P L U

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle Le Malesherbois

Atelier Logement-Foncier

Vendredi 15 mars 2019

P L U

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

1 / Enjeux et scénarios du PADD en matière d'habitat

2/ Scénarios démographiques

3 / Offrir un habitat pour tous : quels outils ?

4 / Les règles d'analyse pour le déroulement de l'atelier

01

Enjeux et scénarios du PADD en matière d'habitat

P L U i

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

01

CONSTATS

- ✓ **Une population en augmentation constante** depuis 1968, mais plus ralentie sur les dernières périodes : **0.33% par an (1999-2015) / 0.43% par an (1999-2010) / 0.12% par an (2010-2015)**
- ✓ Une **chute du solde migratoire** depuis 1990 mais un **solde naturel positif** qui tend néanmoins à **diminuer**. Un taux de **variation positif de 0.1%**
- ✓ Une **concentration démographique** sur **Malesherbes** (Pôle urbain – SCOT).

ENJEUX

- ➢ **Le territoire doit permettre d'attirer une population nouvelle venue de l'extérieur tels que les jeunes qualifiés partis étudier ailleurs.**
- ➢ **Permettre le maintien et l'arrivée de jeunes ménages** afin de maintenir l'équilibre des tranches d'âge et les équipements publics (scolaire notamment).
- ➢ **Conforter et développer le poids démographique et le pôle résidentiel du « pôle urbain » de Malesherbes.**
- ➢ **Garantir une stabilité démographique des communes déléguées (Communes rurales – SCOT).**

▶ **Objectif : Redonner une dynamique démographique au territoire**

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

01

CONSTATS

- ✓ Des ménages majoritairement composés de couples avec enfants (45.4%) mais des couples sans enfants bien représentés (37.7%).
- ✓ Une taille moyenne des ménages en baisse, mais qui reste supérieure au département : 2.38.
- ✓ Un indice de jeunesse de 1.16 mais une population plus jeune qui tend à diminuer, d'où un vieillissement de la population à anticiper.
- ✓ Des **revenus moyens globalement équivalents à ceux du reste du département mais Malesherbes concentre des ménages à très faible revenu** *(source P.L.H)*.
- ✓ Une **population en moyenne moins « qualifiée »** que dans le reste du département.
- ✓ Une instabilité géographique des ménages plus importante sur la commune déléguée de Malesherbes *(source PLH)*.
- ✓ Une difficulté de loger les saisonniers rencontrés.

ENJEUX

- ➢ **Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population en lien avec les bailleurs sociaux (vieillissement à anticiper, capacités financières des ménages, saisonniers, …) : petits logements, collectif et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux séniors,.**
- ➢ **L'offre résidentielle doit permettre de s'adapter aux besoins nouveaux des ménages.**
- ➢ **Garantir la réalisation des parcours résidentiels.**
- ➢ **Contribuer à la mixité sociale notamment au sein de Malesherbes en maintenant et développant l'offre en logements aidés.**

▶ **Objectif : Offrir un habitat pour tous**

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

01

CONSTATS

- ✓ Un parc de logements diversifié avec une part significative de logements collectifs, une concentration du logement locatif sur la commune déléguée de Malesherbes.
- ✓ Un parc de logements aidés présents sur Malesherbes mais sous pression (6.5 demandes pour 1 offre en 2017).
- ✓ Un taux de vacance de 8% en 2015, en augmentation depuis 2010 (mais moindre que les autres pôles structurants – 12% du Pays).
- ✓ Un risque de précarité énergétique des ménages à prendre en compte (40% du parc construit entre 1971-1990).
- ✓ Une capacité en densification des tissus existants à monopoliser.

ENJEUX

- ➢ **Réinvestir le parc de logements vacants en lien avec les objectifs de renouvellement urbain et de reconquête dans l'enveloppe urbaine existante (OPAH, mutation des cœurs d'îlot etc…).**
- ➢ **Lier la politique de l'habitat et la modération de la consommation de l'espace en optimisant les espaces urbains existants, en les densifiant (dents creuses, cœurs d'îlots et potentiel de division), en prenant en compte la vacance et en se basant sur les objectifs définis par le SCOT.**
- ➢ **Développer une réflexion sur les formes urbaines et un développement urbain qualitatif : prévoir une végétalisation des nouveaux quartiers, créer des coutures urbaines, favoriser une mixité fonctionnelle, favoriser la mobilité douce, …**

