

L'ÉTAPE #9 OFFRE DE LOGEMENTS EN MILIEU RURAL



Retour d'expérience

La communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais



Utiliser son PLUi pour bâtir
une stratégie globale de répartition de l'offre de logements

Mai 2019

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
La territorialisation de l’offre de logements de l’ancienne communauté de communes du Bellegardois, un levier majeur au service d’un aménagement durable sur un territoire en milieu rural	4
La nouvelle communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais	4
Territorialiser l’offre de logements pour la CCB, c’est concrétiser la solidarité intercommunale en faisant jouer à chaque commune son rôle au service de la redynamisation du territoire et de la requalification du patrimoine architectural	6
Des démarches menées simultanément à l’élaboration du PLUiH	6
Le PLUiH valant PLH	7
<i>Le diagnostic : précis et transversal</i>	7
<i>Le PADD : une intégration transversale de l’habitat</i>	10
<i>L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) : un réel programme d’actions</i> ..	12
<i>Le règlement graphique et écrit, un panel d’outils au service de la territorialisation de l’offre de logements</i>	17
Une boîte à outils pour accompagner les collectivités à répondre aux besoins de leurs habitants avec une offre de logements adaptés	17
Une boîte à outils pour accompagner les collectivités à répondre aux besoins de leurs habitants avec une offre de logements adaptés	18
Un territoire rural ambitieux, engagé dans la concrétisation de ses objectifs à travers des projets exemplaires	19
Les enseignements dont les acteurs locaux souhaitent témoigner	21
Des ressources pour aller plus loin	22

PRÉAMBULE

La répartition de l'offre de logements est un levier indispensable pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, pour relever les défis de l'équité territoriale, et pour remédier aux dysfonctionnements des marchés locaux. Pour toutes ces raisons, **faire converger localement l'offre et la demande tout en assurant la satisfaction des besoins en logements des ménages** est un objectif majeur que s'est fixé la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du Ministère de la Cohésion des Territoires à travers sa démarche intitulée « territorialisation de la production de logements », et ce avec l'appui du Secrétariat général pour la modernisation de l'action publique (SGMAP).

Cette démarche poursuit trois objectifs ambitieux, tous assortis de moyens concrets :

1. **Mieux outiller les services** déconcentrés de l'État et ceux des collectivités territoriales pour les aider à estimer les besoins en logements à une maille territoriale fine (zone d'emploi, EPCI ...), en les accompagnant dans l'estimation de leurs besoins en logements.

Pour ce faire, la DHUP a conçu une méthode d'estimation des besoins par un calcul à la maille de la zone d'emploi et par EPCI, et qui prend en compte les besoins en logements ;

2. **Améliorer l'articulation entre les documents de programmation de l'habitat et les documents de planification** pour la traduction des besoins en logements.

À ce titre, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a produit un rapport sur la prise en compte des objectifs de production de logements dans les PLH et PLUi ;

3. **Favoriser le passage de l'objectif à la réalisation** concrète de logements par la dynamisation des filières de production.

Des ateliers ont été organisés avec des acteurs de la construction pour réfléchir collectivement à des moyens de fluidifier et faciliter la chaîne de production de logements.

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Produire des logements adaptés aux besoins des populations de chaque territoire, au bon endroit et dans les meilleurs délais, tel est l'enjeu fondamental que doivent relever tous les territoires.

Publications



Ministère du logement et de l'habitat durable,
Territorialisation de la production de logements, Guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements, Février 2017, (http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/170306_-_guide_territorialisation_production_logements.pdf)

CGEDD, ***Transcription dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des besoins de logements prévus dans les programmes locaux de l'habitat (PLH)***, Mars 2016 (<https://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storag>)

Ce dossier du Tour de France des PLUi propose d'**explorer la démarche et la méthodologie mises en œuvre pour territorialiser et répartir l'offre de logements dans le cadre de l'élaboration du PLUiH de l'ancienne Communauté de communes du Bellegardois**. Elle a en effet fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec la communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais (CCCFG). Il s'agit d'examiner les mesures et les outils d'accompagnement déployés, tout en interrogeant les défis que pose aujourd'hui la mise en œuvre du PLUiH. Ce dossier présente une variété d'outils qui



Paysage de la CCCFG

Source : https://www.comcomcfg.fr/communaute-communes-canaux-foret-gatinais-loiret_fr

À ce jour, **seule l'ancienne communauté de communes du Bellegardois (CCB)** a approuvé son PLUi, valant Programme local de l'habitat (PLH), le 6 juillet 2015, qui est le sujet central de ce présent dossier de fond.

L'ancienne Communauté de communes du Bellegardois : un territoire d'initiative et d'innovation Territoire de 150 km², situé entre Montargis et Orléans, composé de 12 communes et accueillant 7 193 habitants (Insee 2014), la communauté de communes du Bellegardois (CCB) est créée le 13 décembre 2004.

Il s'agit d'un **territoire très attractif**, enregistrant une croissance démographique annuelle forte, essentiellement due au solde migratoire. Cette dynamique est majoritairement liée à son attractivité pour les jeunes ménages et les familles, séduits par le marché immobilier qui leur permet d'accéder à la propriété.



Toutefois :

- **le revenu moyen net par foyer s'avère faible**, avec près d'un tiers de ménages pouvant prétendre à un logement très social.
- **La population se polarise majoritairement dans les pôles structurants**, à hauteur de :
 - 41% sur les deux pôles structurants de la CCB : Bellegarde et Quiers-sur-Bézone,
 - 19% sur le pôle relais de Ladon,
 - 40% sur les autres communes comptant moins de 500 habitants.

Dans ce contexte, la CCB s'est engagée lors de l'élaboration du PLUi à **développer collectivement une offre de logement cohérente sur l'ensemble du territoire**, afin de relever **5 objectifs majeurs** :

- Choisir un objectif de population en l'adaptation aux potentialités d'accueil sur le territoire, aux capacités des sites et des tissus existants,
- Equilibrer la construction vis-à-vis de la réhabilitation,
- Fluidifier le parcours résidentiel,
- Mettre en adéquation l'offre et la demande,
- Anticiper et maîtriser les opérations immobilières.



Vues de la commune de Bellegarde et du canal d'Orléans
Source : <http://www.cartesfrance.fr/>

Territorialiser l'offre de logements pour la CCB, c'est concrétiser la solidarité intercommunale en faisant jouer à chaque commune son rôle au service de la redynamisation du territoire et de la requalification du patrimoine architectural

Des démarches menées simultanément à l'élaboration du PLUiH

Dès le lancement de l'élaboration du PLUi valant PLH de la CCB en 2011, les élus communautaires ont émis le souhait d'appuyer leur réflexion sur deux démarches, qu'ils ont menés simultanément :

- Un projet de territoire ;
- Une charte paysagère et architecturale de qualité.

Le projet de territoire s'affirme comme l'expression d'une volonté collective, de se fixer une ligne d'action pour les 10 années à venir. Concernant spécifiquement la politique de l'habitat, le projet de territoire fixe pour ambition « *une nouvelle politique d'urbanisation regroupée et établie à l'échelle du territoire* », dont la mise en œuvre repose sur la mise « *en place des outils de gestion de l'urbanisme et de l'habitat à l'échelle du territoire : un PLU, un PLH et une charte paysagère* ». **Le projet de territoire affirme la volonté et le besoin des élus de se doter d'un outil d'urbanisme commun, aux objectifs partagés** pour « *permettre le développement d'un habitat accessible aux revenus modérés en intégrant des nécessités d'économie de l'espace et d'insertion paysagère* ».

