

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

### PHASE 3 : PROGRAMME D' ACTIONS

APPROUVÉ LE 16 SEPTEMBRE 2011

## SOMMAIRE

I	FICHES – ACTIONS .....	3
I.1	Action n°1 : Adapter les documents d'urbanisme aux orientations du PLH.....	4
	Action n°2 : Mettre en place une politique de réserve foncière .....	7
I.2	Action n°3 : Accompagner le développement du logement abordable .....	9
I.3	Action n°4 : Accompagner l'amélioration du parc existant.....	11
I.4	Action n°5 : Aider les personnes âgées et/ou handicapées à se maintenir en logement ordinaire.....	13
I.5	Action n°6 : Répondre à la problématique des saisonniers et des jeunes en mobilité.....	15
I.6	Action n°7 : Développer l'offre destinée aux ménages défavorisés.....	17
I.7	Action n°8 : Compléter l'offre destinée à l'accueil des gens du voyage.....	19
I.8	Action n°9 : Mettre en place un dispositif de suivi du PLH.....	21
II	SYNTHESE DES COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES .....	23
III	ANNEXES.....	25
III.1	Définitions du COS et du CES.....	26
III.2	Définition des emplacements réservés.....	26
III.3	Exemples de servitude de mixité.....	27
III.4	Définition de la servitude de renouvellement urbain .....	28
III.5	Promotion de l'éco-construction via le Grenelle de l'environnement .....	28
III.6	Définition du droit de préemption, de la DUP, de la ZAC et de la ZAD.....	29
III.7	Définition et exemple d'un secteur de plan de masse .....	31
III.8	Définitions de l'OPAH et du PIG .....	33

## **I FICHES – ACTIONS**

## I.1 Action n°1 : Adapter les documents d'urbanisme aux orientations du PLH

<p><b>Orientation correspondante</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieux maîtriser la consommation des disponibilités foncières et le contenu des opérations de logement.</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etre en mesure de satisfaire l'objectif global de construction neuve du scénario de développement (1560 logements sur la durée du PLH pour l'ensemble de la Communauté de Communes), sans compromettre les possibilités de développement à long terme par une consommation excessive des disponibilités foncières. Conformément aux orientations du SCOT, la surface consommée chaque année pour les besoins de l'habitat ne pourra excéder 14 hectares pour l'ensemble de la Communauté de Communes (soit, pour 260 logements par an, une densité brute moyenne maximale de 18,6 logements par hectare).</li> <li>▪ Permettre la mise sur le marché d'un foncier abordable et de qualité pour satisfaire aux exigences de la mixité sociale et du développement durable.</li> <li>▪ Se donner les moyens de satisfaire à ces deux exigences en adaptant les documents d'urbanisme des communes. Cette adaptation devra notamment permettre de :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Densifier les secteurs à enjeux, dans le tissu existant comme en extension urbaine ;</li> <li>⇒ Spécialiser et hiérarchiser les zones U et AU ;</li> <li>⇒ Agir sur la mixité sociale et la qualité des opérations.</li> </ul> </li> </ul> <p>Conformément aux orientations du SCOT, le PLH préconise les densités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans les agglomérations</b> : pour Sarzeau (en dehors de St Jacques), tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits (ex : atteindre 23 logements à l'hectare si on est actuellement à 20 logements à l'hectare) et vers une densité moyenne de 35 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations ; pour les autres communes, tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits, et vers une densité moyenne de 28 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans les villages</b> : il s'agit de ne pas augmenter la densité moyenne de la densité dans les espaces construits, et tendre vers une densité moyenne de 10 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délimiter, à proximité des services, des secteurs où la densification et la mixité sociale sont recherchées. Ces secteurs recevront un zonage approprié. Dans ces secteurs, il conviendra notamment :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ d'accroître les coefficients d'occupation des sols (COS) et/ou les coefficients d'emprise au sol (CES) (voir définitions en annexe) ;</li> <li>⇒ de favoriser les divisions de parcelles ;</li> <li>⇒ de modifier les règles de mitoyenneté ;</li> <li>⇒ d'instaurer des servitudes de mixité (emplacements réservés dans les zones U, pourcentage de logement aidé dans les zones AU – voir définitions en annexe) ;</li> <li>⇒ d'instaurer des servitudes de renouvellement urbain (voir définition en annexe).</li> </ul> </li> <li>▪ Préciser les échéances d'urbanisation des zones AU (ex : 1 AU ou 2 AU).</li> <li>▪ Développer l'utilisation des secteurs de plan masse (voir définition en annexe), pour décider en amont de l'organisation de la voirie, du parcellaire, du végétal, etc.</li> <li>▪ Appliquer les règles liées au Grenelle de l'environnement (voir détail en annexe) et les autres dispositions en vigueur, en ce qui concerne notamment l'implantation et l'orientation du bâti, la qualité phonique et thermique des logements, le traitement des eaux pluviales, ou encore les règles d'accessibilité.</li> </ul>
<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes.</li> </ul>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sans objet.</li> </ul>

