

Club technique des SCoT en région Centre-Val de Loire

Mercredi 22 avril 2015

*Les orientations du SCoT de l'Agglomération
Berruyère en matière d'habitat et l'appui aux
EPCI dans la mise en œuvre du SCoT*

- I. Le territoire du SCoT de l'agglomération berruyère*
- II. Les orientations du SCoT en matière d'habitat*
- III. L'appui du SIRDAB aux EPCI dans la mise en œuvre du SCoT*

I. Le territoire du SCoT de l'Agglomération Berruyère

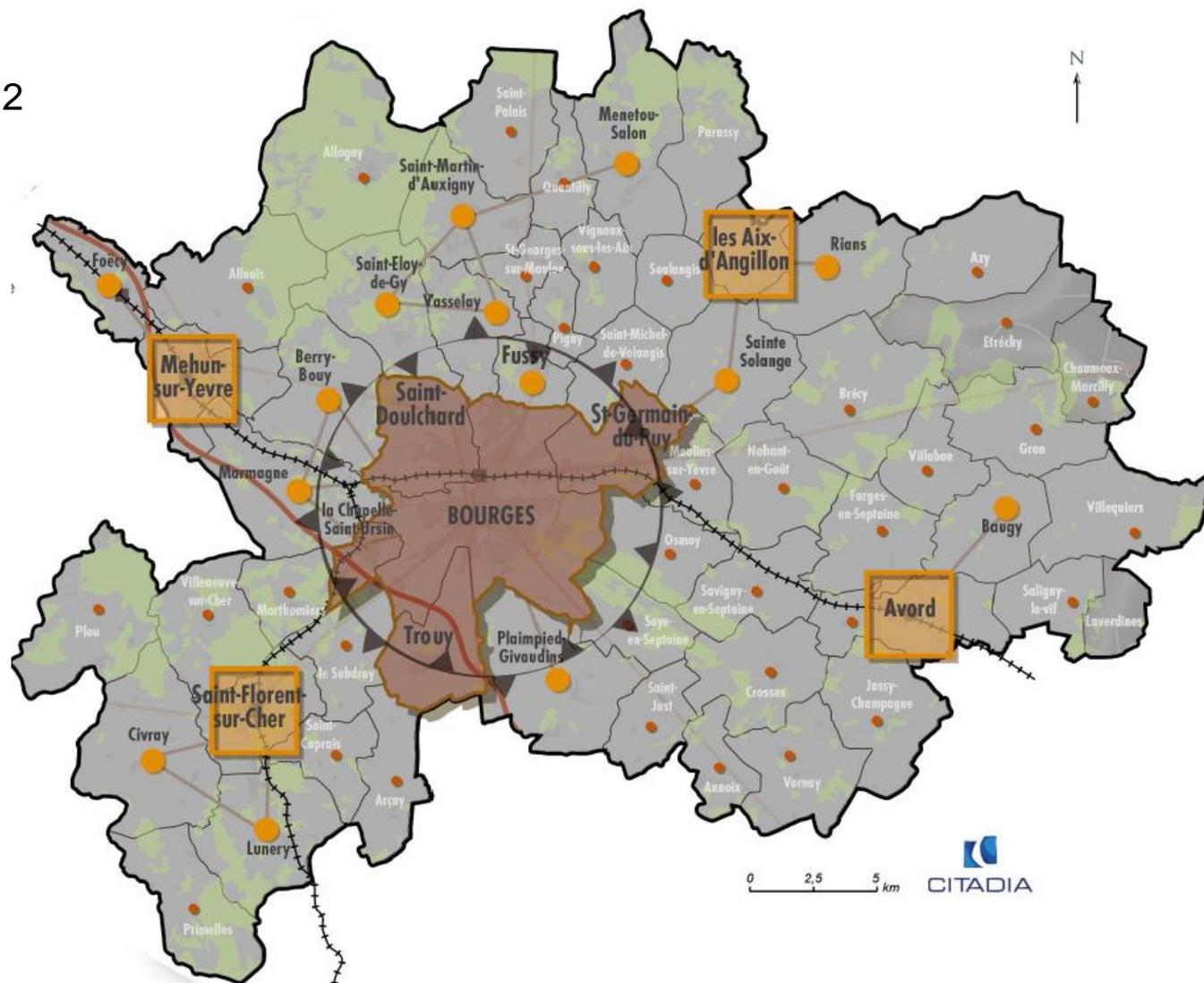
I. Le territoire du SCoT de l'Agglomération berruyère

