

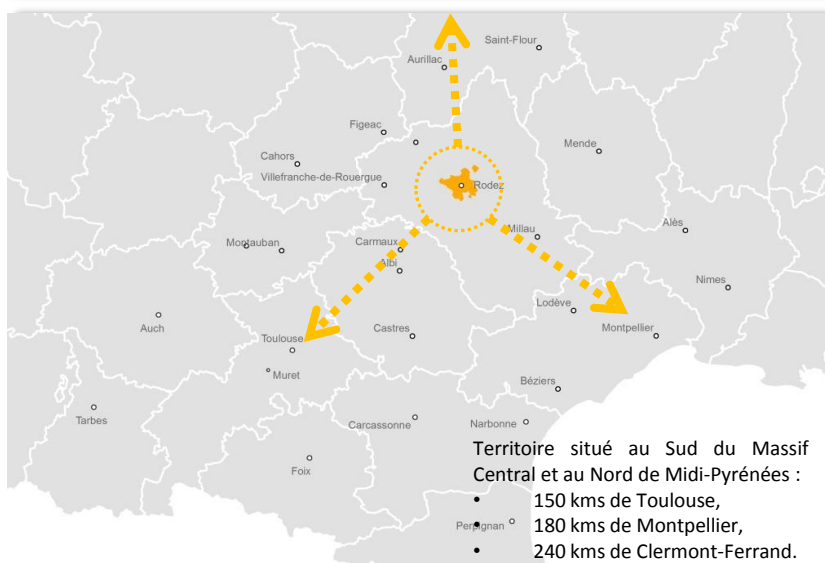
**« La territorialisation de la politique habitat :  
sa traduction dans le PLUi et ses effets »**

**28 Novembre 2017**

*Annick Berthaud – Daniel Esteve*  
**Club PLUi Occitanie - Carcassonne**



# Présentation du territoire



**8** communes membres

**55 187** habitants environ 20% de la population départementale

**26 500** ha de superficie

**27 445** résidences principales

**350** logements neufs mis en chantier / an

**120** logements privés réhabilités / an

**3 411** logements sociaux (SRU) soit **12,5%**

**3 communes SRU** : 2 sont en déficit, Rodez 13% et Luc-La Primaube 8%

**1 quartier prioritaire** politique de la ville et **4 quartiers** en « décrochage »

**Pas de SCOT Opposable**: SCOT centre ouest aveyron en cours (phase PADD)



## Une agglomération : entre tradition et modernité



### **Une agglomération économiquement dynamique :**

- 2<sup>ème</sup> bassin d'emploi industriel de Midi-Pyrénées, 5<sup>ème</sup> bassin d'emploi régional
- 4<sup>ème</sup> pôle d'enseignement supérieur, avec plus de 3 000 étudiants

### **Une stratégie de développement axée sur le rayonnement culturel et touristique :**

- ouverture d'un équipement phare « le musée Soulages » (30 mai 2014)
- obtention, fin 2013, du label « Pays d'Art et d'Histoire »



# Une planification concertée avec les communes

Le territoire est doté d'un Schéma Directeur et d'un POS à l'échelle intercommunale à l'époque du District du GR dès 1982, et régulièrement réadapté.

- **Passage de POS en PLU à la révision N°3** (approuvée fin 2006) : mise en œuvre notamment des objectifs de la loi SRU portant sur :
  - L'introduction de la notion de renouvellement urbain recouvrant l'idée :
    - de reconquête des friches urbaines,
    - de maîtrise de l'étalement urbain,
    - de mixité des fonctions ;
  - La détermination d'un Projet urbain d'ensemble prenant la forme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
  - La modification des catégories de zones (suppression des zones NB, intégration des ZAC au document graphique du PLU, l'introduction d'Orientations d'Aménagement)...





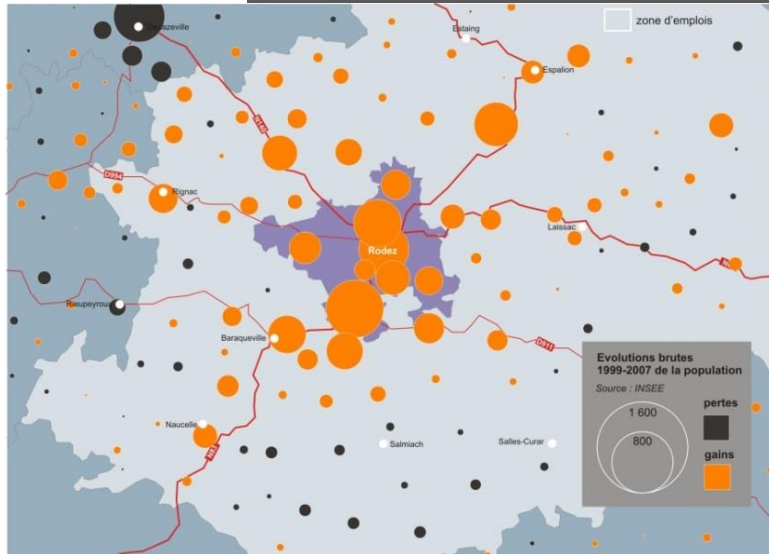
## Une planification concertée avec les communes

- **La Révision 4 du PLU** (approuvée fin 2012) : une révision générale pour adapter le document de 2006 à la marge mais ayant permis d'insister sur les enjeux d'économie d'espace et les secteurs à urbaniser en priorité.
  - Généralisation des études d'urbanisme préalables
  - Prise de conscience politique de limiter l'étalement urbain
  - Validation du PLH en fin de procédure de révision qui a permis de modifier le PLU en 2014/2015 pour intégrer :
    - La fermeture de certaines zones AU
    - La création des secteurs de mixité sociale sur des secteurs correspondant à la géographie préférentielle de l'habitat.