<b>Estimation des coûts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pour les communes : ⇒ Coûts liés à la révision des documents d'urbanisme.</li> <li>▪ Pour la Communauté de Communes : ⇒ Néant.</li></ul>
-----------------------------	--

*N.B. : Les bâtiments résidentiels neufs devront se conformer à la nouvelle réglementation thermique (RT 2012) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cette nouvelle réglementation va permettre notamment la généralisation dans le neuf des bâtiments basse consommation (BBC), dont la consommation d'énergie primaire est fixée à un maximum de 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en moyenne (article 4 de la loi Grenelle 1). Les bailleurs sociaux qui interviennent sur le territoire de la Communauté de Communes ont anticipé l'application de cette réglementation : les opérations de logement social actuellement mises en chantier sur la Presqu'île de Rhuys répondent déjà, pour la plupart, à la norme BBC. Par conséquent, il ne semble pas opportun d'inscrire dans le PLH davantage de préconisations en matière de norme énergétique*

## **Action n°2 : Mettre en place une politique de réserve foncière**

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieux maîtriser la consommation des disponibilités foncières et le contenu des opérations.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etre en mesure de satisfaire l'objectif global de construction neuve du scénario de développement (1560 logements sur la durée du PLH pour l'ensemble de la Communauté de Communes), sans compromettre les possibilités de développement à long terme par une consommation excessive des disponibilités foncières.</li> <li>▪ Permettre la mise sur le marché d'un foncier abordable et de qualité pour satisfaire aux exigences de la mixité sociale et du développement durable.</li> <li>▪ Se donner les moyens de satisfaire à ces deux exigences en acquérant du foncier stratégique pour une utilisation à moyen terme (seconde moitié du PLH) et long terme (au-delà du PLH), afin de mieux orienter le contenu des opérations de logement, mais aussi pour anticiper sur la montée des prix et pouvoir dégager du foncier abordable.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Négociation avec les propriétaires pour l'achat du foncier (achat « à l'amiable »).</li> <li>▪ Usage de dispositifs ad hoc : droit de préemption, déclaration d'utilité publique (DUP), zone d'aménagement concerté (ZAC), zone d'aménagement différé (ZAD) (voir détail en annexe).</li> <li>▪ Portage intermédiaire par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, puis cession à la commune au prix coûtant (majoré des frais de portage) dans un délai de 5 à 10 ans, au moment de la phase d'aménagement (par la commune elle-même ou par un autre opérateur).</li> <li>▪ En cours de PLH, engager une réflexion sur l'opportunité de mettre en place un portage foncier complémentaire à la charge de la Communauté de Communes, pour des opportunités foncières qui n'auraient pas été retenues par l'Etablissement Public Foncier, mais qui représenteraient un enjeu important pour la commune.</li> </ul>

<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Communes.</li></ul>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Etablissement Public Foncier de Bretagne.</li><li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy.</li></ul>
<b>Estimation des coûts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pour les communes, dans le cadre du portage foncier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne :<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ si la commune n'est pas l'aménageur : néant.</li><li>⇒ si la commune est l'aménageur : prix du terrain + frais de portage (mais la commune a la possibilité de répercuter les coûts dans le prix de vente du foncier viabilisé).</li></ul></li></ul>



## I.2 Action n°3 : Accompagner le développement du logement abordable

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'installation des ménages actifs et/ou locaux sur le territoire.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rappel des objectifs en logements « aidés » neufs : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 170 logements neufs destinés à l'accession aidée (PSLA<sup>1</sup>, PTZ+<sup>2</sup>), soit 28 logements par an ;</li> <li>⇒ 230 logements neufs destinés au locatif aidé public (PLUS<sup>3</sup>, PLA I<sup>4</sup>), soit 38 logements par an ;</li> <li>⇒ 65 logements neufs destinés au locatif privé intermédiaire (PLS<sup>5</sup>, Scellier-Carrez, etc.), soit 11 logements par an.</li> </ul> </li> <li>▪ Concentrer ses financements de la Communauté de Communes sur la prise en charge du déficit foncier des opérations de logement social (accession et location).</li> </ul> <p><i>N.B. : cette participation financière vient en complément de la politique foncière et des mesures réglementaires évoquées précédemment (cf. actions n°1 et 2).</i></p>

