

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025 > 2030

## VADEMECUM HABITAT

GUIDE POUR LA MISE  
EN COMPATIBILITÉ DES  
PLU AVEC LE PLH



valence  
Romans  
**AGGL**

# Les principaux points de compatibilité à vérifier

- **Les objectifs de création de logements du PADD :**

Le PLH fixe un minimum de constructions neuves pour les pôles urbains ; un maximum pour toutes les autres communes.

L'objectif de construction doit prendre en compte le bilan des réalisations passées depuis le 1<sup>er</sup> PLH de l'Agglo en 2018.

- **Le potentiel de réalisation intramuros & les besoins d'extension pour l'habitat :**

L'offre nouvelle de logements doit en priorité être créée dans l'enveloppe urbaine existante.

Le potentiel de logements intramuros et les objectifs de consommation foncière pour l'habitat s'intègrent au PADD et au plan de zonage (phasage des OAP, réserves foncières à considérer à plus long terme...).

- **Les objectifs de mixité sociale :**

Le PLH prescrit à toute les échelles une diversité de logements pour une diversité de population. Il détermine un minimum de logements locatifs sociaux à développer pour les communes des pôles urbains et périurbains.

- **Les objectifs relatifs à la diversité et la qualité de l'habitat :**

Le PLH prescrit la programmation d'une diversité de formes et de tailles d'habitats, pour des solutions de logements variées, en particulier pour les opérations d'ensemble (OAP). Il encourage le développement de l'habitat individuel groupé sur toutes les communes.

L'insertion de l'habitat dans son contexte urbain et paysager doit être soigné, en particulier pour l'habitat social.

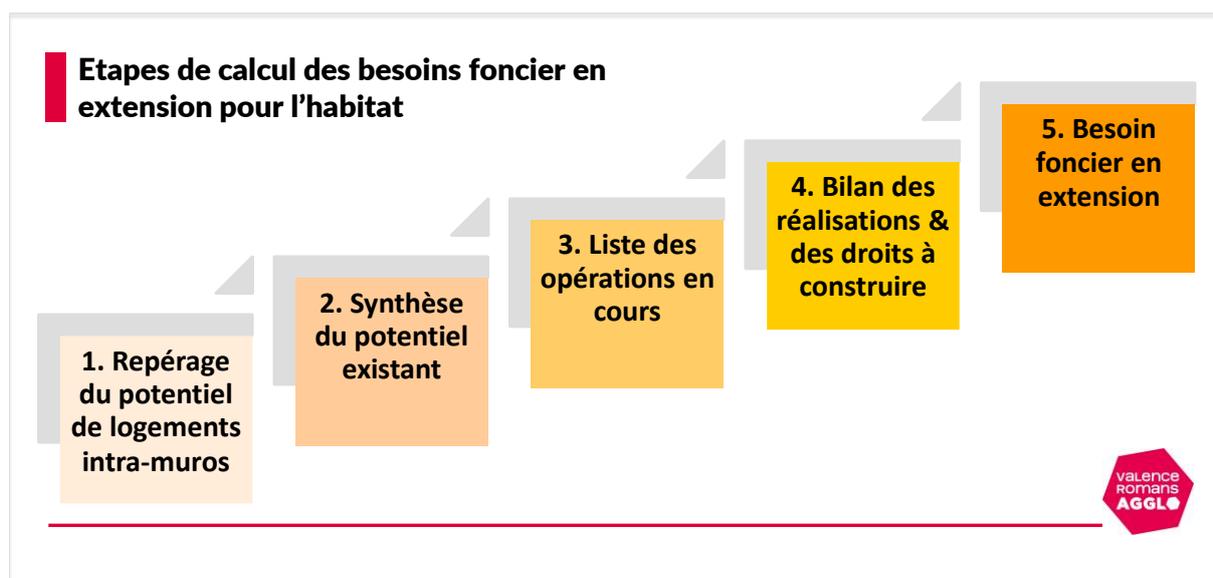
**En conséquence de quoi, pour justifier de la compatibilité du projet de PLU avec le PLH, il est attendu que la commune ou son bureau d'études renseigne chacun des points de la grille suivante.**

