

2eme Programme Local de l'Habitat

1

Séminaire du 1er Avril

ATELIER N°1 Foncier et Urbanisme

POLITIQUE
DE LA VILLE
ET HABITAT

grand
avignon

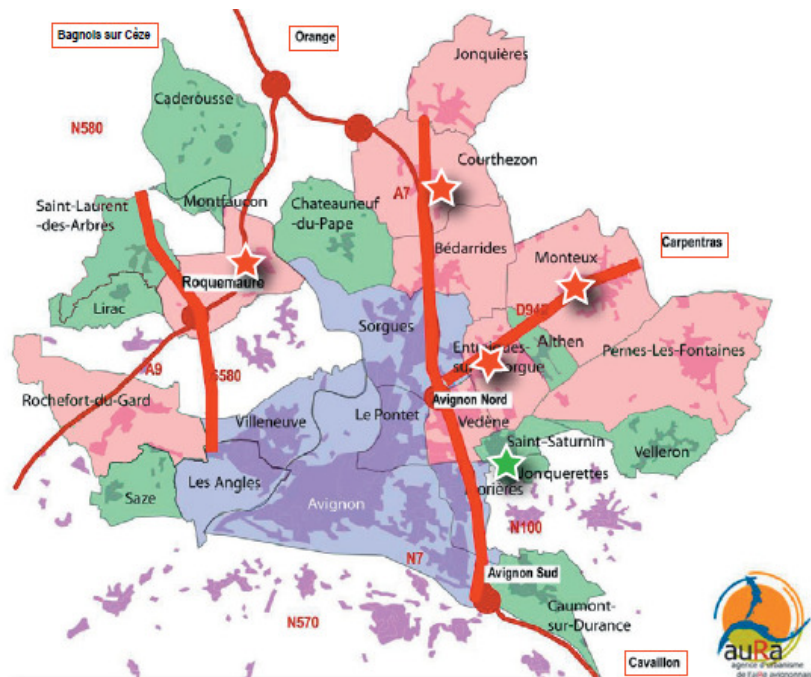
communauté d'agglomération

Ar Themis •
Ville et habitat



Séminaire PLH 1er Avril 2010
Edition 29/03/2010

Rappel des objectifs envisagés dans le SCOT



- Le coeur urbain
- Les villes
- Les pôles villageois
- Les pôles secondaires
- Les pôles relais
- Pôles villageois bénéficiant d'une gare qui offre la possibilité de structurer un quartier durable autour
- Axe de développement = ligne de force du territoire

A l'horizon 2020 :

Sur l'aire du SCOT : + 31.000 habitants
+ 17.000 emplois

A l'échelle du Grand Avignon :

