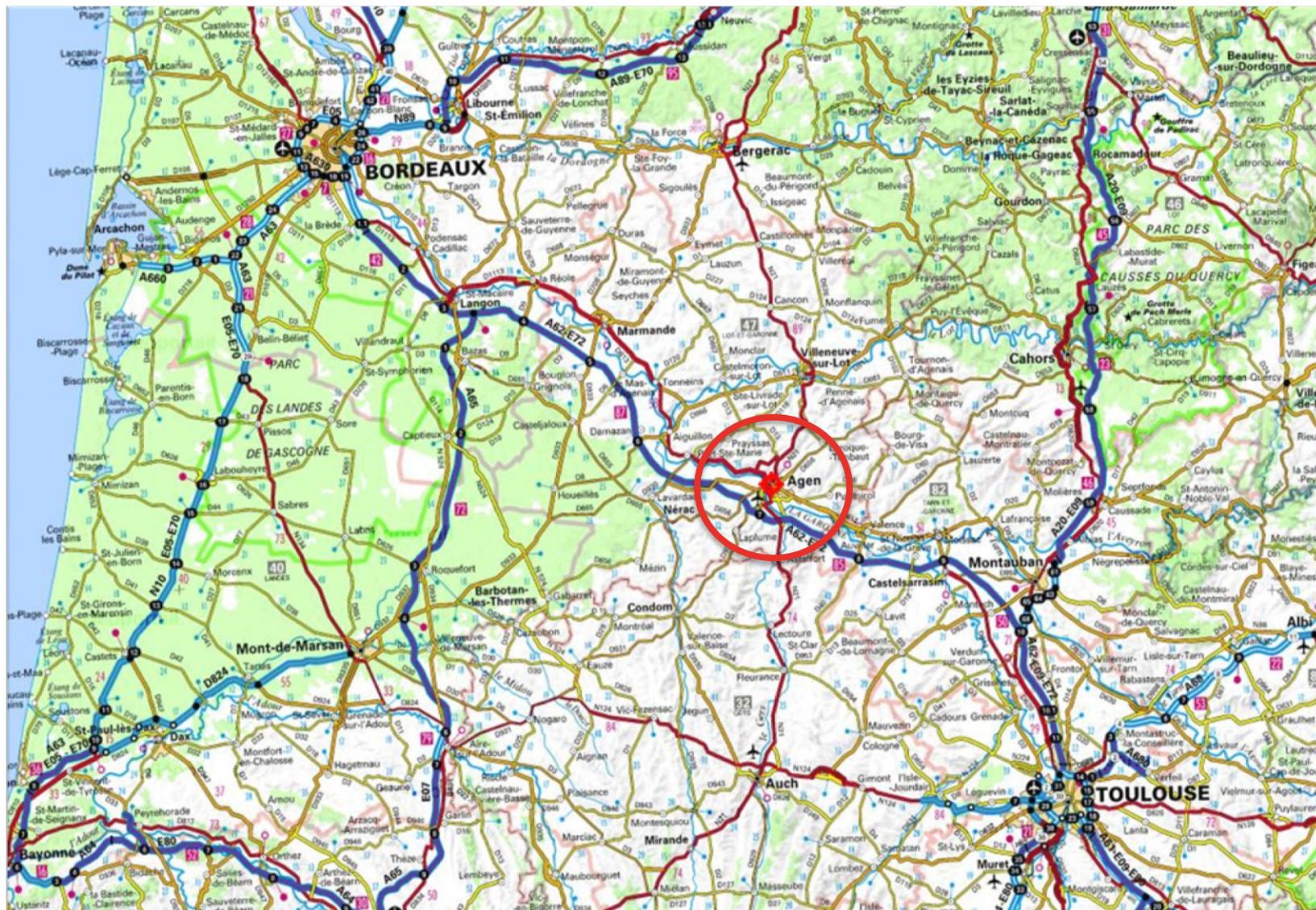
Questionnements sur la fusion PLU-PLH

La fusion du PLH dans les pièces du PLU

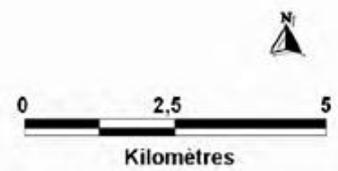
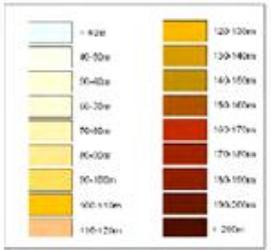
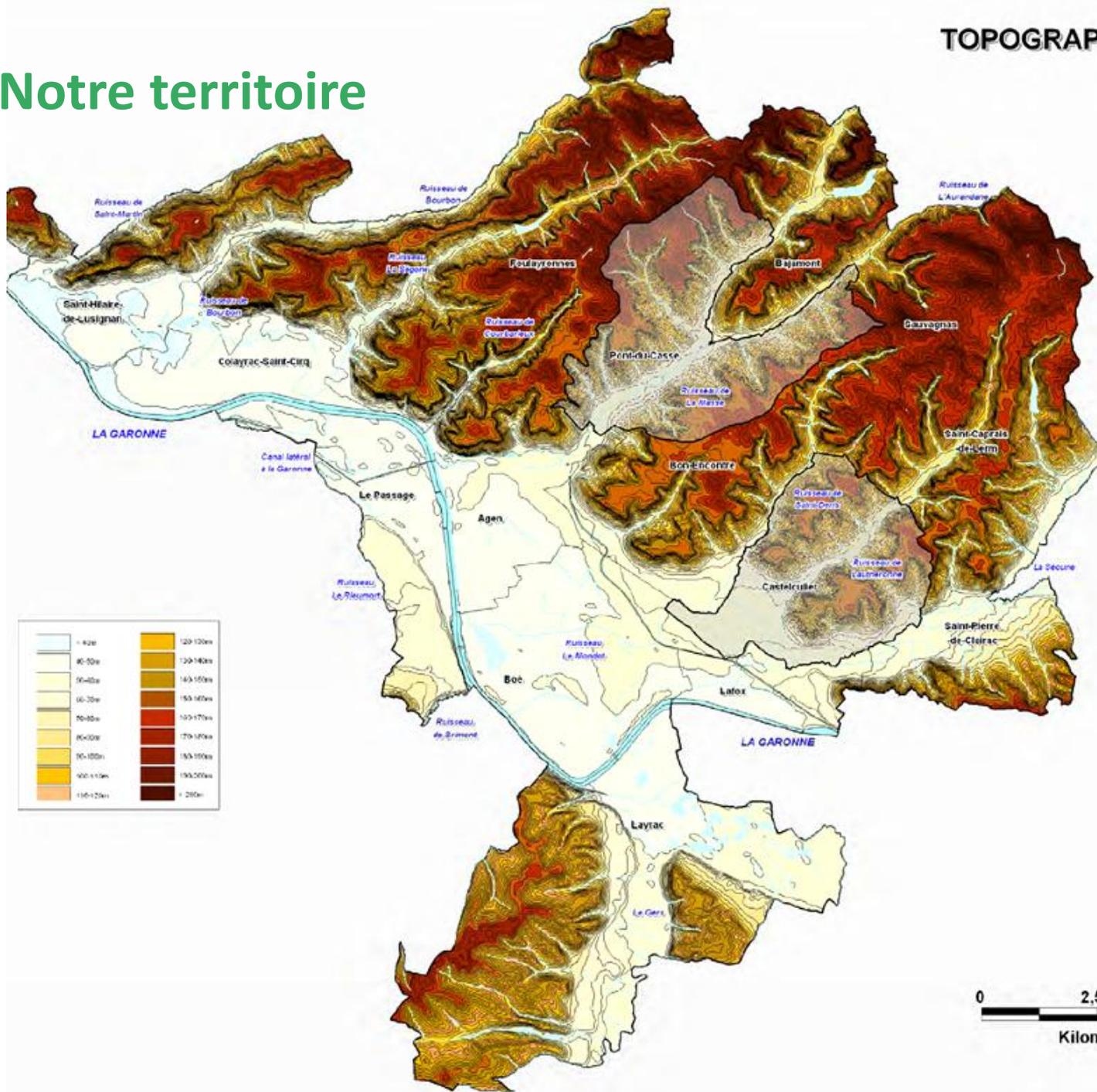
Ce qui restent en suspens...

Notre territoire... La CAA

Communauté d'Agglomération d'Agen



Notre territoire



PLU intercommunal en cours

Un PLU...

... intercommunal à 12 communes...

.... à Approche Environnementale de l'Urbanisme...

... avec fusion PLU – PLH – PDU...

... avec Diagnostic et PADD intercommunaux...

... et mise en place de 12 plans de secteurs communaux...

Prescrit en mai 2010 avec : CREHAM (urbanisme) – BKM (environnement) – ACMG (climatologie) – Bouyssou (conseil juridique)

Où on en est aujourd'hui ?

- Sensibilisation avec le CAUE 47
- Diagnostic territorial
- Elaboration et débats PADD
- **Phase de travail dans les sections communales (zonage, règlement et OAP)**

Approbation prévue en avril mai 2013



PLH approuvé en 2010

Un PLH...

... qui porte sur 7 communes dont 6 soumises à la loi SRU...

... dont le diagnostic date de 2004 et s'appuie sur des données de 1999

...approuvé en avril 2010.

Le PLH fixe des objectifs et donne les moyens de les atteindre :

OBJECTIFS	MOYENS
Produire 164 logements locatifs sociaux par an	politique foncière, aides financières,...
Assurer le confort du parc existant (vacants et indignes)	aides financières, opérations programmées
Prendre en compte les populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, étudiants, en situation d'urgence,...)	soutien à des actions d'insertion par le logement, produits logements adaptés,...
Assurer un suivi et une animation de la politique de l'habitat	observatoire de l'habitat, plate-forme de l'habitat et de l'urbanisme...

Questionnements sur la fusion PLU - PLH



CONSTAT : PLU périmètre à 12 communes – PLH périmètre à 7 communes

...vers une modification du PLH ?