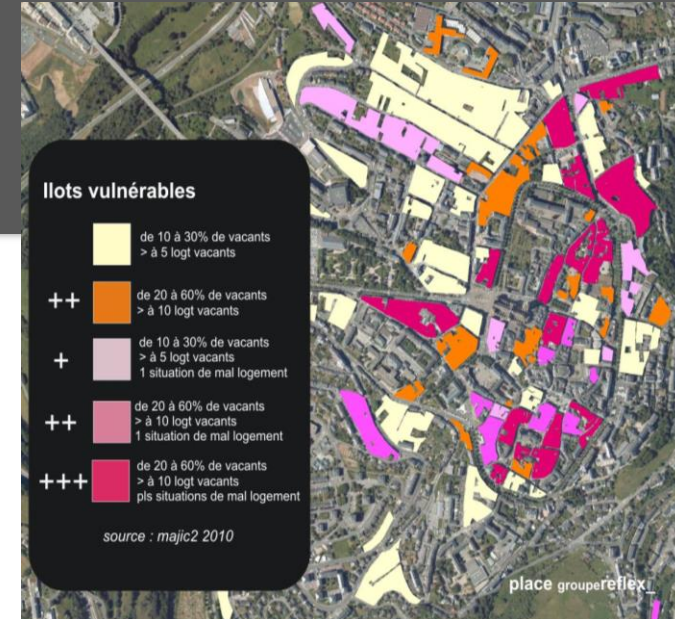




# La révision du PLH en 2011 : 1<sup>ers</sup> constats en termes de démographie et de production de logements



- La croissance démographique se diffuse dans les 90's
- Le **découplage entre lieux de travail et lieux d'habitat s'intensifie** : le pôle d'emploi Ruthénois structure un espace de plus en plus large. L'agglomération ne retient plus ses actifs :
  - 38% des emplois du Grand Rodez sont pourvus par des actifs qui résident à l'extérieur de l'agglomération (près de 12 700 actifs).
  - 58% des projets d'accession en construction neuve des ménages de la CAGR s'opèrent en dehors de son périmètre.



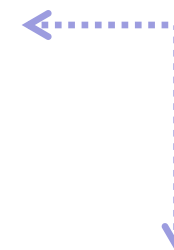
En l'absence de politique foncière, le marché s'est emballé sous l'effet de dispositifs de défiscalisation, générant des dysfonctionnements :

- 40% du développement de l'offre de logement a été dédié au marché des petits logements.
- Cette « sur offre » a généré :
  - une diminution des loyers privés et des prix de vente des appartements anciens.
  - une déqualification de l'offre existante en centre ancien qui n'a pas su se mettre à niveau : le taux de vacance est de 13% à Rodez, 7% en moyenne nationale.

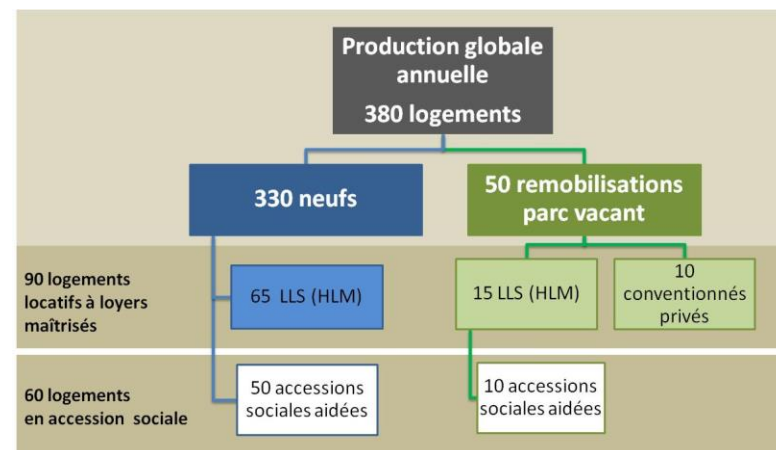


# Les scénarios proposés aux élus de Rodez agglomération

|  | L'attractivité externe subie                       | La pression interne subie                              | Le pacte habitat du Grand Rodez   |
|--|--|--|---|
|  | Le scénario de la poursuite des tendances engagées | Le scénario du cumul des objectifs communaux d'accueil | Gain démographique équilibré entre le Grand Rodez et les autres territoires |
| <b>Part de la CAGR dans la dynamique d'accueil à l'échelle du SCOT</b> | 35%  | 75%  | <b>48%</b>  |
| <b>Rythmes démographique annuel</b>                                    | 300  | 650  | <b>415</b>  |
| <b>Besoins en logement annuel</b>                                      | 330  | 490  | <b>380</b>  |
| liés au desserrement des ménages                                       | 193  | 193  | 193   |
| liés à l'arrivée de nouvelle population                                | 138  | 298  | 187   |
| <b>Besoins en foncier annuel</b>                                       | 13 ha  | 20 ha  | <b>14ha</b>   |



|                   | RP construites entre 2000-2009 |               | Programmation projetée (7 ans) |                  | total projets connus | différence entre projet et programmation | NB HLM les projets connus | Taux de locatif à loyers maîtrisés en 2010 | Part du locatif à loyers maîtrisés dans les projets |
|-------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|------------------|----------------------|--|---------------------------|--|---|
|                   | Total                          | Rythme annuel | Total                          | Rythme annuel    |                      |  |                           |  |   |
| Onet-Le-Château   | 637                            | 71            | 512                            | 73               | 399                  | -113                                     | 125                       | 22%  | 31%   |
| Rodez             | 1634                           | 182           | 1410 dt 300                    | 200 dt 160 neufs | 1151                 | 41                                       | 291                       | 12%  | 25%   |
| Druelle           | 113                            | 13            | 80                             | 11               | 155                  | 75                                       | 14                        | 1%   | 9%  |
| Olemps            | 189                            | 21            | 120                            | 17               | 383                  | 263                                      | 18                        | 3%   | 5%  |
| Le Monastère      | 170                            | 19            | 90                             | 13               | 140                  | 50                                       | 12                        | 2%   | 9%  |
| Luc-La-Primaube   | 637                            | 71            | 251                            | 36               | 115                  | -136                                     | 0                         | 8%   | 0%  |
| Sainte-Radegonde  | 118                            | 13            | 64                             | 9                | 30                   | -34                                      | 0                         | 5%   | 0%  |
| Sebazac-Concourès | 228                            | 25            | 130                            | 19               | 399                  | 269                                      | 89                        | 6%   | 22%   |
| <b>CAGR</b>       | <b>3726</b>                    | <b>415</b>    | <b>2700</b>                    | <b>378</b>       | <b>2772</b>          | <b>72</b>                                | <b>549</b>                | <b>12%</b>                                 | <b>20%</b>  |





