



Programme Local de l'Habitat 2018-2024

Modification n°1 du PLH



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220929-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception en date du 28/10/2022

Affichage - 00/01/2020

Projet approuvé	Conseil Communautaire du 28 avril 2022
Modification adoptée	Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. Cadre législatif et réglementaire.....	4
2. Diagnostic des évolutions nécessaires.....	5
3. Prescriptions des modifications.....	5
3.1 Mise en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône.....	5
3.2 Intégration d'une nouvelle aide financière complétant les aides existantes.....	22
3.3 Mise à jour d'actions existantes	23
3.4 Synthèse des propositions de modifications.....	26
4. Mise en œuvre des modifications.....	26
5. Validation du projet de modification et consultation des Personnes Publiques Associées.....	27

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pilat Rhodanien a décidé de réaliser son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du Conseil Communautaire du 03 novembre 2014.

Le premier PLH arrivant à échéance en avril 2016, au regard des délais inhérents à la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat) et afin d'éviter toute rupture de procédure, le Conseil Communautaire du 03 novembre 2014, avait décidé, par délibération n°14-11-24 de lancer la procédure d'élaboration du deuxième PLH de la Communauté de Communes.

Après une phase de diagnostic et l'établissement du programme d'actions, le PLH a été adopté par délibération du conseil communautaire du 30 avril 2018 et rendu opérationnel le 1^{er} juillet 2018. Il couvre la période 2018-2024.

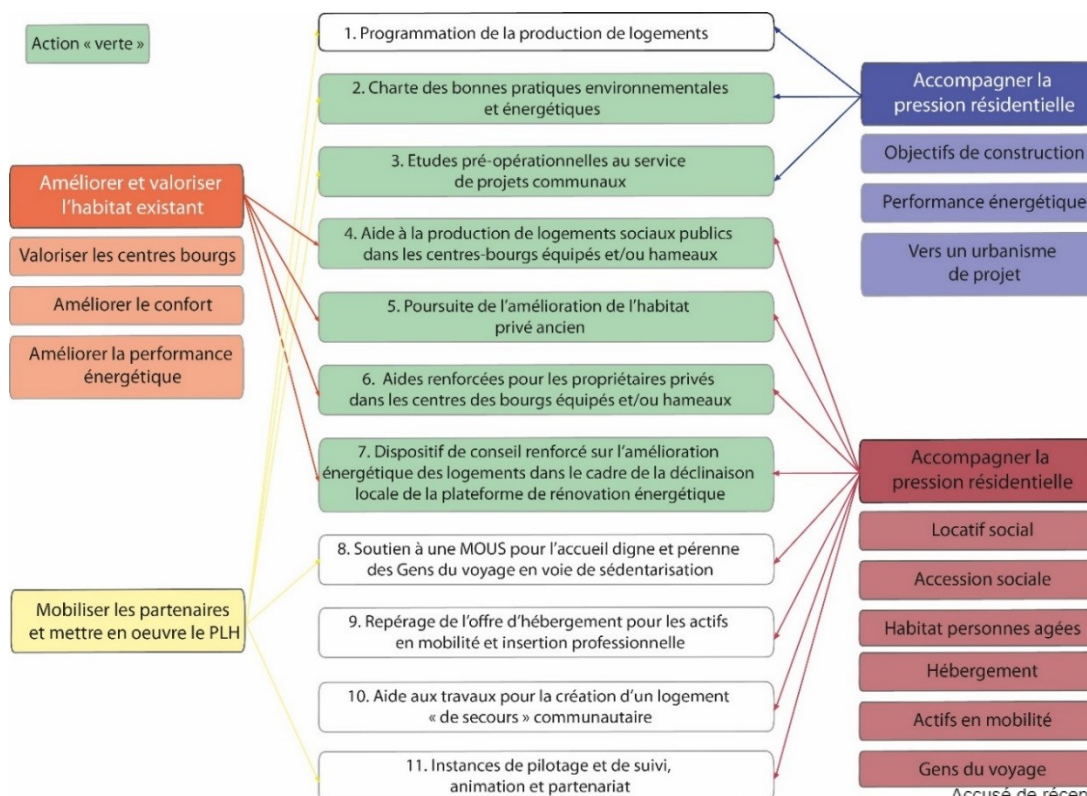
Rappel du programme d'actions du PLH 2018-2024

Le PLH de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien se donne un objectif quantitatif de production de 628 logements sur la durée du PLH dont 20% de logements abordables pour la Ville (Pélussin), 15% pour les bourgs-centre et 10% pour les villages.

Le programme d'actions du PLH 2018 – 2024 s'articule autour de quatre orientations stratégiques :

- ☐ **Orientation 1 : Accompagner la pression résidentielle,**
- ☐ **Orientation 2 : Améliorer et valoriser l'habitat existant,**
- ☐ **Orientation 3 : Permettre les parcours résidentiels,**
- ☐ **Orientation 4 : Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre le PLH.**

Programme d'actions du PLH 2018-2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220329-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

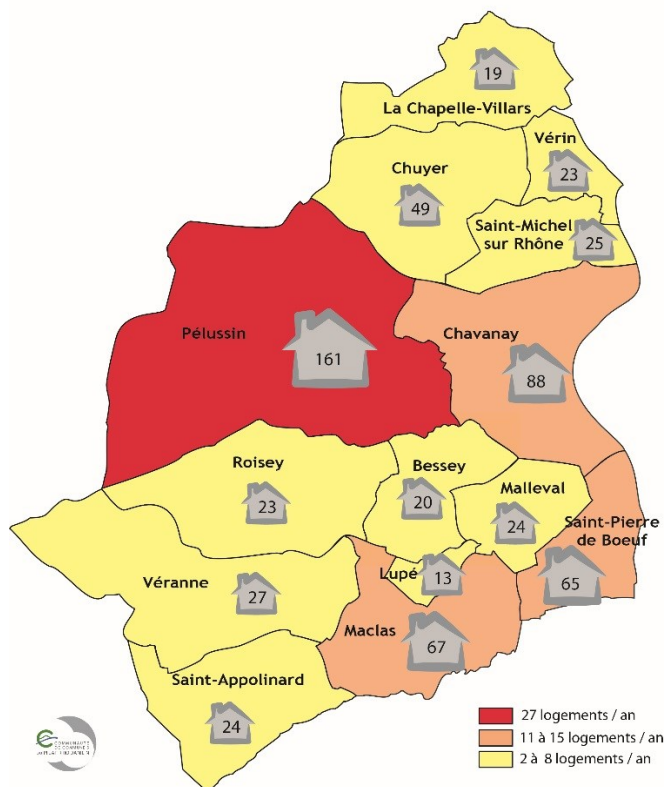
Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

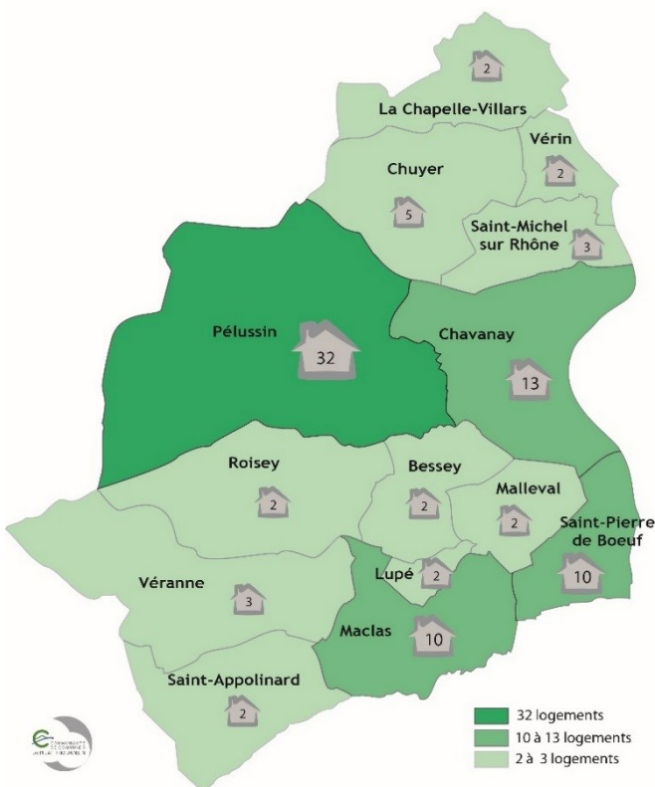
Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Rappel des objectifs de production de logements

Objectifs de production de logements 2018-2024



Objectifs de production de logements sociaux 2018-2024



I - Cadre législatif et réglementaire

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour une durée de six ans les objectifs et le programme d'actions pour répondre aux besoins en logement et en hébergement sur le territoire intercommunal. (Cf. L 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)).