<sup>1</sup> Prêt Social de Location Accession

<sup>2</sup> Prêt à Taux Zéro +

<sup>3</sup> Prêt Locatif à Usage Social

<sup>4</sup> Prêt Locatif Aidé d'Intégration

<sup>5</sup> Prêt Locatif Social

<p><b>Modalités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prise en charge partielle par la Communauté de Communes du coût des opérations de logement social (accession et location), dans les conditions suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prise en charge à hauteur de 25% du déficit foncier de l'opération, sous la forme de subventions délivrées directement à la commune accueillant l'opération ;</li> <li>⇒ Montant de la subvention plafonné à 5 000€ par logement réalisé ;</li> <li>⇒ Subvention réservée aux opérations PLA-I, PLUS et PSLA ;</li> <li>⇒ Nombre de logements aidés : une moyenne de 38 logements par an dans la limite des crédits affectés sur la durée du PLH.</li> </ul> </li> <li>▪ Cette prise en charge pourrait être conditionnée au respect d'exigences qualitatives (sur la base d'un cahier des charges), notamment en termes de mixité sociale, de manière à satisfaire les objectifs du PLH en matière de logement spécifique : offre de transition destinée aux personnes âgées et/ou handicapées (cf. action n°5), offre en PLA I (cf. action n°7), offre destinée à la sédentarisation des gens du voyage (cf. action n°8), etc.</li> </ul>
<p><b>Maître d'ouvrage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes.</li> <li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys.</li> </ul>
<p><b>Partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opérateurs privés et publics.</li> </ul>
<p><b>Estimation des coûts</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour la Communauté de Communes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Sur la base de 38 logements par an et d'une subvention maximale de 5000 € par logement</li> <li>⇒ 38 x 5000 € = 190 000 € par an.</li> </ul> </li> </ul>

### I.3 Action n°4 : Accompagner l'amélioration du parc existant

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les besoins et les possibilités du parc existant.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer une alternative à la construction neuve en favorisant l'accès et le maintien dans les logements du parc existant. Pour cela, les interventions de la Communauté de Communes porteront notamment sur :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ la performance énergétique des logements ;</li> <li>⇒ l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;</li> <li>⇒ le confort des logements (résorption de l'habitat indigne) ;</li> <li>⇒ le coût du logement (mise sur le marché de logements à loyer conventionné).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le parc privé existant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mettre en place une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou un PIG (Programme d'Intérêt Général – voir définitions en annexe) pour traiter en priorité :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'amélioration de la performance énergétique des logements ;</li> <li>• l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap ;</li> <li>• la résorption des éventuelles situations d'habitat indigne ;</li> <li>• la mise sur le marché de logements privés conventionnés.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>▪ Dans le cadre de ce PLH, la Communauté de Communes a décidé de concentrer ses financements sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle, qui sera mise en œuvre dans la seconde moitié du PLH (lancement de l'étude en année n°5 ; résultats de l'étude en année n°6). Si cette étude met en évidence des besoins d'amélioration suffisants pour permettre la mise en place d'une OPAH ou d'un PIG, les collectivités du territoire financeront cette opération (suivi-animation et aides complémentaires aux propriétaires) dans le cadre du second PLH.</li> </ul>

<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuis.</li> </ul>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes.</li> <li>▪ ANAH, Conseil Général, Conseil Régional.</li> </ul>
<b>Estimation des coûts pour la Communauté de Communes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etude pré-opérationnelle sur les besoins d'amélioration du parc privé, avec volet « habitat indigne » et volet « énergie » : 20 000€ HT moins les financements de l'ANAH (50% du montant HT si volet habitat indigne), du Conseil Général (40% du montant HT), de la Région-ADEME (15% du montant HT du volet énergie), soit un reste à charge pour la Communauté de Communes d'environ 10 000€ TTC ;</li> </ul>

#### **I.4 Action n°5 : Aider les personnes âgées et/ou handicapées à se maintenir en logement ordinaire**

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre aux besoins de logement spécifique.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des dispositifs permettant notamment :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ de répondre aux besoins des ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l'Accord Collectif Départemental ;</li> <li>⇒ de respecter la planification territoriale du PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion) ;</li> <li>⇒ de prendre en compte les préconisations du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du DALO (Droit au Logement Opposable) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.</li> </ul> </li> <li>▪ Favoriser le maintien des personnes âgées et/ou handicapées en logement ordinaire.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre de transition abordable, collective ou semi-collective, pour permettre aux ménages en perte d'autonomie de quitter le parc du logement ordinaire, sans pour autant être contraint d'intégrer une structure collective spécialisée. Le développement de cette offre est à prendre en compte dans la programmation du logement locatif aidé.</li> </ul>
<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuis.</li> </ul>