# Les 5 axes d'intervention du PLH

1. Rodez agglomération, **organisateur** et coordonnateur de l'équilibre social de l'habitat
2. Mettre en **cohérence** la politique **habitat** et la politique d'**urbanisme**
3. Restaurer **l'attractivité du centre ancien** de Rodez et des cœurs de ville
4. Requalifier et **rééquilibrer l'habitat social** à l'échelle de Rodez agglomération
5. Initier et **consolider les réponses** en direction des **publics en difficulté** face au logement



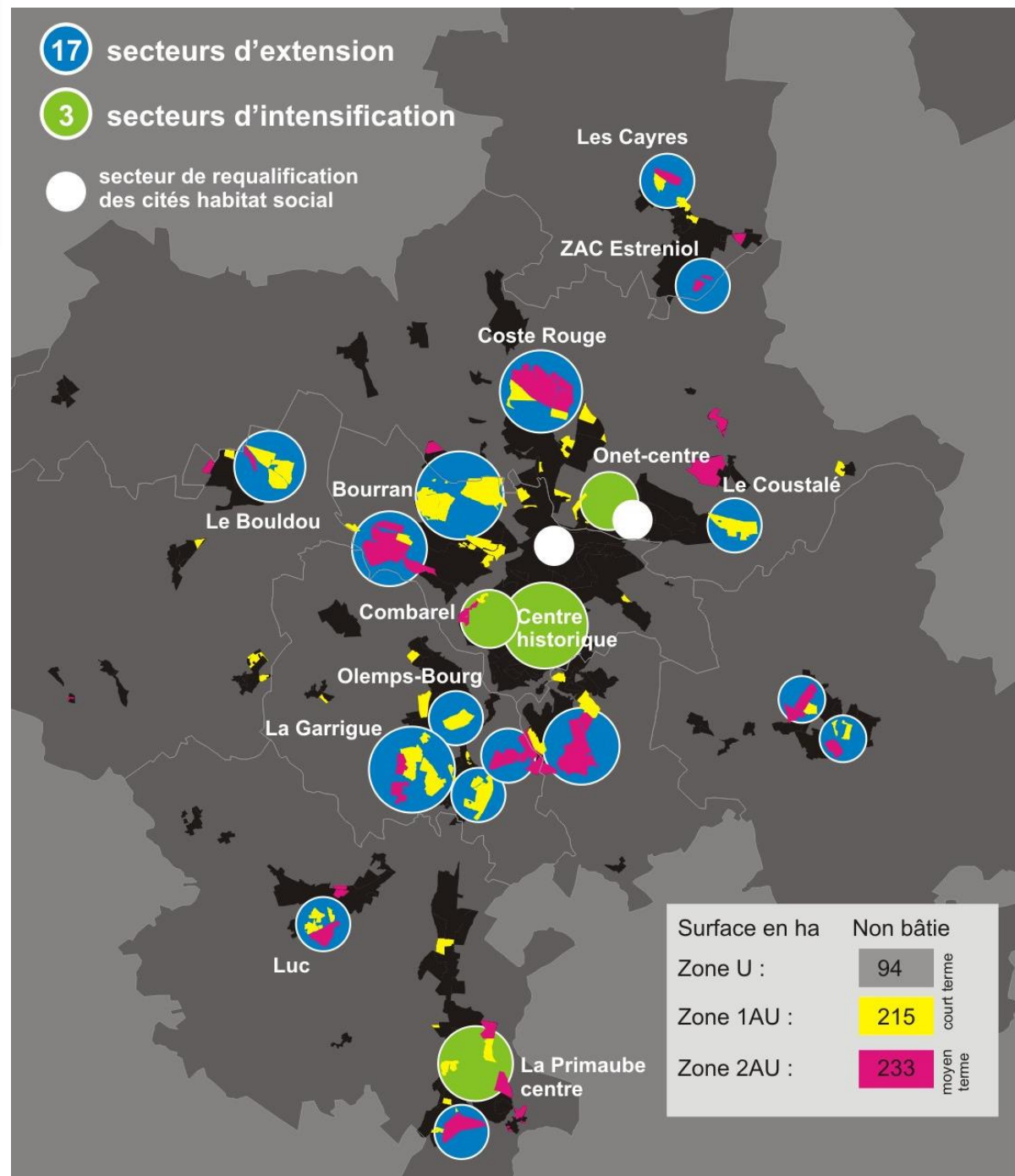
# Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## ce qui posait question

Entre 1999 et 2009 :

- 290 habitants nouveaux par an et 500 logements produits en moyenne chaque année,
- soit 0,6 habitant par nouveau logement.
- un gain démographique qui profite aux communes périphériques au Grand Rodez

**500 ha constructibles dans le PLU (avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014)**



Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## La stratégie de Rodez agglomération