La charte paysagère et architecturale de qualité traduit quant à elle, une vision durable du territoire. Elle permet à la fois de valoriser le patrimoine existant et de mettre en valeur les atouts architecturaux, paysagers et naturels du territoire, et aux citoyens de s'engager dans une réelle démarche de mise en valeur du patrimoine. Contribuant à la fois au dynamisme paysager et au respect des règles environnementales, cette Charte facilite la mise en œuvre des projets innovants pour les communes et leurs habitants : réalisation de voie verte, de chemins de randonnée, liaison entre hameaux et centre-



bourgs par des voies piétonnes, revalorisation paysagère des sites classés en Bâtiments de France, projets de revalorisation et de mise en valeur des sites à proximité du centre-bourg, etc.

Cet ensemble de démarches a permis à la CCB de définir sa politique de l'habitat autour de trois grands objectifs :

- **Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat** en suivant et en animant le PLH ainsi qu'en mettant en place une **action foncière**, dynamisant le marché foncier et immobilier du territoire ;
- **Accroître et diversifier l'offre de logements** en développant des opérations de diversité sociale et en développant une offre de qualité répondant aux enjeux de développement durable, **Requalifier le parc de logements existants** en agissant sur la salubrité des logements, la vacance et l'amélioration de la performance énergétique des logements et en lançant une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Au moment du lancement de l'élaboration de leur PLUiH en 2011, les communes se trouvent confrontées à trois problématiques majeures :

- **La nécessité de redéfinir les problématiques liées au logement et de recenser les réels besoins de la population en matière d'habitat** : au regard du volume surdimensionné des zones constructibles identifiés lors de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, des opportunités foncières et du contexte des marchés détendus, il est apparu indispensable aux communes d'analyser finement les besoins en matière de construction de logements, de logements sociaux ainsi que de rénovation de l'habitat existant.
- **Le besoin de réhabiliter les logements vieillissants, énergivores et vacants, et de maintenir et de développer l'activité commerciale des centres-bourgs, vecteur du rapprochement habitat-emploi et du dynamisme local** : au regard des enjeux liés au développement durable, à la perte de vitalité des centres-bourgs, et à la dégradation de certains bâtiments constitutifs du patrimoine du territoire, les communes ont ressenti le besoin de s'outiller de règles d'urbanisme communes pour redynamiser leur territoire.
- **L'impératif de prendre en compte les problématiques liées aux logements dans leur globalité**, notamment l'économie, l'aménagement et le développement du territoire : au regard des interactions et des complexités entretenues entre toutes les thématiques liées à l'habitat, il est rapidement apparu évident pour les communes que la territorialisation de l'offre de logements ne pouvait pas être réalisée sans une approche globale.

Pour apporter une réponse cohérente à ces trois problématiques majeures, **la communauté de communes a intégré sa politique de l'habitat au sein de son futur PLUi, pour prendre en compte la corrélation évidente entre le développement du territoire et les besoins en termes d'habitat, et ce, afin de :**

- redynamiser le territoire,
- requalifier le patrimoine architectural,
- définir de réels objectifs, correspondants à la réalité des besoins.

Cette dynamique innovante est portée par l'intérêt commun **d'uniformiser un mode d'action pour atteindre des objectifs certes ambitieux, mais accessibles :**

- **Lutter contre le mitage et l'étalement urbain,**
- **Diversifier les fonctions urbaines et la mixité sociale,**
- **Respecter l'environnement avec une utilisation économe de l'espace agricole et la sauvegarde du patrimoine paysager.**

En 2011, la CCB lance l'élaboration de son PLUi valant PLH, et l'approuvera le 6 juillet 2015.

Le PLUiH valant PLH

Le diagnostic : précis et transversal

Le volet habitat du diagnostic du PLUiH de la CCB s'appuie sur un état des lieux précis qui a permis de définir les priorités que devait se donner le territoire en matière de dynamisme de construction et de réhabilitation de l'existant. Ce diagnostic a pour but d'estimer les capacités existantes au sein du bâti. Pour ce faire, il s'est appuyé sur **l'identification des possibilités de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune**, à savoir :

- le potentiel de réhabilitation dans le parc existant qui pourrait satisfaire en partie aux besoins en logements,
- les opportunités foncières dans le tissu déjà urbanisé qui pourraient recevoir des opérations de densification et/ou rénovation.

Sur la base de cette connaissance fine et précise, le diagnostic du PLUi valant PLH du Bellegardois aborde la politique habitat à travers un maximum d'aspects, comme :

- Composition et évolution de la population,
- Etat du parc de logements existants,
- Production de logements,
- Marché de l'accession,
- Mobilisation des prêts à taux zéro,
- Marché du locatif,
- Hébergement des populations spécifiques,
- Etc.

Le diagnostic se veut compréhensible par tous, comme l'attestent les modalités de présentation du diagnostic qui permettent de mettre en exergue les éléments majeurs, par :

- Le résumé de l'information à retenir dans l'intitulé des titres et sous-titres
→ *Par exemple : « Le Bellegardois : un territoire très attractif » ; « Le Bellegardois : un territoire répondant aux besoins des jeunes ménages modestes » ;*
- La présentation des actions menées par la CCB ;
- Une synthèse après chaque sous-partie, et, dès l'introduction de la partie habitat, en invitant le lecteur à s'y référer : *« pour le bonheur des lecteurs, une synthèse est proposée à la fin du chapitre, relatant les caractéristiques, le fonctionnement et les besoins de chaque catégorie de ménages ;*
- des commentaires synthétiques intégrés dans la cartographie.



Le propos est renforcé par de nombreuses illustrations :
tableaux,
graphiques,
schémas,
photos...

