

En bref....

OPAH EN COURS...

• **Dans la Manche**
La communauté de communes de L'AGGLOMÉRATION SAINT LOISE vient de confier au CDHAT la réalisation de l'étude préalable à la mise en place d'une OPAH qui vise à limiter l'évasion de la population vers d'autres territoires en adaptant l'offre de logements à la demande.



OPAH Syndicat de l'habitat CARENTAN PERIERS



Des résultats supérieurs de 34% aux objectifs prévus dans la convention pour cette opération s'achevant le 31 décembre 2003 : Fin 2002, plus de 200 logements restaurés dont 39 étaient vacants avant travaux.

• **Dans l'Orne**
Déjà 200 porteurs de pro-



jets renseignés : une opération qui démarre bien pour L'OPAH de BAGNOLES DE L'ORNE et de la communauté de commune du PAYS D'ANDAINE.

AIDE AU RELOGEMENT DES MENAGES EN DIFFICULTE

En étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs du logement et de l'action sociale, le CDHAT est missionné par le Conseil Général de la Manche pour rechercher des solutions de logement aux ménages en difficultés financières et d'intégration sociale. En 2002, 112 familles ont ainsi été relogées. En outre, une conseillère en Économie Sociale et Familiale est chargée de prévenir tout conflit entre propriétaire et locataire en difficulté.



MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Une convention de partenariat entre la Mutualité Sociale Agricole Manche-Calvados et le CDHAT a été signée pour la réalisation de diagnostics d'adaptation de logements pour personnes

à mobilité réduite ressortissant du régime agricole. Une trentaine de dossiers ont été traités au cours du 1er semestre de mise en place.

ENVIRONNEMENT

• En Ille et Vilaine

Nous réalisons actuellement une étude sur les périmètres de protection autour d'un point d'eau pour le compte du syndicat de l'eau SYMEVAL de la région de Vitré.

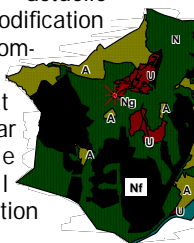


• Dans la Manche

Nous venons de rendre les conclusions d'une étude d'impact du remembrement sur l'environnement et le paysage commandée par la commune de St Ebremond de Bonfossé. Les travaux relatifs à nos préconisations vont commencer.

P.O.S, P.L.U

PLANIS travaille actuellement sur la modification du P.O.S de la commune de Carolles et vient d'être retenu par la commune d'Hudimesnil pour l'élaboration de son P.L.U.



Éditorial

Partageons nos expériences !

C'est avec ma double compétence de Maire et de Président du CDHAT que j'ai le grand plaisir de m'adresser à vous, aujourd'hui, à l'occasion du lancement du premier numéro de ce bulletin baptisé CDHAT *Actualités*.

Destiné à vous présenter les différents projets de développement des communes de Basse Normandie sur lesquels le CDHAT ou sa filiale PLANIS s'investissent, cette lettre d'information, à parution régulière, nous donnera également l'occasion de faire le point sur les évolutions réglementaires dans les différents domaines de l'Habitat, de l'Urbanisme ou de l'Environnement.

Maire d'une petite commune rurale, je sais combien il est important mais quelquefois compliqué de rassembler toute l'information utile permettant de prendre la meilleure décision pour l'avenir de sa commune.

Dans ce contexte, la découverte d'expériences menées ailleurs peut être un bon moyen d'alimenter sa réflexion et celle de son conseil municipal.

En vous présentant les objectifs, les moyens mis en oeuvre et les résultats de projets concrets, donnant éventuellement, la parole aux élus, acteurs du développement de leur commune, je souhaite vivement que ce document devienne, à l'avenir, un lieu de partage d'expériences, d'échange d'informations ... un outil au service de votre propre développement.

Ce bulletin est le vôtre. N'hésitez donc pas à nous faire part de vos remarques sur ce premier numéro destiné à évoluer en fonction de vos besoins.