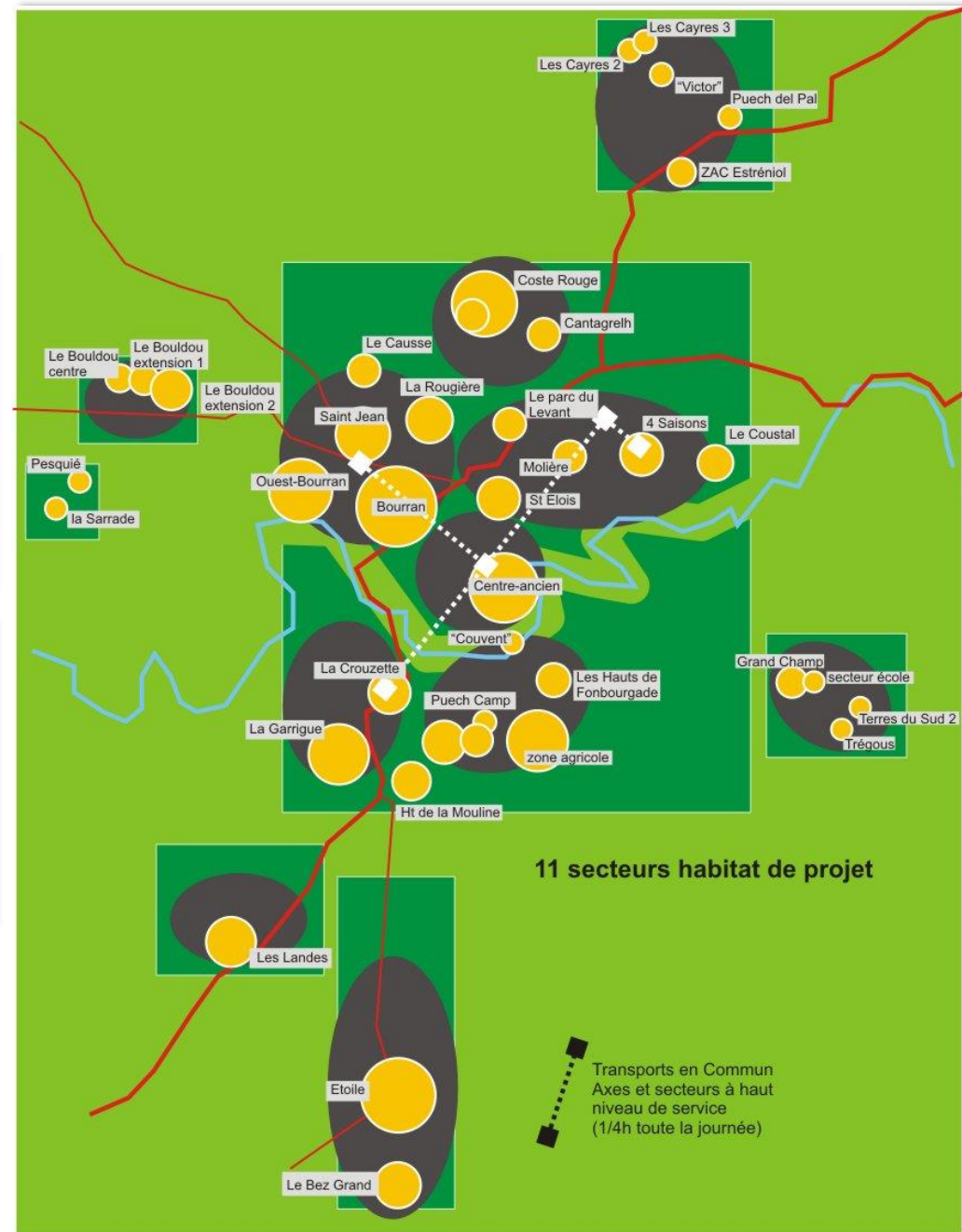
Un projet d'agglomération inscrit dans **11 grandes zones habitat** qui se composent de **40 secteurs de projet** :

- mobilisables à plus ou moins longs termes,
- plus ou moins porteurs de l'intérêt communautaire.

L'importance du nombre de projets « en cours » près de 2 000 logements, **démontrait l'obligation d'un rééquilibrage territorial des opérations et la conduite** d'un travail qualitatif fin afin d'assurer l'atteinte des objectifs du PLH



Réorienter le développement de l'habitat sur les **sites prioritaires**





# Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## La méthode

- 1 ) définition des critères d'évaluation par le cabinet PLACE
- 2 ) réunions interservices (urbanisme, transport, assainissement, droit des sols, habitat) pour « noter » les gisements
- 3 ) rencontres avec les maires pour valider les choix
- 4 ) présentation instances communautaires

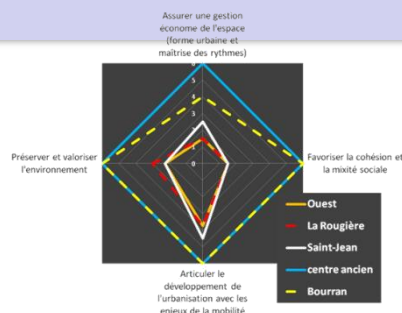
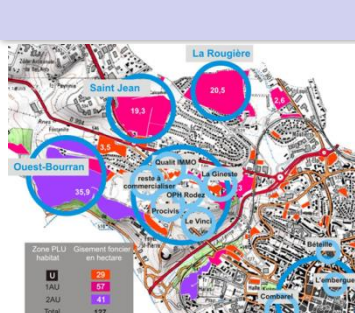
### Développement de l'habitat durable : évaluation des gisements fonciers des communes

|   |  |
|---|--|
| Assurer une gestion économe de l'espace | Optimisation de l'espace (densité)<br>Potentiel de renouvellement urbain               |
|   | Limitation de l'étalement urbain<br>Maîtrise du développement de la croissance urbaine |

|  |  |
|--|--|
| Favoriser la cohésion et la mixité sociale | Diversité de l'offre de logement<br>Mixité de l'habitat, mixité social du logement |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité | Ville des courtes distances<br>Localisation des zones d'urbanisation par rapport aux équipements et services |
|   | Accessibilité de l'agglomération<br>Qualité de la desserte et du maillage du territoire                      |

|  |  |
|--|--|
| Préserver et valoriser l'environnement | Préservation des espaces naturels et bâtis et des paysages   |
|  | Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité |
|  | Optimiser les énergies renouvelables                         |



# Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## La géographie préférentielle