La mise en œuvre du programme d'actions du PLH (à compter de l'approbation du PLH par l'intercommunalité) fait l'objet d'un suivi (Cf. L302-3 du CCH).

Ainsi chaque année, l'établissement intercommunal délibère sur son état de réalisation et éventuellement sur son adaptation à une nouvelle situation sociale ou démographique. A mi-parcours, soit 3 ans après son adoption, ainsi qu'à la fin de sa mise en œuvre, soit 6 ans après son adoption un bilan est élaboré et communiqué pour avis à l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

Si, au cours de sa mise en œuvre, est détectée (à condition de ne pas porter atteinte à son économie générale) (L302-4 du CCH) :

1. une nécessité de mise en conformité du PLH avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrée en vigueur après son adoption,
2. une nécessité de tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social.

Le Programme Local de l'Habitat peut être modifié.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220429-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

II - Diagnostic des évolutions nécessaires

Le PLH de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien adopté le 30 avril 2018 par le conseil communautaire pour une durée de 6 ans (2018-2024) s'articule autour des orientations suivantes :

1. accompagner la pression résidentielle,
2. améliorer et valoriser l'habitat existant,
3. permettre les parcours résidentiels,
4. mobiliser les partenaires et mettre en œuvre le PLH.

L'approbation du SCOT des Rives du Rhône le 28 novembre 2019 et opérationnel depuis le mois de mars 2020 a une incidence sur le programme d'actions du PLH. **Il est proposé de rendre compatible le PLH 2018-2024 avec le SCOT approuvé.**

Le thème de la rénovation énergétique des logements est l'un des axes centraux du PLH 2018-2024. Les bilans des trois premières années ont fait apparaître que les **aides financières actuelles ne permettaient pas d'avoir un impact suffisant sur les rénovations énergétiques en qualité (objectif BBC – Bâtiments Basse Consommation) et en nombre de logements réhabilités.**

En effet, le « résidentiel » constitue le deuxième secteur le plus consommateur d'énergie, tant à l'échelle nationale que départementale. Dans la Loire, le « résidentiel » représente une consommation annuelle d'énergie de près de 6 000 GWh, soit une facture énergétique d'environ 1 600 € par an et par ménage.

Les élus de la Communauté de Communes ont fait le choix de réaliser une « charte de bonnes pratiques environnementales et énergétiques ». Il est proposé d'apporter d'autres orientations à cette charte afin que celle-ci permette d'apporter des outils dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme.

Une action du Programme Local de l'Habitat est consacrée à la création d'un « logement de secours » communautaire. Les élus de la Communauté de Communes souhaitent actualiser cette action afin de permettre de nouvelles possibilités dans le cadre de cette création.

III- Prescription des modifications

Pour répondre aux besoins repérés dans les bilans annuels des trois premières années et accompagner les évolutions réglementaires, en particulier l'approbation du SCOT des Rives du Rhône, il est proposé en conséquence de modifier le programme d'actions du PLH en intégrant la mise en compatibilité du SCOT des Rives du Rhône et des aides financières supplémentaires permettant de compléter les actions existantes.

III.1 Mise en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône

III.1.1 - Etude de compatibilité du PLH 2018-2024 avec le SCOT des Rives du Rhône

Le SCOT des Rives du Rhône a été approuvé le 28 novembre 2019. Il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du SCOT dans le Programme Local de l'Habitat suivant les éléments identifiés ci-dessous :

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

PLH actuellement compatible avec le SCOT approuvé – Pas de proposition de modification.	
PLH actuellement compatible avec le SCOT approuvé – Proposition d'adaptation.	
PLH actuellement incompatible avec le SCOT approuvé – Proposition de modification.	

Prescriptions et recommandations du D00 (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCOT	Propositions de modifications du programme d'actions du PLH	* 1
Partie 4 : Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité		
Partie 4 – Chapitre 1 : Accueillir les habitants en ville et en campagne		
Organiser la production de logements dans le respect de l'armature urbaine du territoire (p 179 à 186 du D00)		
Les polarités intermédiaires représentent des communes au rayonnement moins important que les agglomérations, mais qui offrent toutefois un niveau de services important (services intermédiaires à l'échelle de petits bassins de vie). Plusieurs polarités intermédiaires sont identifiées à l'échelle du Scot : ... - La ville de Pélussin, qui offre des services et rayonne sur un bassin de vie rural relativement vaste à l'Ouest du Scot (Pilat). ... <u>PRESCRIPTIONS</u> L'objectif maximal de production de logements pour les polarités intermédiaires est fixé à 6 logements / an / 1 000 habitants (avec une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare).	La commune de Pélussin est classée « polarité intermédiaire ». Dans le précédent SCOT, Pélussin était classée en « ville ». La nouvelle dénomination de ce classement a pour objectif une concordance avec les autres SCOT de « l'interscot de l'Aire Métropolitaine Lyon Saint-Etienne ». L'objectif maximal de construction est inchangé et reste fixé à 6 logements/an/1000 habitants. Il est proposé d'adapter le nombre total de logements pour la Commune de Pélussin en tenant compte d'une cohérence sur l'ensemble des PLH1 et PLH2, Le nombre de logements créés « sans foncier » sera précisé dans le programme d'actions révisé (cf. Partie 4 – chapitre 3 du D00). Le programme d'actions du PLH pourra remplacer les termes « Villes » par « Polarité intermédiaire ».	
Les polarités locales structurent des petits bassins de vie de proximité et concentrent des fonctions plus locales en complémentarité des polarités intermédiaires et des agglomérations (services et commerces). Leur rôle est important pour structurer le développement des espaces péri-rhodaniens, offrir	Les communes de Chavanay, Maclas et Saint-Pierre de Bœuf sont classées en « polarités locales ». Dans le précédent SCOT, ces communes étaient classées en « bourgs centre ». La nouvelle dénomination de ce classement a pour objectif une concordance avec les autres SCOT de	

¹ Compatibilité du PLH avec le SCOT

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

les premiers services de proximité (commerce alimentaire, école maternelle et primaire) et ainsi limiter les besoins en déplacements des populations en milieu rural. <u>PRESCRIPTIONS</u> L'objectif maximal de production de logements pour les polarités locales est fixé à 6 logements / an / 1 000 habitants (avec une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare).	« l'interscot de l'Aire Métropolitaine Lyon Saint-Etienne ». L'objectif maximal de construction passe de 5,5 logements / an / 1000 habitants à 6 logements / an / 1000 habitants. Il est nécessaire de modifier le nombre de logements pour les polarités locales afin de renforcer l'attractivité de ces polarités locales. Le nombre de logements créés « sans foncier » sera précisé dans le programme d'actions révisé (cf. Partie 4 – chapitre 3 du DOO). Le programme d'actions du PLH pourra remplacer les termes « Bourgs centre » par « Polarités locales ».
Les villages correspondent aux autres communes, qui ont également vocation à accueillir des équipements économiques et commerciaux de proximité. <u>PRESCRIPTIONS</u> ... Dans certains secteurs éloignés des grands axes, ou présentant des sensibilités paysagères, agricoles ou environnementales notables, l'objectif maximal de production de logements pour les villages est limité à 4 logements / an / 1 000 habitants, avec une densité moyenne recherchée de 15 logements par hectare : ... - Dans le secteur du massif du Pilat, - Dans le secteur de la Côtière Rhodanienne. ...	Les communes de Bessey, La Chapelle-Villars, Chuyer, Lupé, Mallevall, Roisey, Saint-Appolinard, Saint-Michel sur Rhône, Véranne et Vérin sont classées en « villages ». Dans le précédent SCOT, ces communes étaient déjà classées en « villages ». L'ensemble des villages de la CCPR se situe sur deux secteurs différents : le secteur du « massif du Pilat » (La Chapelle-Villars, Chuyer, Roisey, Bessey, Véranne, Lupé et Saint-Appolinard) et le secteur de la « côtière rhodanienne » (Vérin, Saint-Michel sur Rhône, Mallevall). L'objectif maximal de construction est réduit de 5,5 logements / an / 1000 habitants à 4 logements / an / 1000 habitants. Il est nécessaire de modifier le nombre de logements pour les villages. Le nombre de logements créés « sans foncier » sera précisé dans le programme d'actions révisé (cf. Partie 4 – chapitre 3 du DOO). Le terme « village » dans le programme d'actions demeure inchangé.
PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COMMUNES ... Les capacités globales de construction de nouveaux logements peuvent être, dans le cadre des PLH et des PLUiH, redistribuées entre les communes, dans le respect de l'armature urbaine précédemment définie :	A noter que la répartition de logements entre les villages (même typologie) n'est possible qu'au sein du même secteur. La CCPR se situe sur deux secteurs différents : le secteur du « massif du Pilat » (La Chapelle-Villars, Chuyer, Roisey, Bessey, Véranne, Lupé et Saint-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220929-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

- La répartition des objectifs de construction entre village est possible, uniquement au sein de chaque secteur géographique (cf. carte ci-après pour l'identification des secteurs au sein desquels la redistribution est possible)
- La répartition des objectifs de construction entre polarités d'une même typologie (agglomérations, polarités intermédiaires, locales) est possible y compris entre polarités de secteurs géographiques différents.
- Les capacités de construction des agglomérations, des polarités intermédiaires et des polarités locales ne peuvent être « redistribuées » au profit des autres types de communes.