Exemples de logements dégradés

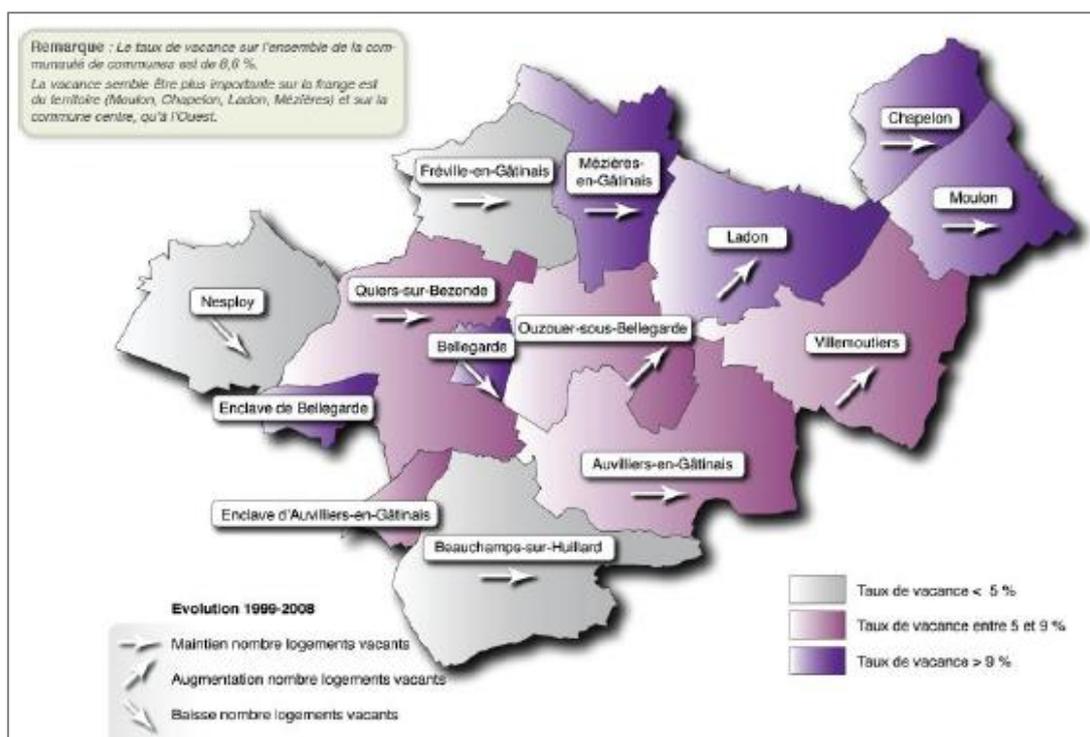


Opération de réhabilitation de 10 logements menée par Hamoval L à Ladon



Logements locatifs sociaux en habitat groupé à Quiers-sur-Bézone





Source : extraits du diagnostic du PLUi valant PLH de la CCB



Des enjeux clairement présentés et exprimés tout au long du diagnostic.

- Exemple de la sous-partie « Un décalage entre la taille des logements et celle des ménages », qui présente en gras les enjeux suivants :
 - « Il est important donc de développer l'offre en petits et moyens logements de types 2 et 3 afin d'apporter une mixité dans le parc de résidences principales, d'autant plus que ces logements sont polyvalents et répondent à un maximum de situations. »
 - « Le parc locatif semble attractif pour les occupants, compte tenu de la forte demande notamment dans le parc social. il semble donc intéressant de développer le parc locatif sur le Bellegardois, y compris la location privée. »



Des actions de la CCB présentées

- **Exemple de la partie « habitat » qui consacre une page à l'OPAH2005-2009 et ce qu'elle a apporté.**
 - Un tableau « programmation des nouveaux logements à venir » (citant le projet, sa localisation, le nombre de logements et leurs caractéristiques, le maître d'ouvrage et l'échéance de livraison) montre l'investissement de certaines communes et/ou d'acteurs privés (LogemLoiret), du Conseil régional pour le renouvellement urbain, le logement social, l'accession sociale à la propriété et/ou le logement de certains publics (personnes âgées, internat).
 - L'explication des choix peut donc facilement expliquer l'absence de répartition géographique non prévue pour la réhabilitation des logements : *"Les communes font d'elles mêmes de gros efforts pour acquérir du foncier, démolir des bâtiments vétustes, reconstruire, ou réhabiliter. Les résultats sont cohérents avec ce que produirait une politique à la mesure du territoire"*.



Exemples de titres et de sous-titres consécutifs

- Le Bellegardois : un territoire répondant aux besoins des jeunes ménages modestes
 - Un revenu fiscal faible sur le territoire
 - Les ménages les plus modestes se concentrent sur Bellegarde
 - Près d'un tiers des ménages peuvent prétendre à un logement très social
 - Les ménages aux faibles revenus sont majoritairement des propriétaires occupants
 - Une aide au logement sollicitée, notamment dans le parc privé
 - 11% des propriétaires occupants correspond au seuil ANAH « très modeste »
 - Une prédominance des ouvriers et des employés



De petits encarts facilitent la compréhension du diagnostic par le grand public en précisant certains termes techniques utilisés, sans que ces définitions prennent le pas sur l'analyse elle-même

Le niveau de vie médian s'élève à 19 080 € annuels en 2009, soit 1590 € / mois.

Le seuil de pauvreté qui correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, s'établit à 954 € mensuels en 2009.

Un individu est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

Source : extraits du diagnostic du PLUi valant PLH de la CCB

Le PADD : une intégration transversale de l'habitat

Le PADD présente un projet structuré autour de deux orientations majeures :

- À partir des éléments structurants du territoire, valoriser les capacités et le potentiel des sites du Bellegardois ;
- Maîtriser l'accueil de population nouvelle en hiérarchisant les possibilités de développement.

L'habitat étant le principal enjeu du projet du PLUi, **les élus ont fait le choix d'intégrer leur politique de l'habitat dans chacune des options prises par leurs politiques publiques et non d'en faire un chapitre spécifique dans le PADD** La politique de l'habitat joue le rôle de fil rouge du projet de la CCB.



Un plan intégrant de manière transversale la politique de l'habitat, sans en faire un chapitre dédié

SOMMAIRE	
PRÉAMBULE	4
I. LE CONTENU DU PADD	6
MÉTHODE	7
SCÉNARIO CHOISI	7
II. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	8
II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	10
1. A PARTIR DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE, VALORISER LES CAPACITÉS ET LE POTENTIEL DES SITES DU BELLEGARDOIS	11
1.1. Composer avec les atouts du territoire pour conforter l'attractivité du Bellegardois	12
1.1.1. Prendre en compte les exploitations en place et se tenir prêt à accueillir de nouveaux types d'exploitations	12
1.1.2. Développer le tourisme	13
1.1.3. Compléter le réseau de chemins pédestres et cyclables	14
1.2. Associer le cadre de vie des habitants au renforcement des continuités écologiques	15
1.2.1. Être attentif à l'eau	15
1.2.2. Habiter sur un territoire au bord de la forêt d'Orléans	16
2. MAÎTRISER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE EN HIÉRARCHISANT LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT	17
2.1. Maîtriser le développement	18
2.1.1. Programmer un habitat adapté aux besoins des habitants	18
2.1.2. Hiérarchiser l'installation des habitants	19
2.1.3. S'installer dans le paysage du Bellegardois	20
2.2. Renforcer l'équilibre et le bon fonctionnement du territoire à l'échelle communautaire	21
2.2.1. Accompagner l'installation des habitants	21
2.2.2. Faciliter les déplacements	22
2.2.3. Améliorer l'offre d'équipement	23
3. REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES DU PROJET	25
3.1. Carte de synthèse des orientations	26
3.2. Renforcer les continuités écologiques	28
III. ANALYSE DES CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	30
1. SUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES	31
2. SUR LES ZONES NATURELLES	31
3. SUR LE PAYSAGE DU BELLEGARDOIS ET LA STRUCTURE DES VILLAGES	32
4. SUR LES RÉSEAUX	32
5. SUR LES DÉPLACEMENTS	33
6. SUR L'ÉNERGIE	33