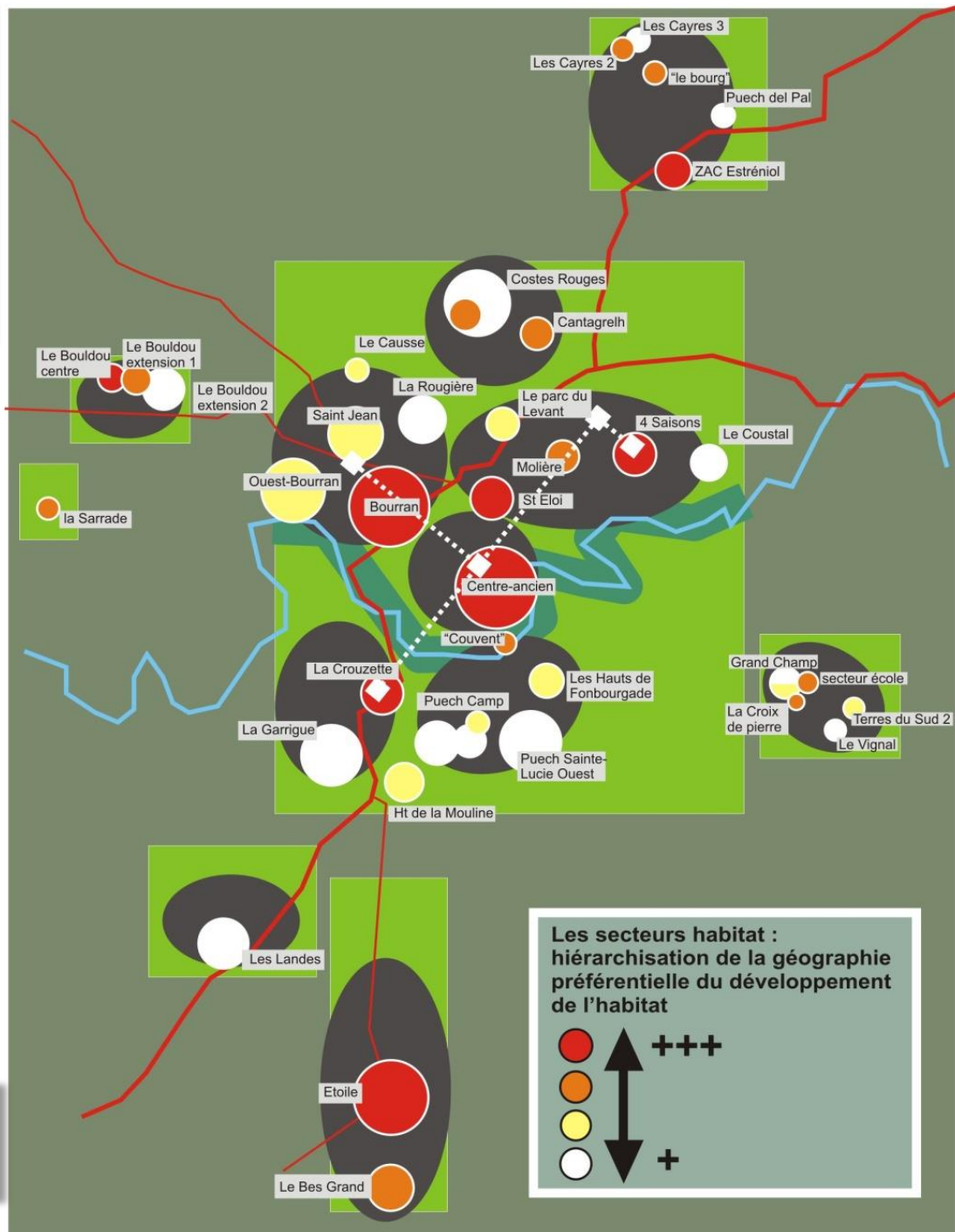
### A quoi sert la géographie préférentielle ?

Réorienter le développement de l'habitat sur les **sites prioritaires** :

- secteurs de reconquête,
- d'intensification urbaine
- ou de développement.

Se donner les moyens de **promouvoir un développement maîtrisé de l'habitat** :  
accessibilité des produits, diversité des logements, optimisation des formes urbaines.

Dans ces secteurs sont **concentrées les aides au logement.**





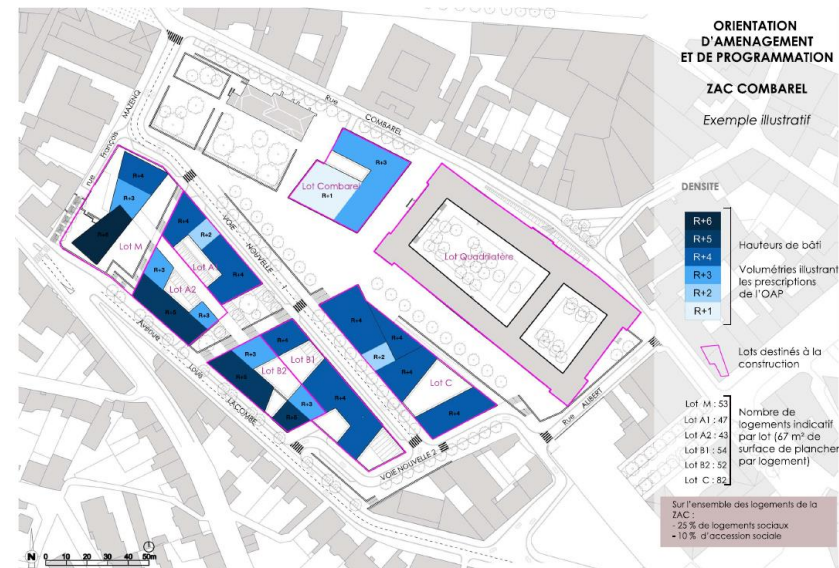
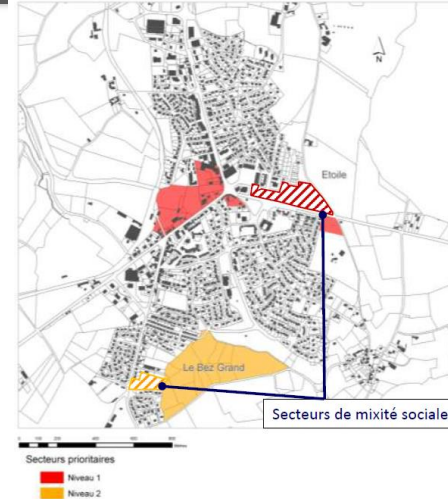
# Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## Optimisation de l'articulation PLH / PLUi

- **12 secteurs de mixité sociale (SMS)** - toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat doit affecter au minimum 20% (ou 25% selon les communes) du programme à du logement locatif conventionné. **Ces SMS correspondent à la géographie préférentielle de l'habitat.**

- **Intégration des objectifs de mixité sociale dans certains secteurs par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant à la géographie préférentielle de l'habitat.**

LUC-LA-PRIMAUBE  
Secteurs prioritaires de développement de l'habitat





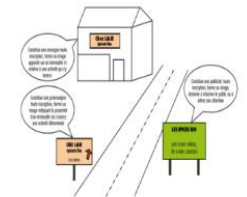
**Des documents cadres récents guident la révision 5 du PLUi Grenelle applicable sur la période 2017-2027**