# 1. Le rapport de présentation

## Volet qualitatif

- IDENTIFIER LES SEGMENTS MANQUANTS DE L'OFFRE DE LOGEMENTS (logements en accession privée, en accession sociale, en locatif privé, en locatif social, logements de petites ou de grandes tailles) au regard des besoins actuels et futurs de la population.
- CARTOGRAPHIER LES ENJEUX DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR SECTEURS, en s'appuyant sur le diagnostic précédant.
- IDENTIFIER ET CARTOGRAPHIER LES ENJEUX D'INSERTION DE L'HABITAT AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES : préservation des cônes de vues vers et depuis le grand paysage, traitement de la co-visibilité, valoriser les silhouettes de bourg et entrée de ville ou villages, protéger et enrichir la trame verte et bleue, ...

## Volet quantitatif



- FAIRE LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'HABITAT et les densités moyennes observées sur les programmations de la dernière décennie.
- FAIRE LE BILAN DU NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS PAR DIVISION PARCELLAIRE sur la dernière décennie.
- LISTER ET CARTOGRAPHIER LE POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENTS COMPRIS DANS L'ENVELOPPE URBAINE : en dents creuses, en renouvellement urbain, en division du parcellaire bâti, en changement de destination, en sortie de vacance d'immeuble dégradé.

> Pour les définitions des types de potentiels, se reporter au lexique en annexe.

Tableau à compléter (cf fichier Excel, onglet1) :

<b>Tableau détaillé du potentiel de création de logements intra-muros</b>						
Tènement	Typologie de potentiel	Surface (ha)	Potentiel logements total	Potentiel logements retenu *	dont LLS	Densité moyenne
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

\* potentiel retenu pour les divisions parcellaires pour la période du PLU après prise en compte d'une rétention foncière

- PRÉSENTER LA SYNTHÈSE DU PROJET DE CREATION DE LOGEMENTS

Tableau à compléter (cf fichier Excel, onglet2) :

<b>Tableau de synthèse du potentiel de logements du PLU</b>				
Type de foncier	Surface (ha)	Logements	dont LLS	Densité moyenne
<b>Potentiel intra-muros</b>				
Petites dents creuses (<3000m2)				
Grandes dents creuses (>3000m2)				
Renouvellement urbain				
Changements de destination (1/2 du potentiel)				
Divisions parcellaires (après prise en compte de la rétention foncière)				
<b>Total potentiel logements Intra-muros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- LISTER ET CARTOGRAPHIER LES OPERATIONS EN COURS  
Ces opérations n'apparaissent pas encore dans le bilan des logements mis en chantier de Sit@del alors que leur réalisation est certaine à brève échéance.

> Pour la définition des « en cours », se reporter au lexique en annexe

Tableau à compléter (cf fichier Excel, onglet3) :

<b>Tableau détaillé des "opérations en cours"</b> (logements mis en chantier sur les années d'élaboration du PLU)						
Tènement	année probable de mise en chantier	Typologie de foncier	Surface (ha)	Potentiel logements total	dont LLS	Densité moyenne
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

- JUSTIFIER LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE CRÉATION DE LOGEMENTS AU REGARD DU BILAN DES RÉALISATIONS PASSÉES ET DES PROJETS EN COURS.  
Le bilan compare les objectifs du PLH avec les logements mis en chantier selon les statistiques SIT@DEL à date réelle depuis janvier 2018.