- 1 SCoT approuvé le 18 juin 2013 et exécutoire depuis le 27 août 2013
- 6 EPCI, 60 communes :
 - CA Bourges Plus
 - CC En Terres Vives
 - CC La Septaine
 - CC Fercher Pays Florentais
 - CC Terres d'Yèvre
 - CC Terroirs d'Angillon
- 1 intégration des dispositions des lois Grenelle au cours de l'élaboration du SCoT



I. Le territoire du SCoT de l'Agglomération berruyère

- 150 000 habitants en 2012
- 1 ville centre : Bourges
66 600 habitants
- 1 armature territoriale organisée autour de 4 niveaux d'entité :
 - Le pôle aggloméré
 - 4 pôles d'équilibre
 - 14 pôles de proximité
 - 37 communes rurales



II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

- 1) Plusieurs types d'orientations, à différentes échelles***
- 2) Le choix de confier aux EPCI la mission de préciser les objectifs à l'échelle communale...***
- 3) ...en proposant un cadre et une philosophie globale d'action pour chacun des objectifs du SCoT***

II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

1) Plusieurs types d'orientations et d'objectifs

Différents niveaux :

- **Des prescriptions** : qui s'imposent aux documents d'urbanisme et de planification des communes et intercommunalités : « Le territoire doit »
- **Des recommandations** : qui permettent de guider l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification mais qui ont avant tout une portée incitative ou de conseil : « le territoire peut ».

Différentes échelles :

- **Par typologie de communes** :
 - le pôle aggloméré**
 - les pôles d'équilibre**
 - les pôles de proximité**
 - les communes rurales**
 ↪ **Fixé uniquement sous forme de recommandations**
- **A l'échelle du SCoT** : les objectifs communs du territoire
 - ↪ **Fixé sous la forme de recommandations et de prescriptions**
- **Intercommunale** : à l'échelle des 6 EPCI qui composent le SCoT
 - ↪ **Fixé sous la forme de recommandations et de prescriptions**

II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

Recommandations :

Construire 14 330 logements neufs (dont 11 530 qui correspondent au point mort) pour permettre l'accueil des 5 521 habitants, et ce dans une logique de renforcement coordonné et cohérent du parc de logement :

- 9 155 logements dans le **pôle aggloméré de Bourges**
- 1 420 logements dans les **pôles d'équilibre**
- 2 405 logements dans les **pôles de proximité**
- 1 350 logements dans les **communes rurales**



Recommandations :

Densités brutes ayant servi au calcul des stocks fonciers

Pôle aggloméré	30 logts/ha
Pôle d'équilibre	20 logts/ha
Pôle de proximité	12 logts/ha
Commune rurale	10 logts/ha

Recommandations :

	Nombre de logements
CA Bourges Plus	9 940
CC de la Septaine	796
CC Terres d'Yèvre	833
CC Terroirs d'Angillon	583
CC Terres Vives	1 251
CC Fercher Pays Florentais	928
TOTAL SCoT	14 331

Prescriptions :

	Foncier à mobiliser	Extension urbaine maximum	Renouvellement urbain minimum
CA Bourges Plus	374 ha	262 ha	112 ha
CC de la Septaine	67 ha	47 ha	20 ha
CC Terres d'Yèvre	53 ha	37 ha	16 ha
CC Terroirs d'Angillon	47 ha	33 ha	14 ha
CC Terres Vives	109 ha	76 ha	33 ha
CC Fercher Pays Florentais	62 ha	44 ha	18 ha
TOTAL	712 ha	499 ha	213 ha

II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

2) Le choix de confier aux EPCI la mission de les décliner à l'échelle communale...