+ 25.300 habitants

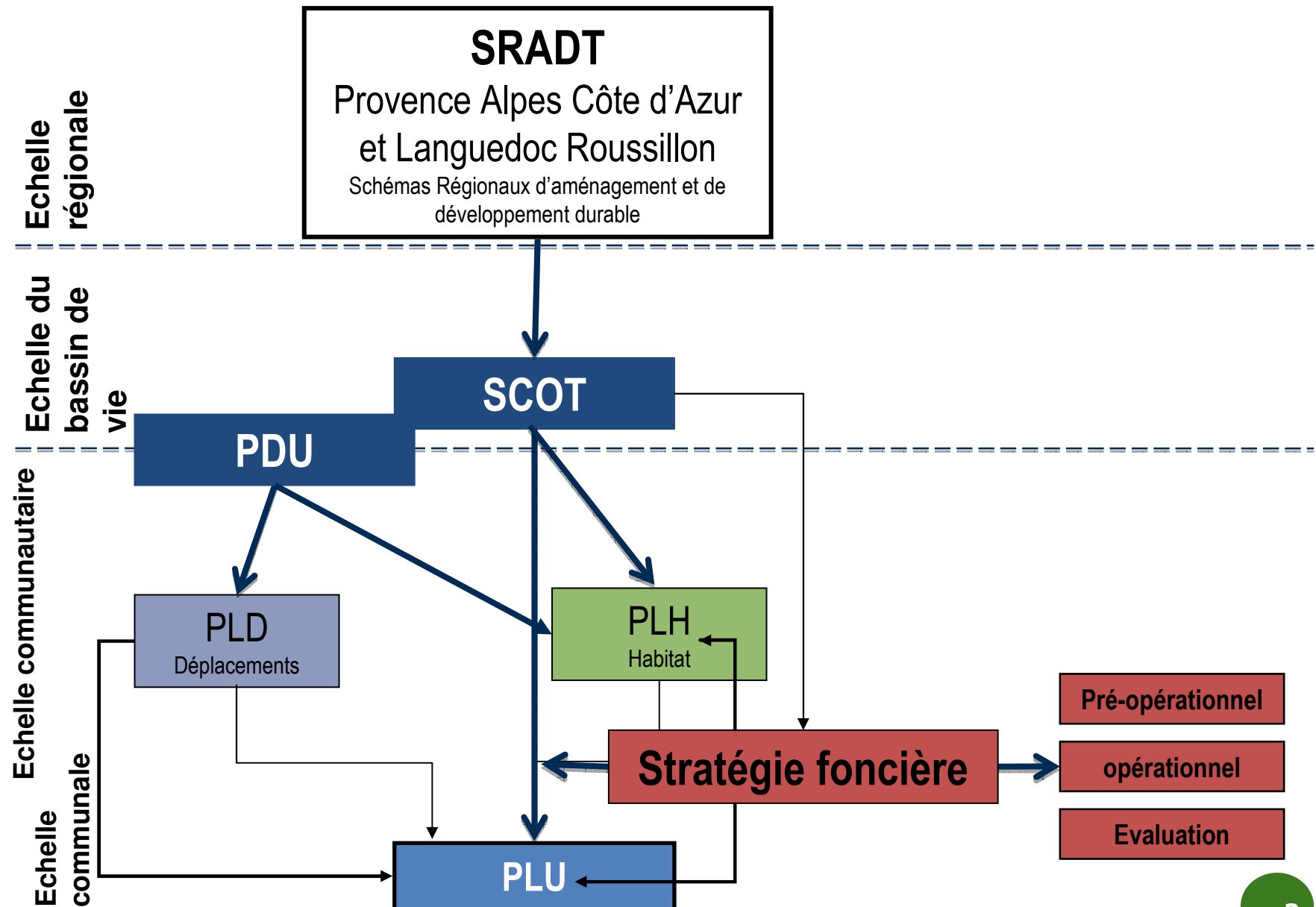
Hypothèses de travail sur les types d'habitat et la densité minimum :

Territoire	Types d'habitat		
	Individuel pur (maximum)	Individuel groupé (minimum)	Collectifs (minimum)
Le coeur urbain	30%	30%	40%
Les villes dont les villes relais	40%	40%	20%
Les pôles villageois	60%	30%	10%
Densité minimum en log/ha	15	25	de 50 à + de 100*

le tableau ci-dessus relève du DOG

Source : SCOT Avignon Bassin de Vie - PADD présenté lors du débat d'orientations du comité syndical le 4 septembre 2009

Construire la cohérence de l'action publique à l'échelle communautaire :



Le foncier disponible sur l'agglomération

Capacité constructive, en nombre de logements			
	Théorique	Hypothèse de rétention foncière moyenne (50 %)	Hypothèse de rétention foncière forte (66%)
En zone U	5 730	2 865	1 910
En zone NA	8 805	4 402	2 935
En zone NB	411	206	137
Total Grand Avignon	14 946	7 473	4 982

BILAN 2009

Dans l'étude du premier PLH, le foncier directement disponible ne représentait que 4 à 6 ans de production.

Ces simulations tiennent compte des capacités constructives des documents d'urbanisme en vigueur et d'hypothèse de rétention foncière, moyenne ou forte.

Les POS / PLU des communes

Des documents opposables souvent anciens mais 9 communes sur 13 ont prescrit leur PLU