Cordialement à votre service
Gilles Beaufils, Président



Gilles Beaufils, Président du CDHAT, maire de Moyon (50)



Bourg de Moyon : aménagement réalisé dans le cadre du Contrat de Pôle Intercommunal

2003 Le CDHAT a 50 ans !

Assemblée Générale
« Spécial
Cinquantenaire »
Le vendredi 20 Juin
2003

Dans ce numéro :

- Une OPAH pour produire à moindre coût des logements locatifs 2
- Un foyer communal pour jeunes travailleurs : une idée innovante 2
- Un opération pilote pour la labellisation des meublés touristiques 2
- Point info : circulaire OPAH, budget ANAH, Loi SRU 2
- L'actualité du CDHAT en bref 4

DOSSIER

P.3



Programmer le développement Des solutions d'accompagnement :

Une démarche à l'échelle communale :
l'exemple de Rauville-la-Bigot

HABITAT

- Réflexion pour une politique à long terme
- Création de logements locatifs communaux
- O.P.A.H (Étude d'opportunité et animation)
- Relogement social

ENVIRONNEMENT

- Assainissement
- Études d'impact
- Risques de pollution
- Préservation du Bocage



URBANISME

- Documents réglementaires
- Projets d'aménagement urbain

AMENAGEMENT

- Aide à la définition de politiques locales et de programmes d'actions
- Études de développement, d'opportunité, d'aménagement de site

A votre service ...

Forts de 50 années d'expérience, le CDHAT et sa filiale PLANIS vous proposent différents services dans les domaines de l'Habitat, de l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire



à découper ou à photocopier

Demande de renseignements

A retourner au CDHAT 114 Rue Maréchal Juin 50000 SAINT LO

Nom _____

Qualité _____

Organisme ou collectivité locale _____

Adresse _____

Code Postal _____ Ville _____

Téléphone _____

Souhaite être contacté pour un projet de :

- Habitat
- Aménagement de bourg ou de quartier
- Assainissement - Étude qualité de l'eau
- Projet intercommunal - Contrat de pôle Intercommunal - Étude de pays
- Documents réglementaires (carte communale, PLU,...)

Secteurs d'Isigny sur mer et Trévières (14) Une OPAH pour développer l'offre locative à moindre coût



Tiré à 9000 exemplaires, ce bulletin de 4 pages rappelant les différentes aides proposées et présentant des réalisations sur le secteur a été distribué dans tous les foyers du périmètre de l'opération.

A la disposition des collectivités, l'OPAH* s'avère un excellent outil pour produire rapidement et en quantité importante des logements locatifs répondant aux besoins locaux. Et ce, à moindre coût pour la collectivité puisqu'il s'agit d'inciter les propriétaires privés à s'engager dans des travaux grâce à l'attribution de subventions.

Afin d'intéresser le maximum de porteurs de pro-

jets avant la fin des opérations mises en place sur les secteurs d'Isigny et de Trévières, un bulletin présentant des exemples de réalisations déjà engagées sur le secteur a été envoyé dans tous les foyers. Un document qui fut apprécié par la population à en juger par le nombre de demande de renseignements personnalisés ou d'assistance technique à la définition de projets qui a suivi. OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Bréhal (50)

Loger des jeunes, des personnes âgées et des jeunes ménages: une solution innovante

Disposant d'un terrain disponible dans le bourg suite à l'acquisition d'anciens ateliers destinés à la démolition, la commune de Bréhal a fait appel au CDHAT pour une étude d'opportunité et de faisabilité en vue de la construction de logements locatifs dont les objectifs étaient les suivants:

- Répondre à l'importante demande locative
- Diversifier l'offre par rapport aux logements existants

Nos différentes investigations en terme de dévelop-

pement local, architecture et financement nous ont permis de proposer au Conseil Municipal plusieurs solutions. La municipalité a retenu un programme de 15 logements locatifs destinés aux ménages à revenus supérieurs aux plafonds HLM et de 8 logements-foyers pour jeunes travailleurs dont la gestion sera déléguée au Foyer de Jeunes Travailleurs de Granville par convention. Une opération qui sera réalisée en Maitrise d'Ouvrage communale.

Saint Malo de la Lande (50)

Une opération pilote vers une labellisation des meublés touristiques

Comment développer la fréquentation touristique si l'offre en locations saisonnières est insuffisante? Comment promouvoir l'image du secteur sans un hébergement de qualité? Telle a été l'une des conclusions de l'étude sur la valorisation touristique de la Baie de Sienna que le CDHAT a réalisée à la demande du Conseil Général de la Manche.

