

LES CAHIERS PRATIQUES DU SCOT

OCTOBRE 2020

Syndicat mixte du  
**SCO**  
de l'Aire Gapençaise

**METTRE EN ŒUVRE  
LE VOLET DÉVELOPPEMENT  
RÉSIDENTIEL DU SCOT**





# LES ENJEUX DE L'AIRE GAPENÇAISE

- **Un parc de logements ancien** : près de 40 % des résidences principales du territoire ont été construites avant 1971 ;
- **Un coût élevé des logements** par rapport aux revenus des ménages du territoire ;
- **Un développement de la périurbanisation** sur le territoire qui augmente la dépendance des ménages aux déplacements motorisés.

# LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT POUR Y RÉPONDRE

## ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DE TOUS LES MÉNAGES

Objectif du SCoT : préparer le territoire à accueillir entre 10 530 logements et 14 190 logements supplémentaires d'ici 2032. Le SCoT veut aussi proposer une offre de logements plus diversifiée, pour que tous les ménages qui le souhaitent puissent effectuer leur parcours résidentiel dans l'Aire Gapençaise.

## ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL PLUS ÉQUILIBRÉ

Corréler développement résidentiel et niveau d'équipements en déclinant les objectifs de production de logements à la commune, en fonction de sa place dans l'armature du territoire définie dans le SCoT (cf. fiche dédiée).

## RENFORCER L'ADÉQUATION ENTRE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET CAPACITÉS FONCIÈRES

Le SCoT demande à privilégier le renouvellement urbain et la densification de parcelles déjà bâties. Il pose des objectifs de densité pour les nouvelles constructions et demande aux communes de définir leurs espaces prioritaires d'urbanisation afin de limiter l'urbanisation diffuse.



### QUELQUES CHIFFRES

**57 271** logements en 2017

En 2017, **près de la moitié** des logements du territoire sont des maisons individuelles

En 2018, **73 %** des acquéreurs de biens dans les Hautes-Alpes avaient plus de 40 ans

### LES ENSEIGNEMENTS DE L'ÉVALUATION DU SCOT EN 2019

- **Augmentation de la part de logements vacants sur le territoire** (notamment dans les bourgs principaux et les villages) ;
- **Ralentissement de la croissance démographique, de la production de logements neufs et de la production de logements sociaux** depuis 2011 ;
- **Faible densité** des opérations nouvelles du territoire par rapport aux objectifs du SCoT.

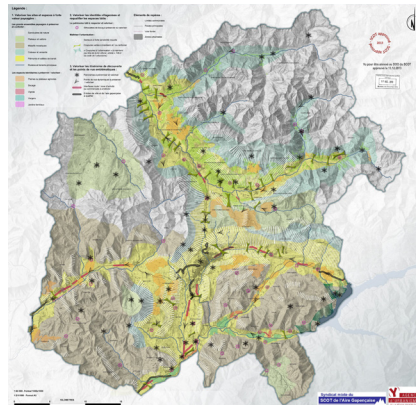
# COMMENT TRADUIRE LES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS MON DOCUMENT D'URBANISME ?

## ETAPE 1 : DÉCLINER LOCALEMENT LES 3 CARTES D'OBJECTIFS DU SCOT

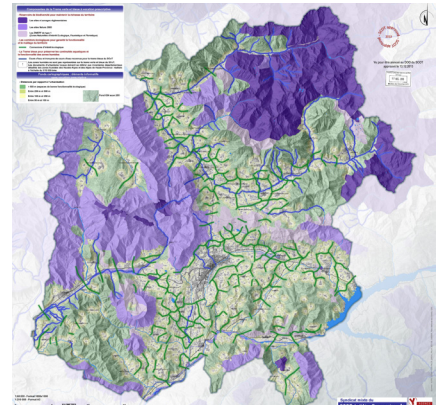
→ Il est demandé aux communes de **décliner à l'échelle communale les enjeux relatifs à l'agriculture, aux paysages et à la Trame verte et Bleue identifiés par le SCoT**. Ces enjeux constitueront le cadre du développement de la commune, afin que ce dernier soit compatible avec la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles, et du patrimoine bâti.



*Pérenniser les espaces et activités agricoles*



*Promouvoir les sites et espaces à valeur paysagère*



*Mise en place de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT*

## ETAPE 2 : FIXER LES OBJECTIFS D'OFFRE EN NOUVEAUX LOGEMENTS

Le SCoT vise le développement de toutes les communes de l'Aire Gapençaise par une organisation territoriale équilibrée.

Ainsi, le SCoT fixe des **objectifs d'offre en nouveaux logements par commune**, en fonction de sa position dans l'armature urbaine et rurale (voir fiche dédiée).

