



Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Unités

*Politique de Soutien au Logement
et Politique Territoriale de l'Habitat*

Plan départemental de l'habitat Mise en œuvre des chantiers 2018

Relevé de décisions Chantier

Mettre en place des temps de débats avec les élus plus structurés en amont de l'élaboration des SCoT, PLUi / PLUiH ou PLH

Introduction

(cf diaporama joint et visuels supports)

Le contexte des travaux du PDH ont été rappelés. L'ensemble des acteurs ayant participé aux ateliers du PDH a souligné l'importance de l'appropriation du projet de territoire par les élus et les partenaires des EPCI s'engageant dans un PLUi ou PLH. Le temps de définition préalable d'un intérêt général au développement de l'habitat et de la réduction de la consommation foncière est ainsi essentiel à la bonne transcription des objectifs de production à l'échelle communale. Il s'agit ainsi de passer d'une logique réglementaire à une logique de projet, en défendant l'intérêt d'une planification ambitieuse.

La promotion de la notion de projet de territoire est importante à l'échelle du département, particulièrement sur les EPCI qui ont fait l'objet d'un élargissement / fusion récemment et intègrent des communes peu habituées à travailler ensemble ou qui sont composés d'une ville-centre importante cohabitant et de nombreuses communes rurales et qui par conséquent ne rencontrent pas les mêmes problématiques.

Pour ces territoires comme pour des communes isolées, il s'agit ainsi de pouvoir travailler à la définition de scénarios prospectifs de développement des différentes communes, en pointant les risques associés à une politique d'urbanisation trop permissive (risques sur les réseaux, les équipements, etc.).

Ainsi, dans le cadre du PDH, ce chantier vise à identifier les conditions d'une plus grande structuration des débats liés à la définition d'un projet de territoire afin de s'assurer de la bonne appropriation de celui-ci par les élus, mais aussi par l'ensemble des acteurs du territoire.

Un des enjeux repéré est de partager en amont ou pendant l'élaboration des différents documents les axes fondateurs du programme d'aménagement. On parle alors de projet de territoire. Partager et échanger sur un projet de territoire, c'est élargir le périmètre, dépasser les blocages liés aux compétences, se donner une liberté de propositions, de scénarios pour retenir ce qui est commun ce qui fait sens pour le développement par rapport aux territoires voisins.

Avec un projet de territoire, les obligations réglementaires s'imposeront mais seront abordées et questionnées différemment. L'approche globale et transversale aura été partagée et intégrée par tous les acteurs (élus, techniciens, société civile). Les services de l'État participent à ces échanges et apportent des éléments méthodologiques sur la base d'expériences d'atelier de territoires pilotés par le ministère.

Le débat a été animé par un jeu de questions réponses :

- pourquoi prévoir ces temps dédiés
- pour qui et avec qui
- quand les proposer
- comment retenir le format et la localisation

Le tableau ci-dessous synthétise l'essentiel des contributions.

Questions	Pistes
<p>‡ pourquoi ?</p>	<p>L'opportunité de prévoir, proposer et organiser dans la cadre de l'animation du PDH des temps d'échanges sur les enjeux de l'articulation des différentes démarches ; du projet de territoire aux documents stratégiques (scot), de planification, (plu, plui) et de programmation (PLH, Pluih) est avérée. Tous les territoires, élus et techniciens sont confrontés à cette question.</p>
<p>‡ quand doivent avoir lieu les débats ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ en amont du lancement d'une démarche globale de projet de territoire, pour partager l'intérêt ➔ lors de l'élaboration des documents et outils de planification <p>Le sujet est l'opportunité d'un questionnement, du recueil des expériences des autres lorsqu'un document vient d'être validé ou est en cours de validation. A quel moment considérer que revenir en arrière n'est plus possible ? Comment écrire un guide (PADD) assez clair pour tenir un aménagement.</p>	<p>Les élus ont dû mal à se repérer (dispositifs multiples et complexes). Ils souhaitent être informés en « amont de l'amont ».</p> <p>Pour les élus, ces échanges sont intéressants en début du mandat électoral. Cependant, on peut prévoir quelques rendez-vous en cours d'année pour réunir des territoires et traiter une thématique. Cette réunion serait au plus proche des territoires. Un des objectifs est d'enrichir les démarches locales avec des exemples concrets, locaux, externes, présentés par d'autres élus.</p> <p>A quel rythme ? 2 ateliers par an ? Cela reste à voir et à planifier suivant les calendriers d'élaboration des outils de planification.</p>
<p>‡ qui participent aux débats ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ les personnes publiques associées (PPA) ➔ autres acteurs : chambres, bailleurs, EPF, CAUE... <p>Le principe d'un dialogue élus / techniciens est retenu comme le bon format.</p>	<p>Les participants aux débats seraient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les élus / les techniciens - les chambres consulaires - les partenaires en lien avec les sujets évoqués lors des débats - des techniciens d'autres structures - les services de l'Etat - organisations professionnelles (constructeurs...)