Les capacités de construction liées aux autorisations d'urbanisme (déclarations préalables valant division en vue de construire, permis d'aménager, de construire...) accordées au moment de l'arrêt du PLU(i) (« coups partis ») sont comptabilisées dans les objectifs de production de logements assignés aux communes concernées.

Si les capacités de construction induites par ces autorisations dépassent les objectifs assignés par le Scot, aucune nouvelle zone à urbaniser en extension n'est planifiée sur ces communes et les zones urbaines sont délimitées au plus près des constructions existantes.

A l'intérieur du tissu urbain, le développement reste possible par densification / renouvellement (constructions « sans foncier ») ou par comblement des dents creuses.

Dans le cadre d'un PLH ou d'un PLUi(h), les capacités de construction « excédentaires » d'une commune en raison de nombreux « coups partis » n'impactent pas les objectifs de production de logements des autres communes du même secteur géographique.

Par ailleurs, le PLH ou le PLUi(h) ne peut redistribuer les capacités de production de la commune excédentaire au profit des autres communes du secteur géographique.

Appolinard) et le secteur de la « côtière rhodanienne » (Vérin, Saint-Michel sur Rhône, Mallevall).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220829-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Partie 4 – Chapitre 2 : Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble

Augmenter la part des logements abordables (p 187 du D00)

PRESCRIPTIONS

Pour garantir la diversification du parc de logements du territoire, les objectifs suivants sont définis :

- La production d'une part minimale de 20% de logements abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements, **dans les polarités d'agglomération et intermédiaires non concernées par les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU.**
- Pour les communes concernées par la loi SRU, l'objectif est de produire à minima 25 % de logements sociaux (définition loi SRU) parmi les nouveaux logements produits (20% pour les communes concernées par des objectifs SRU adaptés).

Ces taux constituent également pour le Scot la part minimale que doivent représenter à terme les logements sociaux et/ou abordables dans le parc total de logement des communes concernées.

Les PLH et/ou les PLUi déclinent et ventilent les objectifs de construction de logements abordables et les modalités de « rattrapage du retard » (rythme, volume) par commune ou ensemble de communes. En l'absence de PLH, les documents d'urbanisme locaux appliquent sans ajustement les objectifs du Scot.

...

RECOMMANDATIONS

Dans les polarités locales et les villages, il est recommandé d'atteindre une part de 5 à 15% de logements abordables parmi les nouveaux logements produits. Ces objectifs pourront être précisés dans les PLH ou dans les PLUiH.

Les documents d'urbanisme peuvent intégrer des outils permettant d'inciter au développement de l'offre abordable, comme par exemple les secteurs de mixité sociale, ou les emplacements réservés.

...

L'ensemble du périmètre de la CCPR n'est pas concerné par les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU.

Ainsi, conformément aux prescriptions ci-contre, la Commune de Pélussin, polarité intermédiaire doit produire une part minimale de 20% de logements abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements.

Actuellement, le pourcentage de nouveaux logements abordables prévus est de 20%.

Il est nécessaire, pour cette modification de PLH, de conserver, pour la Commune de Pélussin, ce pourcentage de 20% de logements abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements.

Actuellement, pour les « polarités locales » (Chavanay, Maclas et Saint-Pierre de Bœuf) et pour les « villages », le PLH prévoit un pourcentage de logements abordables de, respectivement 15% et 10% conformément à l'ancien SCOT en vigueur.

La production de logements abordables pour les polarités locales et les villages est inscrite en « recommandations dans le SCOT ». Pour ces Communes, les élus de la Communauté de Communes souhaitent ne pas imposer, dans la modification du PLH, un nombre de logements abordables.

Ainsi, les Polarités locales et les villages pourront choisir, en compatibilité directe avec le SCOT des

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

042-244200895-20220929-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022
Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

	Rives du Rhône, de programmer ou non des logements abordables dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme.
Adapter l'offre aux besoins spécifiques identifiés (p 188 du D00)	
Logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite (p 188 du D00)	
RECOMMANDATIONS Le Scot invite les collectivités locales à prendre en compte les différentes chartes départementales, quand elles existent, à destination des personnes dépendantes ou en perte d'autonomie. Le département du Rhône a, par exemple, élaboré une charte sur cette question (charte « Rhône + Vivre chez soi »).	Pour le département de la Loire, il existe le « schéma départemental de l'autonomie pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap ». Ce schéma qui s'inscrit sur la période 2017-2021 comporte 20 actions différentes. De nombreuses actions concernent la mise en cohérence des différents acteurs essentiellement personnes âgées mais aussi des personnes en situation de handicap. Ce schéma est aussi essentiellement destiné aux différents services du Département de la Loire afin d'assurer une cohérence entre eux afin de structurer la « Maison Loire Autonomie ». Certaines actions ont pour objectif de favoriser le maintien de l'autonomie notamment des actions de partenaires tels que « Atouts prévention Rhône-Alpes », l'ARS et d'autres partenaires (CAF, MSA...). Ces actions sont développées à l'échelle de la Maison des Services du Pilat Rhodanien dans le cadre de l'animation avec ses différents partenaires mais aussi développer à l'échelle de certaines communes de la CCPR. L'une des actions de ce schéma (Action n°12 – « Répondre à la demande de nouvelles solutions d'habitat dédié à l'autonomie ») prévoit la construction d'un observatoire partagé de l'habitat dédié à l'autonomie. Dans le cadre du PLH, il est nécessaire de participer à cet observatoire dans le cadre de l'observatoire du PLH afin de pouvoir orienter les actions de la CCPR. PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il est proposé de ne pas modifier le PLH.
PRESCRIPTIONS Pour mettre en œuvre les objectifs du Scot, les politiques locales doivent favoriser la production d'une offre minimale en logements adaptés, à construire au plus près des centres bourgs / centres villes des communes, à proximité immédiate des	Ces prescriptions étaient déjà présentes dans l'ancien SCOT en vigueur. Les termes repris dans le nouveau SCOT approuvés sont identiques à ceux de l'ancien SCOT en vigueur.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

042-244200895-20221029-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022
Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

principaux commerces, équipements, services et arrêts de transports en commun.

Les PLH et documents d'urbanisme locaux doivent favoriser à la fois :

- l'adaptation des logements existants, dans un souci de maintien des personnes âgées à domicile.
- la mixité intergénérationnelle dans les programmes de logements neufs.
- la création d'équipements spécifiques, pour personnes âgées ou à mobilité réduite (petites unités de vie, maisons pour personnes âgées, résidences de services...), dans un souci de diversification de l'offre.
- la création de logements adaptés dans chaque nouveau programme de logements abordables, en particulier pour la production neuve, afin de favoriser la mixité et l'accès au logement pour tous (dans le cas d'opérations d'acquisition / amélioration, ce n'est pas toujours possible).

Le PLH doit permettre de définir à la fois les catégories d'hébergements à créer et leur localisation préférentielle.

Les communes doivent également, à leur échelle, s'emparer de cette problématique et intégrer dans leurs documents d'urbanisme des mesures concrètes destinées à répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et à mobilité réduite.

Les opérations de logements visant à la solidarité envers les plus âgés et des personnes handicapées (foyer-logement, maison de retraite, maison d'accueil,) ne sont pas comptabilisées parmi les objectifs de construction de logements assignés par le Scot, sous réserve qu'elles respectent aussi les objectifs qualitatifs du DOO en matière de construction.

Les éléments relatifs aux logements adaptés sont présents dans le programme d'actions du PLH 2018-2024 :

- L'action 4 du PLH (Aides à la production de logements sociaux publics dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux) indiquent que « Les opérations devront privilégier les logements adaptés aux personnes autonomes mais vieillissantes et aux petits ménages (T2/T3), dans la limite des contraintes des bâtiments anciens ».
- L'action 5 du PLH a prévu, pour favoriser le maintien à domicile et l'adaptation des logements existants, des aides financières directes notamment dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Départemental.

PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé.

Il n'est pas proposé de modifier le PLH.

Le besoin d'accès au logement des jeunes adultes (p 189 du DOO)

RECOMMANDATIONS

Le Scot recommande aux PLH d'intégrer les besoins en logement des 18-25 ans dans leur parcours d'intégration sociale et professionnelle, en vue de définir des objectifs quantitatifs comme qualitatifs : rénovation du bâti privé, développement d'une offre nouvelle de logements mieux adaptés aux jeunes, mise en place d'observatoires pour améliorer la

Ces recommandations étaient déjà présentes dans l'ancien SCOT en vigueur. Les termes repris dans le nouveau SCOT approuvés sont quasiment identiques, seul le dernier paragraphe a été ajouté.