Source : Plan du PADD, P3

Les options de la politique de l'habitat inscrites dans le PADD au service de...	Les grandes options politiques du PADD
La répartition de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les nouvelles constructions, priorité aux 2 pôles structurants comprenant services, équipements et commerces.
La limitation de la consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la construction à l'intérieur des tissus déjà urbanisés : <ul style="list-style-type: none"> → en densifiant les pôles et les bourgs ; → en proposant une diversité de typologies de logements ; → en exploitant le potentiel existant des logements vacants, du bâti traditionnel agricole, des résidences secondaires... • Garder des limites fonctionnelles avec l'habitat en préservant le sol et les terres agricoles, à proximité des habitations
La qualité de la biodiversité au service de la qualité de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les extensions de village et les nouveaux quartiers, laisser l'eau visible : écoulement et stockage en périphérie des zones habitées. • Favoriser le stockage et la récupération de l'eau associée à des plantes adaptées qui permettent l'infiltration et la création de lieux de vie faunistiques et floristiques.
La qualité des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider les espaces publics structurants : à prendre en compte, à améliorer, à créer dans les nouveaux quartiers comme des lieux de vie aussi importants que les logements.
La gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer et mettre en adéquation la défense incendie avec l'habitat
La qualité du patrimoine urbain et paysager	<ul style="list-style-type: none"> • Se servir des points de vue qui permettent de découvrir les caractéristiques d'un site pour apprécier les projets de construction et d'aménagement. • S'approprier et s'appuyer sur les éléments existants. Par exemple, l'implantation d'une nouvelle construction se fera en accord avec les éléments structurants du site : appuyée contre le bois ou la topographie structurante, la haie ou l'arbre isolé proches, la hauteur du bâti voisin.
La mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le réseau de chemins pédestres et cyclables aux extensions des villages et dans les nouveaux quartiers



La politique de l'habitat intégrée de manière transversale, dans toutes les options des politiques publiques qui structurent le PADD

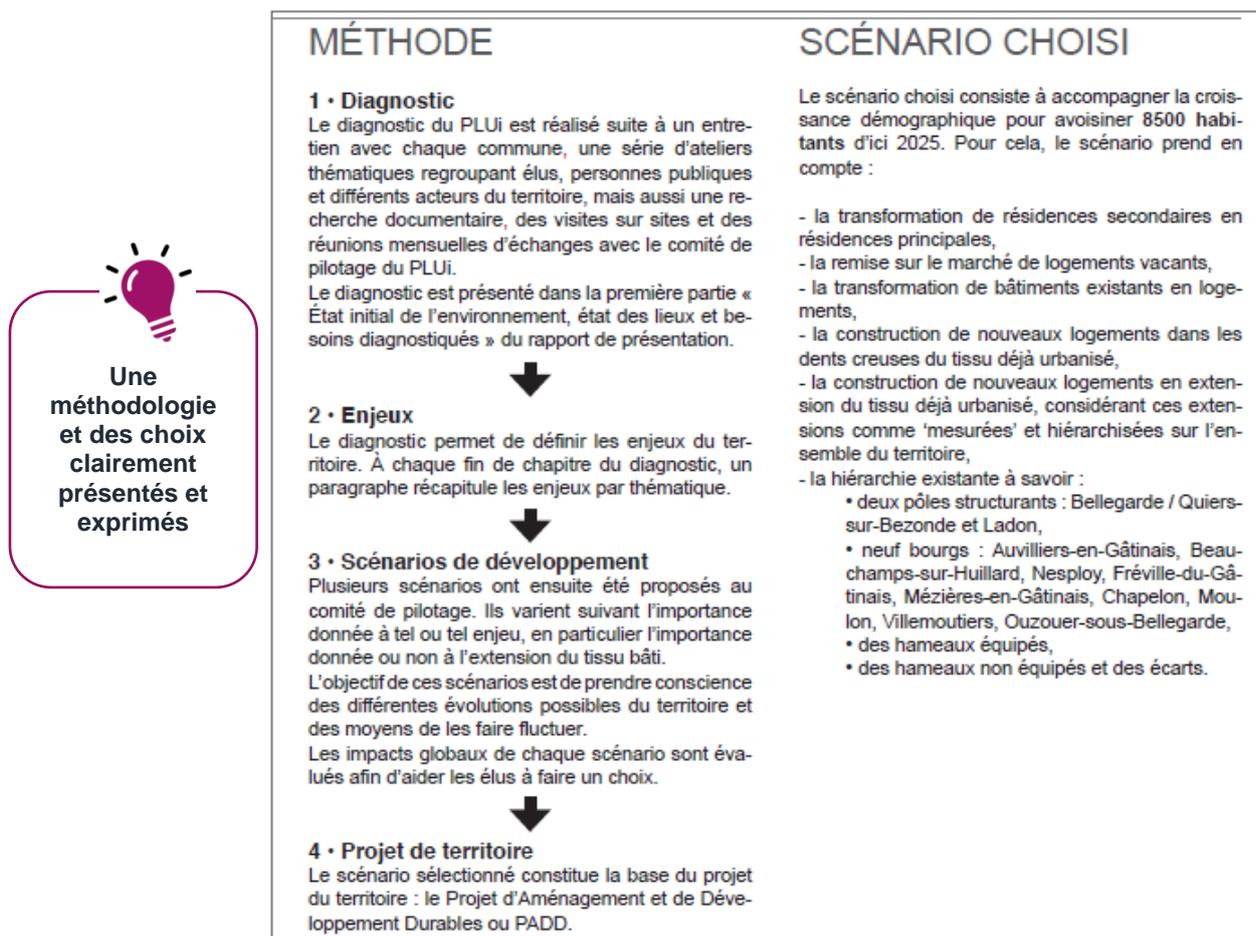
Toujours dans un souci de rendre accessible le projet et les orientations à tous les publics, **la méthode d'élaboration du PLUi valant PLH et le scénario sociodémographique retenus sont clairement exprimés dès le préambule du PADD.**

Plus spécifiquement, le scénario choisi s'appuie sur le diagnostic précis établi en amont du PADD, qui a permis d'analyser pour chaque commune :

- Les dynamiques de transformation des résidences secondaires en résidences principales,
- Les capacités de sortie de vacance,
- Les capacités de réhabilitation,
- Le volume de foncier disponible,

- Et les besoins en extension.

Les élus se sont ainsi assurés que le scénario qu'ils retenaient dans leur PADD était réaliste et opérationnellement possible.



Source : Scénario choisi pour le PADD, p7

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : un réel programme d'actions

Sachant le PLUiH de la Communauté de Communes du Bellegardois est de « première génération », **il s'avère qu'il ne contient pas de Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**. Pour autant, forte de ses ambitions et de sa volonté de concrétiser ses objectifs et ses orientations en projets redynamisant pour son territoire et répondant aux besoins de ses usagers, **la CCB a élaboré une OAP dédiée au volet habitat qui s'affirme et se présente comme un réel programme d'actions.**

L'OAP se structure en XXX parties :

- **Dans une première partie, l'OAP habitat exprime clairement la programmation visée entre 2014 et 2020, à la fois à l'échelle communautaire et des secteurs, en :**
 - **différenciant les interventions** : dans la réutilisation du bâti et celle dans la construction neuve ;
 - **répartissant les interventions** au regard du rôle et de la place qu'occupe chacune des communes dans l'armature urbaine définie dans le PLUi.