**Ces objectifs permettent également d'évaluer les besoins en foncier nécessaire pour accueillir le développement résidentiel prévu.** Ils ne constituent pas des obligations à construire.

**Pour fixer, dans le document d'urbanisme local, des objectifs d'offre en nouveaux logements** compatibles avec le SCoT et répondant aux besoins de la commune, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux :

- Analyser les données communales sur une période longue (10 ans minimum) : composition du parc de logements, composition des ménages, dynamique démographique ;
- Expliciter le choix retenu de l'objectif d'offre en nouveaux logements, se situant entre les objectifs « bas » et « dynamique » fixés par le SCoT ;
- Rapporter les objectifs du SCoT (horizon 18 ans) à la **temporalité** du PLU.

## ETAPE 3 : METTRE EN ADÉQUATION LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET LES CAPACITÉS FONCIÈRES

### PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Les communes doivent **analyser leurs capacités de renouvellement urbain, de densification et de mutation des espaces bâtis** (article L 151-4 du code de l'urbanisme depuis la Loi ALUR) et **favoriser la réhabilitation du bâti existant**.

#### → BÂTI EXISTANT - Encourager sa requalification et son amélioration

La **requalification du bâti existant, son renouvellement** (démolition-reconstruction), **son réinvestissement** (de logements vacants ou de friches par exemple) doivent être privilégiés et doivent permettre d'assurer une partie de l'offre en logements.

#### → FONCIER - Analyser les capacités de densification

La **densification de parcelles déjà bâties et le réinvestissement du tissu bâti doivent être privilégiés** par rapport à la consommation de nouveaux espaces à usage encore agricole ou naturel.

**Il est donc demandé aux communes d'analyser le potentiel de densification** de grandes parcelles bâties (divisions parcellaires) et de grandes propriétés bâties (densification d'unités foncières).

#### **Pourquoi encourager la requalification et l'amélioration du bâti existant ?**

- Lutter contre la vacance et redynamiser les centres bourgs ;
- Réduire la précarité énergétique ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Améliorer les performances énergétiques du bâti ;
- Limiter la consommation de nouveaux espaces.

### DENSIFICATION DE PROPRIÉTÉS BÂTIES



#### Densification d'unité foncière



#### Division parcellaire



Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, le syndicat mixte effectue une **première analyse du potentiel de densification**, sur la base des zonages des documents d'urbanisme en vigueur.

Ce travail est fourni aux élus et à leurs bureaux d'études : une analyse doit ensuite être produite en fonction de la situation des parcelles (taille, desserte) et du contexte communal (rétention foncière notamment). Ces éléments pourront, si besoin, justifier l'application d'un coefficient de pondération.

Ce travail est mis à jour au fur et à mesure de l'élaboration du document d'urbanisme. Il est ensuite utilisé pour formaliser l'avis du syndicat mixte sur le document arrêté.

## DÉFINIR DES « ESPACES PRIORITAIRES POUR L'URBANISATION »

Le SCoT demande de cibler la localisation des capacités foncières en délimitant des « **espaces prioritaires pour l'urbanisation** » où la majorité des aménagements et constructions sera réalisée pour répondre aux besoins en termes d'habitat. Pour les communes présentant un « **centre-bourg** », celui-ci doit être favorisé sur les autres espaces d'urbanisation via la densification et l'optimisation foncière.

Ces espaces prioritaires sont définis par les communes.

Le SCoT précise, en recommandation, leur définition :

→ **Dans la zone urbaine de Gap :**

- Les espaces reliés au centre historique par une forte continuité du bâti existant ;
- Les espaces urbanisables localisés au sud et à l'est de la future rocade ;