<p>‡ comment et où peut-on organiser les débats ?</p> <ul style="list-style-type: none"> → par thème → sur un aménagement global → sur l'aspect réglementaire <p>question du benchmarking</p> <p>🔗 contenu (quoi) des débats ?</p> <ul style="list-style-type: none"> → connaissance des outils de planification (pédagogie) → retour d'expériences sur divers territoires (pôles, couronnes des pôles,...) → problématiques particulières liées à un territoire <p>Dialogue élus / techniciens</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les associations - les bailleurs - ABF - CAUE - élus et techniciens des territoires voisins <p>Il est retenu qu'il ne faut pas rester uniquement à l'échelle de l'intercommunalité ; le besoin de cohérence est du niveau départemental. On doit avoir une approche thématique mais également une approche transversale : pourquoi existe-t-il des différences entre des territoires voisins ?</p> <p>Où organiser des lieux d'échanges et de débats ? Localisés ou délocalisés ? Problème de lisibilité ? Pour l'instant, cela n'est pas ressenti comme un problème majeur et bloquant.</p> <p>Les élus souhaitent</p> <ul style="list-style-type: none"> - connaître le cadre, les missions de chacun, comprendre tous les dispositifs (règles complexes) pour répondre à leurs questionnements : comment peuvent-ils se situer, comment s'articulent les procédures entre elles... - comprendre tous les sigles employés et ont besoin d'informations (vulgarisation). <p>Le volet « pédagogique » de ces rencontres est jugé incontournable (exemple : infographie),</p> <ul style="list-style-type: none"> - partager des expériences; profiter de l'avancement et des difficultés que rencontrent les territoires voisins, connaître la stratégie des territoires similaires (harmonisation), échanger sur la façon de procéder, et ainsi ne pas reproduire les mêmes erreurs (s'appuyer en réseau). - avoir une bonne connaissance et compréhension du contenu de chaque document, de leur portée, intérêt, sens pour enrichir les démarches. - avoir une veille juridique (retour sur les outils). <p>L'évolution réglementaire étant rapide, les outils de planification pouvant être attaqués et ayant des délais souvent longs, les élus veulent essayer d'anticiper la réglementation à venir (exemple la réglementation thermique RT 2020), et ainsi adapter les documents (besoin de réactivité).</p> <p>Des ressources existent : associations au niveau national, clubs (exemple PLUi), documents disponibles et téléchargeables sur l'internet, utilisation de la plateforme d'échange du réseau « Ain-Atitud » pour échanger des informations...</p>
--	---

Les attentes des élus par rapport aux services de l'Etat :

- sensibiliser à l'intérêt d'élaborer un projet de territoire
- aider à construire un projet de territoire
- concrètement, présenter les étapes de la démarche
- aider à la méthodologie
- être garant de la cohérence entre les divers documents de planification
- aider à produire des documents plus opérationnels
- aider à nouer des partenariats (ABF, CAUE, ...)
- à travers le PDH, veiller à une meilleure harmonisation des territoires (cohésion territoriale)
- produire des avis intermédiaires même informels

