



POLITIQUE DE L'HABITAT

*Favoriser la cohésion sociale et une
gestion économe de l'espace*





Le SCoT souhaite limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en favorisant le « renouvellement urbain* », en densifiant les opérations d'aménagement et en urbanisant en continuité des espaces déjà bâtis.

DANS LE PLU

Le Rapport de présentation, après avoir préalablement dressé un état des potentiels de construction en renouvellement urbain*, doit justifier les surfaces nécessaires en extension et comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU).

Le plan de zonage du règlement définit, en conséquence, les zones constructibles:

- en distinguant celles urbanisables immédiatement (zones U, 1AU) et à plus long terme (2AU, 3AU), pour un meilleur phasage dans le temps
- En privilégiant le développement des secteurs « centraux »
- En inscrivant l'habitat « diffus » en zone N indiquée, permettant la gestion de l'existant (extension, aménagements intérieurs...), mais interdisant toute nouvelle construction.

OBJECTIF 5

Maîtriser l'étalement urbain

POURQUOI ?

- Un urbanisme qui « s'étale » menace directement les richesses naturelles, agricoles et paysagères. Concentrer l'urbanisation sur les centres-bourgs plutôt que dans les hameaux ou l'habitat diffus, maintient une dynamique en milieu rural et limite le mitage* du territoire.
- Un urbanisme plus dense, moins tourné exclusivement vers la maison individuelle, permet également de répondre à des besoins en logement différents à chaque étape de la vie (jeune couple sans enfant, personne âgée...).

QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

Gérer l'espace de manière « économe » et progressive

Les communes favorisent la reconstruction de la ville sur elle-même avant d'envisager l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Cette politique de « renouvellement urbain* » - qui favorise la construction dans les friches et « dents creuses* », la réhabilitation de logements vétustes, la démolition-reconstruction, les divisions parcellaires,...- se traduit par un objectif-plancher applicable pour chaque type de polarité (cf. tableau ci-contre).



Opération de logements aidés par réhabilitation à Chalamont (Dynacité)

Création de logements par renouvellement urbain

Réhabilitation, comblement des terrains non bâtis (< 1 ha), démolition-reconstruction...

Pôles urbains	30% minimum
Pôles Relais et communes d'extension	25% minimum
Communes rurales	20% minimum

Si l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation s'avère nécessaire, celle-ci doit être progressive et phasée dans le temps.

Privilégier les constructions dans les bourgs-centres et/ou en continuité des espaces déjà urbanisés

Les communes confortent le développement des centres-bourgs plutôt que celui des hameaux. Elles y inscrivent prioritairement les zones d'urbanisation futures et contribuent, ainsi, à renforcer l'attractivité des centres anciens.

Dans les PLU, les développements urbains doivent être prévus en continuité des terrains déjà bâtis pour ne pas générer d'espaces interstitiels difficiles à gérer pour la collectivité et ne pas aggraver le mitage* du territoire.

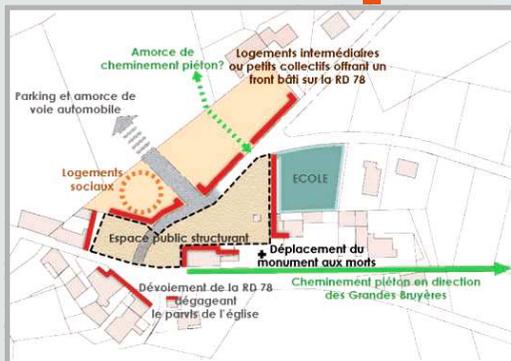


DANS LE PLU

Le PADD « fixe le cap » : il précise les objectifs (chiffrés) de la commune pour diversifier son offre d'habitat (part de logements collectifs, individuel groupé).

Le règlement doit favoriser la réalisation de programmes denses : emprise et occupation du sol, hauteur, stationnement, implantation des constructions et espaces libres...

Les orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) définies en zone urbaine (U) et en zone d'extension (AU), précisent les attentes de la collectivité notamment sous la forme de schémas d'aménagement détaillant les formes d'habitat souhaitées, l'aménagement des espaces publics, les accès, l'orientation des bâtiments...



QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

Favoriser des programmes de logements plus denses

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes favorisent des opérations d'habitat plus denses : habitat « intermédiaire », logements collectifs, maisons accolées... – et respectent les objectifs suivants :

Pour les bassins de vie "Val de Saône-Chalaronne" et « Montmerle-3-Rivières



Nouveaux logements construits	Individuel pur	Individuel groupé	Petit collectif
Pôles urbains	<40%	résiduel	>30%
Pôles Relais Communes d'extension	<50%	résiduel	>30%
Communes rurales	<60%	>40%	



Opération d'habitat à Saint Didier s/ Ch.



Pour les bassins de vie "Portes Ouest de la Dombes" et "Saône-Vallée"

Nouveaux logements construits	Individuel pur	Individuel groupé	Petit collectif
Pôles urbains	<30%	résiduel	>50%
Pôles Relais / Communes d'extension	<30%	résiduel	>40%
Communes rurales	<60%	>40%	

Chaque nouvelle opération doit respecter une densité minimale (espaces collectifs inclus) de l'ordre de :

- 30 logements/hectare pour les bourgs-centre
- 25 logements/hectare pour les pôles relais et communes d'extension
- 15 logements/hectare, pour les communes rurales

Exemple d'orientations d'aménagement

Source : Céline Crieu, Atelier urbanisme et architecture



Pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures, le SCoT souhaite développer un habitat diversifié et alternatif à la maison individuelle en accession : logements locatifs, privés ou publics, en accession sociale ou intermédiaire...

DANS LE PLU

Le PADD précise les objectifs chiffrés de la commune pour développer du logement aidé selon les besoins identifiés dans le diagnostic. Ces objectifs respectent les orientations du SCoT en matière de logements aidés (ou à défaut du PLH intercommunal).

Le règlement (COS, hauteur, règles de stationnement, implantation des constructions, espaces libres...) ne doit pas dissuader la construction de programmes de logements plus denses, notamment aidés.

Les documents graphiques localisent les emplacements réservés (L123-2-b du C.U.) et secteurs de mixité sociale (L123-1-5-16 du C.U.) qui permettent de définir la part de logements aidés souhaités et leur type (locatif, accession, social ou non).

Les orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) précisent les attentes de la collectivité en termes de programme de logements, et notamment la part de logements locatifs aidés.

OBJECTIF 6

Développer une offre en logements accessibles à tous

POURQUOI ?

- Développer une offre en logements aidés est essentiel pour l'équilibre social d'un territoire ; on facilite ainsi les parcours résidentiels en donnant la possibilité pour toute personne - jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées, ménages modestes etc. - de se loger en fonction de ses besoins, à chaque étape de sa vie.
- Cela favorise aussi le renouvellement de la population et contribue au bon fonctionnement des équipements (notamment scolaires).



Maisons de ville en locatif aidé (Treffort-Cuisiat, Ain)

QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

Favoriser la production de logements aidés, en locatifs ou en accession

Les communes doivent accueillir des opérations de logements aidés au cœur des villes et villages, en location et en accession, et en particulier dans les communes où l'offre est déficitaire.

La commune est-elle couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH)* ?

OUI

Prévoir au minimum 20% des nouveaux logements sous forme de logement locatif aidé

Atteindre, d'ici 20 ans, 20% de logements locatifs aidés sur l'ensemble du parc de logements.

NON

Objectifs fixés par le P.L.H.

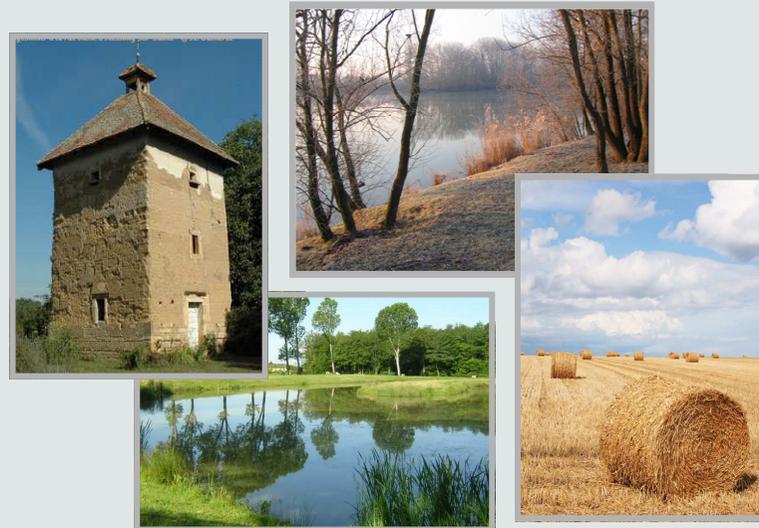
D'AUTRES LEVIERS ET ACTIONS (OBJECTIF 5 ET 6) ?

