

APPLICATION DES DISPOSITIONS DU SCoT DE LA RUG EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

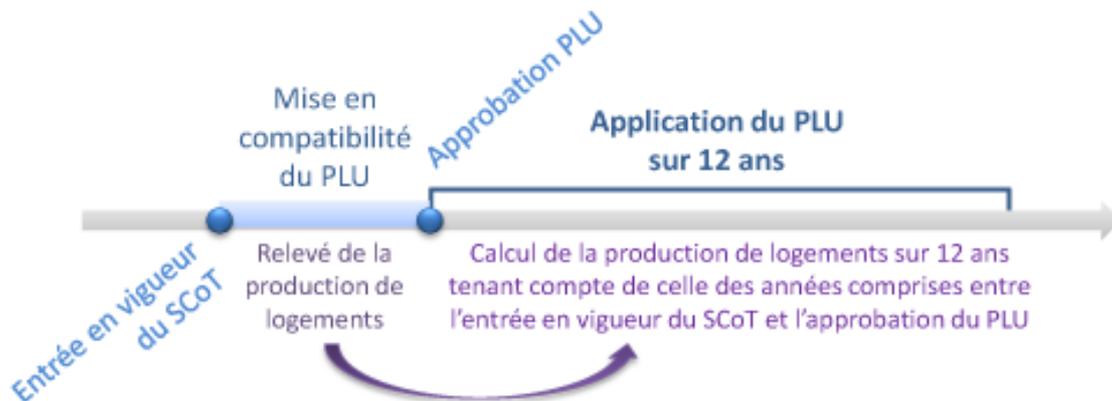
Lors de l'élaboration ou de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux, comment estimer les besoins de production de logements neufs à partir des objectifs du SCoT et du PLH ?

Sur quelle période prévoir la programmation de logements neufs ?

↪ Les besoins en logements des communes sont à estimer pour une période de **12 ans** à partir de l'approbation du PLU.

Faut-il prendre en compte la production des années antérieures ?

↪ **Oui.** Les objectifs de production de logements définis par le SCoT **débutent** à l'entrée en vigueur du document, soit le 21 mars 2013. Il faut donc veiller à ce que les programmes de logements engagés entre cette date et l'approbation du PLU soient bien pris en considération pour l'estimation de la production nouvelle à venir.



- Dans les communes pour lesquelles le SCoT a fixé une **valeur maximale de production à ne pas dépasser** :
 - L'éventuel excédent de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT doit être décompté de l'objectif de production de la commune sur 12 ans
 - L'éventuel déficit de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT peut être ajouté à l'objectif de production de la commune sur 12 ans
- Dans les communes pour lesquelles le SCoT a fixé une **valeur minimale de production à atteindre** :
 - L'éventuel excédent de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT peut être décompté de l'objectif de production de la commune sur 12 ans
 - L'éventuel déficit de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT doit être ajouté à l'objectif de production de la commune sur 12 ans

La fiche technique précise la manière de procéder pour effectuer le décompte de la production passée

Que faire lorsque le territoire est couvert par un PLH ?

- ↳ Dès lors que le PLH est compatible avec le SCoT, ce sont les objectifs de ce document qui sont à prendre en considération pour quantifier la production de logements à prévoir. Mais la prise en considération des objectifs du PLH se limite à la période durant laquelle le document est opposable, soit 6 ans maximum. Pour les années qui ne sont pas concernées par la période d'application du PLH, ce sont les objectifs du SCoT qui sont à prendre en considération.

La fiche technique précise la manière de procéder pour estimer la production à envisager sur 12 ans et pour effectuer le décompte de la production passée en tenant compte de l'opposabilité d'un PLH sur une partie seulement de cette période

Précaution d'emploi

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, l'estimation du nombre de logements à produire :

- **doit s'appuyer sur un véritable exercice prospectif et ne peut consister en une simple transcription "comptable" des objectifs du SCoT ou du PLH.** Les communes doivent en effet s'assurer que les objectifs retenus correspondent effectivement à leurs besoins. Les choix opérés doivent être cohérents avec l'analyse rétrospective de la production passée et avec les objectifs de croissance exprimés par le SCoT pour chaque type de pôle ;
- **contribue au dimensionnement de l'offre foncière** : les objectifs de construction de logements neufs fixés par le SCoT et, traduits, le cas échéant, dans les PLH en matière de production de logements contribuent (avec les objectifs du SCoT en matière de diversification des formes bâties et de réduction de la consommation par type d'habitat) à une quantification des surfaces à ouvrir à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux.

Ces objectifs ne sont, en revanche, pas opposables directement aux autorisations d'urbanisme¹. Dès lors, une commune ayant atteint ses objectifs en matière de production de logements ne pourra se prévaloir du PLH ou du SCoT pour refuser un permis d'aménager ou un permis de construire. C'est l'évaluation régulière du document d'urbanisme local qui permettra de réajuster, le cas échéant, l'offre foncière en fonction du niveau d'atteinte des objectifs de production de logements, en adéquation avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace.

Attention : cette approche quantitative ne peut se suffire pour traiter des questions d'habitat, le SCoT donnant d'autres orientations relatives à la réponse aux besoins (spécifiques) en logement, à sa localisation, à la requalification et à la diversité du parc (offre en logements locatifs sociaux notamment).

L'appréciation de la compatibilité

Pour rappel, les objectifs fixés par le SCoT et les PLH sont à apprécier dans un rapport de compatibilité au document, c'est-à-dire **en tenant compte des contextes locaux et de la cohérence des projets dans leur ensemble**

¹ Sauf pour certaines opérations foncières ou d'aménagement spécifiées au code de l'urbanisme