Objectif : Réduire la consommation de l'espace

RAPPEL : Le DOO **doit arrêter** des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

Prescriptions

Dans les documents d'urbanisme et projets :

- **La déclinaison par commune des stocks fonciers s'opère à l'échelle des Communautés de communes qui mettent en œuvre les outils adaptés (Plan Local de l'Habitat, Schéma Local de l'Habitat...).**
- Pour la répartition des « stocks fonciers » par commune, les Communautés de communes s'appuient sur la carte de structuration du territoire mais également sur l'offre en équipements, services, emplois etc. dans les différentes communes.

	Foncier à mobiliser	Extension urbaine maximum	Renouvellement urbain minimum
CA Bourges Plus	374 ha	262 ha	112 ha
CC de la Septaine	67 ha	47 ha	20 ha
CC Terres d'Yèvre	53 ha	37 ha	16 ha
CC Terroirs d'Angillon	47 ha	33 ha	14 ha
CC Terres Vives	109 ha	76 ha	33 ha
CC Fercher Pays Florentais	62 ha	44 ha	18 ha
TOTAL	712 ha	499 ha	213 ha

- Les objectifs en matière de construction neuve et les stocks fonciers sont repris dans les PLU et PLUi des communes.

Recommandations

II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

2) Le choix de confier aux EPCI la mission de préciser les objectifs à l'échelle communale...

- **Un choix et une incitation forte du SCoT :**
 - ⇒ La volonté de favoriser l'émergence d'un dialogue à l'échelle intercommunale sur les politiques de l'habitat et du foncier
 - ⇒ La volonté de positionner les EPCI comme animateur de ce dialogue à l'échelle intercommunale à travers l'élaboration de Programme Locaux de l'Habitat
 - ↳ Une volonté énoncé dès le PADD et reprise dans le DOO
- **Un moyen de disposer de souplesse dans l'élaboration et la mise en œuvre du SCoT**
 - ⇒ **Appliquer le principe de subsidiarité :**
 - le SCoT de l'agglomération berruyère fixe les objectifs et les grands principes des politiques de l'habitat pour tout le territoire
 - le PLH les précise en prenant en compte les spécificités et les situations particulières des communes
 - ⇒ **Favoriser la mise en place d'une solidarité territoriale**, notamment concernant les stocks fonciers : les objectifs étant fixés à l'échelle intercommunale, il est possible de tenir compte de la situation des communes et notamment du potentiel en renouvellement urbain de chacune d'elle au moment de la répartition des stocks fonciers
- **Un 1^{er} pas vers un PLUi, recommandé mais pas imposé**

II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

3) ...en proposant un cadre et une philosophie globale d'action pour chacun des objectifs du SCoT

Objectif du SCoT	Indication pour la déclinaison opérationnelle à l'échelle des EPCI
<p>1. Equilibrer l'offre de logements et réduire la consommation d'espace</p>	<p>→ Pour la répartition des « stocks fonciers » par commune, les Communautés de communes s'appuient sur la carte de structuration du territoire mais également sur l'offre en équipements, services, emplois etc. dans les différentes communes.</p>
<p>2. Répartir l'offre en logement social sur l'ensemble du territoire</p>	<p>→ Les Communautés de communes doivent fixer des objectifs de mixité sociale en adéquation avec les besoins actuels et futurs identifiés et les décliner par commune dans le respect des principes suivants fixés par le SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de l'offre sociale, • Répartition territoriale de l'offre plus équilibrée.
<p>3. Mettre en œuvre une politique volontariste de diversification de l'offre de logements :</p>	<p>→ Les Intercommunalités doivent prévoir des objectifs et des actions permettant la diversification des typologies de logements et des statuts d'occupation dans le respect du « cadre » suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer le logement locatif y compris dans les communes rurales ou pôles de proximité; • Développer des logements de petites tailles y compris dans les communes rurales ou pôles de proximité; • Prévoir davantage de logements pour les familles dans le centre de l'agglomération; • Renforcer l'offre d'accession à la propriété dans le pôle aggloméré et 1 diversifier les formes urbaines (logements intermédiaires notamment).