Le programme d'actions du PLH prévoit des dispositions pour intégrer les besoins en logement des jeunes notamment des 18-25 ans :

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

connaissance, recours à des formules de « baux glissants » et « logements-passerelles », etc. En sus, il faudra aussi veiller dans les polarités d'agglomérations, intermédiaires et locales d'augmenter la part des petits logements (T2, T3) mieux adaptés au ménage d'une ou deux personnes.	- L'un des objectifs de l'action 6 du programme d'actions est de « développer l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et des primo-accédants (cible jeunes / familles) » notamment par l'intermédiaire de l'aide communautaire, dans les secteurs ciblés, en faveur de l'accession sociale des propriétaires occupants (4 000 € par ménage). - L'action 9 du PLH « Repérage de l'offre d'hébergement pour les actifs en mobilité ou en insertion professionnelle » a prévu un recensement de l'offre d'hébergement disponible chez les particuliers, les agriculteurs ou autres (chambres, logements saisonniers hors saison...). L'un des publics cibles sont les jeunes. PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.
L'hébergement d'urgence (p 189 du D00)	
<u>PRESCRIPTIONS</u> Conformément à la loi MOLLE, les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants doivent compter au moins une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants.	Cette prescription était déjà présente dans l'ancien SCOT en vigueur. Les termes repris dans le nouveau SCOT approuvés sont quasiment identiques à ceux de l'ancien SCOT en vigueur. La population de la CCPR est de 16 792 habitants pour l'année 2021. Ainsi, la CCPR n'a pas d'obligation. Le programme d'actions du PLH prévoit cependant la création d'un logement de secours intercommunal à travers l'action n°10 « Aide aux travaux pour la création d'un logement « de secours » communautaire ». Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. De nouvelles possibilités s'offrent à la CCPR afin de créer un logement de secours communautaire. Il est proposé de modifier le PLH pour intégrer ces possibilités.
L'accueil des gens du voyage (p 189 du D00)	
<u>PRESCRIPTIONS</u> Les communes et intercommunalités du territoire doivent achever de compléter leur équipement territorial en aires d'accueil de séjour et de grand passage pour les gens du voyage tel que prévu aux schémas départementaux en vigueur. En prenant en compte les dispositions des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage et les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et	Cette prescription était déjà présente dans l'ancien SCOT en vigueur. Le Pilat Rhodanien n'est pas concerné par l'obligation de créer une aire d'accueil des gens du voyage d'après le schéma départemental. Le programme d'actions du PLH prévoit une action dédiée à l'accueil des Gens du voyage (action n°8) : « Soutien à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), les PLH intègrent également les enjeux de sédentarisation des gens du voyage, en prenant en compte les besoins en foncier nécessaire et en identifiant les communes sur lesquelles une offre de sédentarisation en terrains familiaux ou logements adaptés pourrait être développée.

Sociale (MOUS) pour l'accueil digne et pérenne des gens du voyage en voie de sédentarisation ».

Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.

Partie 4 – Chapitre 3 : Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant

Faire dans le tissu urbain existant (p 190-191 du D00)

PRESCRIPTIONS

Création de logements sans foncier (ou renouvellement urbain)

Pour affirmer l'importance donnée au renouvellement, les communes et leurs EPCI compétents se fixent un cap de logements à produire sur des terrains déjà construits ou artificialisés.

Les capacités de création de logements par mutation ou densification du tissu bâti comprennent :

- la reconquête des logements vacants,
- la mutation (ou reconversion) ou le changement de destination de bâtiments (hangar, bâtiment d'activités, équipements,...) sous-occupés, en friche -voire en ruine-... vers l'habitat -en tout ou partie- que ce soit par démolition-reconstruction ou rénovation,
- la construction de logements sur des parcelles déjà construites (par division et recomposition parcellaire).

Les capacités de construction dans les dents creuses évoquées au chapitre suivant n'entrent pas dans ce cap.

Le « cap » à atteindre fixé ci-dessous est modulé en fonction des niveaux de communes -les capacités de densité étant plus élevées dans les polarités. Il a été fixé en tenant compte des analyses de capacités déjà effectuées dans les PLU les plus récents -de communes de polarités d'agglomération et intermédiaires-, puis adapté aux morphologies urbaines plus modestes des polarités locales et des villages.

En dehors des villes centres des agglomérations, les logements produits sans foncier au-delà du « cap » estimé dans le Scot ne seront pas décomptés

Cette prescription n'était pas présente dans l'ancien SCOT en vigueur.

La création de nouveaux logements « sans foncier » n'était pas prise en compte dans les objectifs de construction du Scot, de l'ancien SCOT en vigueur, afin d'encourager des politiques volontaristes de renouvellement urbain.

Les capacités de création de logements par mutation ou densification du tissu bâti seront désormais comptabilisées de la manière suivante :

Communes	« Cap » proposé pour la production de logements sans foncier (hors dents creuses mais incluant divisions parcellaires)
Polarité intermédiaire : Pélussin	20 % de la production
Polarités locales : Chavanay, Maclas et Saint-Pierre de Bœuf	15% de la production
Villages (autres communes de la CCPR)	10% de la production

Le SCOT précise qu'il s'agit d'un cap. Pour les communes qui justifient, dans leur document d'urbanisme que le cap ne serait pas atteignable, les logements ne pouvant être produits sans foncier pourront être rebasculés en production classique.

Il est nécessaire, d'intégrer dans le nombre de logements, un nombre de logements créés « sans foncier ».

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

des objectifs plafonds de production de logements.

Communes	« Cap » proposé pour la production de logements sans foncier (hors dents creuses mais incluant divisions parcellaires)
Polarités d'agglomération et intermédiaires	25 % de la production dans les villes centres des agglomérations, 20 % dans les autres communes
Polarités locales	15% de la production
Villages	10% de la production

Il s'agit d'un cap. La diversité des situations communales -en particulier de leur morphologie urbaine, de l'occupation forte ou non du bâti, des intentions des propriétaires, etc- et des opportunités amènera à l'adapter au cas par cas. Dans les communes où le cap ne serait pas atteignable (à justifier dans les documents d'urbanisme), les logements ne pouvant être produits sans foncier pourront être rebasculés en production classique.

Par ailleurs, certains tissus urbains anciens très denses ne sont plus adaptés aux conditions et exigences de vie d'aujourd'hui (en particulier au niveau de la ville d'Annonay, mais pas uniquement). Aussi, quand nécessaire, l'analyse des PLU repérera et justifiera les îlots ou secteurs où la dédensification ou la déconstruction est justifiée. Les programmes de déconstructions de logements vacants ne généreront pas d'objectifs de production de logements supplémentaires.

PRESCRIPTIONS

Conformément à l'article L 151-4 alinéa 417 du code de l'urbanisme, lors de l'élaboration (ou révision) de leur PLU, les communes ou les EPCI compétents s'engagent à évaluer finement, dans l'ensemble des espaces bâtis, les capacités de création de logements par réhabilitation, renouvellement, changement d'usage et densification des terrains déjà occupés (division parcellaire, fragmentation ou extension de volumes, ...), comme définis ci-dessus.

L'analyse :

- identifie les sites,

Il est rappelé que le programme d'actions du PLH modifié précise que « pour les communes qui justifient, dans leur document d'urbanisme que le cap ne serait pas atteignable, les logements ne pouvant être produits sans foncier pourront être rebasculés en production classique. »

Certains éléments de ces prescriptions étaient préexistants dans l'ancien SCOT en vigueur.

L'évaluation fine des capacités de création de logements par réhabilitation sera réalisée lors de l'élaboration ou la révision des PLU par les Communes et EPCI compétents comme pour le prescrivait l'ancien SCOT.