La communauté de communes de Saint Malo de la Lande est la première à s'engager dans une démarche de développe-

ment de l'offre locative saisonnière de qualité par la mise en place d'une **politique volontariste d'aide à la création et à la mise à niveau de meublés touristiques labellisés**.

L'action du CDHAT dans ce cadre comporte 2 étapes:

- Analyse du marché et proposition d'une politique d'intervention adaptée aux problématiques rencontrées.
- Animation de l'opération: communication et assistance technique aux porteurs de projets.

Point Info

Du nouveau pour les OPAH

La nouvelle **circulaire Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Programme d'Intérêt Général** a été publiée le 8 novembre 2002, réaffirmant l'OPAH comme outil de développement du territoire devant être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution d'un secteur.

- A géométrie variable, le niveau des aides peut s'adapter selon les besoins et les objectifs.
- L'importance des **études de faisabilité se trouve renforcée**. Elles doivent apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié (type de bâti, logements indignes, analyse sociale, fonctionnement urbain, économique, besoins spécifiques des salariés des entreprises locales...)
- La durée de l'OPAH peut être **portée à 5 ans de date à date** et non plus par année civile.

Budget ANAH 2003: les délégations locales fixent leurs priorités

L'ANAH a fixé, pour l'année 2003, des priorités d'intervention qui reposent sur un budget de 422 millions d'euros. Dans cet esprit, chaque commission départementale d'amélioration de l'habitat doit fixer une **hiérarchisation** des dossiers à financer. Ces priorités seront revues, soit pour être limitées, soit pour être étendues, en fonction de la consommation des crédits. Avec le gel des crédits annoncé, il faut s'attendre à des évolutions.

La loi SRU promise à un premier assouplissement

L'examen, en première lecture du projet de loi **Urbanisme, Habitat et Construction de Gilles de Robien** a débuté le 28 janvier. Le gouvernement n'entend pas "boulever" l'équilibre général de la réforme du Code de l'urbanisme" issue de la loi SRU, précise le ministre, mais prévoit quelques modifications et notamment:

- Assouplissement de la **fameuse règle des quinze kilomètres** qui, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), oblige les communes situées à proximité d'une agglomération de plus de 15.000 habitants ou de la mer à demander l'accord du préfet pour installer des zones d'urbanisation.
- Retouches concernant les plans locaux d'urbanisme (PLU). On notera, par exemple, **le report de 2004 à 2006** de la date jusqu'à laquelle les communes dotées d'un POS peuvent utiliser la procédure de révision simplifiée de leur plan sans devoir préalablement transformer leur POS en PLU.

Programmer le développement, des solutions d'accompagnement

Préparer l'avenir, pour ne pas le subir, est un objectif indispensable à la bonne gestion d'une collectivité locale, quelle qu'en soit la taille. Afin d'organiser le développement et l'aménagement des territoires, les réflexions peuvent aussi bien s'organiser à l'échelle de la commune qu'au niveau intercommunal. Au travers de l'exemple de la commune de Rauville-la-Bigot qui a fait appel à PLANIS pour l'aider à définir ses orientations, nous vous proposons de développer la démarche d'accompagnement que nous avons préconisée après analyse de ses besoins.

Rauville-la-Bigot, le contexte



Commune rurale de près de 1000 habitants, située à 15 km de l'agglomération cherbourgeoise et du littoral, Rauville-la-Bigot connaît une expansion régulière de sa population depuis 1975

entraînant une augmentation sensible du nombre de permis de construire et une forte demande de logements locatifs à raison de 12 à 15 ménages par an.

Face à la nécessité d'organiser ce développement tout en préservant l'agriculture très présente sur la commune, la municipalité a souhaité s'engager dans une réflexion sur son évolution.



Faire cohabiter harmonieusement habitat ancien et constructions neuves



Résoudre les problèmes de stationnement.