<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Communes.</li><li>▪ Bailleurs publics, opérateurs privés.</li><li>▪ ANAH, Conseil Général, Conseil Régional.</li><li>▪ Relais Gérontologique, APF (Association des Paralysés de France), etc.</li></ul>
<b>Estimation des coûts pour la Communauté de Communes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développement d'une offre de transition : cf. action n°3.</li></ul>

### **1.5 Action n°6 : Répondre à la problématique des saisonniers et des jeunes en mobilité**

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre aux besoins de logement spécifique.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des dispositifs permettant notamment :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ de répondre aux besoins des ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l'Accord Collectif Départemental ;</li> <li>⇒ de respecter la planification territoriale du PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion) ;</li> <li>⇒ de prendre en compte les préconisations du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du DALO (Droit au Logement Opposable) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.</li> </ul> </li> <li>▪ Développer une offre de logement et d'hébergement calibrée, en direction des travailleurs saisonniers et des jeunes en mobilité.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cette action reprend en partie les modalités d'un programme d'intervention issu d'une étude réalisée en 2009 et 2010 par la Communauté de Communes sur la thématique de l'hébergement des saisonniers :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Réhabilitation et fonctionnement du « Tumulus » ;</li> <li>⇒ Mise à disposition d'une aire d'accueil spécifique ;</li> <li>⇒ Maintien et renfort de l'hébergement dans les campings municipaux ;</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>Maître d'ouvrage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes.</li> <li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys.</li> </ul>
<p><b>Partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sans objet.</li> </ul>
<p><b>Estimation des coûts pour la Communauté de Communes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réhabilitation et fonctionnement du « Tumulus » : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Réhabilitation : 640 000€ moins 400 000€ de subvention = reste à charge de 240 000€ pour la Communauté de Communes ;</li> <li>⇒ Fonctionnement : 50 000€ par an (25 000€ la première année) moins 12 000€ de recettes par an (6 000€ la première année) = reste à charge de 38 000€ par an pour la Communauté de Communes (19 000€ la première année).</li> </ul> </li> <li>▪ Fonctionnement de l'aire d'accueil spécifique (du 15 juin au 15 septembre) : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 12 000€ par an moins 2 000€ de recettes par an = reste à charge de 10 000€ par an pour la Communauté de Communes.</li> </ul> </li> <li>▪ Accueil en camping municipal : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prise en charge du déficit par les communes</li> </ul> </li> </ul>



## I.6 Action n°7 : Développer l'offre destinée aux ménages défavorisés

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre aux besoins de logement spécifique.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des dispositifs permettant notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ de répondre aux besoins des ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l'Accord Collectif Départemental ;</li> <li>⇒ de respecter la planification territoriale du PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion) ;</li> <li>⇒ de prendre en compte les préconisations du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du DALO (Droit au Logement Opposable) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.</li> </ul> </li> <li>▪ Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés, en développant une offre de logement et d'hébergement spécifique.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer l'offre de logement très social : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ avec un objectif minimal de 35% de PLA I dans la programmation du logement locatif aidé public, soit une moyenne de 13 logements par an.</li> </ul> </li> <li>▪ Développer une offre en hébergement d'urgence de quelques unités (moins d'une dizaine pour l'ensemble de la Communauté de Communes), pour répondre aux besoins des sans domicile fixe et des ménages confrontés à une privation brutale de logement (victimes d'un sinistre, ruptures conjugales ou familiales, etc.).</li> </ul>

<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Communes.</li><li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys.</li></ul>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bailleurs publics.</li><li>▪ Services sociaux des communes et associations (ex : Habitat et Humanisme).</li></ul>
<b>Estimation des coûts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développement d'une offre en PLA I : cf. action n°3.</li><li>▪ Développement d'une offre en hébergement d'urgence : à la charge des communes.</li></ul>

