



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

et urbanisme

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service d'Aménagement
Territorial Ouest Littoral

Unité Urbanisme
Développement Local

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
de la Rochelle

La Rochelle, le - 9 JUIN 2015

16 JUIN 2015

Courrier " Arrivée "
Secrétariat Général

La Préfète de la Charente-Maritime

COPIE 1
JF. NAT - VP
MFP - VP
YG - DDTM
XB - HPV

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE
LA ROCHELLE
REQU LE :
17 JUIN 2015
Classement : 243
ETUDES URBAINES

FU
ALB
BM
AA
SC
IT
CV.

à

Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
de La Rochelle

OBJET : Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Porter à la connaissance complémentaire

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle initialement prescrit le 27 février 2014, il vous a été transmis le 9 mai 2014 l'ensemble des éléments constituant le premier porter à la connaissance des services de l'État, conformément aux dispositions de l'article L 121-2 du code de l'urbanisme. Ce PLUi initial était destiné à valoir également plan local de l'habitat (PLH) et plan de déplacement urbain (PDU)

Un porter à la connaissance complémentaire concernant les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt vous a été adressé le 4 novembre 2014.

Par délibération en date du 24 novembre 2014, la communauté d'agglomération de La Rochelle a prescrit à nouveau l'élaboration de votre plan local d'urbanisme intercommunal afin d'en retirer le volet PLH. En effet, le PLH qui était alors opposable a fait l'objet d'une prorogation prescrite en date du 18 décembre 2014, dans l'attente de sa révision générale.

En conséquence du retrait du volet habitat du PLUi, je vous informe des nouveaux éléments à prendre en compte dans l'élaboration du PLUi, afin d'amender le PAC initial du 9 mai 2014. Vous trouverez en pièces jointes les paragraphes ou chapitres modifiés en conséquence. Les services de la DDTM restent à votre disposition pour vous apporter tout renseignement complémentaire,

Pour la Préfète
et par délégation
Le Secrétaire Général

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Textes de référence

- Code de l'urbanisme – articles L. 123-1, L. 123-1-4, R. 123-1, R. 123-3-1, R. 123-3-2

Disposition générale

La loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi " Grenelle2 " a renforcé les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Elles prennent désormais un caractère obligatoire et ont un contenu particulièrement étendu lorsque le PLU intercommunal est élaboré par un EPCI qui est l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains et l'habitat, ce qui est le cas de la CDA de la Rochelle. Fixées dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP sont désormais clairement réparties en trois volets :

- **Aménagement** : elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- **Habitat** : les orientations relatives à l'habitat définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Ces objectifs doivent assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Pour le PLU intercommunal, elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).
- **Transport** : ces orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Pour le PLU intercommunal, si l'EPCI est aussi l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains (AOTU), elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Pour chacun de ces volets, les orientations définissent les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre pour y parvenir. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes de la CDA de la Rochelle.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront ensuite engagées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU intercommunal et du SCOT de la CDA de la Rochelle.

Les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

L'article 137 de la loi ALUR modifie l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme pour ajouter une nouvelle pièce au dossier soit un Programme d'Orientations et d'Action (POA) pour le volet Habitat et le volet Déplacement du PLU intercommunal. Il devra comprendre des éléments programmatiques, notamment dans le domaine de l'habitat et des déplacements. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

Par délibération en date du 24 novembre 2014, la communauté d'agglomération de La Rochelle a prescrit à nouveau l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal afin d'en retirer le volet PLH. En conséquence, le programme d'orientations et d'actions comprendra les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique des transports et des déplacements puisque le futur PLUi vaudra PDU.

Répartition des objectifs en matière d'habitat

Par délibération en date du 24 novembre 2014, la communauté d'agglomération de La Rochelle a prescrit à nouveau l'élaboration de votre plan local d'urbanisme intercommunal afin d'en retirer le volet PLH. Le PLU ne vaudra donc pas PLH, mais il devra être compatible avec le PLH.

Au sein du rapport de présentation

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic pluri-thématiques établi entre autres au regard des prévisions concernant l'équilibre social de l'habitat. Le diagnostic partagé porte sur le fonctionnement du marché du logement et la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.

Aux termes de l'article R.302-1-1 du CCH, le diagnostic du PLH comprend obligatoirement :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;

le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

Ce diagnostic inclut par ailleurs un repérage des situations d'habitat indigne visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Au sein du projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD arrête les orientations générales retenues concernant l'habitat pour l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Le PADD porte notamment sur :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;

- les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées,

défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut mentionner les choix visant à optimiser la performance énergétique des constructions.

Au sein des orientations d'aménagement et de programmation

Dans le respect des orientations du PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'habitat. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager.

~~Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, les orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.~~

~~Le programme d'actions est défini de manière précise aux articles L302-1 et R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation.~~

~~Les OAP comprennent également certains objectifs comme l'indication des communes, et le cas échéant, des secteurs géographiques et des catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires, l'indication de la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, les actions de requalification des quartiers anciens dégradés, l'indication des réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes et notamment des étudiants.~~

Au sein du règlement

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés au L 121.1. du Code de l'urbanisme

Il peut, entre autres, délimiter, dans les zones U ou AU, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit afin de favoriser la mixité sociale. Il peut délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logement doivent comporter une proportion de logement d'une taille minimale qu'il fixe. Il peut définir les emplacements réservés pour des programmes de logements.