LIBGEO	Doc	Date Prescription	Date arrêté	Date Approbation	Date opposabilité	Dernière Révision	Info état d'avancement
Les Angles	POS	22/03/1973		14/08/1980	14/08/1980	15/12/2000	Révision prévue
Rochefort-du-Gard	POS	01/12/1981	21/05/1986	01/09/1986	01/09/1986		PLU prescrit le 10/03/2003
Saze	POS	12/02/1976	25/05/1981	27/07/1982	27/07/1982	30/06/1994	PLU prescrit le 18/07/2007 (PADD approuvé le 02/04/2009) Annulation TA --> retour au POS révisé le 30/10/1995 depuis le 11/12/2009 (demande sursis à statuer)
Villeneuve-lès-Avignon	PLU	06/02/2003	26/10/2007	14/04/2008	22/05/2008		
Avignon centre	PSMV			12/06/2007			
Avignon Est et zones rurales	POS			04/09/1981		Maj 08/12/2000	PLU prescrit le 26/06/01 (PADD approuvé 07/2008)
Avignon Sud	POS		30/09/1983	27/06/1984		Maj 08/12/2000	
Caumont-sur-Durance	POS			18/04/1991	03/06/1991	08/10/1999	Révision en cours
Entraigues-sur-la-Sorgue	PLU			28/11/2005		13/12/2007	Révision n°2 prescrite le 20/05/2009
Jonquerettes	POS		05/08/1992	06/05/1993	13/06/1993		Révision prévue
Morières-lès-Avignon	POS		04/04/1986	27/03/1987	17/05/1987		PLU prescrit le 25/03/2009
Le Pontet	POS		03/08/1981	03/01/1983		03/08/1991	PLU prescrit le 10/06/2004
Saint-Saturnin-lès-Avignon	POS			20/10/1986		05/11/2001	PLU prescrit le 26/06/2003
Vedène	POS			02/06/1980		03/01/1998	PLU prescrit le 15/12/09
Velleron	POS		08/03/1985	08/08/1985	14/09/1985	09/08/1993	Révision prévue en 2010

Sources : DDE 30, Etat d'avancement des docts d'urbanisme en oct 2009 / DDE 84, Etat d'avancement des docts d'urbanisme en juin 2009

Grand Avignon

Veille foncière

	DPU	DP ENS	ZAD	CIF (SAFER)	Convention EPF
Les Angles	Zones U&AU		Néant		
Rochefort-du-Gard	Zones U&NA		Néant		
Saze	Zones U&NA				
Villeneuve-lès-Avignon	Zones U&NA	Zones NC&ND	ZAD Provisoire		
Avignon	Zones U & NA		cristole / foncouverte	CIF	convention
Caumont	Zones U & NA		Néant	zones agricoles (1992)	
Entraigues-sur-la-Sorgue	Zones U & AU				
Jonquerettes					
Morières	Zones U&NA		Néant		convention
Le Pontet	Zones NA : DPU simple Zones U et ZAC centre ville : DPU renforcé		Néant		
St Saturnin	Zones U&NA		Néant	CIF	convention
Vedène	Certaines zones U, zones NA		Néant	CIF	convention
Velleron	Zones U&NA	Est du territoire		CIF	
CA Grand Avignon					convention

Source : CA Grand Avignon

Quels outils ont été mobilisés ?

OBJECTIF → Augmenter l'offre foncière	Actions programmatives	Objectifs de production moyen et long termes, Secteurs d'intérêt stratégique, études préalables, études préalables EPF
	Actions réglementaires	Révision PLU , compatibilité PLHI (1an après la loi BOUTIN) Droits à bâtir (zonage, COS), COS majorés Secteurs et emplacements réservés (123-2-b – 123-1),
	Saisies d'opportunités foncières	DPU, ZAD Saisir par préemption ou à l'amiable, rétrocession à un opérateur Convention EPF PACA - EPF Languedoc Roussillon
	Actions fiscales et financières	Lutte contre la rétention :TFPNB majorée Taxe logements vacants Moyen mutualisé : EPF PACA - EPF Languedoc Roussillon
	Outils aménagements	ZAC , lotissements publics ou privés, PAE, PVR

Foncier et urbanisme : quelle maîtrise des quantités, des lieux et des prix ?

QUESTIONNEMENT :

- Quelle maîtrise locale directe ou indirecte (au travers des documents d'urbanisme) ?
- Comment aller plus loin, et mobiliser et valoriser le foncier potentiel de manière équilibrée, dans le temps et dans l'espace, à l'échelle de la Communauté d'agglomération ?
- Avec quels outils ?
 - Comment faire accepter plus de densité dans l'habitat (opérations nouvelles, renouvellement urbain) ?
 - Quels moyens mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de construction en tissu urbain constitué ?
 - Comment soutenir les communes dans la mise à jour des documents d'urbanisme pour l'intégration des nouvelles dispositions (ERL, SMS,...)?
- Comment préparer l'avenir à moyen, long terme ?
- Comment anticiper sur les besoins en foncier pour la période post PLH ?
- Quel rôle de l'agglomération en appui des communes ?