## I.7 Action n°8 : Compléter l'offre destinée à l'accueil des gens du voyage

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre aux besoins de logement spécifique.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des dispositifs permettant notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ de répondre aux besoins des ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l'Accord Collectif Départemental ;</li> <li>⇒ de respecter la planification territoriale du PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion) ;</li> <li>⇒ de prendre en compte les préconisations du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du DALO (Droit au Logement Opposable) ;</li> <li>⇒ de satisfaire aux exigences du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.</li> </ul> </li> <li>▪ Compléter l'offre destinée à accueillir les gens du voyage sur le territoire.</li> </ul> <p><i>Rappel : L'offre destinée à l'accueil des gens du voyage se compose actuellement d'une aire de petit passage à St Armel, d'une aire d'accueil à Sarzeau, et d'une aire de grand passage provisoire à Sarzeau.</i></p>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transformer l'aire provisoire en aire pérenne de grand passage.</li> <li>▪ Fonctionnement du dispositif d'accueil de la Presqu'île de Rhuys (aire de grand passage, aire d'accueil, aire de petit passage).</li> <li>▪ Répondre aux éventuels besoins de sédentarisation des ménages. Cette offre est à prendre en compte dans la programmation des financements PLA I.</li> </ul>

<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys.</li> </ul>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes.</li> <li>▪ Association spécialisée dans l'accueil des gens du voyage.</li> </ul>
<b>Estimation des coûts pour la Communauté de Communes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transformation de l'aire provisoire en aire pérenne de grand passage :  ⇒ Frais d'acquisition et d'aménagement : 60 000€ moins 25 000€ de subvention = reste à charge de 35 000€ pour la Communauté de Communes.</li> <li>▪ Fonctionnement du dispositif d'accueil :  ⇒ 70 000€ par an moins 25 000€ de recettes par an =reste à charge de 45 000€ par an pour la Communauté de Communes.</li> <li>▪ Besoins de sédentarisation (financements PLA I) : cf. action n°3.</li> </ul>

## I.8 Action n°9 : Mettre en place un dispositif de suivi du PLH

<b>Orientation correspondante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer le suivi du PLH.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ajuster le PLH à l'évolution des contextes qui peuvent influencer sur la politique de l'habitat :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ contexte du marché immobilier ;</li> <li>⇒ contexte socio-économique ;</li> <li>⇒ contexte politique ;</li> <li>⇒ contexte réglementaire.</li> </ul> </li> <li>▪ Compléter les outils d'observation, notamment pour être en mesure de suivre la mise en œuvre des actions du PLH.</li> <li>▪ Consolider le dispositif d'animation, pour continuer à mobiliser l'ensemble des acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat (politiques, professionnels, associations, habitants, etc.).</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction et actualisation régulière d'un tableau de bord de l'habitat comprenant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ une évaluation régulière pour mesurer les effets de la mise en œuvre des actions du PLH ;</li> <li>⇒ un observatoire de l'habitat pour suivre l'évolution des marchés locaux de l'habitat ;</li> <li>⇒ un observatoire de la demande de logement, notamment de la demande locative sociale ;</li> <li>⇒ un observatoire foncier (recensement des disponibilités, suivi de la consommation foncière, suivi de l'évolution des prix, etc.).</li> </ul> </li> </ul> <p><i>N.B. : L'ADIL du Morbihan (Association Départementale d'Information sur le Logement) sera chargée de l'élaboration et de la mise à jour de la partie observatoire (dans le cadre d'une convention).</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi et gestion de la demande de logement dans les communes et centralisation des informations à l'échelle de la Communauté de Communes.</li> <li>▪ Mise en place d'un comité de suivi, composé notamment des représentants des communes, de l'ADIL, de la DDTM et du Conseil Général.</li> <li>▪ Assurer l'animation du PLH par des actions de communication et d'information (séminaire annuel, ateliers thématiques réguliers, lettre d'information du PLH, etc.).</li> </ul>
<b>Maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy.</li> </ul>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes (pour le suivi de la demande de logement)</li> <li>▪ ADIL (sur la base d'une convention pour formaliser sa participation à l'élaboration et à la mise à jour de l'observatoire).</li> </ul>
<b>Estimation des coûts pour la Communauté de Communes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour assurer en interne le suivi et l'animation du PLH :  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Entre ¼ et ½ équivalent temps plein : environ 15 000€ par an pour la Communauté de Communes.</li> </ul> </li> </ul>

## **II SYNTHÈSE DES COÛTS POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

Coûts d'investissement		Dépenses	Recettes	Reste à charge		
				Emprunt	Annuité	Coût sur la durée du PLH
Action n°6	Réhabilitation du Tumulus	640 000€	400 000€	240 000€	15 850€	95 100€
Action n°8	Aire de grand passage	60 000€	25 000€	Sans objet	Sans objet	35 000€
<b>TOTAL</b>						<b>130 100€</b>