- Dans une deuxième partie, l'OAP présente, à titre indicatif, les projets à venir sur le territoire, qu'il s'agisse d'opérations :
 - de réhabilitation : logements pour personnes âgées autonomes,
 - de renouvellement urbain,
 - de construction,
 - de transformation (un logement dans l'ancienne poste),
 - etc.
 Elle reflète ainsi le souci d'opérationnalité des élus.
- Dans une troisième partie, l'OAP décline pour chacune des orientations ou sous-orientations des fiches-actions qui traduisent également ce souci d'opérationnalité, en présentant, systématiquement :
 - les constats, issus du diagnostic,
 - les objectifs, issus du PADD,
 - les moyens d'actions, issus de toutes les études antérieures à l'élaboration du PLUiH et des expériences des territoires et de leurs acteurs (cf. chapitre ci-dessus),
 - les priorités territoriales,
 - les pilotes et partenaires, présentés dans un tableau structuré de telle sorte à répondre à la question *qui fait quoi ?*
 - les outils,
 - les actions liées, issues de l'OAP habitat valant programme d'actions,
 - les indicateurs de suivi.

L'OAP habitat s'affirme comme un réel programme d'actions, aux services d'une répartition des logements œuvrant à la redynamisation du territoire, en apportant des réponses aux besoins des habitants.



Partie 1.

Le projet communautaire et les hypothèses retenues sont clairement exprimés et représentés.

1.2. Les objectifs de croissance de la Communauté de Communes du Bellegardois				
<p>Le projet communautaire se base sur un objectif de croissance dynamique mais mesuré afin de conserver un équilibre entre population et équipement, de maîtriser l'accueil de construction sans dénaturer le paysage. La Communauté de communes du Bellegardois est prête à recevoir un maximum d'habitants avoisinant les 8500 personnes d'ici 2025. Ce chiffre, donné comme ordre de grandeur, est défini à partir d'hypothèses de développement. Ces dernières considèrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la taille des ménages reste équivalente à l'existant, - que la diminution du nombre de résidences secondaires se poursuit à hauteur d'environ 1,25 logements par an, soit 20 entre 2009 et 2025, - que le nombre de logements permettant le renouvellement du parc reste constant, - que le nombre de logements construits par an est sensiblement inférieur au nombre constaté aujourd'hui. <p>La CC BELL souhaite particulièrement agir sur la résorption de la vacance : la quantité de logements réhabilités peut varier entre 1 à 3,5 logements vacants par an remis sur le marché. Dans tous les cas, le taux annuel de croissance démographique devient inférieur à la croissance constatée sur la dernière période intercensitaire.</p>	1999	2009	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 1 LV/an"	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 3,3 LV/an"
	POPULATION			2025
Taux d'évolution démographique annuel		1,41%	1,20%	1,28%
Population des ménages	6 079	7 054	8 403	8 497
Taille des ménages	2,37	2,34	2,34	2,34
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	2 564	2 989	3 591	3 631
Résidences secondaires	484	375	355	355
Logements vacants	302	317	301	261
Nombre total de logements	3 350	3 681	4 247	4 247
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (A)		325	560	560
Moyenne annuelle de logements commencés		36,1	35	35
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION				
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)		-6	-6	-6
Composantes du point d'équilibre : Logements compensant la variation des résidences secondaires (C)		-109	-20	-20
Logements compensant la variation des logements vacants (D)		15	-16	-56
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (E)		34	25	25
Point d'équilibre : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (F=B+C+D+E)		-66	-17	-57
Logements permettant l'accueil de population (A-F)		391	577	617

Source : INSEE RGP 1990-1999-2009. Technique du point d'équilibre : GTC - Guy TAIEB Conseil

Source : OAP volet habitat, p11

Intervention dans la ré-utilisation du bâti

Profil de communes	Rappel de l'objectif communautaire du PLUi (2010-2025)	Rappel de l'objectif communautaire du PLH (2014-2020)	Résidences secondaires	Réhabilitation de logements (très dégradés ou vacance structurelle) nb de logements	Amélioration de logements liée à la perte d'autonomie nb de logements	Amélioration de logements liée à la lutte contre la précarité énergétique nb de logements
Secteur n°1 Pôles structurants Bellegarde / Quiers Ladon	<ul style="list-style-type: none"> transférer 20 résidences secondaires (soit 1,25/an) en résidences principales réhabiliter entre 100 et 140 logements (vacants et en mauvais état) 	<ul style="list-style-type: none"> transférer 8 résidences secondaires (soit 1,25/an) en résidences principales réhabiliter / améliorer 120 logements 	en diffus, selon les libres transactions des particuliers			
Secteur n°2 Bourgs ruraux Nesploy Ouzouer Villemoutiers Mézières Beauchamps Fréville Moulon Chapelon Auvilliers				8	20	40



Une programmation précise à l'échelle communautaire est présentée

Intervention dans la construction neuve

Profil de communes	Rappel de l'objectif communautaire du PLUi (2010-2025)	Rappel de l'objectif communautaire du PLH (2014-2020)	Financement : logements à loyer modéré		Forme d'habitat		
			SCoT**	OAP valant PLH	SCoT**	OAP valant PLH	
Secteur n°1 Pôles structurants Bellegarde / Quiers Ladon	<ul style="list-style-type: none"> construire 530 nouveaux logements (soit 35/an) 12,7% de logements sociaux (SCoT) soit 70^{ème} logements locatifs aidés (soit 5/an) 	<ul style="list-style-type: none"> construire 210 nouveaux logements (soit 35/an) 12,7% de logements sociaux (SCoT), soit 30^{ème} logements locatifs aidés (soit 5/an) 	<ul style="list-style-type: none"> prescriptions du nb. min. de logts locatifs aidés*** : 12,70% préconisat° : - prioriser les pôles****, - privilégier les petites opérations mixtes (accession + locatif aidé). 	Répartit° /secteur: 80% 25 Pour les opérations ≥ 10 logements locatifs sociaux : 30% de PLAi	Répartit° /secteur: 20% 6 Pour les opérations ≥ 10 logements locatifs sociaux : 30% de PLAi	Recommandation sur les pôles: - petits collectifs en R+1+c - maisons de ville en R+1 - maisons individuelles	Préconisation: les typologies seront laissées à l'appréciat° des opérateurs en fonction du projet
Secteur n°2 Bourgs ruraux Nesploy Ouzouer Villemoutiers Mézières Beauchamps Fréville Moulon Chapelon Auvilliers							

Source : OAP volet habitat, p13 et 14



Une programmation précise à l'échelle de chaque secteur est déclinée

• Hiérarchiser et répartir l'installation des habitants sur le territoire

L'objectif est d'utiliser en priorité les espaces non construits situés à l'intérieur des enveloppes bâties existantes des pôles structurants, des bourgs ou des hameaux équipés de tous les réseaux.

En parallèle, d'autres sites de surfaces supérieures à de simples dents creuses, peuvent accueillir de nouvelles constructions. Concentrer la majeure partie de ces sites sur les pôles structurants vise à favoriser l'accueil de population là où se concentrent les commerces, services, équipements, réseaux, transports en commun, zones d'activités et leur extension. La répartition de ces nouveaux logements est définie de la façon suivante :

- 65 % sur le secteur n°1 : les pôles structurants : Bellegarde, Quiers et Ladon.
- 35 % sur le secteur n°2 : le reste du territoire, concentré notamment sur les bourgs.