Tableau à compléter (cf fichier Excel, onglet4)  
Les résultats en bleus sont présentés ici à titre d'exemple

Objectif PLH de construction en logements à appliquer au PLU (en nombre de mises en chantier à date réelle)																					
	obj pluri- annuel	PLH 2018-2024							PLH 2025-2030			... et au delà									
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Bilan des réalisations depuis 2018</b>																					
Objectif PLH	61	7	7	7	7	7	7	7	6	6											
Réalisé (données Sitadel)	47	2	32	2	0	6	5														
Opérations en cours (estimation)	22								22												
Bilan (obj PLH - "réalisé" et "en cours")	8																				
<b>Objectif PLH appliqué au PLU &gt; PADD</b>																					
Obj PLH initial	60										6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Obj PLH ajusté au bilan (obj initial - bilan)	52																				
<b>Objectif foncier PLH</b>																					
Potentiel intramuros	20																				
Logements à prévoir en extension	32																				

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- PRÉCISER LE GAIN DÉMOGRAPHIQUE ATTENDU ET LE BESOIN EN LOGEMENTS neufs ou à rénover dans le parc existant. Pour les villes, indiquer des orientations relatives à la résorption de la vacance, la stratégie pour y parvenir.
- FIXER L'OBJECTIF QUANTITATIF ANNUEL MOYEN DE PRODUCTION DE LOGEMENTS, en précisant ce qui devra être réalisé dans l'enveloppe urbaine et ce qui nécessite une extension. Ces chiffres doivent être identiques à ceux présentés dans le tableau du rapport de présentation.
- INDIQUER LA TRAJECTOIRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, comprenant les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et les logements en accession sociale (PSLA, BRS) du parc public, ainsi que le conventionnement Anah de logements du parc privé, en particulier pour les communes SRU déficitaires.
- DÉTERMINER LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS en lien avec l'analyse des besoins du rapport de présentation : typologie des logements à développer en priorité (les petits : T1 et T2, les T3 et les grands : T4), formes urbaines et gamme de produits à privilégier par secteur (logements en accession privée/sociale, locatif privé/social).

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- CALIBRER LE PROJET AVEC DES ÉLÉMENTS CHIFFRÉS
  - Phasage de l'urbanisation ;
  - Nombre minimum de logements, dont minimum de logements sociaux ;
  - Diversité des formes urbaines et place de l'habitat intermédiaire ;
  - Densité de logements, moyenne par hectare.
- ÉCRIRE DES OAP HABITAT NI TROP PRÉCISES, NI TROP VAGUES : respecter un juste équilibre entre affirmation de principes forts et stricts (les invariants que la collectivité souhaite défendre sur le secteur), et souplesse-adaptabilité des règles liées à la conception urbaine qui peuvent se décliner en autant d'options d'aménagement que de porteurs de projet...

Pour ce faire, le PLH **préconise** :

- De mobiliser l'architecte conseiller de l'Agglo en aide à la décision, pour définir les invariants paysagers et urbains de chaque site en amont de l'écriture de l'OAP.
- De privilégier les rédactions ouvertes et les illustrations, qui permettent de s'approprier les enjeux et s'imaginer les réalisations qui découleront de la règle. Comme par exemple : « les bâtiments privilégieront les formes urbaines en R+1/R+2, mais pourront comporter des exceptions si .... », « les volumes des futures constructions s'inspireront des hameaux ruraux ... »

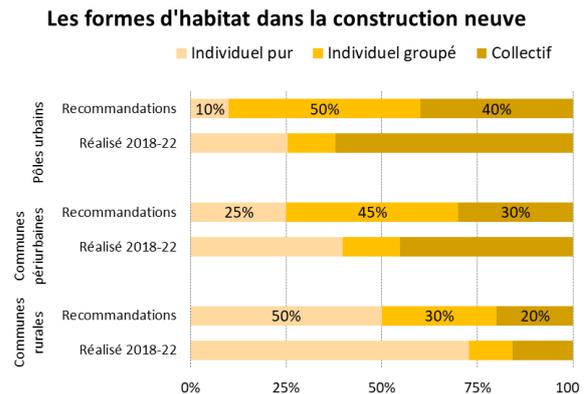
Le PLH **recommande** de considérer les invariants suivants :

- **Soigner l'insertion de l'habitat dans son contexte, autant dans le grand paysage** (cf. carte à enjeux du rapport de présentation) que **dans le tissu urbain avoisinant**.