▶ **Objectif : maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat en prenant en compte la hiérarchie définie par le SCOT**

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

01

CONSTATS

- ✓ Un paysage ouvert sensible à l'implantation de nouvelles constructions.
- ✓ Un bâti de qualité à préserver.
- ✓ Des contraintes à prendre en compte pour l'urbanisation future : risque inondation le long de la Vallée de l'Essonne (PPRi), des risques anthropiques très présents surtout sur Malesherbes, …

ENJEUX TRANSVERSAUX

- Être attentif à la préservation du paysage (*zone naturelle protégée, limitation du développement des hameaux, …)*
- Accompagner le développement de la densification et de l'extension maitrisée par **des orientations d'aménagement et de programmation** qui viennent encadrer l'urbanisation de demain.
- Ecrire **un règlement** qui permet le maintien et la préservation dans le temps des caractéristiques architecturales du bâti existant (typologie, vocabulaire architectural etc…).
- Prendre en compte les contraintes diverses pour le développement futur du territoire : PPRi Essonne, contraintes anthropiques, …

▶ ***OBJECTIF TRANSVERSAL* : Préserver le cadre de vie du territoire tout en prenant en compte les contraintes**

02

Scénarios démographiques

P L U i

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

Travail sur les dents creuses et le potentiel de division

RAPPEL D.O.O du SCOT ARRÊTÉ *(le 19 décembre 2018)*

Dent creuse

- Espace contigu non bâti, au sein de la tâche urbaine,
- Compris dans une zone urbanisée ou équipée,
- Libre d'aménagements (les jardins sont exclus),
- Accessible par une voie publique,
- Ne pouvant être jugée inconstructible (zone de risque, terrain trop pentu, mal configuré…)
- D'une taille supérieure à 200m² dans les pôles urbains/ 400m² pour les espaces ruraux.

*Un **coefficient de rétention foncière de 30%** pourra être appliqué pour estimer le potentiel constructif issu des dents creuses.*

La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tache urbaine de plus de 50%.
Exemple : une commune qui doit respecter une progression maximale de 4 ha de sa tache urbaine et qui a recensé un potentiel équivalent à 3 ha de dents creuses, ne déduira que 2 ha de son potentiel de progression de la tache urbaine.

Extrait du D.O.O du SCOT - P.42 (prescription n°44)

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

Travail sur les dents creuses et le potentiel de division

RAPPEL D.O.O du SCOT ARRÊTÉ *(le 19 décembre 2018)*

Potentiel de division

Le PLU doit « ***estimer et analyser le potentiel constructif issu des divisions parcellaires***, *afin de l'encadrer. Ce potentiel devra être pris en compte dans la production de logements en extension (**déduit des besoins en logements**).* »

Un <u>coefficient de rétention foncière de 80% maximum</u> pourra être appliqué pour estimer le potentiel.

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

SCENARIO DU D.O.O du SCOT ARRÊTÉ *(le 19 décembre 2018) – 0.72 %*

SCENARIO

- ✓ Croissance à l'échelle du SCOT : 0.72% par an
- ✓ Rappel de la croissance passée

0.33% par an (1999-2015)
0.43% par an (1999-2010)
0.12% par an (2010-2015)

ENJEUX

- 16.5 ha d'enveloppe foncière sur 10 ans
- 490 logements à produire sur 10 ans (**dont** 434 sur la commune déléguée de Malesherbes)
  - 241 logements en dents creuses et en division.
  - 249 logements en extension.

Objectif : Envisager un développement maitrisé et différencié en prenant en compte la hiérarchie du SCOT