II. Les orientations du SCoT de l'agglomération berruyère en matière d'habitat

3) ...en proposant un cadre et une philosophie globale d'action pour chacun des objectifs

Objectif du SCoT

Indication pour la déclinaison opérationnelle à l'échelle des EPCI

4. Diversifier l'offre de logements sur l'ensemble du territoire du SCoT:

→ Les Intercommunalités aborderont également la question de l'hébergement des publics spécifiques dans le respect des prescriptions suivantes et selon les enjeux locaux identifiés :

- Personnes défavorisées : Prévoir une offre de logements d'urgence, temporaires, et d'insertion suffisante ;
- Gens du voyage : Répondre aux besoins du Schéma Départemental des Gens du Voyage ;
- Personnes âgées et/ou en perte d'autonomie : Recenser l'offre de logements adaptée via un diagnostic détaillé. Dans le cadre des programmes de réhabilitation, et de constructions neuves, prévoir une part de logements adaptés à ce public.
- Logements pour les jeunes : Développer une offre de logements pour les jeunes (apprentis, jeunes travailleurs, hébergements pour les jeunes saisonniers dans les zones viticoles, étudiants,...) : foyers, logements locatifs, ...

Dans les documents d'urbanisme, les Plans Locaux de l'Habitat et les Schémas locaux de l'Habitat :

- Les intercommunalités doivent réaliser un diagnostic précis de la vacance et de l'habitat indigne
- Sur la base du diagnostic de la vacance et de l'habitat indigne, des objectifs précis et quantifiés de réhabilitation sont fixés en compatibilité avec les objectifs suivants du SCoT :
 - Réduire la part des logements vacants dans le parc total de résidences principales d'au moins 0,5% tous les 6 ans, dans le but de tendre vers un taux de 5% ;
 - Identifier des secteurs de réhabilitation de logements prioritaires et encadrer à l'échelle de la collectivité au moins un projet de renouvellement urbain par EPCI ;
 - Etudier l'opportunité de développer un dispositif d'aide à la réhabilitation des logements du parc privé type OPAH qui puissent bénéficier au plus grand nombre.

5. Lutter contre la vacance

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du SCoT

- 1) Informer, expliquer, sensibiliser après l'approbation du SCoT*
- 2) Accompagner, appuyer les démarches participant à la mise en œuvre du SCoT*
- 3) Faire du renouvellement urbain un enjeu central et partagé*

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du volet habitat du SCoT

1) Informer, expliquer, préciser le contenu du SCoT et ses conséquences

- Un « EPCI tour » : - pour informer de l'approbation du SCoT et l'importance d'engager les démarches nécessaires pour la réalisation du PLH (déclinaison des stocks fonciers)
 - pour « vendre » et livrer les premiers éléments d'information sur les PLH et sur les démarches préalables à son élaboration (prise de compétence, financement... etc)
 - pour recueillir les premières impressions... et éventuellement prendre date avec les élus communaux pour une prochaine réunion en mairie
- Des réunions d'informations en commune à la demande des Maires + une démarche parallèle sur les contours urbains qui a permis de rencontrer la quasi-intégralité des communes du SIRDAB
- Des points réguliers en Bureau/Comité Syndical pour faire le point sur l'avancée des démarches