Au total, en tenant compte des dents creuses et des sites de surfaces supérieures, 60 % des logements à construire se situent sur les pôles structurants et 40 % sur les communes rurales.

• Développer le marché à loyer modéré, en adéquation avec les besoins de la population

• Promouvoir une mixité par la création de logements locatifs aidés

Le logement locatif aidé concerne autant le parc privé (conventionnement du parc tenu par des propriétaires-bailleurs) que le parc public (parc tenu par des bailleurs sociaux ou des communes).

Le SCoT prescrit la réalisation d'un minimum de 12,7 % de logements locatifs aidés.

Afin d'encadrer ces règles sur le Bellegardois, la production de locatifs aidés sera localisée à 80 % sur le secteur n°1 (pôles structurants). Les 20 % restants seront localisés sur le secteur n°2 en privilégiant les centres bourgs. Ce choix vise à rapprocher les logements destinés aux ménages aux faibles revenus à proximité des commerces, services, équipements et transports en commun et par conséquent limiter l'usage de l'automobile. Pour résumer :

Logements locatifs aidés	Part	Nombre
CC Bell		31
Secteur n°1 (pôles structurants)	80%	25
Secteur n°2 (communes rurales)	20%	6

• Optimiser le nombre de constructions en fonction du contexte

On distingue les constructions possibles dans des dents creuses de celles possibles sur des secteurs plus importants, pouvant accueillir plusieurs constructions selon un schéma d'organisation d'ensemble.

Les dents creuses se construisent au coup par coup, sur des parcelles ou un groupement de quelques parcelles. Aucune conception d'ensemble ne permettrait d'optimiser les constructions sur ces terrains. Aussi, compte tenu du tissu existant et de la morphologie de ces dents creuses, une densité moyenne de 10 logements par hectare est cohérente avec la morphologie urbaine voisine.

En revanche, les autres constructions s'implantent sur des terrains ayant une superficie plus importante que les dents creuses. Lorsque ces secteurs sont situés sur les pôles structurants, une densité minimale de 15 logements par hectare est recherchée dans le but d'optimiser davantage le terrain et donner une dimension plus urbaine au quartier. Lorsque ces secteurs sont situés sur les bourgs, la densité minimale recherchée est de 10 logements par hectare, afin de conserver une homogénéité entre le nouveau quartier et le tissu existant du bourg. Dans tous les cas, une orientation d'aménagement et de programmation s'applique systématiquement proposant ou prescrivant une densité minimale adaptée au site.

Pour résumer :

	Dans les dents creuses	Dans les secteurs nécessitant une conception d'ensemble
Secteur n°1 (pôles structurants)	≥ 10 logements / hectare	≥ 15 logements / hectare
Secteur n°2 (communes rurales)	≥ 10 logements / hectare	≥ 10 logements / hectare

Le nombre de logements / hectare est évalué en excluant les surfaces dédiées aux équipements publics, commerces et services, ainsi que les surfaces communes dédiées aux circulations, à la vie collective, à la récupération des eaux pluviales, ...

Source : Extraits OAP volet habitat, p15 et suivantes



Des exemples concrets d'opérations pour :

- illustrer les actions des communes
- identifier et engager les partenaires

Opération de renouvellement urbain

Programmation (en cours et non définitive)

Nombre	25 logements (construction)
Taille	T2 et T3 (majorité) T4 (deux ou trois)
Forme	Logements individuels groupés type maisons de ville
Typologie	En cours de programmation (PLUS, PSLA, accession sociale, ...)

Localisation

Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Bellegarde
Adresse	À l'angle de la rue des jardins et de l'avenue du 21 août 1944

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	LogemLoiret
Propriété	100 % communal Projet de rétrocession au bailleur (bail emphytéotique)
Financement de l'opération	Acquisition foncière : commune Démolition : en cours de négociation Construction des logements et réalisation de voirie interne : bailleur

Données techniques

Surface du terrain	3 390 m ²
Phase d'avancement	Esquisse
Échéance de livraison	2016 (indicatif)

0 50 100 250 m

Source : OAP volet habitat, p29



Des fiches actions détaillées et précises permettant d'apporter des réponses concrètes aux questions suivantes : qui fait quoi ? Pourquoi ? Comment ? Avec qui ? etc.

3.2.2. Les principes de qualité

• Constats

La forme d'habitat la plus courante dans le Bellegardois, parmi les nouvelles constructions, est le pavillon individuel. Pour autant d'autres formes d'habiter intéressantes existent et fonctionnent bien : des maisons de villes autour d'espaces collectifs centraux à Quiers ou Auville, des petits collectifs en centre ville de Ladon, des pavillons sur un parcellaires denses autour de larges espaces collectifs à Bellegarde. Ces sites offrent des densités variées, des logements plus polyvalents, des espaces plantés et vivants, une vie de quartier agréable pour les habitants, une nouvelle place aux modes de transports doux, une vision autre de l'automobile, etc.

• Objectifs et moyens d'actions

OBJECTIFS	MOYENS D'ACTIONS
Développer une offre nouvelle de qualité et répondant aux enjeux de développement durable : - S'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant - Offrir une mixité de fonctions (espaces collectifs / espaces privés, habitat, espaces économiques, lieux de loisirs, ...) - Proposer des formes urbaines adaptées et réfléchies et présentant une diversité et une innovation architecturale - Limiter l'usage de l'automobile - Encourager des aménagements urbains respectueux de l'environnement et de la biodiversité et favorisant une gestion économe des ressources	- Respecter les règles dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI - Négocier avec les promoteurs pour qu'ils respectent ces règles (par exemple : rétrocession du foncier, réalisation de la voirie interne, prise en charge de la démolition, prise en charge des garanties d'emprunt, etc.) dans les opérations qu'ils développent. - Lancer des appels à projets promouvant la prise en compte des enjeux qualitatifs

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) de communes (élu(s) et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

• Priorité territoriale

- n°2 dans le secteur des « pôles structurants » et
- n°2 dans les secteurs des « communes rurales ».

• Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
La Communauté de communes	- Initie, en partenariat avec les communes, des opérations promouvant des principes qualitatifs - Anime la politique à partir du tableau de bord des projets - Organise des appels à projets répondant aux enjeux du développement durable - Négocie avec les partenaires et des promoteurs aux côtés des communes - Apporte éventuellement un soutien technique : portage foncier, aide à l'élaboration collective du projet (en cas de propriétaires multiples par exemple), etc.
Les communes	- Initient, en partenariat avec la Communauté, des opérations promouvant des principes qualitatifs - Négocient avec les promoteurs, avec l'aide systématique de la Communauté
L'État	- Apporte son soutien en donnant des règles de construction
L'ADIL-EIE	- Conseille les ménages sur les dispositifs existants en matière de qualité dans le logement (performances énergétiques, formes d'habitat, etc.)



Les bailleurs sociaux ont été associés de manière plus spécifique lors de l'étude des fiches actions dédiées à l'habitat.

