

Planifier l'habitat : l'actualité et les documents d'urbanisme post Grenelle



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

METL / DGALN / DHUP

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

Les enjeux

- **L'urgence des besoins en logement : 500.000 logements par an dont 150.000 logements sociaux**
 - 1,7 millions de ménages en attente d'un logement social,
 - 3,8 millions de ménages en situation de précarité énergétique,
 - 400.000 logements privés indignes...



Les enjeux

- **Le constat de l'urgence écologique :**
 - le changement climatique
 - la perte de biodiversité
 - la surconsommation d'espace et de ressources énergétiques
- **Une planification territoriale non malthusienne**



Grenelle: la reconnaissance des outils de la planification urbaine

- Le SCOT est renforcé : document pivot stratégique, de cohérence et de référence
- Le PLU intercommunal est favorisé, mais le PLU communal reste possible...
- Le PLU devient un document également programmatique

Les nouveaux objectifs pour la planification territoriale

- Lutter contre l'étalement urbain
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique
- Prendre en compte la biodiversité (TVB)
- Anticiper l'aménagement opérationnel durable
- Anticiper le développement des communications électroniques



Les nouveaux objectifs des SCOT

- Gestion économe de l'espace
 - * Analyse de la consommation d'espace
 - * Objectifs chiffrés de consommation d'espace obligatoires (le DOO remplace le DOG)

Les nouveaux objectifs des SCOT

- Prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux
- Prise en compte des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (TVB)
- Développement prioritaire de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les TC
- Possibilité de définir des secteurs aux performances énergétiques renforcées
- Possibilité de définir des secteurs à densité minimale



L'article L121-1 du code de l'urbanisme

Les SCoT, PLU, et CC déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect du DD :

1° L'équilibre entre :

- a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural;**
- b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;**
- c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**



L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

2°) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs



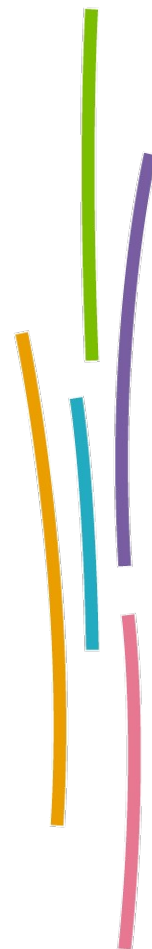
L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

3) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



les Plans Locaux d'Urbanisme

- Les PLU comprennent :
 - un rapport de présentation
 - un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
 - des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements
 - un règlement
 - des annexes
- Chacune de ces pièces peut comporter des documents graphiques
- Possibilité de définir des plans de secteur



Résumé: les nouveaux objectifs des PLU

- Incitation aux PLU intercommunaux (PLUI)
- Le PLU contient obligatoirement des OAP
- Le PLUI (comporte OAP) tient lieu de PLH et PDU
- Le PLU présente une analyse de la consommation d'espace (RP)
- Le PLU fixe des objectifs de modération de consommation d'espace (PADD)
- Possibilité de définir des constructions aux performances énergétiques renforcées
- Possibilité de définir des secteurs proches des TC à densité minimale de construction



LE PLUi

PLUi tenant lieu de PLH

- **Intégration et cohérence** des politiques relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements
- **PADD définit les objectifs et principes d'une politique** pour
 - ♦ répondre aux besoins en logement et en hébergements,
 - ♦ favoriser renouvellement urbain et mixité sociale,
 - ♦ améliorer accessibilité,
 - ♦ assurer répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements
- **OAP PLUi tiennent lieu de PLH** (ne deviennent pas caduques au bout de 6 ans et ne s'appliquent pas qu'aux EPCI de plus de 30.000hab)



LE PLUi

PLUi tenant lieu de PLH

• OAP PLUi

- ◆ Un programme d'actions : suivi-évaluation, objectifs quantifiés, localisation de la nouvelle offre, actions envisagées pour amélioration et réhabilitation parc de logements publics
- ◆ Indication des communes et des secteurs géographiques et des catégories de logement sur les quels intervention publique nécessaire...
 - **Règlement** peut :
- ◆ Définir des emplacements réservés pour les programmes de logement,
- ◆ Délimiter des secteurs de mixité sociale (SMS)
- ◆ Imposer de respecter des performances énergétiques....