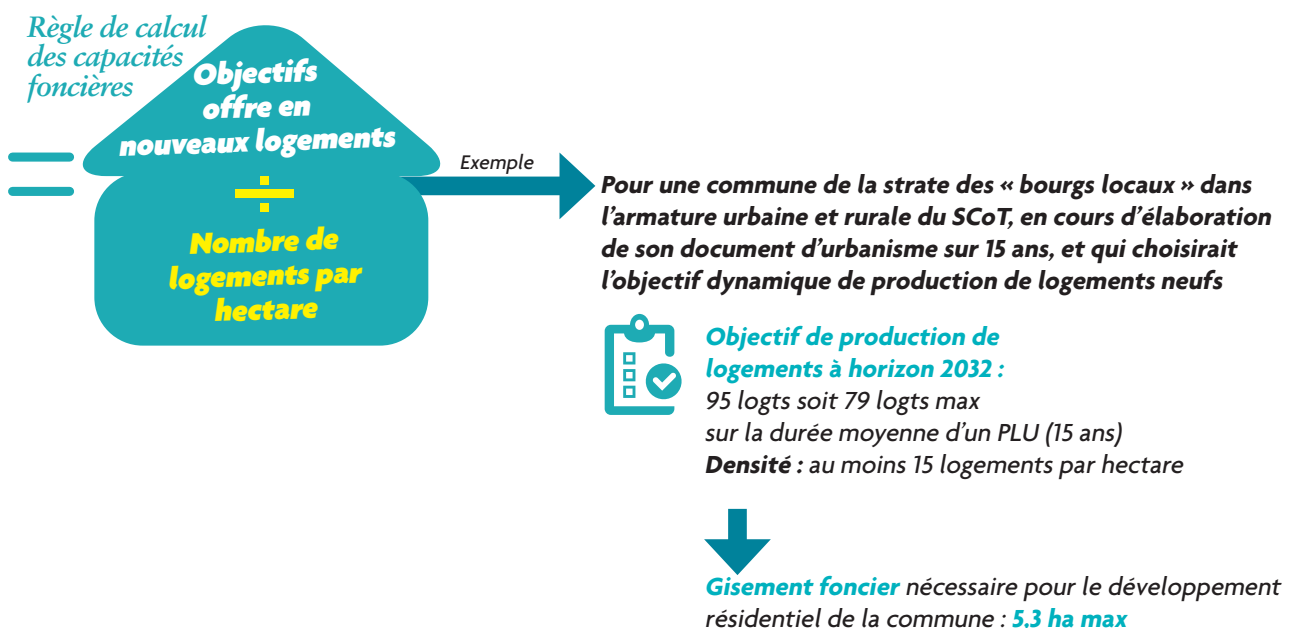
→ **Pour les autres communes :** au niveau des principaux noyaux agglomérés ;

→ Dans et autour des **principaux hameaux existants**, notamment s'ils sont bien desservis en transports en commun ou dotés en équipements publics ou commerces ;

→ **Autour des gares ou haltes ferroviaires** ouvertes au trafic voyageur, et dans les espaces les mieux desservis par les **transports collectifs**.

## ADAPTER LE GISEMENT FONCIER INSCRIT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le SCoT vise à ce que les documents d'urbanisme locaux disposent d'un gisement foncier suffisant pour assurer le développement résidentiel et économique prévu. Toutefois, **ce gisement foncier doit être adapté et/ou phasé pour éviter une surconsommation des espaces agricoles et naturels.**



Le SCoT permet par ailleurs aux communes d'appliquer un **coefficient de pondération à ce volume de gisement foncier nécessaire pour le développement résidentiel. Ce coefficient doit être justifié**, en fonction de la fluidité du marché et les espaces publics des opérations d'ensemble.

## PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE, ACCESSIBLE ET UN HABITAT DURABLE

### RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE DENSITÉ DU SCOT POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Le diagnostic mené pour l'élaboration du SCoT a montré la cherté des logements dans l'Aire Gapençaise par rapport aux revenus des ménages. Cela signifie, pour de nombreux ménages, des difficultés réelles pour se loger sur le territoire.

Pour permettre à tous les habitants du territoire d'effectuer leur parcours résidentiel dans l'Aire Gapençaise, le SCoT vise à **diversifier les formes urbaines à l'échelle de chaque secteur : cela permettra de disposer d'habitats aux coûts variés**, adaptés aux besoins des ménages au cours de leur vie. Le SCoT fixe donc des objectifs en matière de **densité des nouvelles constructions, différents en fonction des strates de l'armature urbaine et rurale du SCoT** : il s'agit de densités moyennes à l'échelle de la commune. Ces objectifs de densité visent également à optimiser le foncier consommé sur l'Aire Gapençaise, dans un contexte où la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles est de plus en plus encadrée.

Chaque secteur / bassin de vie de l'Aire Gapençaise et chaque commune doit également accroître le nombre de logements locatifs à vocation sociale (logements publics sociaux, logements privés conventionnés, etc.).

Pour répondre à ces différentes orientations, **le SCoT demande aux collectivités d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les espaces libres d'au moins 1 hectare et classés en zone urbaine ou à urbaniser immédiatement**. Les OAP sont par ailleurs obligatoires pour ouvrir une zone à l'urbanisation (article R 151-20 du code de l'urbanisme).