Le PLH continue t-il d'exister en tant que tel ? Lancement d'une procédure de modification ou révision du PLH pour intégrer les nouvelles communes ?

Le contenu du PLH actuel peut être assez strict, peut-on revenir sur les chiffres dans le cadre du PLUi sans avoir recours à la modification du PLH ?

Les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le PLH ont-ils la même portée dans le PLUi que dans le PLH ?

Doit-on consulter le CRH dans le cadre du PLU ?

Comment traduit-on les diverses parties du PLH dans le PLU ?

Même questionnement sur le PDU, cependant non approuvé sur la CAA, doit-on approuver le PDU avant la fin du PLUi ?

Les préalables à la fusion...



L'intégration du PLH dans le PLUi implique une actualisation des orientations et actions pour prendre en compte :

- **l'extension territoriale** de la CAA,
- **l'évolution démographique** des communes
- **l'évolution législative** depuis 2009,
- **l'évolution du contexte local et national** (passage en SRU de certaines communes, problématique du de Robien)
- **renforcer les orientations et actions sur le parc existant,**
- **redéfinir et préciser l'objectif** de production tant quantitativement que qualitativement.

La fusion du PLH dans PLUi

Pièces du PLH	Intégration dans les pièces du PLUi
1- Diagnostic	→ Diagnostic – volet population et habitat
2- Enjeux – Orientations Objectifs de production de logements locatifs sociaux	→ PADD : le chiffre global à l'échelle de la CAA + principes généraux de répartition de l'objectif → Zonage et règlement → OAP communales
3- Fiches actions	→ OAP communales et thématiques → Zonage et règlement

La fusion du PLH dans PLU : diag et PADD,



1- **L'intégration du diagnostic PLH dans le volet population et habitat du diagnostic PLUi** nécessite :

- une actualisation des données et un approfondissement de certaines thématiques pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires en matière de PLH,
- Un élargissement des thématiques traitées habituellement dans les PLU : marché foncier, problématique des populations spécifiques,...

2- **L'objectif global de production de logements sociaux est inscrit dans le PADD du PLUi** ainsi que les **principes de sa territorialisation** à la commune :

- Exemples :
- communes SRU : atteinte du taux de 20%,
 - communes non SRU disposant d'une offre locative sociale : maintien du taux,
 - communes non SRU sans offre : atteinte de 2 %

1- Diagnostic	→ Diagnostic – volet population et habitat
2- Enjeux – Orientations – Objectifs de production	→ PADD

La fusion du PLH dans PLU... les OAP...



2 types d'OAP à élaborer :

- **OAP communales** : par commune. Les OAP rappelleront **l'objectif de production** et les **orientations qualitatives de la production** (mode de production, type de financement, types des logements, formes urbaines...).
- **OAP thématique** : à l'échelle de la CAA. Ces OAP concerneront les orientations et **actions transversales du PLH** ne pouvant pas être déclinées à l'échelle communale :
 - actions relevant des populations spécifiques (soutien action d'insertion...),
 - actions de suivi et d'animation de la politique de l'habitat,

Exemple : l'action de mise en place du régime d'aide sera dans une OAP thématique, mais son contenu sera encadré par une délibération indépendante du PLU

Les OAP communales



Trois niveaux d'expression à l'intérieur de l'OAP (inspiré de la réflexion du GRIDAUH):

- Introduction générale de l'OAP communale

Exemples :

Objectif de production global de logements sociaux sur la CAA : 164 log,

Déplacements : prévoir un accès aux transports à partir de 25 log/ha

- Orientations générales appliquées à la commune

Exemples :

Objectif de production global de logements sociaux sur la commune : X log et typologie et types de financement des logements (PLUS, PLAI,...)

Déplacements : proposer un arrêt bus sur la zone.

- Schéma d'ensemble de l'OAP

Exemples : cartes de localisation des opérations de logements sociaux et des voies dédiées bus

Ce qui reste en suspens...

Quelles formes prennent les bilans à mi-parcours et en fin de période du PLH ?

Quid de l'écart entre le besoin des territoires en log sociaux et la programmation financière de l'Etat ? Doit-on se fixer comme objectifs : les besoins réels ou les possibilités financières ?

Que deviennent les engagements de l'agglomération sur des volets plus « sociaux » du programme d'action du PLH qui de fait, ne sont pas des orientations « habituelles » d'un PLU ?

- soutien à des actions pour l'accompagnement des publics en rupture d'hébergement,
- soutien au service médiation logement de la Mission Locale,
- soutien à la commission départementale de lutte contre l'habitat indigne ?

= annexe RP ou annexe OAP (pas opposables), une OAP thématique (quelle portée si pas d'actes d'urbanisme liés ?),?

Quid du recours et de l'annulation d'un PLUi valant PLH, PDU, règlement de publicité,... sur les finances publiques ? quels documents antérieurs ? Que prévoit le Grenelle 2 ? ...la généralisation de l'annulation partielle ?...

Quid d'un PLU qui devra être révisé d'ici 2 ans avec l'élargissement à 29 communes et doit être approuvé selon le grenelle 2 avant fin 2015...