**Les principaux documents cadres:**

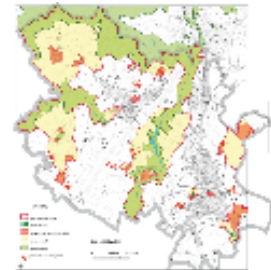
- PLH (Programme Local de l'Habitat)
- STIE (Schéma Territorial des Infrastructures Economiques)
- Document d'Aménagement Commercial traduit ensuite en Volet commercial au PLUi
- PGD (Plan Global des Déplacements)

**Des études ou réflexions complémentaires aux documents cadres:**

- TVB et Zones Humides Ecologiques: Prise en compte de la biodiversité à l'échelle d'une opération d'aménagement ou d'une poche d'urbanisation
- Etudes d'urbanisme (comment densifier et organiser le maillage entre les quartiers)
- Elaboration du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) de Rodez agglomération en parallèle de la révision 5 du PLUi.
- Elaboration du RLPi en parallèle de la révision 5 du PLUi.



Effort de mise en cohérence des différentes politiques poursuivies...





## ...mais pas de PLUI-H

En raison :

- du décalage dans la programmation des documents :
  - Un PLH (ou un PDU) ont une programmation fixée respectivement sur 6 et 5 années, alors que le PLUi est prévu pour une durée de 10 ans. Ces temporalités différentes entraîneraient une lourdeur des procédures administratives, dues à des révisions successives d'un PLUiH(D);
- La fragilité juridique :
  - Le code de l'urbanisme est peu explicite sur la mise en œuvre et le suivi des POA tant sur sa forme que son contenu exact ;
  - Aucune jurisprudence n'était disponible sur l'intégration d'un PLH et/ou d'un PDU au PLUi.



Mettre en  
cohérence  
la politique  
habitat et la  
politique  
d'urbanisme



# PADD de la révision 5 du PLUi: PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Maîtriser le développement urbain:**
  - la réalisation d'environ **3800 logements** (dont 3400 neufs)
  - un **besoin de 160 ha** pour répondre à cet objectif
  - l'accueil d'environ **4200 nouveaux habitants** sur le territoire
- **Développer l'économie et le tourisme et Rééquilibrer les activités économiques entre le Nord et le Sud de l'agglomération**
  - Structurer un pôle économique autour du futur parc des expositions
  - Prévoir 25 ha pour l'activité économique à horizon 10 ans conformément au STIE
- **Préserver l'environnement naturel du territoire**
- **Permettre et accompagner le nécessaire désenclavement du territoire**





Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

Par la construction du zonage du PLUi

Fiches par zones AU intégrées dans le rapport de présentation

Code couleur identifiant le niveau de contraintes

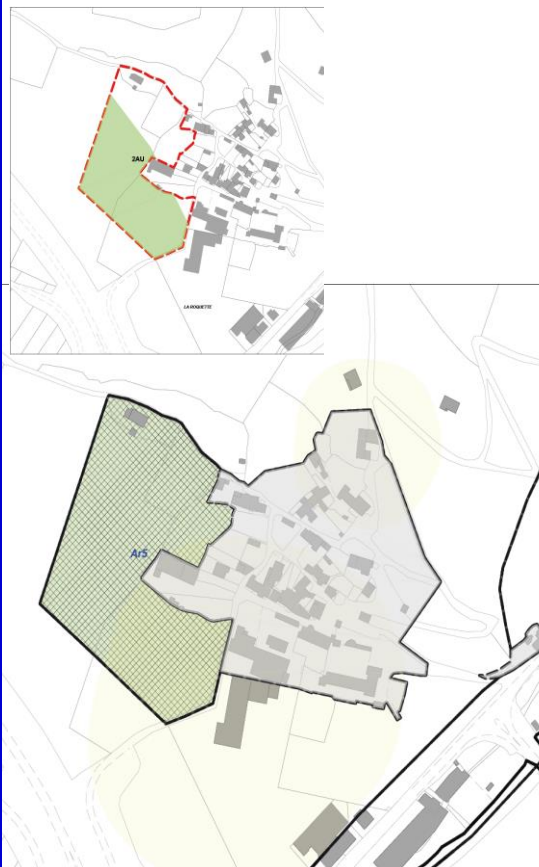
Commune ONET LE CHÂTEAU  
Secteur LA ROQUETTE  
N° 81

22/11/2016

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Zonage PLUi Révision 4 Modification 3 | 2AU                  |
| Surface du secteur                    | 21567 m <sup>2</sup> |
| Projet de zonage PLUi Révision 5      | A                    |
| Surface du secteur                    | 21567 m <sup>2</sup> |

OAP : non

OAP : non



| Documents cadres                   | Impact | m <sup>2</sup> impacté | classement |
|------------------------------------|--------|------------------------|------------|
| Etat géographie préférentielle PLH |        |                        |            |
| Cohérence avec STIE                |        |                        |            |

| Synthèse des études et contraintes sur le secteur | Impact  | m <sup>2</sup> impacté | classement |
|---|---|------------------------|------------|
| TVB   | TV  | 13883                  |            |
| TVB Urbaine (TVB dite discrète + connexion)       | non   |                        |            |
| ZHE   | non   |                        |            |
| Pertinence au regard de l'assainissement          | maintien au cas/cas                                   |                        |            |
| Etat réseau collectif EP                          |   |                        |            |
| PPRI  | non   |                        |            |
| Etat défense Incendie                             | Renforcement et ext. nécessaires ou ext. et réservoir |                        |            |
| Etat du Potentiel agricole                        |   |                        |            |
| Périmètre AVAP                                    |   |                        |            |
| Note enjeux Etat                                  | Oui - a supprimer                                     |                        |            |

#### Conclusion

Zone entièrement déclassée en A car présence de forts enjeux paysagers et environnementaux (cf note d'enjeux de l'Etat, AVAP et TVB sur ses 3/4 sud)

Conforme aux orientations du PADD suivantes :