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

SCENARIO DU D.O.O du SCOT ARRÊTÉ *(le 19 décembre 2018) – 0.72 %*

Typo.	Commune	Enveloppe sur 10 ans (ha)	Enveloppe sur 10 ans (logements)	Dents creuses (ha)	Dents creuses (ha) après rétention foncière de 30%	Superficie à prendre en compte pour le calcul du potentiel autorisé *	Potentiel de division (ha)	Potentiel de division (ha) après rétention foncière de 80%	Superficie (ha) à déduire (dents creuses + division)	Logements à déduire (dents creuses + division)	Foncier en extension déduit (ha) disponible	Déduction des logements à créer dans les extensions **
Communes rurales	Coudray	1.2	11	2.0	1.4	0.6	0.3	0.1	0.7	6	0.5	5
	Labrosse	0.2	2	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	0.1	1	0.1	1
	Mainvilliers	0.9	8	0.5	0.4	0.4	0.4	0.1	0.5	4	0.4	4
	Manchecourt	2.1	19	1.9	1.3	1.1	1.4	0.3	1.4	13	0.7	6
	Nangeville	0.3	3	0.2	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	1	0.2	2
	Orveau-Bellesauve	1.4	13	1.7	1.2	0.7	0.5	0.1	0.8	7	0.6	6
Pôle urbain	Malesherbes	10.4	434	6.6	4.6	4.6	2.2	0.4	5.0	209	5.4	225
LE MALESHERBOIS		**16.5**	**490**	**13.3**	**9.3**	**7.6**	**5.1**	**1.0**	**8.6**	**241**	**7.9**	**249**

* La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tâche urbaine de plus de 50% (prescription n°44 du DOO du SCoT).

** Les objectifs de production de logements sont des maximums pour les communes rurales et des minimums pour Malesherbes.

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

SCENARIO n°2 – 0.50 % *(croissance calculée à l'échelle du SCOT)*

SCENARIO

- ✓ Croissance à l'échelle du SCOT : 0.50% par an
- ✓ Rappel de la croissance passée

0.33% par an (1999-2015)
0.43% par an (1999-2010)
0.12% par an (2010-2015)

ENJEUX

- 12.5 ha d'enveloppe foncière sur 10 ans
- 395 logements à produire sur 10 ans (**dont** 359 sur la commune déléguée de Malesherbes)
  - 222 logements en dents creuses et en division.
  - 173 logements en extension.

Objectif : Envisager un développement maitrisé et différencié en prenant en compte la hiérarchie du SCOT

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

SCENARIO n°2 – 0.50 % *(croissance calculée à l'échelle du SCOT)*

Typo.	Commune	Enveloppe sur 10 ans (ha)	Enveloppe sur 10 ans (logements)	Dents creuses (ha)	Dents creuses (ha) après rétention foncière de 30%	Superficie à prendre en compte pour le calcul du potentiel autorisé *	Potentiel de division (ha)	Potentiel de division (ha) après rétention foncière de 80%	Superficie (ha) à déduire (dents creuses + division)	Logements à déduire (dents creuses + division)	Foncier en extension déduit (ha) disponible	Déduction des logements à créer dans les extensions **
Communes rurales	Coudray	0.8	7	2.0	1.4	0.4	0.3	0.1	0.5	5	0.3	2
	Labrosse	0.2	2	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	0.1	1	0.1	1
	Mainvilliers	0.5	5	0.5	0.4	0.3	0.4	0.1	0.4	4	0.1	1
	Manchecourt	1.3	12	1.9	1.3	0.7	1.4	0.3	1.0	9	0.3	3
	Nangeville	0.2	2	0.2	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	1	0.1	1
	Orveau-Bellesauve	0.9	8	1.7	1.2	0.5	0.5	0.1	0.6	6	0.3	2
Pôle urbain	Malesherbes	8.6	359	6.6	4.6	4.3	2.2	0.4	4.7	196	3.9	163
LE MALESHERBOIS		**12.5**	**395**	**13.3**	**9.3**	**6.3**	**5.1**	**1.0**	**7.4**	**222**	**5.1**	**173**

* La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tâche urbaine de plus de 50% (prescription n°44 du DOO du SCoT).

** Les objectifs de production de logements sont des maximums pour les communes rurales et des minimums pour Malesherbes.

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

SCENARIO n°3 – 0.80 % *(croissance calculée à l'échelle du SCOT)*

SCENARIO

- ✓ Croissance à l'échelle du SCOT : 0.80% par an
- ✓ Rappel de la croissance passée

0.33% par an (1999-2015)
0.43% par an (1999-2010)
0.12% par an (2010-2015)

ENJEUX

- 18 ha d'enveloppe foncière sur 10 ans
- 527 logements à produire sur 10 ans (**dont** 463 sur la commune déléguée de Malesherbes)
  - 245 logements en dents creuses et en division.
  - 282 logements en extension.