**Pour cela il est préconisé de réaliser une analyse de la morphologie urbaine**, permettant de définir les enjeux relatifs aux sujets suivants : les orientations et l'élévation des immeubles, l'écriture architecturale, la topographie (et ainsi la gestion de la pente en évitant les terrassements et les murs de soutènement, en adaptant les voiries avec les courbes de niveau) ..., les espaces boisés du site etc....

- **Intégrer avec une attention particulière l'habitat social dans son environnement** en travaillant les choix architecturaux (écriture, matériaux) et en évitant les effets de « surdensité » dans les tissus pavillonnaires et en limite des franges urbaines.
- **Connecter le projet au centre-ville ou village en privilégiant** les circulations traversantes qui participent à la vitalité du quartier (éviter les impasses), les cheminements doux pour rejoindre les services de proximité, ...

- **Diversifier les formes urbaines, pour des solutions de logements variées, en suivant les recommandations du tableau ci-contre ;**
- **Participer à un effet de rue et prendre en compte l'ensoleillement** en assurant des logements traversants, encourager la végétalisation du site et des espaces de stationnement pour le confort climatique de l'habitat.
- **Offrir des espaces de nature et de rencontre en favorisant** l'ambiance végétale et la perméabilité des sols, en travaillant le prolongement des logements par des espaces publics extérieurs, en préconisant la fabrication d'espaces communs et des espaces partagés.



## 4. Pour le règlement écrit et graphique

- **INTÉGRER UN LEXIQUE SUR LES TYPOLOGIES D'HABITAT ATTENDUES**

Pour appliquer l'objectif de diversification des formes urbaines, le PLH préconise de distinguer 3 types de logements individuels, à définir dans un lexique du PLU :

**l'habitat individuel isolé**

**l'habitat individuel en bande ou maison de ville/village,**

**l'habitat intermédiaire**

- **INTÉGRER UN LEXIQUE SUR LES RÈGLES D'IMPLANTATION EXIGÉES.**

Pour encadrer les alignements bâtis et créer un habitat qui **participe à un effet de rue**, le PLH recommande de définir dans un lexique, les notions de :

**Front bâti, front urbain, façade sur rue**

*> Pour les définitions, se reporter au lexique en annexe.*

# Annexe : Lexique

## Quelques définitions du PLH pour finir ...

### Logements, habitat, hébergement

L'**habitat** désigne très largement l'ensemble bâti dédié à l'habitation avec son environnement : logements, stationnement, espaces publics, commerces et services de rez de chaussé, etc...

Le **logement**, pour l'INSEE, est un local utilisé pour l'habitation, séparé, soit fermé par des murs et cloisons, et indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble. **Les logements sont répartis** en 4 catégories : résidences principales ou secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

L'**hébergement** est une forme de logement provisoire mis à disposition d'une personne dans le besoin.

> **Le PLH s'appuie sur la définition du logement de l'INSEE.** Les objectifs sont exprimés en logements **mis en chantier** à date réelle. Ces objectifs excluent l'hébergement, de même que les logements en résidence avec ou sans service, comme les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie, les hébergements hôteliers, les résidences de tourisme, les centres de villégiatures, les centres de vacances.

### Types de potentiels de logements dans le tissu urbain existant

**1 > Dents creuses** : foncier non bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Suivant les définitions du SCoT du Grand Rovaltain, peuvent être distinguées les petites dents creuses inférieures à 3 000 m<sup>2</sup> et les grandes dents creuses de taille supérieure (pour Valence et Romans, ce seuil est abaissé à 1 000 m<sup>2</sup>). Le PLU retiendra la totalité de ce potentiel, sans considération d'une possible rétention foncière.