Frais de fonctionnement		Dépenses		Recettes		Reste à charge	
		annuelles	totales*	annuelles	totales*	total*	moyenne annuelle
Action n°3	Prise en charge du déficit des opérations locatives	190 000€	1 140 000€	Néant	Néant	1 140 000€	
Action n°4	Etude pré-opérationnelle	Sans objet	24 000€	Sans objet	14 000€	10 000€	
Action n°6	Fonctionnement du Tumulus	50 000€**	275 000€	12 000€***	66 000€	209 000€	
Action n°6	Aire d'accueil spécifique****	12 000€	72 000€	2 000€	12 000€	60 000€	
Action n°8	Accueil des gens du voyage	70 000€	420 000€	25 000€	150 000€	270 000€	
Action n°9	Suivi et animation du PLH	15 000€	90 000€	Néant	Néant	90 000€	
<b>TOTAL</b>			<b>2 021 000€</b>		<b>242 000€</b>	<b>1 779 000€</b>	<b>296 500€</b>

\* sur la durée du PLH

\*\* 25 000€ la première année (fonctionnement sur 6 mois)

\*\*\* 6 000€ la première année (fonctionnement sur 6 mois)

\*\*\*\* pour un fonctionnement du 15 juin au 15 septembre



## **III ANNEXES**

### **III.1 Définitions du COS et du CES**

#### **Définition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est défini à l'article R 123.22 du Code de l'urbanisme.

« Le COS est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de planchers hors-œuvre, susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol ».

#### **Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative affectée.

### **III.2 Définition des emplacements réservés**

**Extrait de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme :** Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...) à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **III.3 Exemples de servitude de mixité**

#### **1 – Organiser la mixité sociale dans l'habitat par l'institution d'une servitude au PLU**

Le PLH prévoit d'organiser la mixité sociale dans l'habitat. A cette fin, il a défini une politique foncière en faveur de la mise en œuvre d'une mixité sociale dans l'habitat dont certaines dispositions sont appelées à figurer dans les documents du PLU.

En application des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, le PLU a prévu d'instituer dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser une servitude de mixité sociale. Cette servitude prévoit qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs selon les normes suivantes.

#### **2 – Modalités d'application de la servitude : transposition de la fiche action du PLH dans le règlement du PLU**

La servitude de mixité sociale s'applique à l'ensemble des zones urbaines mixtes : UA, UB, UC, et à urbaniser non spécialisées : 1AUb, 1AUc, 2AUb, 2AUc.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension mesurée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

Le nombre de logements sociaux à mettre en œuvre dans les zones à urbaniser figure à titre indicatif dans le document d'orientation d'aménagement des secteurs de développement urbain.

En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements sociaux respectant les règles de proportionnalité susvisées.

### **III.4 Définition de la servitude de renouvellement urbain**

La servitude de renouvellement urbain vise à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre délimité et pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

### **III.5 Promotion de l'éco-construction via le Grenelle de l'environnement**

Le Grenelle Environnement (souvent appelé Grenelle de l'environnement) est un ensemble de rencontres politiques organisées en France en octobre 2007, visant à prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable, en particulier pour restaurer la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue, et de Schémas régionaux de cohérence écologique, tout en diminuant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'efficacité énergétique.

En adoptant en juin 2009 les recommandations de la table ronde n°1 du Grenelle de l'Environnement, la France contribue notamment à la promotion de l'éco-construction.

L'éco-construction ou construction durable est la création, la restauration, la rénovation ou la réhabilitation d'un habitat en lui permettant de respecter au mieux l'écologie à chaque étape de la construction, et plus tard, de son utilisation (chauffage, consommation d'énergie, rejet des divers flux : eau, déchets). Cette pratique est apparue à la fin des années 1960. Une éco-construction cherche à s'intégrer le plus respectueusement possible dans un milieu en utilisant au mieux des ressources peu transformées, locales et en favorisant les liens sociaux. Une éco-construction vise à consommer peu d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude. Il est souhaitable qu'une maison éco-construite relève le défi de la basse consommation, ou de l'habitat passif.

### **III.6 Définition du droit de préemption, de la DUP, de la ZAC et de la ZAD**

**Le droit de préemption urbain** est attribué aux communes dotées de la compétence en matière d'urbanisme (communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, communes dotées d'une carte communale et ayant accepté le transfert de la compétence). Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal. Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement (exemple : maison située sur le tracé d'un projet de voirie), sans avoir recours à l'expropriation, et son caractère brutal. Par contre, la préemption, qui se fait au moment où le propriétaire décide de vendre son bien implique que la décision d'acquérir ces propriétés soit prise bien avant que le projet ne soit en phase opérationnelle, engendrant ainsi un coût de portage foncier supplémentaire. Par ailleurs, ce droit permet à la commune d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier sur son territoire, ce qui est une raison de l'importance des zones soumises au DPU et au faible nombre de décisions de préemptions. Le régime actuel du droit de préemption urbain résulte essentiellement de la loi SRU. Il a été modifié notamment pour permettre la création d'un droit de préemption urbain spécifique sur les cartes communales. Il est défini aux articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Sa mise en œuvre, commune avec le régime des zones d'aménagement différé (ZAD), est définie aux articles L 213-1 et suivants et R 213-1 et suivants du même code.