Objectif : Envisager un développement maitrisé et différencié en prenant en compte la hiérarchie du SCOT

Habiter Le Malesherbois : entre ruralité et urbanité

02

SCENARIO n°3 – 0.80 % *(croissance calculée à l'échelle du SCOT)*

Typo.	Commune	Enveloppe sur 10 ans (ha)	Enveloppe sur 10 ans (logements)	Dents creuses (ha)	Dents creuses (ha) après rétention foncière de 30%	Superficie à prendre en compte pour le calcul du potentiel autorisé *	Potentiel de division (ha)	Potentiel de division (ha) après rétention foncière de 80%	Superficie (ha) à déduire (dents creuses + division)	Logements à déduire (dents creuses + division)	Foncier en extension déduit (ha) disponible	Déduction des logements à créer dans les extensions **
Communes rurales	Coudray	1.4	13	2.0	1.4	0.7	0.3	0.1	0.8	7	0.6	6
	Labrosse	0.3	3	0.4	0.3	0.2	0.1	0.0	0.2	2	0.1	1
	Mainvilliers	1.0	9	0.5	0.4	0.4	0.4	0.1	0.5	5	0.5	4
	Manchecourt	2.3	21	1.9	1.3	1.2	1.4	0.3	1.5	14	0.8	7
	Nangeville	0.4	4	0.2	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	1	0.3	3
	Orveau-Bellesauve	1.5	14	1.7	1.2	0.8	0.5	0.1	0.9	8	0.6	6
Pôle urbain	Malesherbes	11.1	463	6.6	4.6	4.6	2.2	0.4	5.0	208	6.1	255
LE MALESHERBOIS		**18.0**	**527**	**13.3**	**9.3**	**7.9**	**5.1**	**1.0**	**9.0**	**245**	**9.0**	**282**

* La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tâche urbaine de plus de 50% (prescription n°44 du DOO du SCoT).

** Les objectifs de production de logements sont des maximums pour les communes rurales et des minimums pour Malesherbes.

03

Offrir un habitat pour tous : quels outils ?

P L U i

Offrir un habitat pour tous

03

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
1	Orientations du PADD	L.151-5	Définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées.	Garantir une dynamique démographique du territoire. Maitriser l'empreinte urbaine en matière d'habitat en prenant en compte la hiérarchie définie par le SCOT. Envisager un développement maitrisé et différencié en prenant en compte la hiérarchie du SCOT. Offrir un habitat pour tous.
2	Zones urbanisées (U) et à Urbaniser (AU)	L.151-9	Zones comprenant le tissu actuellement urbanisé et les zones de développement	Dimensionner les zones d'extension.
3	Mixité sociale (zonage et règlement)	L.151-14 ; L.151-15 ;	Des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent **une proportion de logement d'une taille minimale.**	Délimiter un secteur dans lequel le règlement indique que « **Pour tout programme de logements ce dernier comportera 15% de T2 et 20% de T3 ».**
			Des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent **un pourcentage affectés à des catégories de logements.**	Délimiter un secteur dans lequel le règlement indique que « **Pour tout programme de logements ce dernier comportera 5% de PLAI et 25% de PLUS ».**

Offrir un habitat pour tous

03

	Outils	Code de l'Urbanisme	Descriptions	Exemples
4	Emplacements Réservés (ER)	L.151-41 4°	Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit.	Emplacement réservé sur un îlot ou un secteur à bâtir pour réaliser « **15% de logement P.L.U.S** ».
5	Prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	L.151-7 (2°, 4) R.151-6, R151-7 et R.151-8	Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.	Définir des principes d'aménagement, de mixité sociale, des objectifs de production de logements, de végétalisation des espaces partagés, de déplacements doux, …

04

Les règles d'analyse pour le déroulement de l'atelier

P L U i

Offrir un habitat pour tous

04

Les règles de l'analyse pour l'atelier :

➔ Identifier les secteurs d'extension : **les élus devront localiser sur plan, le/les secteurs pressenti(s) en extension selon le dimensionnement envisagé par le scénario.**

➔ Au sein du tissu urbain/ dans les zones de développement : identifier les parcelles, secteurs, bâtis, îlots pour lesquels une intervention réglementaire est souhaité par les élus, notamment en matière de réduction de la vacance et des logements aidés.

Merci de votre attention