Le Conseil régional	- Soutient les communes dans l'aménagement de quartiers d'habitat durable accueillant du logement social en renouvellement urbain	• Actions liées Ces principes qualitatifs concernent essentiellement les projets d'aménagement d'ensemble, soit les zones à urbaniser du PLUi.
Les bailleurs sociaux, les promoteurs et constructeurs	- Intègrent dans certaines opérations l'objectif de diversité comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire	• Indicateurs de suivi - Nombre de logements réalisés en zone AU par rapport au nombre total de logements construits sur le territoire - Tableau de bords des projets - Réponse aux objectifs fixés
• Outils		
OAP : orientation d'aménagement et de programmation Cet outil inscrit dans le cadre du PLUi fixe des prescriptions en matière d'aménagement - fonctionnement, alignement, gestion des eaux pluviales, ensoleillement des constructions, calibre des espaces collectifs, relation entre espaces publics et privés, etc. - et de circulations. Ces prescriptions doivent être respectées par les promoteurs pour obtenir le permis de construire, d'aménager ou de lotir.		
La concession de domaine public C'est une concession du domaine public à un 'preneur' pour une durée limitée à condition de respecter un engagement : réalisation d'un programme de travaux, mise en valeur du domaine public, etc.		
AFU : association foncière urbaine Organisme chargé de remembrer et aménager un ensemble de terrains à bâtir apportés par plusieurs propriétaires. Une fois les terrains aménagés, l'AFU redistribue des lots à chaque propriétaires au prorata de leur apport.		
Autres outils Droit de préemption urbain renforcé, emplacement réservé, zone d'aménagement différé, zone d'aménagement concerté, etc.		

Source : OAP volet habitat, p48 et 49

Le règlement graphique et écrit, un panel d'outils au service de la territorialisation de l'offre de logements

L'essentiel des règles, permet d'optimiser la production de logements en zones urbaines et à urbaniser :

- Implantation à l'alignement,
- Hauteur maximale de 12m ou 10m,
- Aucun article visant l'emprise au sol, (anciennement) le coefficient d'occupation des sols, la superficie minimale de terrain constructible.

Une boîte à outils pour accompagner les collectivités à répondre aux besoins de leurs habitants avec une offre de logements adaptés

La mise en œuvre du volet habitat du PLUiH de la CCB s'est appuyée notamment sur :

- L'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) ;
- La réflexion autour d'un projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- L'organisation d'un pôle urbanisme et habitat.



Le PPGDLSID
Décret n° 2015-524 du 12 mai 2015

Le PPGDLSID - un partenariat novateur avec les acteurs du logement social

La CCB fait partie des EPCI qui ont été dans l'obligation d'élaborer un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)**, dans le cadre de la loi ALUR. Accompagnée par les services de l'Etat, la CCB a mis en place ce plan. Celui-ci a été validé en septembre 2016, et a été le deuxième plan à être adopté en France. Ce plan s'est conjugué à la création d'un lieu d'accueil et d'information des demandeurs de logement social associé à un guichet d'enregistrement sur le territoire du Bellegardois afin de créer un vrai pôle de proximité pour les habitants.

De nouveaux partenariats avec les différents bailleurs sociaux ont été réalisés, de même avec les services sociaux de proximité (CCAS) et du Département, ce qui se concrétise par la transmission automatique de fiches de mises à disposition de logements, pour répondre rapidement et au mieux aux demandes en attente (le délai d'attribution est en moyenne de 2-3 mois). Les bailleurs alertent le guichet sur les situations de contentieux et de surendettement, par le moyen notamment de réunions avec les élus de terrain, de façon à apporter des solutions adaptées.

Pour aider à la mise en place du Plan partenarial :

- des réunions ont eu lieu avec les élus locaux ainsi que les services municipaux ;
- des plaquettes ont été élaborées et distribuées dans les communes ;
- des articles ont été diffusés dans les journaux locaux.

Le territoire du Bellegardois constitue donc désormais un territoire de lien entre les bailleurs sociaux et la population en recherche de logement puisque l'instauration du Plan partenarial de la demande locative sociale a permis une coopération entre l'intercommunalité et les bailleurs sociaux pour une plus grande transparence dans les procédures.



Un projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – une revitalisation du bâti existant

Un nouveau projet d'OPAH est en cours de réflexion à l'échelle de la nouvelle collectivité pour répondre aux besoins de réhabilitation, de vacance et de remise sur le marché de biens existants ne correspondant plus à une offre dynamique. Un accompagnement de la collectivité est envisagé par un animateur local pour promouvoir l'OPAH et répondre aux demandes des citoyens par une aide de proximité, notamment pour les démarches administratives liées à la constitution des dossiers de demandes auprès de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

La démarche souhaitée par la collectivité reste l'accompagnement du citoyen pour réhabiliter au plus vite et pallier la vacance grandissante sur le territoire du Bellegardois.

Le pôle urbanisme et habitat de la 3CFG assure aujourd'hui

Afin de mettre en place l'ensemble des objectifs du PLUi et de veiller à la continuité des actions, un **service urbanisme-habitat a été créé**, comptant :

- l'instruction du droit des sols,
- la gestion du guichet de l'habitat social permettant de créer un lien permanent avec les bailleurs sociaux, les acteurs sociaux et les élus pour mettre en avant les besoins liés à la demande en logement social sur le territoire ;

Le suivi du PLUi du Bellegardois et des autres documents d'urbanisme en vigueur ainsi que le suivi de la mise en place d'un PLUiH à l'échelle de la 3CFG.

Une boîte à outils pour accompagner les collectivités à répondre aux besoins de leurs habitants avec une offre de logements adaptés

Le PLUi valant PLH de la CCB se distingue par son caractère innovant pour un territoire rural, et le panel d'outils et de moyens dont il dote les territoires, les élus et les habitants afin de concrétiser les orientations et les objectifs du PLUi valant PLH.

Selon les auteurs du PLUi valant PLH du Bellegardois, l'élaboration du document d'urbanisme a doté les élus communautaires et communaux d'outils et de moyens **ancrés dans une nouvelle intelligence de projets, qui se traduit par la systématisation de neuf étapes :**

1. **Repérer et puiser sur la réutilisation du potentiel bâti existant** en proposant de les remettre sur le marché. À ce titre, les élus sont attentifs à la vacance dans leur commune afin de mettre en relation les biens en vente et les acheteurs.
2. **Veiller à développer le marché à loyer modéré**, en adéquation avec les besoins de la population.

3. **Respecter une densité minimale de 10 logements par hectare** dans tous les secteurs et de 15 logements par hectare minimum dans les opérations d'ensemble.
4. **Contrôler la consommation foncière** en privilégiant les constructions en dents creuses par une incitation des terrains à vendre en centre-bourgs notamment.
5. **Assurer une qualité de logements** en contrôlant la construction de logements individuels / individuels groupés / collectifs.
6. **Repérer les logements vacants et dégradés** pour faciliter leur remise sur le marché.
7. **Puiser dans le parc de résidences secondaires** afin de les transformer en résidence principale.
8. **Veiller à améliorer la qualité des logements** en proposant des solutions aux habitants notamment via la future OPAH.
9. **Créer un accueil pour l'information des demandeurs de logement social** sur la nouvelle entité territoriale fusionnée (sur trois sites).