Le PLH 2018-2024 a prévu des moyens d'accompagnement et d'actions nécessaires au renouvellement urbain à travers les actions suivantes :

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

- estime la faisabilité et l'opportunité des projets de renouvellement, - élimine les sites cumulant trop de difficultés à l'échéance du PLU(i), - chiffre les capacités de production sur les sites retenus et un phasage grossier d'intervention (court, moyen ou long terme). L'analyse permettra d'ajuster le cap ambitionné par le Scot et justifiera les écarts éventuels. ... Les PLH intègrent les estimations et objectifs de renouvellement quand ils existent, et inscrivent dans leur programme les moyens d'accompagnement et d'actions nécessaires : observatoire foncier, convention foncière avec les EPF ou Etablissement Public mesures d'accompagnement (études préalables, AMO, ingénierie mutualisée..., lancement de programme type Appel à Manifestation d'Intérêt, accompagnement des propriétaires, etc).	- Action n°3 - Études pré-opérationnelles au service de projets communaux - qui prévoit une étude foncière et études pré-opérationnelles pour au moins les 4 communes et dans toute autre commune volontaire. Cette étude concerne aussi bien le tissu urbain existant que les zones d'urbanisation future. - Action n°4 - Aides à la production de logements sociaux publics dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux - en acquisition-amélioration ou renouvellement urbain. - Action 5 - Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé ancien (poursuite du Programme d'Intérêt Général (PIG) Départemental et aides directes aux travaux pour les particuliers - Action 6 - Aides renforcées pour les propriétaires privés dans les centres des bourgs équipés et/ou hameaux - Action 7 - Dispositif de conseil renforcé sur l'amélioration énergétique des logements dans le cadre de la déclinaison locale de la plateforme de rénovation énergétique
<u>RECOMMANDATIONS</u> Pour lancer, faciliter et encadrer les dynamiques de renouvellement urbain, les EPCI peuvent conduire différents programmes à destination des propriétaires privés : - OPAH spécifique Renouvellement Urbain et OPATB - Appel à Manifestation d'Intérêt auprès des propriétaires pour repérer les intentions ou initiatives, leur offrir un conseil architectural (limité et cerné), faire des recoupements et regroupements éventuels... - Etude pré-opérationnelle poussée sur les îlots mutables repérés : analyse fine -y compris foncière-, plan-programme de recomposition urbaine, détail de lots, phasage et négociation, mission de coordination et suivi - Etudes foncières spécifiques. Ces missions peuvent être étendues aux dents creuses et réhabilitation de l'habitat ancien (points ci-après).	Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.
Urbanisation des dents creuses (p 191 du D00)	
<u>PRESCRIPTIONS</u> Dans l'analyse des capacités de densification du tissu urbain, les communes repèrent aussi le potentiel	Les éléments de ces prescriptions étaient préexistants dans l'ancien SCOT en vigueur.

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

foncier des dents creuses existantes et leurs capacités de constructions.

Cette analyse tient compte des contraintes et enjeux pouvant préexister comme : la topographie, les risques naturels et technologiques, le maintien de sites protégés du point de vue environnemental ou patrimonial, le maintien de parcelles agricoles importantes (proches d'une exploitation, zonée en AOP, etc), la préservation de continuités écologiques fonctionnelles... Une partie des dents creuses identifiées dans les communes peuvent être classées inconstructibles dans la mesure où cette inconstructibilité se justifie.

En dents creuses, les objectifs de densité du Scot s'appliquent uniquement aux tènements d'une superficie et d'une configuration suffisantes pour permettre le respect de ces objectifs, par le biais notamment d'opérations d'ensemble.

Quand, sur la base de la règle précédente, les capacités globales de constructions nouvelles possibles dans le tissu urbanisé dépassent les objectifs de production de logements du Scot, aucune nouvelle zone à urbaniser en extension n'est créée sur la commune.

Dans les secteurs déjà fortement mités, la construction dans les dents creuses ne doit pas s'opérer sous forme d'urbanisation linéaire le long des voiries. Il s'agit de veiller au maintien de respirations paysagères (agricoles ou naturelles).

L'analyse du potentiel foncier des dents creuses sera réalisée lors de l'élaboration ou la révision des PLU par les Communes et EPCI compétents comme pour le prescrivait l'ancien SCOT. L'ancien SCOT en vigueur prévoyait déjà cette disposition.

Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.

Stimuler la rénovation dans le parc ancien (p 201 du D00)

PRESCRIPTIONS

Afin d'améliorer l'attractivité du tissu urbain existant et développer les capacités d'accueil dans les secteurs urbanisés, les PLH doivent inscrire dans leur programme d'actions l'amélioration du bâti ancien, avec une vigilance particulière concernant le parc d'avant 1977 –OPAH économies d'énergie, programme local d'économie d'énergie...-, et cibler les secteurs les plus dégradés où intervenir.

Le PLH a inscrit dans son programme d'actions l'amélioration du bâti ancien comme objectif prioritaire avec de nombreuses actions permettant de réaliser cet objectif (cf. moyens d'accompagnement et d'actions nécessaires au renouvellement urbain du présent document p 7).

Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé notamment dans le cadre de son action n°3 « Etudes pré-opérationnelles au service des projets communaux ».

RECOMMANDATIONS

De nouveaux dispositifs sont à déployer en cohérence avec les Plans Climat Air Energie Territoriaux

Le PLH prévoit une action spécifique intitulée : « Dispositif de conseil renforcé sur l'amélioration énergétique des logements dans le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20221029-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

(PCAET) ou les Territoires à Energie Positive (TEPOS), en offrant par exemple des conseils coordonnés sur les économies d'énergie (Points / Espaces Information Energie, Points Rénovation Info, par exemple). Le développement des outils de type « plateformes de rénovation énergétique » est également à encourager.	cadre de la déclinaison locale de la plateforme de rénovation énergétique » (action n°7). La plateforme de rénovation énergétique est développée à l'échelle du Département de la Loire. Le Pilat Rhodanien s'insère dans le TEPOS « Saint-Etienne Métropole Pilat ». La CCPR est vigilante pour que les échanges entre le TEPOS et le PLH soit effectif. Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.
Poursuivre la requalification des quartiers « politique de la ville » (p 201 du DOO)	
RECOMMANDATIONS Dans les communes d'agglomération, les documents d'urbanisme gagneront à intégrer les dispositions des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) existants ou en réflexion. ...	La CCPR ne comprend aucune commune d'agglomération. Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.
Partie 4 – Chapitre 4 : Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat	
Promouvoir des formes urbaines variées, et limiter la consommation foncière (p 202 du DOO)	
PRESCRIPTIONS Afin de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière de logements et de permettre une utilisation économe de l'espace, les documents d'urbanisme locaux assurent à l'échelle de l'ensemble des zones urbanisables une densité minimale de : - 35 logements par hectare pour les agglomérations, - 30 logements par hectare dans les polarités intermédiaires et 25 logements par hectare dans les polarités locales, - 20 logements par hectare dans les villages des secteurs suivants : ○ ... - 15 logements par hectare dans les villages des secteurs suivants, éloignés des grands axes, ou présentant des sensibilités paysagères, agricoles ou environnementales notables : ○ ... ○ Dans le secteur du massif du Pilat ; ○ Dans le secteur de la Côtière Rhodanienne. ... L'objectif de densité s'applique de manière globale à l'échelle de la commune, ou, dans le cas des PLU	Le SCOT révisé a fixé de nouvelles densités minimales. La commune de Pélussin est classée « polarité intermédiaire ». La densité minimale pour les polarités intermédiaires est inchangée et reste fixée à 30 logements par hectare. Les communes de Chavanay, Maclas et Saint-Pierre de Boeuf sont classées en « polarités locales ». La densité minimale pour les polarités locales passe de 30 logements par hectare à 25 logements par hectare. Les communes de Bessey, La Chapelle-Villars, Chuyer, Lupé, Mallevall, Roisey, Saint-Appolinard, Saint-Michel sur Rhône, Véranne et Vérin sont classées en « villages ». La densité minimale pour les villages des secteurs cités dans la prescription passe de 20 logements par hectare à 15 logements par hectare. Ces densités n'étant pas spécifiées dans le programme d'actions du PLH, aucune modification ne sera à prévoir. Le PLH modifié prend en compte ces nouvelles densités minimales.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

042-244200895-20210929-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

intercommunaux, à l'échelle des communes d'un même secteur et de même typologie au regard de l'armature urbaine (les secteurs sont ceux apparaissant sur la carte des objectifs de densité ci-après). Sont intégrées pour le calcul des objectifs de densité :

- les zones AU ;
- les zones U d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du Scot, par le biais notamment d'opérations d'ensemble.

Le calcul de la densité moyenne évaluée à l'échelle des PLUi n'intègre pas la densité des projets relevant de « coups partis » (cf. chapitre 1 de la présente partie).

Il est modulable par secteur (îlot, tènement) certains pouvant avoir une densité supérieure, d'autres une densité inférieure, en fonction du tissu bâti environnant, des contraintes diverses. Mais la moyenne doit être respectée à l'échelle de la commune, ou, dans le cas des PLU intercommunaux, à l'échelle des communes d'un même secteur et de même typologie au regard de l'armature urbaine.

Les politiques menées en matière d'habitat doivent permettre, au niveau de chaque commune, de :

- **renforcer les centres urbains** (cœurs de village, centre-bourgs, etc.), par une logique de développement en greffes de bourgs et par une optimisation du tissu urbain existant
- **diversifier l'offre** en matière de logements (collectif/individuel/intermédiaire, privé/accession/locatif, taille variée des logements), en accord avec les besoins identifiés dans les documents d'urbanisme et les PLH
- **augmenter la densité moyenne** des constructions en privilégiant l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif
- **permettre davantage de diversité** dans les modes de production des logements (intervention des collectivités, opérations mixtes, partenariats public/privé, etc.)