En droit français, une **déclaration d'utilité publique (DUP)** est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement, telle que la création d'une infrastructure de communication, d'une école ou d'un lotissement par exemple, sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique ; elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du Code civil français qui prévoit (article 545) que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

Une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** est une procédure d'urbanisme instituée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. Elle avait pour principal objet de faciliter la concertation entre les collectivités publiques et les promoteurs privés qui faisaient preuve de beaucoup de réticence à l'égard des zones à urbaniser en priorité (ZUP) ; accessoirement, il s'agissait aussi de procéder à une déconcentration des contrôles étatiques sur les opérations d'aménagement urbain et à une uniformisation de ceux-ci. Mises en œuvre à partir de 1970, les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles la collectivité

publique décide d'intervenir pour procéder à la réalisation coordonnée d'équipements publics (eau potable, assainissement, routes, écoles, habitations, etc.) en vue d'aménager des terrains, qu'elle a acquis ou qu'elle acquerra, pour les céder ensuite à des utilisateurs publics ou privés. Le projet d'urbanisme de la ZAC, établi autour d'un programme de construction et d'équipements publics précis (logements, activités, équipements) est inclus dans le plan local d'urbanisme (PLU) afin de mieux intégrer celle-ci dans l'urbanisation environnante. Cette procédure représente une alternative à celle plus fréquemment employée du lotissement. Pour plus de précisions se référer au code français de l'urbanisme (articles L.311) et à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a apporté certaines modifications à la procédure.

La **Zone d'Aménagement Différé** (ou ZAD) est un secteur où une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'économie mixte (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux. Une zone d'aménagement différé peut être créée afin de permettre à la collectivité de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain ;
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;

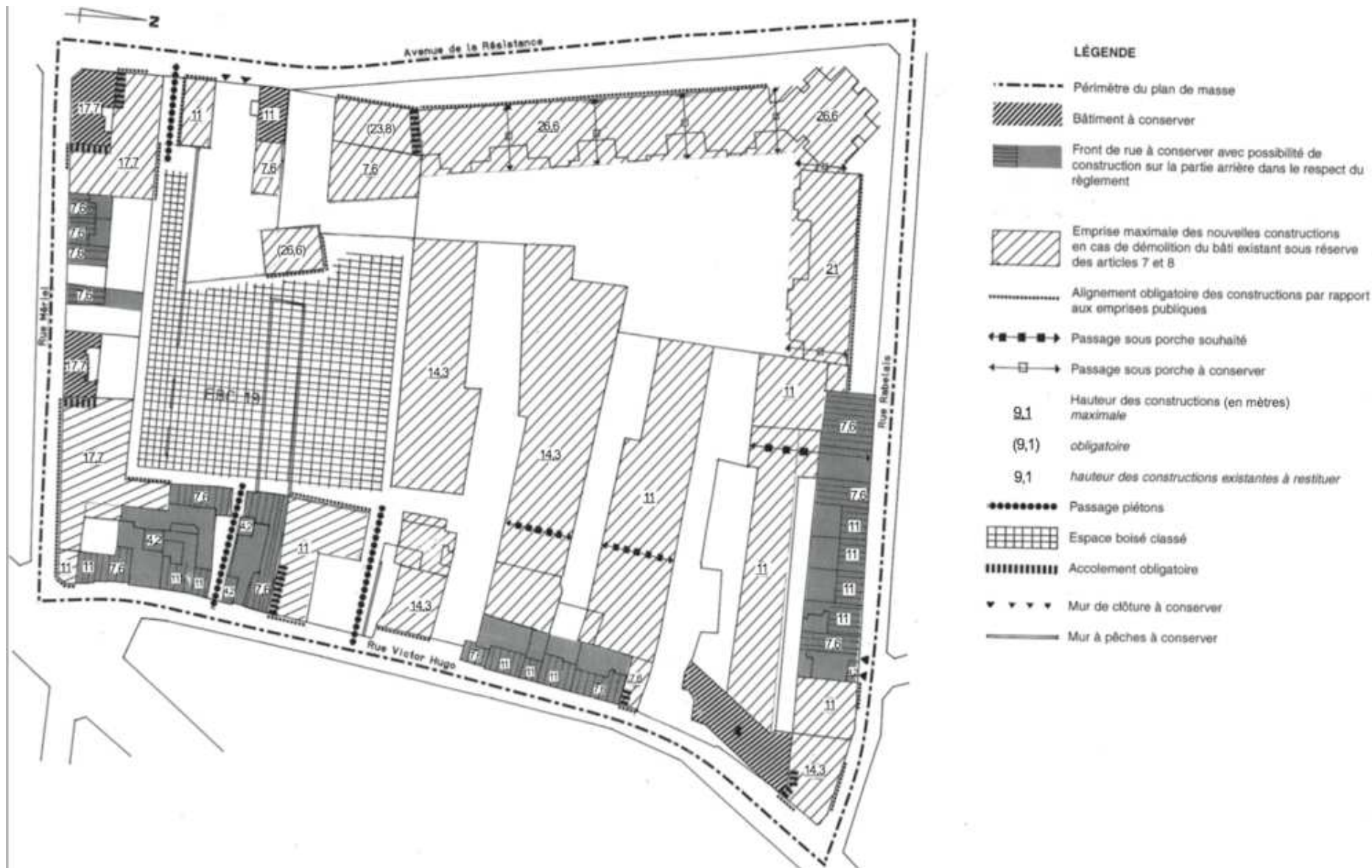
ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement. Conformément aux dispositions de l'article L 212-1 du Code de l'urbanisme, les ZAD sont créées par arrêté préfectoral, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI en ayant compétence. Si la commune ou l'EPCI donnent un avis défavorable, la création de la ZAD est prononcée par décret en Conseil d'État.