- **Mener des politiques de réserve foncière** : cela permet à la collectivité de réaliser elle-même ou de faire réaliser par un opérateur social les programmes de logements aidés.
- **Inciter les opérateurs à produire du logement aidé**, en délimitant, par délibération, des périmètres dans lesquels les opérations comprenant des logements aidés bénéficient d'une majoration de constructibilité (art. L.127-1 du C.U.).
- **Laisser au projet le temps de la réflexion** : dans des secteurs à enjeux particuliers pour la collectivité et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, celle-ci peut instaurer (alternativement ou cumulativement):
 - un « périmètre d'étude » (art. L.111-10 du C.U.) par délibération du conseil, permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics
 - une « servitude de gel » (art. L.123-2-a) : les PLU déterminent, pour 5 ans maximum, des périmètres à l'intérieur desquels les permis de construire sont refusés, lorsque la superficie des projets dépasse un seuil que définit le plan ;
- **Solliciter de l'aide en ingénierie sur les secteurs stratégiques de projet urbain** : assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), C.A.U.E., architecte et paysagiste-conseils de l'Etat, étude « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (A.E.U.)...



ENVIRONNEMENT, AGRICULTURE ET CADRE DE VIE

*Préserver le patrimoine et les ressources
du territoire*





OBJECTIF 7 Protéger et valoriser les espaces agricoles

Le territoire comprend des sols aux qualités agronomiques exceptionnelles ; le besoin de préservation pour ces « bonnes terres » mais aussi pour les espaces agricoles plus ordinaires, est donc un enjeu fort du SCOT.

DANS LE PLU

Le Rapport de présentation, dans l'étude agricole préalable au PLU, hiérarchise l'aptitude des terres et identifie les espaces pouvant muter préférentiellement vers l'urbanisation.

Le règlement et ses documents graphiques :

- Délimitent les zones agricoles et notamment les « bonnes terres » à protéger par un zonage A spécifique interdisant toute nouvelle construction en dehors des bâtiments agricoles.
- localise, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (L123-1-5-9 du C.U.)
- respectent les règles d'éloignement et de réciprocité pour les bâtiments d'élevage.
- garantit la pérennité des exploitations: possibilités de développement, accès, circulations etc.
- définissent des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions permettant une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles.

POURQUOI ?

Les espaces agricoles sont les premiers touchés par les pressions de l'urbanisation résidentielle, économique ou liée aux équipements et infrastructures. Leur recul menace directement les fonctions économiques, sociales, environnementales qui y sont liées.

QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

Protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique

Le diagnostic agricole du PLU identifie à la parcelle ces « bonnes terres » stratégiques et les protège efficacement par un zonage adapté.

Gérer le foncier agricole de manière économe et limiter le mitage

Ceci est particulièrement vrai sur le « plateau dombiste », où la fonction agricole doit être privilégiée. Les autres espaces agricoles plus « ordinaires » doivent être gérés de manière économe et sont urbanisables à condition :

- D'être mitoyens de zones déjà urbanisées
- que la pérennité des exploitations soit garantie : circulations et accès, possibilités de développement ou de délocalisation...

Limiter l'impact des activités agricoles sur l'environnement

Les communes prévoient des règles favorisant l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et favorisent, quand elles le peuvent, des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.



D'AUTRES LEVIERS ET ACTIONS ?

Instaurer une Zone Agricole Protégée (ZAP), en particulier sur les espaces agricoles du plateau Dombiste.

Maraîchage à Jassans-Riottier