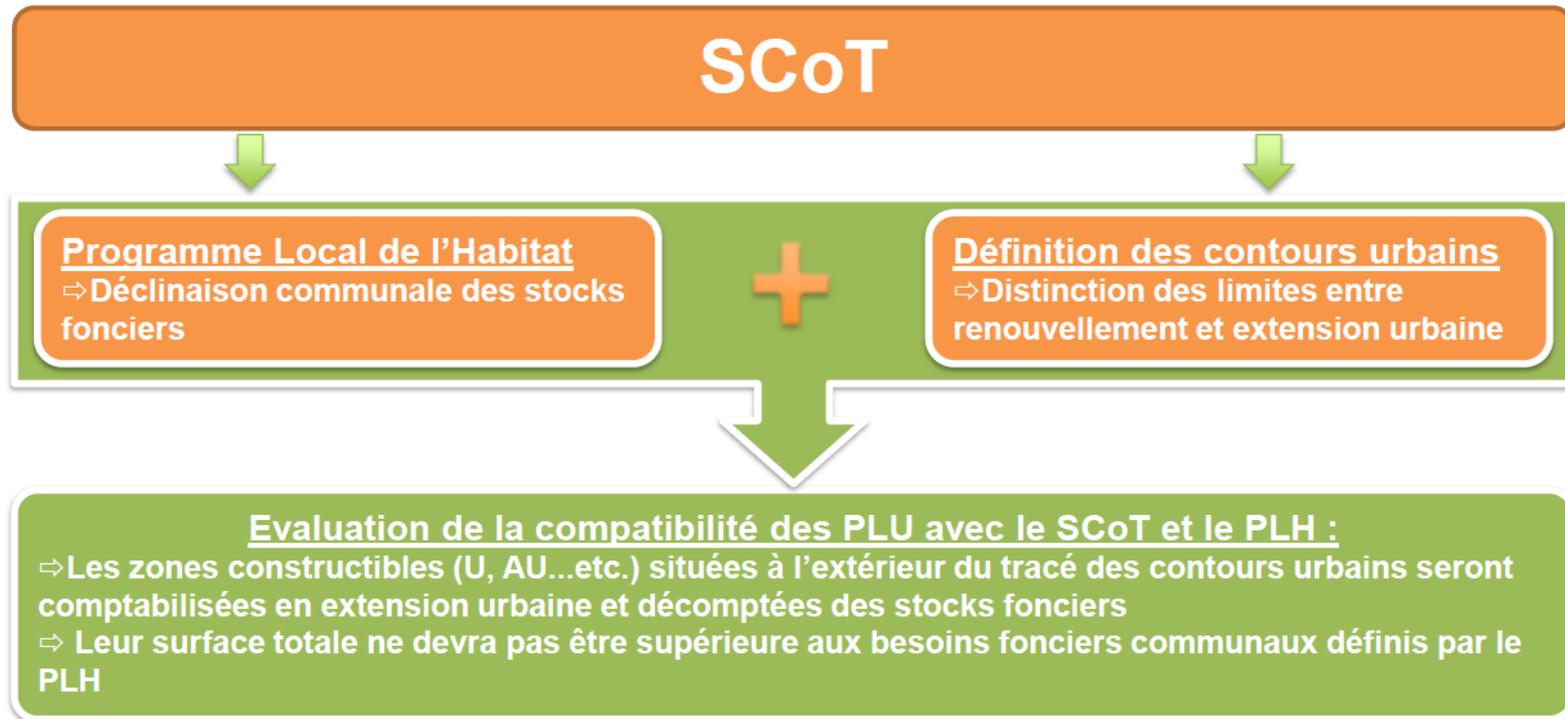
En chiffres : la 1^{ère} année de mise en œuvre du SCoT

- 14 réunions PLH dans les Communautés de Communes
- 58 réunions dans les communes pour travailler sur les contours urbains et expliquer l'articulation entre le SCoT, les PLH, les PLU

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du volet habitat du SCoT

1) Informer, expliquer, préciser le contenu du SCoT et ses conséquences

Un outil pour apprécier la compatibilité des PLU avec le SCoT, en combinaison avec le tracé des contours urbains



⚠ **Sans PLH, le Sirdab ne pourra évaluer la compatibilité des PLU avec le SCoT et en conséquence émettra des avis défavorables sur les projets de PLU arrêtés**