Pour les communes bénéficiant d'une bonne desserte en TC et sauf exception justifiée (topographie, contraintes environnementales...), les documents d'urbanisme doivent prévoir, dans les secteurs à proximité des arrêts (1 km pour les gares et 500 m

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-2022-02-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

pour les arrêts de bus), une densité plus élevée que sur les autres sites de projet.	
Rompre avec la dispersion de l'habitat (p 207 du D00)	
<u>PRESCRIPTIONS</u> Le développement de l'habitat ailleurs qu'en continuité des centres bourgs des communes ne peut se faire que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou par le « remplissage » des dents creuses (principe de non extension des hameaux). Toutefois, sur les communes de Saint-Romain-en-Gal et Sainte-Colombe, la création d'un faubourg perché est permise. Les communes doivent au préalable justifier l'absence de marges de manœuvre suffisantes dans la vallée en préalable. Le Document Graphique « Zoom sur la Côtière Rhodanienne » localise le site de réflexion pour la création du faubourg perché.	Cette prescription concerne surtout les communes de Saint-Romain en Gal et Sainte-Colombe. Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.
<u>PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU FAUBOURG PERCHE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL - SAINTE-COLOMBE</u> ...	La CCPR n'est pas concernée par cette prescription qui concerne uniquement les communes de Saint-Romain en Gal et Sainte-Colombe.
Favoriser le développement d'un urbanisme de projet (p 212 du D00)	
<u>PRESCRIPTIONS</u> Les documents d'urbanisme doivent garantir la qualité des projets d'urbanisme et, autant que possible, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Parmi les outils susceptibles d'être utilisés, figurent les orientations d'aménagement et de programmation des PLU. Les documents d'urbanisme préciseront les programmes, la trame viaire et les espaces publics, la trame verte et bleue. Le PLU(i) comportera des règles garantissant l'insertion des projets dans le site, précisant les modalités d'implantation des constructions, et contiendra des mesures garantissant les économies d'énergie.	Cette prescription concerne exclusivement les PLU (i). Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Partie 4 – Chapitre 5 : Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier (p 213 du D00)

PRESCRIPTIONS

Les PLH ou les PLUiH élaborés par les intercommunalités comportent un volet « foncier » dans leur programme d'actions.

Les interventions de l'Epora, de la Safer et des conseils départementaux sur le territoire respecteront ces objectifs fondamentaux en intégrant également une exigence de qualité environnementale des opérations. La stratégie d'intervention foncière sur le territoire se structure autour de 4 axes prioritaires non exclusifs, à décliner de manière générale au-delà du contenu des PLH et PLUiH :

- le traitement des sites à renouveler, sur la base d'un projet de reconversion, notamment dans les sites économiques identifiés dans la première partie du D00 (volet économique) et les sites ciblés dans les cartographies des espaces à enjeux pour la mutation et la densification des tissus bâtis.
- l'optimisation du foncier autour des gares dans le cadre de projets de renouvellement urbain visant à densifier le tissu urbain existant (identification des gisements fonciers) et à renforcer les liens entre l'urbanisme et les transports collectifs.
- l'accompagnement du développement des zones d'activités économiques stratégiques identifiées dans le Scot (ZIP Salaise-Sablons, Axe 7 en particulier) par une maîtrise foncière.
- la protection des espaces agricoles et naturels périurbains à valeur stratégique, notamment ceux identifiés dans les zooms par secteurs (Côtière Rhodanienne, polarités d'agglomération et polarités intermédiaires notamment).

RECOMMANDATIONS

Pour mettre en application les orientations du Scot et réaliser dans les meilleures conditions leurs projets d'aménagement, les collectivités sont incitées à élaborer une stratégie foncière à leur échelle et à mobiliser les différents leviers fonciers à leur disposition. Le premier outil de la stratégie foncière reste le plan local d'urbanisme (PLU(i)).

Concernant le volet foncier, le Document d'Orientation et d'Objectif de l'ancien SCOT indiquaient uniquement que « **Les PLH élaborés par les intercommunalités comportent un volet « foncier » dans leur programme d'actions** ».

Ainsi, la prescription de ce nouveau SCOT est plus détaillée. La déclinaison de cette prescription revêt aussi bien un volet résidentiel qu'économique.

Pour l'habitat, le PLH décline, en majeure partie, les axes prioritaires définis en prescription.

La première action concernant le foncier est la réalisation de **l'observatoire de l'habitat** avec une déclinaison concernant les aspects fonciers (suivi de la consommation foncière, suivi/animation des PLU communaux lors de leurs modifications / révisions...). Cet observatoire est décliné dans l'action n°11 du PLH : « Instances de pilotage et de suivi, animation et partenariat ».

Le PLH de la CCPR est structuré autour d'**une étude foncière centrale** (action n°3 du PLH) pour les 4 communes principales (Pélussin, Maclas, Saint-Pierre-de-Bœuf et Chavanay) et dans toute autre commune volontaire. Cette étude a pour objectif de confirmer les sites prioritaires de projet pressentis par les communes et leurs capacités (étude de gisement foncier). Cette étude, menée avec la participation de l'EPORA a pour vocation :

- d'identifier les périmètres opérationnels pertinents de « revitalisation des centres bourgs » dans lesquels seront priorisées les actions de la CCPR (action 4),
- de tester la faisabilité des projets prioritaires pour les communes (Orientations d'aménagement programmé),
- d'affiner la programmation et identifier les modalités opérationnelles de mise en œuvre (convention d'étude et de veille foncière avec EPORA).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

042-244200895-20220922_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Les moyens et les outils de maîtrise et d'intervention foncière à disposition des collectivités sont nombreux :

- zone d'aménagement différé,
- droit de préemption urbain,
- démarches d'acquisition amiables permettant une maîtrise foncière par la collectivité en fonction des opportunités,
- emplacements réservés,
- périmètres d'attente, permettant de geler la situation d'un périmètre pendant un délai pouvant aller jusqu'à cinq ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global,
- servitude pour la mixité de l'habitat,
- déclaration d'utilité publique dans le cadre d'opérations d'aménagement d'espaces ou d'équipements publics, de restauration immobilière dans les centres anciens.

Cette étude conditionne les aides renforcées à la production de logements abordables dans les bourgs équipés (action 4).

Le PLH est déjà compatible avec le nouveau SCOT approuvé. Il n'est pas proposé de modifier le PLH.

Partie 4 – Chapitre 6 : Conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel (p 214 du D00)

PRESCRIPTIONS

Le Scot n'identifie pas de projets d'équipements structurants rayonnant au-delà de l'échelle intercommunale.

Les besoins en équipements (équipements administratifs et sociaux, de santé, d'enseignement, de sport et de culture) sont évalués au niveau intercommunal en lien avec les perspectives de croissance démographique du territoire et l'évolution des besoins des différentes classes d'âge.

A noter que la mise en place d'un nouveau collège est envisagée dans le secteur du Nord de l'Ardèche, afin de pallier au déficit existant sur ce type d'équipement dans le secteur géographique.

Les établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées, les maisons médicales, les écoles et services à la petite enfance et autres équipements publics de proximité se localisent prioritairement dans les centralités (centres-villes, centres-bourgs, centralités de quartiers) afin de permettre leur accessibilité au plus grand nombre par le biais de modes doux.

Cette prescription concerne surtout les PLU (i).

La CCPR est vigilante pour que les liens entre ces différentes thématiques et le PLH soient effectif.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220929-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Des exceptions sont possibles en l'absence de possibilités dans les centralités (du fait de la rareté du foncier dans certaines centralités, en particulier).

Les nouveaux équipements structurants de rayonnement intercommunal (cinéma, médiathèque, centre nautique, équipements de loisirs comme par exemple les bowlings ou laser game...), doivent s'implanter dans les agglomérations et pôles urbains du territoire. Au sein de ceux-ci, ces équipements sont localisés en priorité à l'intérieur ou en continuité directe du centre urbain et doivent bénéficier dès que possible d'une desserte en transports en commun et modes de déplacement doux adaptés à leur niveau de fréquentation.

Les accès aux équipements pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat feront également l'objet d'une attention particulière.

III.1.2 - Action n°1 du programme d'actions du PLH 2018-2024

Il est nécessaire de modifier le programme d'actions du PLH au regard des éléments proposés dans les tableaux ci-dessus. Cette « mise en compatibilité » concerne exclusivement l'action n°1 du PLH 2018-2024.

III.2 - Intégration d'une nouvelle aide financière complétant les aides existantes

L'attribution de l'ensemble des aides financières de la Communauté de Communes dans le cadre du PLH est soumise à l'avis de la commission « aménagement du territoire, urbanisme et habitat » de la Communauté de Communes et doit être conforme au règlement d'attribution des aides communautaires en application du PLH.