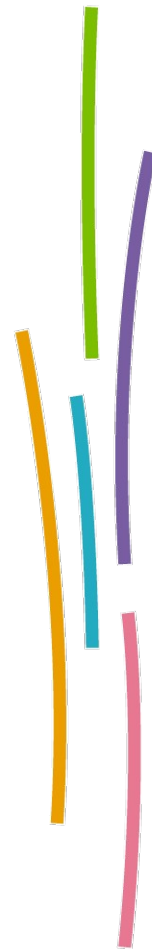


Les 2 lois Grenelle et suite...

- Grenelle 1: loi de programmation du 03.08.09
- Grenelle 2: loi ENE du 12.07.10
- Loi du 05.01.11 (dispositions transitoires UE)
- Ordonnance du 05.01.12
(clarification et simplification des procédures)
- Décret du 29 février 2012 (SCOT-PLU)
(complète la loi ENE)
- **Décret EE sur les documents d'urbanisme** : décret n°2012-995 du 23 août 2012
> élargissement à toutes les communes Nat2000

Nouveaux textes en cours

- Décret mise en œuvre de l'ordonnance du 5 janvier 2012 (*en cours*)
- Conférence environnementale septembre 2012
Transition énergétique : plan de rénovation thermique des logements ambitieux
- Projet de loi sur la mobilisation du foncier public pour le logement et renforcement loi SRU (*en attente de la décision du conseil constitutionnel*)
- Projet de loi urbanisme et logement prévu au printemps



Projet de loi sur la mobilisation du foncier public pour le logement et renforcement loi SRU

- Titre I : Mobilisation du foncier public en faveur du logement
- Titre II : Renforcement des obligations de production de logement social
- Titre III : Modifications relatives à la loi du Grand Paris

Projet de loi sur la mobilisation du foncier public pour le logement et renforcement loi SRU

Titre I : Mobilisation du foncier public en faveur du logement

- ✓ **Principe d'une décote** allant jusqu'à 100% sur la cession des terrains de l'Etat pour construction de logements sociaux ; elle est de droit pour la cession aux CL, EPCI, Bailleurs sociaux, aménageurs avec concession d'aménagement et si terrains sur une liste arrêtée par préfet de région après avis CRH. La décote a été élargie aux terrains pour les équipements publics accompagnant les logements sociaux. Emphytéose possible
- ✓ **Clause antispéculative** si vente ou location avant 10 ans
- ✓ **Signature convention Etat/acquéreur** contrôlée avec CRH

Projet de loi sur la mobilisation du foncier public pour le logement et renforcement loi SRU

Titre II : Renforcement des obligations de production de logement social

- ✓ **Relèvement du seuil minimal** de logements sociaux à **25%**
- ✓ Hors Ile de France, il est de **10%** pour les communes **de 1500 à 3500 habitants**, incluse dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50.000hab.avec une commune de plus de 15.000hab.
- ✓ Il est de 20% dans les les communes de plus de 15.000 hab. dans les zones qui ne présentent pas de besoins complémentaires de logements sociaux
- ✓ Dans les communes avec constat de carence, obligation de prévoir 30% logements sociaux (hors LLS) pour toute opération de plus de 12 logements ou 800m² de surface de plancher

Projet de loi sur la mobilisation du foncier public pour le logement et renforcement loi SRU