La définition d'un projet partagé

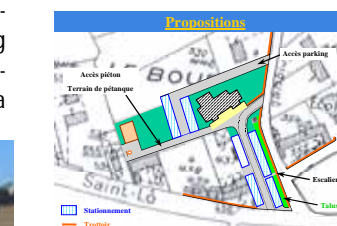
L'analyse des atouts et handicaps de la commune a apporté les éléments de réflexion qui ont permis de dégager les grandes orientations, en concertation avec le Conseil municipal:

HABITAT– Afin d'assurer le renouvellement de la population vieillissante, 2 types de logements seront envisagés: du locatif pour attirer les jeunes et de l'accession à la propriété pour favoriser l'installation de familles. Une nouvelle voirie sera créée permettant l'aménagement de nouvelles zones constructibles assurant une densification harmonieuse du bourg qui a tendance à

s'effiloche...

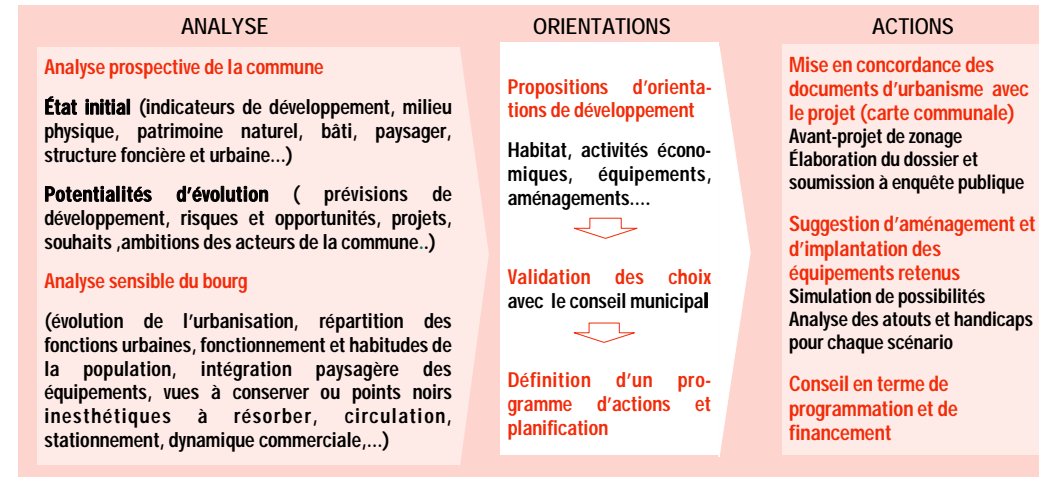
CADRE DE VIE– Aménager des espaces publics conviviaux, valoriser les entrées du bourg et le patrimoine bâti de caractère sont des éléments retenus pour rendre le bourg plus attractif.

SECURITÉ ROUTIÈRE– L'aménagement de trottoirs, de chicanes et la matérialisation des entrées du bourg contribueront à réduire la vitesse des automobilistes et à



◀ Réaménager la place centrale pour la rendre plus conviviale

La démarche adoptée



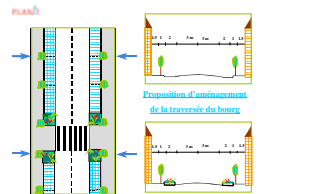
Prochain numéro:

Programmer le développement à l'échelle intercommunale



M. Lefèvre
Maire de
Rauville-la-Bigot

« C'est avec le souci de maîtriser notre développement en définissant nos orientations à court et moyen terme dans un objectif de «développement durable» que nous sommes engagés dans cette réflexion qui vient compléter l'étude d'assainissement déjà réalisée et prépare la pré étude d'aménagement foncier qui suivra. Il nous a paru important de choisir un bureau d'études bien implanté dans la région, connaissant le terrain et les préoccupations des Élus. La démarche mise en œuvre nous a parfaitement convenu car elle favorise la concertation au sein du Conseil Municipal qui prend ses décisions à partir de propositions argumentées »



Aménagement de chicanes pour ralentir les automobilistes traversant le bourg

D'autres communes engagées dans une démarche analogue:

- Hudimesnil
- Gathémo
- St Jacques de Néhou
- St Georges de la Rivière
- Sainteny
- St Amand
- Notre Dame du Touchet



Objectif confort*, sécurité, et offre locative élargie pour une clientèle de vacanciers de plus en plus exigeante à séduire: une opération pilote à suivre ...

*Label minimum: 2 épis Gîtes de France ou 2 clés Clevacances