Ce fonctionnement permet d'étudier chaque aide financière et sa pertinence au regard, notamment des évolutions réglementaires et des projets de travaux (de réhabilitation énergétique ou adaptation des logements au vieillissement et au handicap).

En complément des aides financières existantes, notamment celles en lien avec le PIG départemental « habitat privé », il est proposé de créer de nouvelles aides financières.

- Action n°7 du programme d'actions du PLH 2018-2024 - Création d'une aide financière directe de la CCPR sous forme d'aide communautaire, pour la rénovation énergétique des logements

Il est proposé de créer une nouvelle aide financière de 1500 € par logement et la réalisation de travaux énergétiques. Il est proposé que cette aide réponde à des critères énergétiques « exigeants » avec la réalisation de 2 postes de travaux de rénovation énergétique parmi les 4 suivants. Les performances énergétiques s'appuient sur les critères techniques de « MapprimeRénov ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220429-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Il s'agit donc d'une exigence de travaux plus incitative que pour les aides attribuées dans le cadre du PIG départemental.

Cette nouvelle aide serait destinée aux personnes ne pouvant pas bénéficier des aides de l'Anah.

Postes de travaux		Critères d'éligibilité	A titre indicatif - Critères d'éligibilité 2021
☐ Isolation toiture	Sous les rampants	Caractéristiques et performances variables en fonction des critères techniques MaPrimRenov'	$R \geq 6 \text{ m}^2.\text{K/W}$
	Toitures terrasses		$R \geq 4,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$
☐ Murs en façade ou en pignon			$R \geq 3,7 \text{ m}^2.\text{K/W}$
☐ Sols	Plancher bas sur sous-sol, sur vides sanitaire ou sur passage ouvert		$R \geq 3 \text{ m}^2.\text{K/W}$
	Plancher de combles perdus		$R \geq 7 \text{ m}^2.\text{K/W}$
☐ Fenêtres	Fenêtre ou porte fenêtre		$Uw \leq 1,3\text{W/m}^2.\text{K}$ et $Sw \geq 0,3$ ou $Uw \leq 1,7\text{W/m}^2.\text{K}$ et $Sw \geq 0,36$
	Fenêtre de toiture		$Uw \leq 1,5\text{W/m}^2.\text{K}$ et $Sw \geq 0,36$

Cette aide financière incitative serait de 1 500 € ce qui permettrait une amélioration significative du gain énergétique et de la qualité des projets.

Les élus souhaitent qu'une vocation sociale soit liée à cette aide financière qui serait destinée aux personnes ne pouvant pas bénéficier des aides financières de l'Anah mais ayant des revenus inférieurs aux plafonds de revenus du PTZ (Prêt à Taux Zéro).

Il est proposé un volume de 30 aides financières pour les dernières années du PLH.

Il est proposé une modification de budget pour cette aide :

Actuellement	Proposition
Pas d'aide financière	- Aides financières directes : - 30 aides à 1 500 € = 45 000 €
Total : 0 €	Total : 45 000,00 €

Le règlement d'attribution des aides de la Communauté de Communes sera modifié par la création d'une nouvelle aide financière.

III.3 Mise à jour d'actions existantes

III.3.1 - Action n°2 du programme d'actions du PLH 2018-2024

III.3.1.1 – Préconisations complémentaires afin d'intégrer des outils, dans la rédaction de la charte à inscrire dans les PLU

Cette charte de bonnes pratiques a pour objectif de donner des orientations notamment à travers les trois volets suivants :

- urbain : intégration de l'opération dans son environnement et son quartier (continuité des espaces publics, circulations douces, services ...),
- environnemental : intégration paysagère, traitement des eaux et des déchets, performance énergétique, utilisation de matériaux durable...,
- architectural (matériaux, gabarit, colorimétrie,...) et qualités d'usage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220922_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Il est proposé dans la rédaction de la fiche action n°2 « charte de bonnes pratiques environnementales et énergétiques » du programme d'actions du PLH, d'intégrer la possibilité, à la charte, d'apporter des outils à inscrire dans le règlement des PLU.

Il est proposé de ne pas modifier le budget de cette action.

III.3.2 - Action n°3 du programme d'actions du PLH 2018-2024

Cette action concerne l'étude pré-opérationnelle au service de projets communaux menée au cours des quatre premières années du PLH avec l'EPORA. Cette étude est terminée est l'ensemble du budget n'a pas été consommé.

Il est proposé une modification de budget pour cette action :

Actuellement	Proposition
<u>Réalisation de l'étude de l'étude pré-opérationnelle au service des projets communaux</u> Budget global de 25 000 €	<u>Réalisation de l'étude de l'étude pré-opérationnelle au service des projets communaux</u> - Budget global de 21 855 €
Total : 25 000,00 €	Total : 21 855,00 €

III.3.3 - Action n°7 du programme d'actions du PLH 2018-2024

Dans le cadre de cette action, la Communauté de Communes a mis en place un dispositif permettant à l'ensemble des propriétaires de faire financer, sans conditions de revenus, par la communauté de communes, un audit énergétique.

Les éléments de cette aide sont formalisés dans le règlement d'attribution des aides du PLH et dans une convention co-signée par le bénéficiaire et la CCPR.

L'intégralité de l'audit énergétique est prise en charge par la CCPR, s'il est suivi de travaux qui permettront de faire un gain énergétique de 25 % par rapport à l'état avant travaux et devront concerner un poste de travaux « enveloppes » (isolation murs, isolation sols/plafonds, menuiseries extérieures, ventilation, etc.) défini par l'audit énergétique.

Le marché conclut avec le bureau d'étude qui réalise les audits, pour une durée de quatre ans, se termine en septembre 2022. Les audits énergétiques permettent la réalisation de travaux à forte valeur ajoutée énergétique.

Il est proposé de relancer le marché pour une durée de deux ans supplémentaires.

Il est proposé une modification de budget pour cette aide :

Actuellement	Proposition
<u>Réalisation d'audits énergétiques</u> Budget global de 33 750 €	<u>Réalisation d'audits énergétiques</u> Budget complémentaire de 35 000 €
Total : 33 750 €	Total : 68 750 €

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

III.3.4 - Action n°8 du programme d'actions du PLH 2018-2024

Cette action permet le financement pour la mise en œuvre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour l'accueil digne et pérenne des gens du voyage en voie de sédentarisation. Cette aide n'est pas encore opérationnelle.

Il est proposé une modification de budget pour cette action :

Actuellement	Proposition
Budget communautaire	Budget communautaire
15 000,00 €	10 000,00 €
Total : 15 000,00 €	Total : 10 000,00 €

III.3.5 - Action n°10 du programme d'actions du PLH 2018-2024

Une action du Programme Local de l'Habitat est consacrée à la création d'un « logement de secours » communautaire.

L'orientation retenue lors de l'approbation du Programme Local de l'Habitat en 2018 était d'apporter une aide financière aux travaux d'un logement communal afin que ce logement ait pour vocation le logement des personnes en situation d'urgence ou sans solution d'hébergement.

Les élus de la Communauté de Communes souhaitent actualiser cette action afin de permettre la possibilité à un bailleur social public, possédant du patrimoine sur la Communauté de Communes, de pouvoir mettre à disposition exclusive un logement destiné aux situations d'urgence.

Il est proposé de sous-louer à un organisme spécialisé, par des modalités qui restent à définir.

Les modalités devront être précisées dans une convention entre le bailleur social, l'organisme spécialisé et la CCPR.