De la connaissance de l'état des besoins et de l'occupation du foncier, au service de proximité pour les habitants, la communauté de communes du Bellegardois a su structurer toute la chaîne des outils, et mobiliser son réseau de partenaires pour se donner les moyens à la hauteur de ses ambitions : **développer l'offre de logements de façon collective et cohérente à l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins des habitants, tout en préservant son patrimoine et son environnement.**

Si le PLUiH de la Communauté de Communes du Bellegardois est de « première génération » et ne contient donc pas de Programme d'Orientations et d'Actions (POA), il se distingue par :



- **un diagnostic territorial de qualité** : pédagogique, fouillé, lisible, dynamique spécifiquement sur la partie « socio-démographique-habitat ». Il s'agit d'une réelle « radiographie » de la population, des logements, du marché, y compris les premiers enseignements de l'OPAH antérieure au PLUi-H.
- **un PADD qui conforte la transversalité de la thématique habitat avec la plupart des autres politiques** traitées dans le PLUiH : mobilité, consommation d'espace, paysage, patrimoine urbain et bâti, etc.
- **une OAP habitat** valant programme d'actions, permettant de répondre de manière concrète aux questions : qui fait quoi ? Pourquoi ? Comment ? Avec qui ? Avec quels moyens ? etc.

Un territoire rural ambitieux, engagé dans la concrétisation de ses objectifs à travers des projets exemplaires

À travers notamment un projet phare et novateur pour le territoire, le Bellegardois met en œuvre les divers objectifs de son PLUi valant PLH, mobilise son réseau d'acteurs du logement, et s'affirme comme un territoire respectueux de son milieu environnant.

Un quartier durable à Bellegarde – le « quartier des jardins »

Un quartier durable situé sur la commune-centre du Bellegardois (Bellegarde) de 32 logements, destinés à la fois à l'accession et à la location sociale, avec une diversité dans la typologie des logements (PLUS, PLAI) est en cours de réalisation depuis 2018. Situé en centre bourg, à proximité



Le projet a été travaillé en étroite collaboration avec : les élus, l'architecte retenu, l'ABF, le bailleur

immédiate des transports, commerces et services, les élus ont souhaité que ce projet s'intègre parfaitement au tissu urbain tout en respectant les prescriptions du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine et les souhaits du bailleur social chargé de la construction du bâti. Pour ce faire, l'architecte retenu a étudié finement : l'architecture de Bellegarde, l'implantation du bâti dans sa généralité et s'est inspiré de l'histoire de Bellegarde (couleur, charte paysagère...) pour proposer au plus juste un projet architectural cohérent (pergolas en bois avec plantes grimpantes, jardins avec rosiers...). Le projet a été nommé instinctivement « quartier des Jardins », en référence aux anciens jardins du Château de Bellegarde.



Source : Vue du projet du « quartier des jardins »

Tant en construction de nouveaux projets ou par la réhabilitation, qu'en accueil des demandeurs de logement par la création d'un guichet enregistreur intercommunal palliant un manque sur le territoire, l'intégration du volet habitat au PLU a permis de créer une véritable dynamique en corrélation avec les objectifs du PLU pour développer l'offre en habitat correspondant aux besoins de la population.

ENSEIGNEMENTS

Les enseignements dont les acteurs locaux souhaitent témoigner

Le PLUi du Bellegardois s'est traduit par une action novatrice, à grande échelle, pour la structuration d'un territoire ayant des objectifs communs : **un développement raisonné et durable au travers d'un document de planification global**. Ce projet a permis la mise en place d'une gouvernance adaptée, représentative du territoire qui, après avoir œuvré à la conception et à la rédaction du PLUiH puis à son suivi, a permis une implication de tous les acteurs du territoire dans sa mise en œuvre, aussi bien politiquement que techniquement.

Une démarche innovante et fédératrice mettant en exergue les complémentarités territoriales

Une démarche prospective a conduit au partage d'une vision intercommunale du territoire. La prise en compte des spécificités de chacun a permis une meilleure connaissance du territoire et une harmonisation des pratiques. Sur la base d'une analyse approfondie et qualitative réalisée dans le cadre du diagnostic, la démarche PLUi a donné des objectifs pour les futurs logements, emplois, services, et équipements tout en préservant les ressources naturelles, le cadre de vie, les espaces de nature et de biodiversité.

Un document porté par tous les acteurs du territoire

Le Comité de pilotage, conçu comme une véritable instance de travail avec l'ensemble des acteurs, a permis de formuler les bonnes questions pour comprendre et maîtriser les besoins du territoire. Organisées de façon régulière, ces réunions ont permis de diffuser l'information auprès de chaque acteur constituant une part prépondérante à la définition de l'ambition souhaitée pour le territoire. Le travail de concertation et de technicité, associé à la rédaction du document, a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire associant qualité et disponibilité des prestataires. En interne à la collectivité, un travail important d'animation, de coordination et de communication a permis de croiser les compétences de chacun en associant les diverses problématiques soulevées.

Une démarche qualitative par la réalisation d'une Charte paysagère et architecturale

La démarche innovante et respectueuse d'une vision durable du territoire s'est traduite au travers de la réalisation d'une Charte paysagère et architecturale où les élus et les acteurs de l'environnement et du paysage ont contribué à un document ambitieux et appuyé par tous. Contribuant à la fois au dynamisme paysager et au respect des règles environnementales, cette Charte permet actuellement de mettre en œuvre des projets d'habitat innovants pour les communes et leurs habitants : réalisation de voies vertes, chemins de randonnée, liaison entre hameaux et centre-bourgs par des voies piétonnes, revalorisation paysagère des sites classés en Bâtiments de France.

La conjugaison avec l'amélioration de l'habitat

Le PLH, intégré au PLUi notamment par une Orientation d'Aménagement Programmée, a permis de faire ressortir les besoins en termes de renouvellement urbain et de potentialité d'amélioration de l'habitat. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est prévue à courte échéance afin de redynamiser les centres-bourgs (remise sur le marché des logements vacants et logements secondaires) et d'améliorer la thermicité des logements les plus énergivores.

La mobilisation du territoire en faveur du logement locatif social

La loi ALUR, dans son article 97, a fait émerger la création d'un Plan partenarial de la demande locative sociale. Ce plan, validé en septembre 2016, et deuxième plan à être adopté en France, s'est concrétisé par la création d'un lieu d'accueil et d'information des demandeurs de logement social associé à un guichet d'enregistrement sur le territoire du Bellegardois. Ce guichet constitue

désormais un vrai pôle de proximité pour les habitants et un lien pour l'ensemble des acteurs du logement.

POUR EN SAVOIR PLUS

Des ressources pour aller plus loin

Ministère de la cohésion territoriale. *OTELO, outil de territorialisation des besoins en logements*
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/otelo_outil_de_territorialisation_des_besoins_en_logements_dgaln_dhu_p.pdf

Ministère de la cohésion territoriale. *Territorialisation de la production de logements pour une meilleure adéquation entre offre et demande*
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dgaln_32a_territorialisation-production-logements_def_web.pdf

Suivez les étapes du Tour de France des PLUi

Mai 2018 • Mai 2019



Retrouvez toutes les productions du Tour de France des PLUi sur le site du Club PLUi

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr>



Cette synthèse rend compte de l'étape « Offre de logements en milieu rural » du Tour de France des PLUi, une démarche pilotée par le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.