Titre II : Renforcement des obligations de production de logement social

- ✓ Le nouveau taux doit être atteint d'ici 2025 et la commune définit le taux à réaliser par période triennale
- ✓ En cas de constat de carence le prélèvement majoré ne peut être supérieur à 5 fois le prélèvement de base (art L 302-7 CCH)
- ✓ Cette majoration est versée à un fonds national de développement d'une offre de logements très sociaux qui est créé par cette loi (art. L302-9-3 CCH)

Les actions de la DGALN

Appel à projets national SCOT ruraux

2010 : 13 SCOT, 1 M€

2011: 57 SCOT, 1,6 M€

2012 : 32 de 2011 (1,084 M€), 29 nouveaux
(0,9M€), total: 2 M€

Appel à projets national PLU intercommunaux

2011: 31 PLUI, 1,6 M€

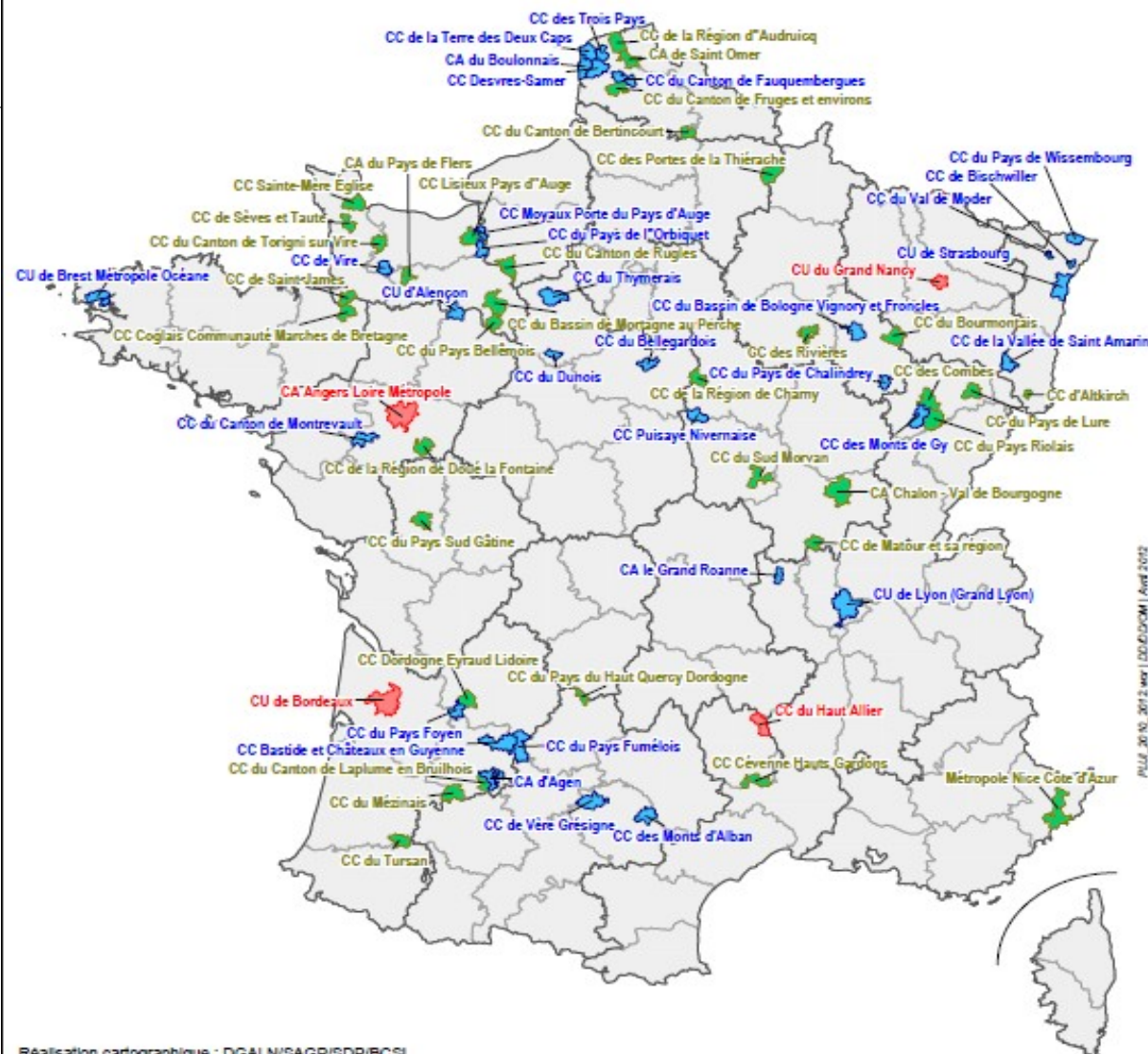
2012 : 29 PLUI, 1,6 M€

