

## CONCERTATION et PADD

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** doit être un outil de définition du projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD), c'est à dire définissant les orientations politiques et actions prévues de la commune en matière d'aménagement de son territoire. Le PLU fixe aussi les règles et servitudes d'utilisation des sols.

Une concertation avec la population est requise pour toute révision ou élaboration de PLU. Cette concertation est réalisée sous la direction de la municipalité à destination des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

La loi n'impose aucune forme particulière de modalités de concertation, qui sont décidées librement par la municipalité lors de la prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Cependant, il s'agit bien d'une **concertation et non d'une consultation**, ce qui implique:

- une information suffisante et régulière
- la possibilité pour la population de faire des propositions, suggestions ou observations à tout moment
- une continuité de la concertation tout au long des études et de la prescription jusqu'au projet arrêté par la commune

La **concertation finit lors de l'arrêt du projet de PLU**. La délibération doit dresser un bilan de cette concertation, et mentionner les propositions retenues ou comment elles ont influencé le projet.

- ⇒ un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal au mois 2 mois avant arrêt du projet
- ⇒ le Porter à connaissance du Préfet est effectué en continu tout au long de la procédure
- ⇒ les groupes de travail ne sont plus figés et peuvent se constituer à la demande des personnes publiques intéressées ou de la commune
- ⇒ l'obligation de passer par une enquête publique pour tout changement du PLU, sauf cas exceptionnels prévus par la loi

### **un projet d'aménagement clairement affiché par la commune**

- ⇒ le PADD est une pièce à part entière du dossier
- ⇒ il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la municipalité pour l'ensemble de la commune
- ⇒ il n'est pas possible de modifier le PLU entre le projet arrêté et l'enquête publique, d'où nécessité d'avoir un projet très clair et une association efficace avec les personnes publiques
- ⇒ les zones du PLU seront les suivantes:
  - ◆ les zones A agricoles, équipées ou non, où les constructions admises sont très limitées (agricole et services publiques)

- ◆ les zones AU à urbaniser, urbanisables en fonction de la réalisation des réseaux ou d'une opération d'ensemble, ou de réserve foncière si les réseaux sont insuffisants. Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement de ces zones
  - ◆ les zones N naturelles de protection, équipées ou non équipées
  - ◆ les zones U urbaines ou équipées
- ⇒ la municipalité dispose de plusieurs outils (orientations d'aménagement, emplacements réservés, terrains concernés par un équipement,...) permettant d'organiser une urbanisation cohérente de ces zones avec plus ou moins de souplesse, notamment pour le développement des zones à urbaniser, ou pour faciliter la mixité de l'habitat. Ces dispositions doivent alors figurer dans le PLU.
- ⇒ Les outils de financement des équipements publics peuvent aussi permettre d'aider à l'équipement des zones nouvelles. Cependant, vous aurez intérêt à mettre ceux-ci en oeuvre le plus en amont possible, afin de répondre dans les meilleures conditions possibles aux projets qui pourront se présenter dans ces zones.
- ⇒ En effet, le régime des participations exigibles lors de la délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de construire ne permet pas d'exiger des participations de la part des constructeurs au cas par cas pour des équipements à caractère industriel ou commercial (eau, électricité, assainissement). Une participation ne peut être exigée principalement que dans le cadre de l'aménagement d'une voirie ou de réseaux autour d'une voirie existante par la collectivité, dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial ou dans le cadre d'aménagement d'ensemble programmée préalablement, d'où la nécessité d'intégrer dans les réflexions du PLU l'urbanisme opérationnel, permettant de faire aboutir les objectifs de ce plan

**LISTE DES SERVITUDES ET DES CONTRAINTES**

**Boisements de plus de 0,5 hectares**

**Plan des élevages connus**

- Le plan qui suit indique la localisation des élevages connus à ce jour sur votre commune.
- Liste des élevages relevant des installations classées pour la protection de l'environnement
- La liste concerne les épandages connus relevant d'installations classées pour la protection de l'environnement

**Cartographie Informative  
des Zones Inondables**

Avertissement: La précision de cette cartographie ayant une précision initiale inférieure à 25 mètres, celle devra être complétée et affinée par une analyse détaillée sur le terrain, et ne peut être reportée telle quelle à l'échelle du cadastre.