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du volet habitat du SCoT

1) Informer, expliquer, préciser le contenu du SCoT et ses conséquences

1. Un outil de déclinaison du SCoT

Le PLH, un outil pour décliner les objectifs du SCoT en matière de production de logements et de maîtrise de la consommation foncière

Le SCoT (échelle intercommunautaire) recommande et prescrit des actions

- Recommande la construction de XX logements à l'échelle intercommunale
- Prescrit des stocks fonciers pour l'habitat à l'échelle intercommunale



Le PLH (échelle intercommunale) précise les objectifs et programme des actions

- Fixe pour chaque commune des objectifs détaillés de production de logements (nombres, types..etc)
 - Estime les besoins fonciers pour la réalisation de ses objectifs
 - Décline sur cette base les stocks fonciers à l'échelle communale



Les PLU (échelle communale) réglementent l'usage des sols

- Localisent les zones ouvertes à l'urbanisation
- Prévoient un phasage pour les prochaines ouvertures à l'urbanisation
- Fixent les règles de constructibilité applicable à chacune des zones et parcelles

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du volet habitat du SCoT

2) Accompagner les démarches participant à la mise en œuvre du SCoT

- **Un appui pour la prise de compétence et la délibération de lancement :**
 - Des propositions de délibérations types comprenant : les visas, les motivations, le délibératif (*word*)
 - Un appui pour l'adaptation au contexte spécifique (partenaire à indiquer dans la délibération) et les démarches parallèles (notification de la délibération)

- **Un appui pour la rédaction du CCTP et son adaptation au contexte propre à chaque EPCI**
 - La transmission d'un CCTP type de PLH, intégrant le contexte spécifique lié au SCoT et la mission supplémentaire confié à ce PLH : la répartition des stocks fonciers
 - Un appui à l'adaptation du CCTP type au contexte territorial : éléments de contexte démographique, économique, habitat...
 - Des échanges pour identifier des enjeux propres à chacun des EPCI

- ↪ + Des échanges avec le Pays de Bourges et la Région Centre pour que la réalisation des PLH puissent être subventionnée dans le cadre des Contrats Régionaux



**CCTP PLH
TYPE**

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du volet habitat du SCoT

3) Faire du renouvellement urbain un enjeu central et partagé

- **Se doter d'une définition commune et locale des notions de renouvellement urbain et d'extension urbaine**
 - La constitution d'un groupe de travail, composé des présidents d'EPCI + des rencontres avec les maires qui ont permis aux élus du SIRDAB de s'approprier ces notions,
 - Des discussions entre le groupe de travail et la DDT pour échanger sur les différentes méthodes,
 - La validation d'une méthode commune en comité syndical,
- **La mise à disposition par le SIRDAB du travail d'identification des gisements fonciers en renouvellement urbain dans le cadre du PLH**
- **Un BE affinant le tracé des contours urbains, en lien avec les Communautés de Communes et les Communes**
 - Un travail sur l'opportunité et la faisabilité de mobiliser les potentiels fonciers...
 - ... en proposant des outils opérationnels : (actions foncière, reconquête des logements vacants, outils fiscaux...etc)
- **Un PLH alimentant les futurs PLU/PLUi par :**
 - Des stocks fonciers habitat en extension déclinés par commune, qui restent à localiser,
 - Un meilleur phasage des ouvertures à l'urbanisation
 - L'identification d'enjeux et d'objectifs par commune en matière d'habitat,

III. L'appui aux EPCI dans la mise en œuvre du volet habitat du SCoT

Etat des lieux et perspectives

- **Des prises de compétence PLH par l'ensemble des Communautés de Communes entre décembre 2013 et juillet 2014**
- **Des délibérations de lancement de PLH dans toutes les Communautés de Communes entre novembre 2014 et février 2015 : un lancement effectif attendu au cours de l'année 2015**
- **Des réflexions sur la prise de compétence PLUi :**
 - 2 EPCI ayant entrepris les démarches de prise de compétence (consultation des communes en cours)
 - 2 EPCI envisageant de prendre la compétence prochainement