Club PLUI

* démarrage le 16 mars 2012



Appel à projets PLUi



Les EPCI candidats

- En 2010
- En 2011
- En 2012

Source : DGALN/DHUP/QV3

Les actions de la DGALN

Appel à projets EcoQuartiers

2009 : plus de 170 projets

2011 : 393 projets

Club EcoQuartier



La Grille EcoQuartier 2009

« Référentiel EcoQuartier version 1 ».

1. Pilier social et sociétal

- Organiser la gouvernance urbaine pour l'EcoQuartier;
- Améliorer la cohésion sociale;
- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle

2. Pilier économique

- Optimiser la portée économique du projet;
- Assurer la pertinence du montage financier du projet;
- Garantir la pérennité du projet

3. Pilier environnemental

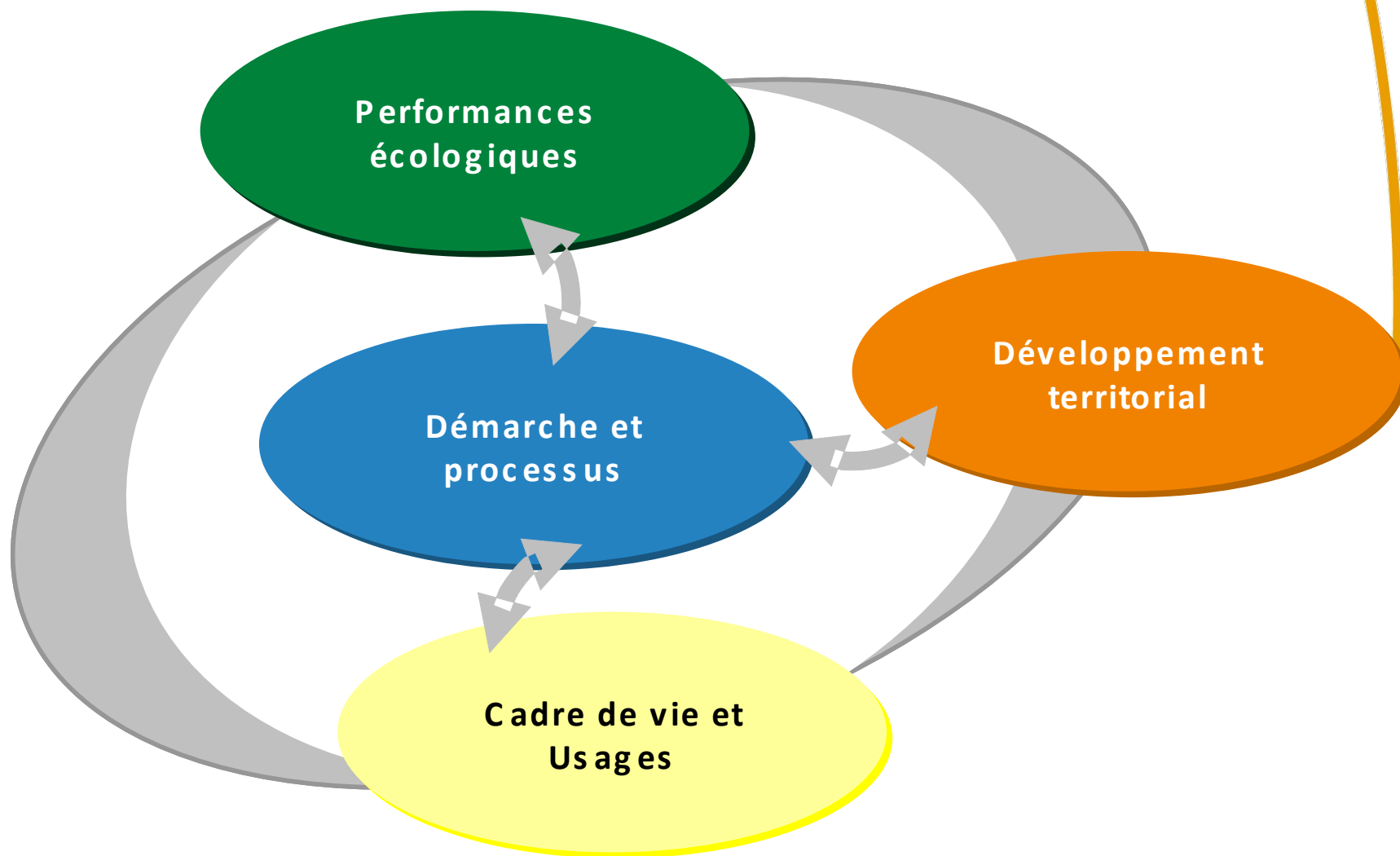
Sur 7 Thèmes d'excellence:

- L'eau,
- les déchets,
- la biodiversité urbaine,
- la mobilité,
- la sobriété énergétique et développement des énergies renouvelables,
- la densité et les formes urbaines,
- l' éco-construction.



Le nouvel appel à projets

EcoQuartier du MEEDDM



L'appel à projets EcoQuartier 2011: rappel des règles du jeu

- Un projet **CONTEXTUALISE** (docs d'urba et de planification, territoire) !
- Un montage cohérent avec la capacité de portage et le **MARCHE** local
- Nécessité d'une **TRIPLE GOUVERNANCE** :
- **PORTAGE** politique fort / **ACCOMPAGNEMENT** professionnel citoyenne !

EcoQuartier 2010-2011

Marche processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
Piloter / concerner / une optique transversalité	6. Promouvoir le vivre-ensemble	11. Assurer la mixité fonctionnelle	16. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
lien situer / définir son projet	7. Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	12. Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	17. Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
	13. Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	18. Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau	
	14. Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	19. Utiliser de	
	15. Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier		

- Un projet **SOBRE** en ressources : GES, énergie, eau ...
- Un projet **EFFICACE** !
- Un projet **INNOVANT**

- Un quartier ouvert à la mutualisation / la **SOLIDARITE** !
- Un quartier ouvert à l'**URBANITE** / la ville sur la ville, mettant en valeur les avantages de la ville et en traitant ses inconvénients !
- Un quartier **UNIQUE** / valorisation le contexte et le patrimoine !

- Un **LEVIER ECONOMIQUE** sur le territoire !
- Un quartier **ANIME** /mixité sociale et fonctionnelle !
- Un quartier **OUVERT** et **ACCESSIBLE** à la ville autour / mobilité !
- Un quartier intégré dans l'**ECOSYSTEME** !