**Projet de Plan de Prévention des Risques de  
retrait gonflement des argiles**

<b>Éléments d'association des services de l'Etat</b>
--

- **la gestion des eaux:** le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, lorsqu'ils existent), dont les priorités fortes sont les suivantes:
  - localiser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade.
  - restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau.
  - protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes).
  - remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner.
  - sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaire à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection.
  - délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
  - instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère: organisation des acteurs, des programmes et de l'information.
  
- **la sécurité routière** et les conditions d'accès sur les routes les plus circulées devront être un des éléments de votre réflexion dans le cadre de l'étude du Plan Local d'Urbanisme.
  
- Votre attention est aussi attirée sur la sécurité des arrêts de cars scolaires qui doit prendre en compte les notions de visibilité, de stationnement des cars et des véhicules des parents, la circulation piétonne des élèves et la circulation générale. De ce fait, les arrêts en agglomération ou au coeur des villages sont privilégiés, et l'extension ou la création de zones urbanisées peuvent ne pas répondre à ces critères.
  
- **les enjeux de développement:**  
 Je vous rappelle l'importance d'une maîtrise de l'urbanisation de votre territoire, afin d'en préserver la qualité et de fournir des équipements adaptés à l'accroissement de population.  
 L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouvelles zones devra être maîtrisée à partir d'un diagnostic précis du développement passé et des perspectives affichées, et de la présence ou non des réseaux devant servir les zones constructibles, ou de leur programmation, afin de fournir des équipements compatibles avec l'accroissement de population ou d'activités.  
 Les dispositifs de financement des équipements (Participations pour Voie et Réseau, Zones d'Aménagement Concerté Projets Urbains Partenariaux et Programmes d'Aménagement d'Ensemble) permettent notamment à la collectivité d'équiper ces zones, voire de financer des équipements généraux, lorsqu'ils sont déployés de manière satisfaisante. A cet effet, ils doivent être étudiés de façon anticipée, et ne pas être mis en place en réponse à des demandes

individuelles d'autorisations d'urbanisme. De même, les zones AU seront des zones nouvelles à organiser de manière cohérente en prévoyant les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs.

Les éléments figurant dans les pièces annexes n°3-1 et 3-2 donnent quelques éléments d'appréciation de votre territoire.

- **la mixité sociale:**

Vous trouverez en pièces n°3-1 et 3-2 des informations en matière de logements et de mixité sociale. Cette thématique reste une priorité importante et votre PLU devra mettre en oeuvre les moyens relevant de sa compétence permettant de contrôler les programmes de logements. La Loi Engagement National pour le Logement, évoquée précédemment, a institué de nouveaux outils, que je vous recommande d'utiliser. Vous trouverez certains d'entre eux explicités en pièce n°3-2.

Vous devrez aussi prévoir des actions de lutte contre l'habitat indigne.

- **performances énergétiques:** le PLU peut recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages (article L123-1 14° du Code de l'Urbanisme). En outre, vous avez possibilité par délibération d'autoriser le dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant les critères de performances énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (articles L128-1, R431-18 du Code de l'Urbanisme, R121-21 du Code de la Construction et de l'Habitat).

- **l'assainissement:** vous avez la possibilité, en parallèle de la procédure de Plan Local d'Urbanisme, de définir les zones d'assainissement collectif (où vous êtes tenu d'amener les réseaux) et celles tolérant l'assainissement autonome (où vous êtes responsable du contrôle de ce type d'assainissement). Aussi, je vous invite à utiliser les études déjà réalisées dans ce domaine, compte tenu de leur importance pour la définition des zones constructibles ou à protéger, et pour l'analyse des équipements existants ou futurs. Il me paraît aussi nécessaire d'adapter ces zonages d'assainissement en fonction de l'évolution de l'urbanisation, des nouveaux projets d'équipements en réseau public à court ou moyen terme, et d'avoir une cohérence entre ces zonages et les possibilités ou prévisions d'équipement (notamment dans les zones à urbaniser).