En matière de précarité énergétique, le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter les performances énergétiques et environnementales qu'il définit. Les articles 6 à 8 mais aussi 11 à 13 du règlement du PLU peuvent être utilisés en faveur d'aspects bioclimatiques (orientation des bâtiments, ensoleillement, typologie de la végétalisation des espaces,...). La Réglementation Thermique (RT) 2012 introduit la notion de besoin bioclimatique (exigence de limitation du besoin en énergie pour le chauffage, refroidissement et éclairage).

Il peut également, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité limitées où peuvent être autorisées des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

Au sein du programme d'orientations et d'actions

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUi tient lieu de PLH, il comprend un programme d'orientations et d'actions.

Le PLUi de la CDA ne tenant pas lieu de PLH, le POA ne comportera pas d'objectifs dédiés à la politique de l'habitat.

~~Ce programme comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLUi tenant lieu de PLH.~~

~~Il s'agit d'intégrer les dispositions non normatives (ne relevant pas de l'occupation du sol) qui sont difficilement opposables, en termes de compatibilité, à des autorisations d'urbanismes : dispositifs spécifiques d'attribution des logements sociaux, modalités de traitement des publics spécifiques, conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire obligatoire pour tout PLH etc.~~

Le PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Textes de référence

- loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et renouvellement urbains (SRU), complétée par la loi Droit au logement opposable du 5 mars 2007
- loi n°2006-872 Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006
- loi n°2007-290 Droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007
- loi n°2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, modifiée le 11 mai 2006, a mis en place le programme national de rénovation urbaine (PNRU) ;
- loi n°2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009
- décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009
- loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2
- loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social
- loi n°2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000
- loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Disposition générale

Un programme local de l'habitat (PLH) est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines, ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants n'étant pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale faisant l'objet de cette obligation.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Le PLH doit comporter un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant par secteur géographique.

Au bout de 6 ans, le PLH devient caduc, s'il n'est pas révisé. Si un PLUi valant PLH a été prescrit et si le PLH devient caduc avant l'approbation de ce PLUi, ce PLH peut être prorogé pour une durée de 3 ans au maximum, renouvelable une fois, avec accord du Préfet.

La loi ENL confirme la faculté de répartir, dans le cadre du PLH, l'objectif de production de logements locatifs sociaux et de recevoir le produit du prélèvement opéré par l'État sur les communes déficitaires en logements sociaux. Il est également demandé aux communes déficitaires, au titre de l'article 55 de la loi SRU, de s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pendant chaque période triennale est égal à 30 % des mises en chantier sur le territoire de la commune si celle-ci n'est pas comprise dans un PLH adopté. Dans le cas contraire, cette obligation s'applique à l'ensemble du territoire de l'EPCI.

La politique de l'habitat définie dans le PLH doit par ailleurs s'inscrire dans le cadre des grands objectifs du développement durable qui sont ceux de la loi du 30 décembre 1986 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, la loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, complétées par les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 ainsi que les lois du 3 août 2009 dite Grenelle 1 et du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2.

Le PLUi peut tenir lieu de PLH si la collectivité en a décidé ainsi.

Les dispositions, orientations, mesures concernant l'habitat se répartissent alors au sein des différents documents constitutifs du PLU, en particulier en ce qui concerne les orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque le PLH arrive à échéance, il peut être prorogé jusqu'à l'approbation du PLUi tenant lieu de PLH.

Avant la modification des périmètres des intercommunalités :

Le PLH de la communauté d'agglomération rochelaise (avant extension de son périmètre) a été approuvé le 19 décembre 2008 et modifié le 27 janvier 2011.

Avant leur entrée dans le périmètre de la CDA de La Rochelle, les communes de Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, La Jarrie, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Thairé et Vérines n'étaient pas concernées par un programme local de l'habitat.

Avant son entrée dans le périmètre de la CDA de La Rochelle, la commune d'Yves était concernée par le PLH du pays rochefortais, approuvé le 24 juin 2010.

Depuis la modification des périmètres des intercommunalités :

La communauté d'agglomération de La Rochelle a prescrit le 24 novembre 2014, l'élaboration d'un PLUi ne tenant pas lieu de PLH. L'extension du territoire de la CdA de La Rochelle à 10 nouvelles communes impose que le volet déplacement habitat du PLUi intègre les spécificités et les caractéristiques de chacune de ces nouvelles communes (rythme de développement, composition et besoin des ménages...).

~~La CdA de La Rochelle a également prescrit l'actualisation de son actuel PLH ainsi que l'extension de son périmètre d'actions aux 10 nouvelles communes entrantes. L'actualisation de ce PLH, dont la phase de diagnostic est terminée, devra comporter des modifications mineures. Des modifications notables du PLH imposeraient sa mise en révision.~~

La CDA de La Rochelle a prescrit en date du 18 décembre 2014 la prorogation de son PLH et l'élaboration d'un second PLH sur le territoire des 28 communes.