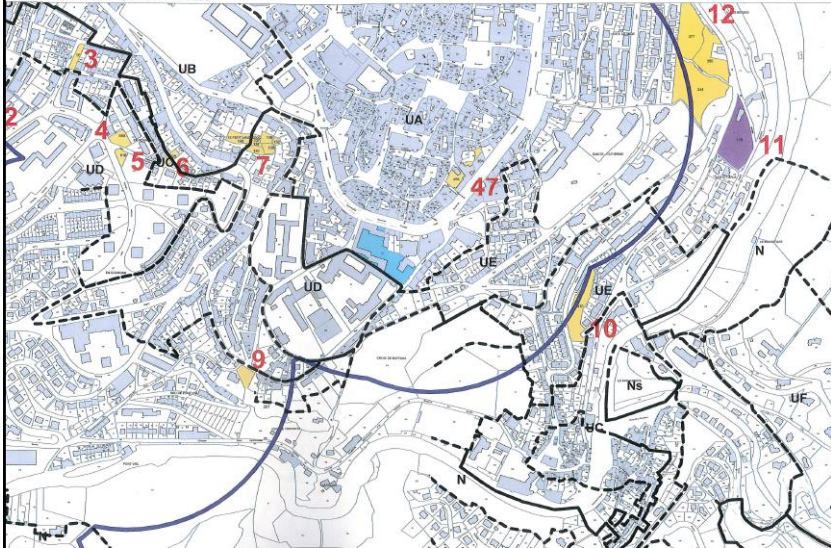
- 1.7 Préserver le potentiel agricole du territoire
- 2.1 Préserver l'identité du territoire de ville à la campagne par une urbanisation réfléchie et moins consommatrice d'espace
- 3.3 Préserver le Paysage
- 3.4 Préserver l'activité agricole



# Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## La prospection foncière

REPERAGE DU FONCIER DISPONIBLE DANS LA NERVURE URBAINE  
Secteur GRAND ET QUINZE ARBRES



GRAND RODEZ  
REPEREMENT DU FONCIER DISPONIBLE DANS LA NERVURE URBAINE  
RODEZ

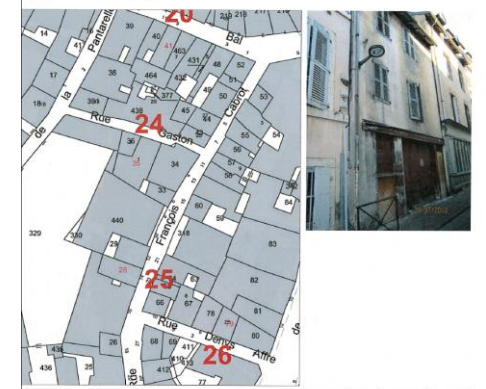
Secteur GOURGAN PARAIRE :  
**6 - 44 ter Avenue Amans Rodat**

| COMMUNE | PROJETÉ      | SECTION | NUMERO | SURFACE | PLU | COG | ER   | SE MAIR | AMENAGEMENT | TYPOLOGIE | PRIX | AVIS DES DOMANES |
|---------|--------------|---------|--------|---------|-----|-----|------|---------|-------------|-----------|------|------------------|
| RODEZ   | PROJETÉ 2016 | AD      | 26     | 547     | UC  | 2   | 100% | 15 m    | 0/0         | IMMUBLE   |      |                  |



REPEREMENT DU FONCIER DISPONIBLE DANS LA NERVURE URBAINE  
IMMEUBLES STRATEGIQUES DONT AU MOINS 50% DES LOGEMENTS SONT VACANTS DEPUIS AU MOINS 3 ANS  
RODEZ

**25 - 14 rue François Cabrol**



| PROPRIETAIRE  | SECTION | NUMERO | SURFACE | PLU | COG | ER   | SE MAIR | AMENAGEMENT | TYPOLOGIE | PRIX | AVIS DES DOMANES |
|---------------|---------|--------|---------|-----|-----|------|---------|-------------|-----------|------|------------------|
| COEUR PROJETÉ | AD      | 26     | 547     | UC  | 2   | 100% | 15 m    | 0/0         | IMMUBLE   |      |                  |

### Repérage du foncier disponible « dents creuses » et immeubles vacants stratégiques en centre ancien de Rodez :

- 47 terrains nus (en zone U) situés dans la nervure urbaine (arrêts de bus situés à 300 m maximum);
- 31 immeubles stratégiques dont au moins 50% des immeubles sont vacants depuis au moins 3 ans.



GRAND RODEZ - ESPACES DISPONIBLES EN ZONES N (VOCATION HABITAT) -  
AOUT 2015 -> base: révision 4 modification n°2

Un potentiel de développement important de l'habitat en zones N et U avec **plus de 160 ha disponibles** avant la dernière révision 5 du PLUi.

RAPPEL DES OBJECTIFS « HABITAT »  
DU PADD:

- 160 ha pour l'habitat (zones AU)

|                          | <i>Rappel - espaces disponibles en zones U</i> | <b>Espaces disponibles en zones N (Nf, Nfa, Ng)</b> |
|--------------------------|--|---|
| <b>DRUELLE</b>           | 5ha75a56                                       | 12ha26a21   |
| <b>ONET LE CHÂTEAU</b>   | 14ha03a50                                      | 18ha33a39   |
| <b>SAINTE RADEGONDE</b>  | 4ha17a60                                       | 4ha55a09  |
| <b>SEBAZAC CONCOURES</b> | 6ha92a87                                       | 14ha00a80   |
| <b>LUC-LA-PRIMAUBE</b>   | 43ha18a14                                      | 7ha49a42  |
| <b>LE MONASTERE</b>      | 4ha43a17                                       | 4ha05a00  |
| <b>OLEMPS</b>            | 4ha10a20                                       | 3ha55a04  |
| <b>RODEZ</b>             | 16ha84a51                                      | ha00a0  |
| <b>TOTAL</b>             | <b>99ha45a55</b>                               | <b>64ha24a95</b>                                    |