Il conviendra notamment de s'assurer de la cohérence de ces zones avec la capacité nominale de la station d'épuration (projet en cours pour une capacité nominale de 250 équivalents habitants).

- **les paysages:** vous trouverez en pièces jointes n°3-3 des vues en 3 dimensions concernant l'urbanisation actuelle, permettant de donner une première estimation de son impact sur les paysages.

Votre commune se situe dans l'entité paysagère de l'Astarac, à la limite du Bas Armagnac, et dans la sous-entité du Pays de d'Anglès, décrite dans l'inventaire des paysages du Gers réalisé par le CAUE et Arbres et Paysages : "Extrémité Nord-Ouest de l'Astarac, le Pays d'Anglès est un noeud stratégique entre Adour et Garonne, une zone de contact à la fois avec la Rivière Basse, l'Armagnac, la Ténarèze et le Pays d'Auch. Le relief confus en apparence est lié à la naissance d'une multitude de petit cours d'eau secondaires qui se succèdent d'Est en Ouest :  
- les rivières armagnacaises (Midour, Douze, Gélise, Auzoue)

- la Guiroue, la Baradée et le Lizet, petits affluents de l'Osse

Aucune de ces rivières n'est issue du Lannemezan et à l'exception de l'Osse, toutes naissent au coeur du pays.

Ces petites vallées encaissées offrent des paysages agraires diversifiés présentant un certain équilibre. Bois, terres d'élevages et cultures ne s'opposent pas mais se côtoient harmonieusement. Dans les ribères resserrées, la maïsiculture se fait plus discrète.

En plus de ces paysages les plus préservés, l'image d'une campagne intime et du Gers traditionnel, le pays d'Anglès abrite également un patrimoine bâti et dispose d'un potentiel touristique de premier plan. Il est traversé par deux itinéraires importants :

- la Tébarèze, du Nord au Sud, avec les églises remarquables de Saint Christaud, de Peyrusse Grande et de Lupiac, berceau de d'Artagnan

- la route des bastides et des castelnaux, d'Est en Ouest, qui relie les deux principales bourgades : Montesquiou, village perché, et Bassoues, la bastide au donjon prestigieux..."

Le repérage de tout ce qui fait le patrimoine de la commune s'impose donc, pour révéler tout ce qui contribue à créer "l'Ambiance" et la richesse des lieux, le cadre de vie des habitants et visiteurs (arbres remarquables, couvert végétal, couleurs, motifs paysagers, etc). La détermination des zones urbanisables devra prendre en compte cette dimension paysagère, le souci de préserver les activités agricoles, et d'économiser l'utilisation de l'espace.

Sur le plan du paysage, les principaux enjeux à prendre en compte seront la lutte contre le mitage et l'urbanisation linéaire, le respect de l'architecture locale, la protection des milieux naturels, la prise en compte du site classé de Castelmoré.

La loi dite "grenelle 1" du 3 août 2009 met aussi l'accent sur la nécessité de préserver, outre la qualité de nos paysages, celle de la "biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques".

- **les boisements** constituent un élément particulier du paysage, pouvant soit être classés, soit être identifiés comme des éléments paysagers. Ils représentent des lieux sensibles, et sont des éléments forts structurant le paysage. Ils participent aussi à la préservation des continuités biologiques. Une remise en cause de ces boisements ne pourra être envisagée qu'après réalisation d'une étude particulière. Il serait nécessaire que les motifs de la protection de chaque boisement soient explicités (protection contre l'érosion, impact paysager, biodiversité et écologie, ripisylves, arbres ou alignements emblématiques, haies, régulation des équilibres hydriques, ...).

Vous trouverez aussi à titre d'information une carte présentant les boisements susceptibles de faire plus de 0,5 hectares d'un seul tenant (pièce n°2-2).

Il serait intéressant que le PLU donne des orientations privilégiant les plantations de type haie favorisant la biodiversité.