*Habitat individuel groupé à Montgardin*

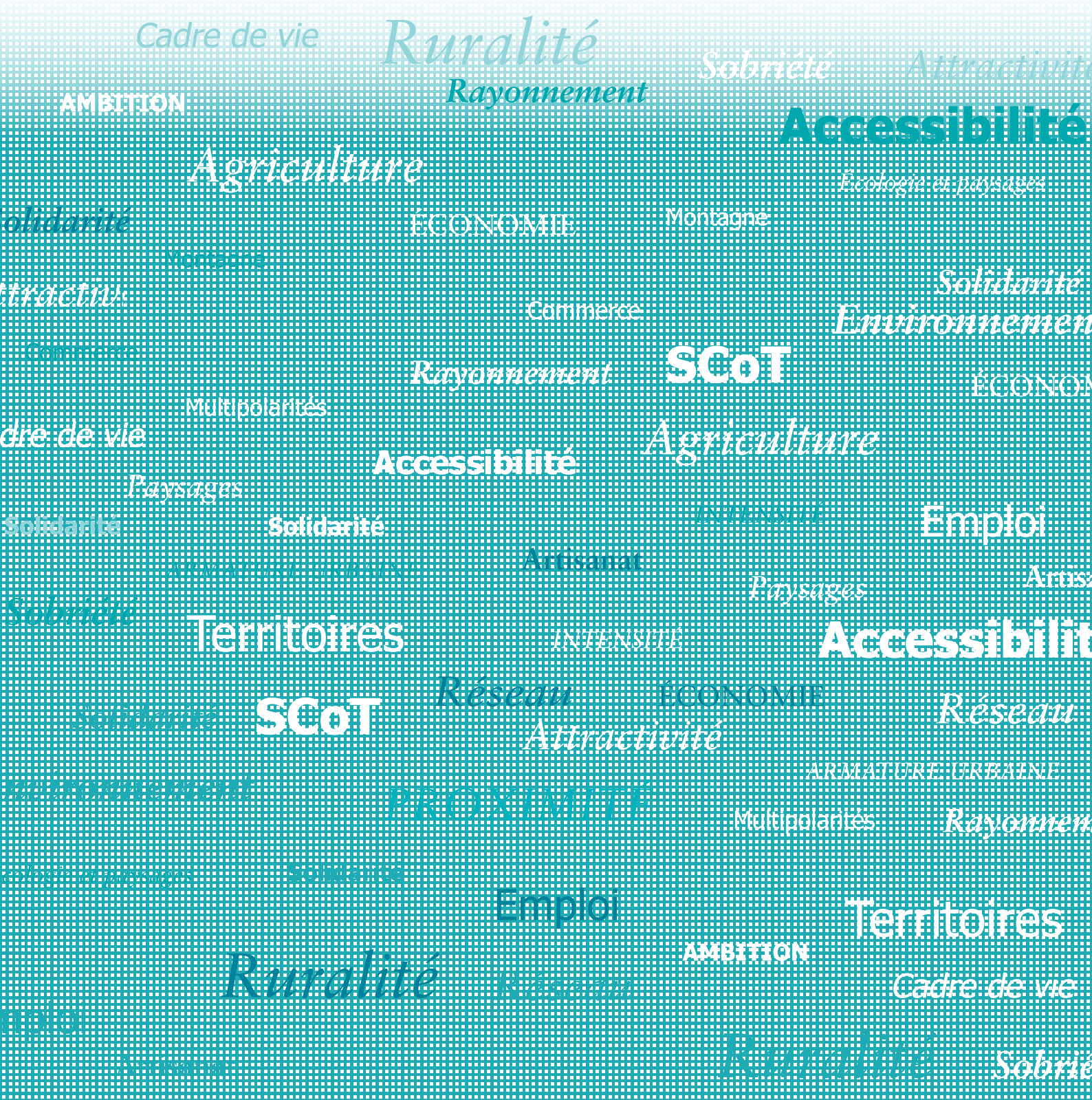
*Habitat individuel groupé - la Roche-des-Arnauds*

*Petit collectif à Briançon*



	Densité observée depuis les années 1980	Densité moyenne attendue pour les nouvelles constructions en zones U et AU des PLU
<b>Ville centre</b>	17 logements/ha	25 logements/ha
<b>Bourgs principaux</b>	11 logements/ha	20 logements/ha
<b>Bourgs relais</b>	10 logements/ha	15 logements/ha
<b>Bourgs locaux</b>	5 logements/ha	15 logements/ha
<b>Villages</b>	12 logements/ha	15 logements/ha
<b>Communes touristiques</b>	100 logements/ha (toutes constructions comprises)	15 logements/ha (hors résidences touristiques)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil mobilisé dans les PLU. Il existe des OAP de secteurs (qui vont poser des conditions d'urbanisation sur ce secteur donné), ou des OAP thématiques. Les OAP peuvent notamment permettre de poser des règles en matière de densité, d'insertion paysagère du bâti, de préservation des continuités écologiques et du paysage, du patrimoine, la mixité des fonctions, etc.



Syndicat mixte du  
  
 de l'Aire Gapençaise

**Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise**

3 rue colonel Roux 05 000 GAP  
 04.92.21.35.73 / 06.08.98.59.12

[contact@scotgapencais.fr](mailto:contact@scotgapencais.fr) / [www.scotgapencais.fr](http://www.scotgapencais.fr)