groupe 1

groupe 2



# Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

## Les effets de la politique de territorialisation

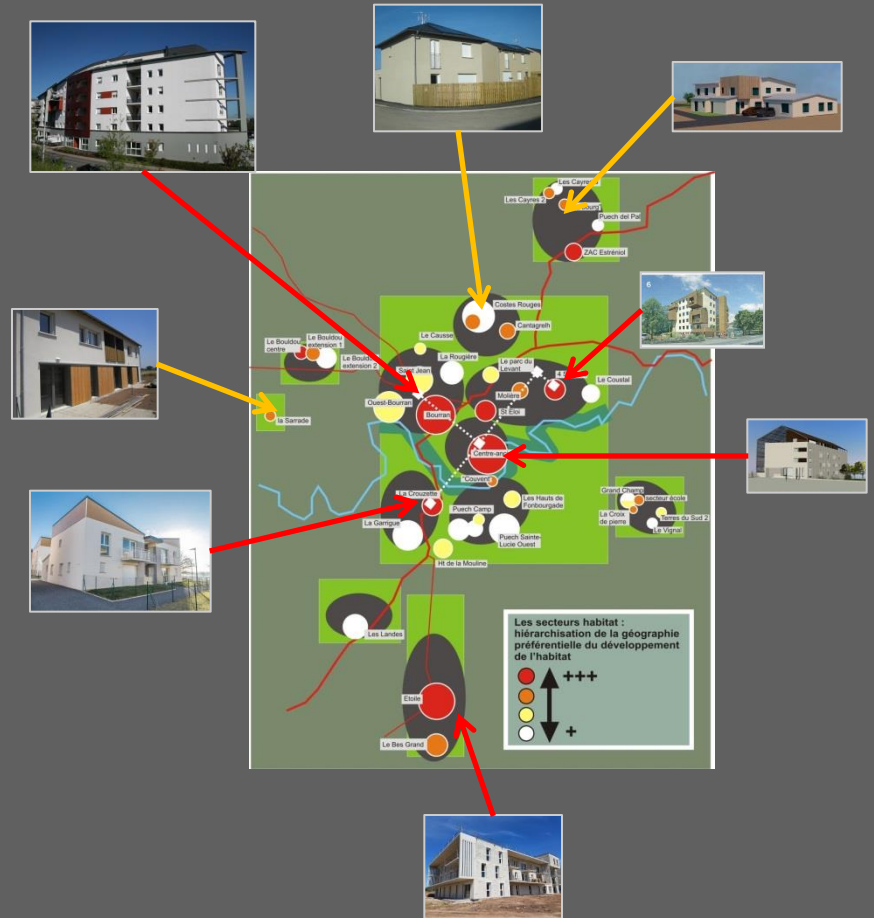
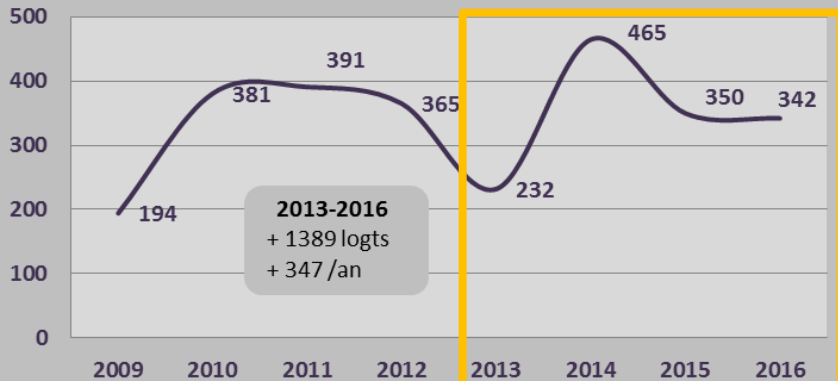
Depuis 2013, **66%** des logements mis en chantier se situent dans les secteurs de la géographie préférentielle :

**992 logements** sur les 1 506 mis en chantier.



- Bien localisés : proximité des transports, commerces, etc.
- Mixité des produits : LLS – PSLA – Privé

### Nb de logements mis en chantier Citadel (ind. & coll)





Mettre en cohérence la politique habitat et la politique d'urbanisme

Les effets de la politique de territorialisation

Les orientations du PLH / transcription dans le PLUi

## Les zones à urbaniser à vocation habitat

Avant la révision n°5 en cours, elles représentent près de **500 ha** à l'échelle du territoire intercommunal.

Surface foncière estimée pour les besoins de la construction de logement (y compris espaces nécessaires aux réalisations des équipements publics)

- **600m<sup>2</sup>/logement** en moyenne sur les communes périphériques de l'agglomération où le tissu est plus lâche,
- **310m<sup>2</sup>/logement** pour la Commune d'Onet-le-Château (2/3 des logements sont construits en collectif),
- **170m<sup>2</sup>/logement** pour Rodez dont la production de logement individuel isolé est plus rare.

Sur l'ensemble de l'agglomération, la surface nécessaire pour construire 3 800 logements pour les 10 prochaines années est de **113 ha.**

Avec prise en compte des rétentions foncières, etc., : besoin de **160 ha.**

Cet objectif a donc nécessité de réduire les zones AU en surnombre, et en moyenne **la collectivité a fermé près de 50% ses zones AU** (reclassées en A ou N).

Les surfaces AU disponibles (**250 ha**) sont encore importantes au regard des besoins : environ 17 ans de réserves urbanisables.



# Éléments de synthèse

## • Rappel du Pacte Habitat

- 415 habitants nouveaux /an
- 380 logements produits /an, dont 330 neufs
- 1,2 habitant nouveau /logement produit
  
- 80 logements sociaux publics /an.
  
- Environ 40% de la production globale de logements aidée par Rodez agglomération

**Une révision 5 du PLUi achevée qui répond au mieux aux objectifs du PLH 2012-2018, de densification et de préservation des espaces agricoles et naturels.**

## • Quel bilan d'étape en 2017 ?

- 479 habitants nouveaux /an (Insee 2011 à 2014)
- 347 logements neufs produits /an (logt mis en chantier 2013 à 2016)
- 1,38 habitant nouveau /logement produit (estimation provisoire)
- 335 logements sociaux publics programmés de 2013 à 2016 soit 84 par an.
- 36% de la production globale de logements aidée par Rodez agglomération



Et demain ?

## Les orientations du PLUi/ Transcription dans le prochain PLH

Nécessité de re-définir la stratégie de Rodez agglomération dans le cadre du futur PLH

Les perspectives pour le prochain PLH :

- Renforcer le lien avec le PLUi et répondre aux orientations du SCoT
- Des réponses à apporter :
  - aux besoins des personnes âgées : logements, services,...
  - à l'augmentation de la précarisation : équilibre du peuplement, renouvellement urbain des quartiers
  - ....