**2 > Renouvellement urbain (en zone U et AU ?)** : logements nouveaux issus de la reconversion de friches bâties, de la démolition-reconstruction ou de la densification d'habitat existant (surélévation...) ou changement de destination (ancien commerce, ...). Le PLU retiendra la totalité de ce potentiel.

Ne sont pas pris en compte les logements vacants à remettre sur le marché, étant entendu qu'il s'agit de logements déjà existants.

**3 > Divisions parcellaires** : parcelles bâties comportant d'importants espaces non construits, pouvant être divisés pour l'implantation de constructions et de logements supplémentaires. Le PLU fera un repérage exhaustif de ce potentiel mais pourra estimer un taux de rétention foncière selon les sites, et ainsi sur le temps du PLU, ne retenir qu'une part du potentiel identifié. Cette estimation doit se faire à l'appui de la tendance des dernières années.

**4 > Changement de destination en zone A ou N** : anciens locaux d'activité (agricole, ...) pouvant, selon la commune, être reconvertis en logements sur le temps du PLU. Le projet de PLU retiendra la moitié de ce potentiel, conformément aux dispositions du SCoT. Le volume de logements par site doit être estimé ; ainsi, un site pourra correspondre à un potentiel de création de plusieurs logements.

## Opérations « en cours »

Ces opérations comprennent tous les logements devant être mis en chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier) sur les années d'élaboration du PLU, de l'année de mise en révision jusqu'à l'année d'approbation prévue du PLU. Cette estimation s'appuiera sur les demandes de PA et de PC connus de la commune.

## Forme urbaine de l'habitat

### **L'habitat individuel isolé,**

Logements individuel pur, sans mitoyenneté, avec jardin et stationnement

~ 10 à 20 logements / hectare

Consommation foncière moyenne observée : ~ 800 à 900 m<sup>2</sup> / logement

### **L'habitat individuel en bande ou maison de ville/village**

Ensemble de logements individuels formant un groupement bâti continu ou fractionné, mitoyen au moins sur un côté, conçu dans une logique d'ensemble ; maison avec un jardinet, avec ou sans stationnement (possiblement reportée sur la voie publique)

~ 20 à 30 logements / hectare

Consommation foncière moyenne observée : ~ 300 à 400 m<sup>2</sup> / logement

### **L'habitat intermédiaire**

Ensemble de logements individuels formant un groupement bâti continu, conçu dans une logique d'ensemble ; Superposition des logements par 2 au moins ; Espace privatif extérieur et accès individuel extérieur pour chaque logement.

~ 20 à 40 logements / hectare

Consommation foncière moyenne observée : ~ 200 à 300 m<sup>2</sup> / logement

## Alignement de l'habitat

### **Front bâti**

« Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public. » Source : « Vocabulaire français de l'art urbain, Association pour l'Art Urbain », sous la direction de Robert-Max Antoni, CERTU, 2010. Un front bâti peut être continu ou discontinu - avec des ruptures d'alignement des façades. Il est en tout cas constitué par un ensemble de bâtiments qui par leur juxtaposition, constitue une forme urbaine cohérente et regroupée, identifiable (ligne, courbe...) qui crée un effet de rue.

### **Front urbain**

« Le front urbain est la limite morphologique avec l'espace bâti. Cette limite visible ne correspond ni à la limite fonctionnelle de la ville, dont l'influence se poursuit bien au-delà, ni à la limite de l'espace rural. Le front urbain se traduit à la fois par une limite, dans le sens où il exprime la volonté de contenir l'étalement urbain, et par un espace de lien, de transition entre l'espace bâti et l'espace ouvert... Ainsi compris, le front urbain nécessite une attention particulière dans les projets et nécessite une réflexion tant à l'échelle de la planification que de l'aménagement. » Source : [vivresespaces.cg54.fr/3-4-agir-durablement-sur-le-front](http://vivresespaces.cg54.fr/3-4-agir-durablement-sur-le-front)

### **Façade sur rue**

La notion de façade principale, selon les dispositions d'urbanisme en vigueur, désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public.