Conclusion :

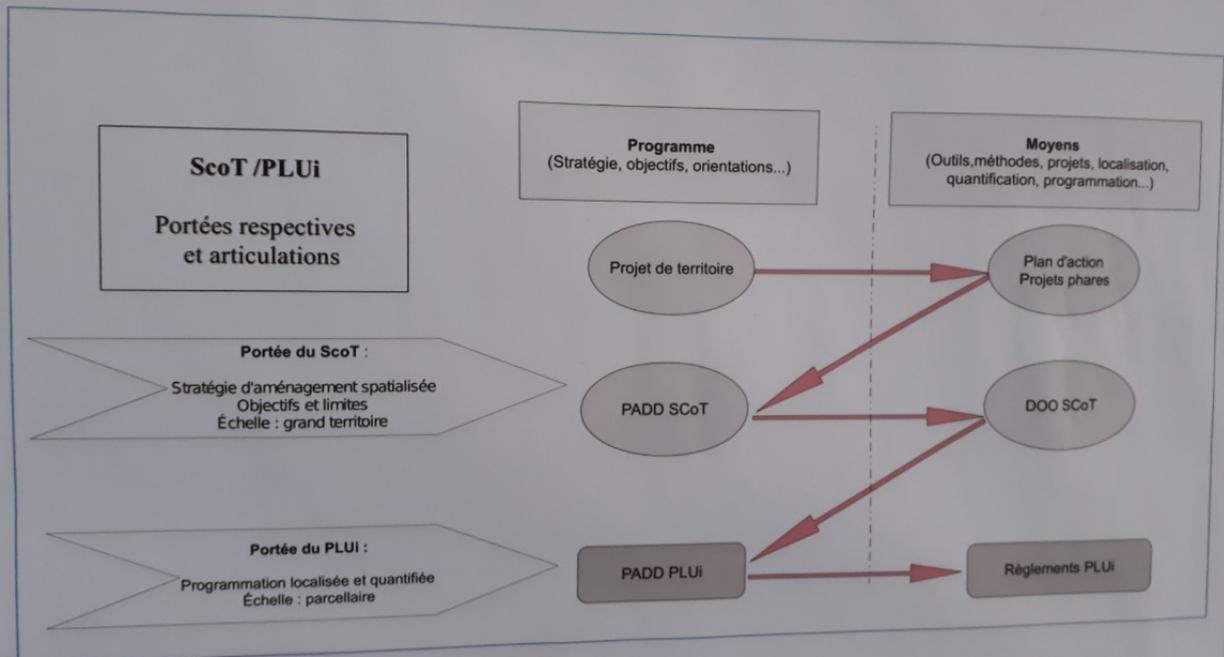
Ce premier temps d'échange a permis de confirmer l'opportunité de ces temps d'échanges, définir le périmètre des acteurs et intervenants et listé les premiers contenus.

Ces pistes de travail seront approfondies lors d'un atelier réunissant les techniciens des collectivités en particulier pour approfondir les attentes liées à l'élaboration des documents spécifiquement Habitat.

Sur cette base une validation par les élus sera organisée avant la présentation finale en section départementale (instance de suivi du pdh) en fin d'année 2018.

Déclinaison d'un projet de territoire

Des articulations



5

PLH

Pour une durée de 6 ans
Articles L. et R. 302-1 du CCH

Il comprend :

Un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique

Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme

Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune

PLU_(i)H

Pas de durée limite
Articles L. et R. 151-1 et suivants

Il comprend :

le rapport de présentation

le programme d'orientation et d'action

le PADD

le règlement (graphique et libéral) et les OAP



Acteurs	Chronologie
Elus (+ acteurs du territoire) Techniciens État : rôle régaliem	Définition du projet de territoire
Techniciens Elus État <ul style="list-style-type: none"> • Note d'impens et PAC • Association • Contrôle de légalité 	Elaboration d'un SCoT Document stratégique
Techniciens Elus État	Elaboration d'un PLU _{(s)H} Document programmatique