Loi Grenelle 1

Loi Grenelle 2

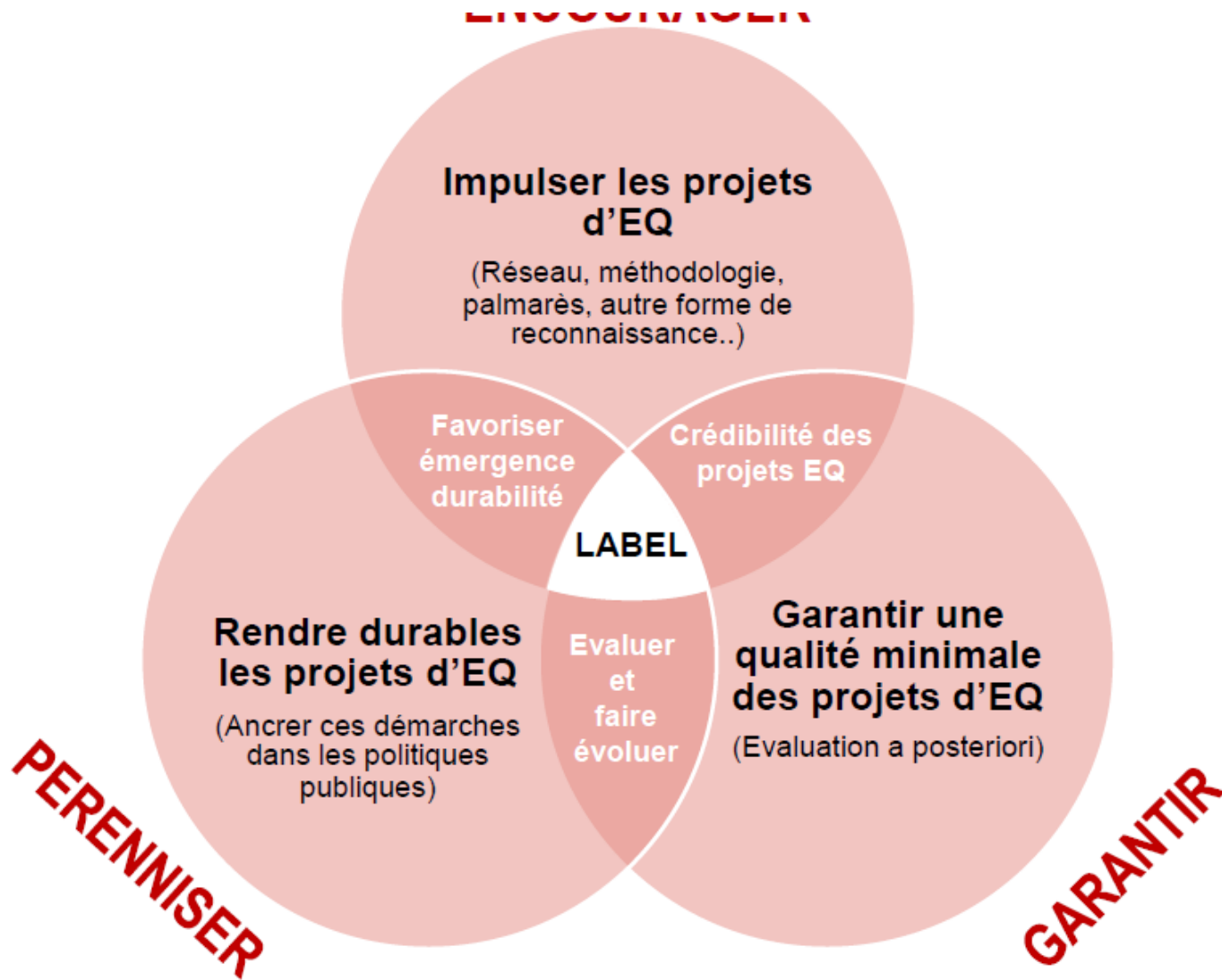


Nature en ville

Plan d'action en faveur des territoires ruraux



Pourquoi faire un label EcoQuartier?



Les défis qui nous attendent

- Promouvoir une ville durable: réduire la consommation de foncier... mais construire plus de logements accessibles à tous : problème de l'équilibre financier des opérations
- Autour des gares et des stations de TC: espaces stratégiques à mieux organiser et à densifier (projets urbains...) : pour lutter contre la précarité énergétique prévoir une bonne localisation des logements sociaux près des TC
- Nature et biodiversité: protéger et remettre en bon état
-