### **III.7 Définition et exemple d'un secteur de plan de masse**

Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions.

Les plans de masse font donc partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme. Ils constituent à ce titre une forme d'expression réglementaire du plan, que le code de l'urbanisme réserve à des situations particulières. En tant qu'expression graphique d'une règle d'urbanisme, ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions. Il n'y a donc pas de spécificité du régime juridique des plans de masse en tant qu'ils expriment des règles d'emprise au sol ou de hauteur, même si parfois ces règles sont plus faciles à exprimer graphiquement et ont donc vocation, davantage que d'autres, à se trouver dans ces plans de masse.

Le plan de masse n'est plus mentionné qu'à l'article R. 123-12 c) 4°: « Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu (...) dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ».





### **III.8 Définitions de l'OPAH et du PIG**

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-ANAH » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes). Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH, et les PIG réglementairement par l'article R 327-1 du CCH.

**L'OPAH** telle que définie dans la circulaire du 8 novembre 2002 concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces. Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'ANAH, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH), s'il existe, et du Plan local d'urbanisme.

L'OPAH de droit commun se caractérise par :

- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements ;
- l'engagement par la collectivité territoriale d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerce, équipements urbains, etc....).

L'identification des territoires confrontés à des difficultés justifiant le recours à l'OPAH peut résulter des données du programme local de l'habitat (PLH), de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), de projets de développement local (chartes de pays, de Parc Naturel Régional...), mais aussi des bilans d'opérations engagées préalablement. L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle. L'OPAH doit également s'articuler, le cas échéant, avec les divers documents relatifs à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, la prévention des différents risques (zones inondables, de bruit, etc.).

Une OPAH de « droit commun », ou « classique » se concrétise par une convention d'une durée de cinq ans maximum, qui décline un programme d'actions et précise les engagements réciproques de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'ANAH, voire de partenaires complémentaires. L'opération sera engagée de façon calendaire (de date à date).

**Le Programme d'Intérêt Général (PIG)**, au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Compte tenu du contexte local, qu'il soit urbain ou rural, les collectivités territoriales peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, à des échelles de territoire plus ou moins grandes - agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays et sans que pour autant, ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble. Le PIG constitue dès lors l'outil partenarial approprié pour mettre en œuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat.

Ainsi dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter du logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté. Bien évidemment, le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans le domaine technique, les problématiques liées à la sécurité ou la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières - zones inondables, zones de bruit, zones sismiques -, à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat, à la lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers, constituent autant de thématiques, à titre d'exemples, pouvant justifier le recours au PIG.

Par ailleurs, les situations exceptionnelles, consécutives à une catastrophe, qu'elles soient naturelles ou non, peuvent se traiter dans le cadre d'un PIG, dont le financement du suivi-animation sera dérogatoire. Le recours à ce type de PIG doit permettre de réaliser des interventions techniques d'urgence sur les habitations et accompagner en tant que de besoin les habitants concernés.

La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : un an, 3 ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.