Il est proposé de ne pas modifier le budget de cette action

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1

Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

III.4 Synthèse des propositions de modifications

Actions	Intitulé		Coût sur la durée du PLH 2018-2024	Budget avant modification	Budget après modification
Action n°1	Programmation de la production de logements		Inclus dans l'animation	0,00 €	0,00 €
Action n°2	Charte de bonnes pratiques environnementales et énergétiques		Inclus dans l'animation	0,00 €	0,00 €
Action n°3	Etudes pré-opérationnelles au service de projets communaux		25 000,00 €	25 000,00 €	21 855,00 €
Action n°4	Aides à la production de logements sociaux publics dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux		80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €
Action n°5	Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé ancien 5A - Poursuite du PIG départemental (PIG sur 4 ans)		37 000,00 €	37 000,00 €	37 000,00 €
Action n°5	Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé ancien 5B - Aides directes aux travaux pour les particuliers		120 000,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €
Action n°6	Aides renforcées pour les propriétaires privés dans les centre des bourgs équipés et/ou hameaux		105 000,00 €	105 000,00 €	105 000,00 €
Action n°7	Dispositif de conseil renforcé sur l'amélioration énergétique des logements dans le cadre de la déclinaison locale de la plateforme de rénovation énergétique	Adhésion ALEC42	1 500,00 €	1 500,00 €	1 500,00 €
		Permanence EIE / Convention globale	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €
		Participation à la pateforme de rénovation énergétique	8 650,00 €	8 650,00 €	8 650,00 €
		Audits énergétiques	33 750,00 €	33 750,00 €	68 750,00 €
		Aides communautaires Energie	0,00 €	0,00 €	45 000,00 €
Action n°8	Soutien à une maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accueil digne et pérenne des gens du voyage en voie de sédentarisation		15 000,00 €	15 000,00 €	10 000,00 €
Action n°9	Repérage de l'offre d'hébergement pour les actifs en mobilité ou en insertion professionnelle		2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
Action n°10	Aide aux travaux pour la création d'un logement "de secours" communautaire		40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
Action n°11	Instances de pilotage et de suivi, animation et partenariat	Frais de personnel + fonctionnement	242 000,00 €	242 000,00 €	242 000,00 €
		Communication	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
		Financement ADIL	11 550,00 €	11 550,00 €	11 550,00 €
		Financement FSL	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €
TOTAL			776 450,00 €	776 450,00 €	848 305,00 €

IV- Mise en œuvre des modifications

Le projet de modification du PLH est élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale. Il est ensuite transmis pour avis aux représentants de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L 302-2 du CCH). Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet (Cf Art. L 302-4 du CCH).

Le projet est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal. De cette modification du PLH découleront la **modification du règlement d'attribution des aides communautaire**.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220929-22_09_16a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022

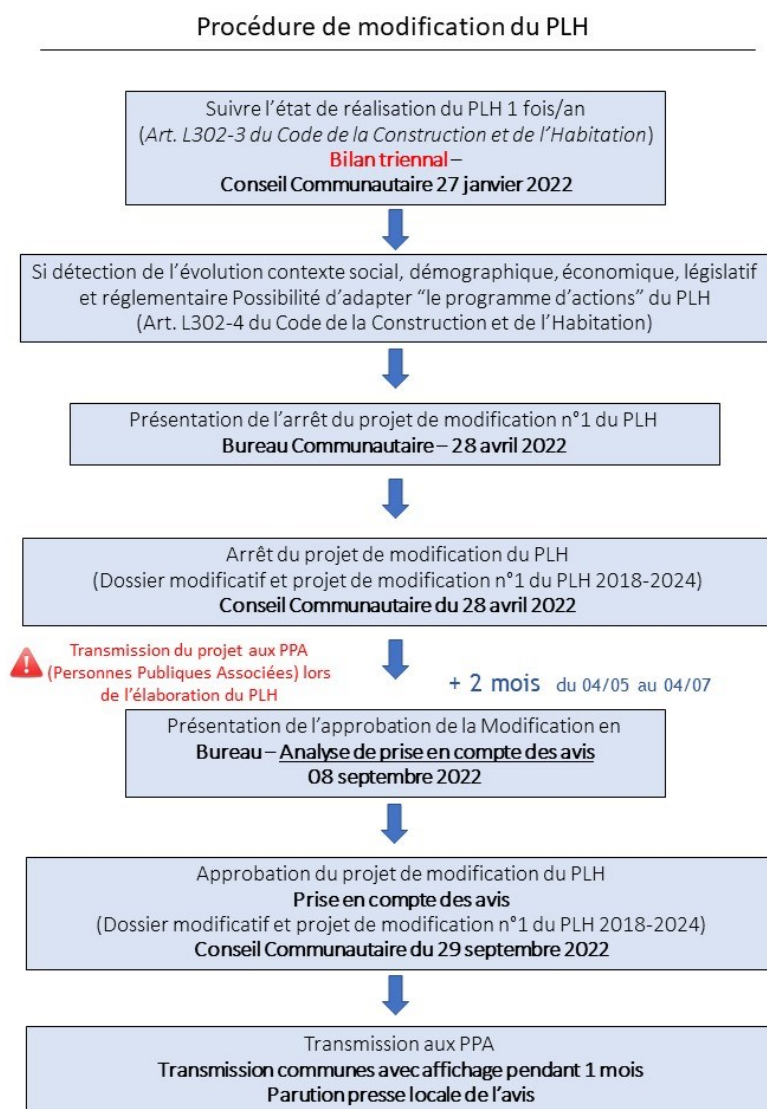
Affichage : 09/01/2020

PLH 2018-2024 – Projet de modification n°1 Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

V- Validation du projet de modification et consultation des Personnes Publiques Associées

Le Conseil Communautaire du 28 avril 2022 a validé l'ensemble des propositions de modifications présentées ci-dessus. Les « Personnes Publiques Associées » lors de l'élaboration du PLH ont été consultées, conformément à l'article L 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, afin d'émettre un avis dans un délai de deux mois à compter du jour de la transmission de ce projet de modification (consultation du 04/05/2022 jusqu'au 04/07/2022).

Les étapes de la procédure de la modification sont indiquées dans le schéma ci-dessous :



Les avis des Personnes Publiques Associées sont présentés dans le tableau page suivante :

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2022
Affichage : 09/01/2023

Organismes	Date de l'avis Personnes Publiques Associées	Date de réception de l'avis	Avis	Réponse du Conseil Communautaire à l'avis
Préfecture de la Loire	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Syndicat mixte des Rives du Rhône	Pas de retour	18/07/2022	Avis favorable du projet de modification du PLH, assorti d’une recommandation : 1. Détailler la programmation de logements locatifs abordables sur l’ensemble du territoire <i>La structuration de l’armature urbaine et la nouvelle ventilation des droits théoriques de construction sont intégrées dans les nouveaux objectifs du PLH pour ces trois dernières années de mise en œuvre. Leur intégration est toutefois pondérée par le rythme de production enregistré sur le PLH précédent (2010-2018) pouvant majorer ou minorer la production à venir. Au final, la production globale sur les 3 années restantes est majorée de 10% (soit près de 55 logements). Le document intègre bien la nouvelle préconisation du SCOT de produire du logement sans foncier. A contrario, les règles de densité ne sont pas reprises à l’échelle du projet intercommunal, ni retravaillées pour intégrer les spécificités locales.</i> <i>J’attire votre attention sur la faiblesse de la programmation des Logements Locatifs Sociaux fléchée uniquement sur la commune de Pélussin, polarité intermédiaire. Sur les autres polarités bien que le Scot ne prescrit pas d’objectif, il recommande d’atteindre une part minimale de 5 à 15% de logement locatifs abordables dans la nouvelle programmation. Cette souplesse n’a pas pour but d’encourager à la non-production de logements abordables mais de permettre aux EPCI de définir sa propre stratégie. Au vu des besoins du territoire, il est regrettable que le PLH ne se soit pas approprié cet objectif de mixité social et ne soit pas en mesure de présenter une programmation.</i>	La Communauté de Communes prend acte de la recommandation du Syndicat Mixte des Rives du Rhône. Au cours des deux dernières années et pour les prochaines années (2023), la Communauté de Communes a connu un dynamisme de production de logements abordables publics qui va se poursuivre. Si on ne prend pas en compte la résidence de la Rosée du Pilat à Maclas, les Communes de Saint-Pierre de Bœuf et Chavanay ont, dans la programmation de logements sociaux, remplis leurs objectifs initiaux du PLH. Les élus du Conseil Communautaire, souhaitent, ne pas imposer la production de logements abordables et laisser le libre choix aux communes.
Parc Naturel Régional du Pilat	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Département de la Loire	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
ADIL de la Loire / Haute Loire	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
ALEC 42	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
AURA HLM Loire / Drôme / Ardèche / Haute-Loire	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Bessey	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Chavanay	Pas de délibération prise - Avis favorable	23/06/2022	Réputé favorable	-
Mairie de Chuyer	Délibération du Conseil municipal / 17 mai 2022	20/06/2022	Défavorable / pas de raisons motivées	La CCPR ne peut pas apporter de réponse, l'avis défavorable n'étant pas motivé.
Mairie de La Chapelle-Villars	Pas de délibération prise - Avis favorable	20/06/2022	Réputé favorable	-
Mairie de Lupé	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Maclas	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Mallevall	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Pélussin	Pas de retour	-	Favorable - 1 remarque concernant la diminution du budget pour la réalisation d'une zone d'accueil des Gens du voyage	La Communauté de Communes prend acte de la remarque de Pélussin mais ne souhaite pas y donner suite. Il est rappelé que cette aide n’est pas encore opérationnelle.
Mairie de Roisey	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Saint-Appolinard	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Saint-Michel sur Rhône	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Saint-Pierre de Bœuf	Pas de retour	-	Réputé favorable	-
Mairie de Véranne	Délibération du Conseil municipal / 24 mai 2022	28/06/2022	Favorable	-
Mairie de Vérin	Pas de retour	-	Réputé favorable	-