- **La trame bleue** représentée par les cours d'eaux, rue, retenues, zones humides ... ainsi que par leurs ripisylves est aussi un milieu naturel d'un grand intérêt, à définir.
- **Les milieux naturels** sont notamment caractérisés par la présence de 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 2 (grands ensembles). Votre commune est aussi concernée par la modernisation de cet inventaire qui prévoit deux autres zones de type 1 (voir plan de la Pièce n°1). Les informations relatives à ces nouvelles zones sont disponibles auprès de la

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (service biodiversité et ressources naturelles), en attendant leur validation officielle.

Votre commune est aussi concernée par le site d'intérêt communautaire de la Gélise, dont le document d'objectifs n'est pas engagé. Il conviendra donc d'examiner dans le diagnostic si le projet de PLU est susceptible d'avoir une incidence notable sur les sites Natura 2000 présents, et le cas échéant, vous devrez établir une évaluation environnementale ainsi qu'une évaluation des incidences du PLU, qui s'intégreront dans le document final du PLU par la production d'un rapport environnemental approfondi.

- **des zones naturelles** pourront permettre la diversification des activités (gîtes, camping à la ferme, activités liées à l'agriculture,...) sans compromettre l'activité agricole. Elles se caractérisent aussi par leur intérêt paysager d'ensemble et ne pourront donc faire l'objet d'une urbanisation diffuse. La requalification de bâtiments de qualité sera cependant admissible voire souhaitable. En particulier, il sera indispensable de ne pas avoir de constructions qui se découperaient en lignes de crête.  
Vous devrez définir explicitement une zone agricole A, destinée à protéger les terres agricoles de valeur. La prise en compte des habitations existantes dans ce milieu sera possible par le biais de pastillage. Celui-ci ne pourra pas avoir pour vocation de favoriser le mitage, et devra être explicitement motivé par des raisons d'urbanisme et non d'opportunité individuelle.
- Dans un souci d'**utilisation économe et équilibrée de l'espace**, la Loi sur l'Engagement National sur L'Environnement dite "Grenelle 2" prévoit que les documents d'urbanisme justifient de la consommation d'espace. Cette justification devra non seulement se baser sur la prise en compte de l'ensemble des différentes thématiques du PLU (dont celles évoquées dans ce document), et sur l'espace naturel disponible sur la commune, mais aussi sur les besoins réels de la commune, sur les dispositions retenues pour une urbanisation maîtrisée et économe, ainsi que sur l'évolution du territoire par rapport à l'urbanisation déjà existante.
- **Plan de Prévention des Risques** relatif aux désordres susceptibles d'affecter un bâtiment en raison des retraits ou gonflements des argiles, a été prescrit par arrêté préfectoral du 4 novembre 2005. Il concerne la presque totalité du territoire de votre commune (voir pièce n°2-5), avec un risque moyen. Cette servitude n'entraîne que peu de contraintes en matière d'urbanisme, et ne concerne pour l'essentiel que des obligations en matière de règles et normes de constructions.
- **Les risques naturels d'inondation** devront être reportés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme. Tout empiètement de zone constructible sur le champ d'inondation sera à éviter, notamment celles définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (voir pièce n°2-4), sauf à démontrer par des études appropriées l'absence d'impact sur les risques et l'écoulement des eaux

Les risques seront aussi à prendre en compte en aval des ouvrages importants de retenue d'eau.

- **les risques technologiques et nuisances:** Vous trouverez en pièce n°2-3 des informations à ce sujet.

Les installations classées devront être prises en compte afin d'éviter l'urbanisation autour de secteurs comportant des risques. Pour les installations les plus dangereuses la maîtrise de l'urbanisation à leur abords devra être assurée.

Votre commune est traversée par 5 canalisations de transport de gaz combustible, exploitées par le transporteur TIGF.

Veillez trouver ci-dessous les effets induits par la présence des canalisations de gaz. Celles-ci sont classées en différentes catégories A, B et C en application de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de sécurité de ces canalisations.

Il ne pourra être implanté dans la zone des premiers effets létaux, aucun nouvel établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, et en outre, dans la zone des effets létaux significatifs, aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Dans l'ensemble de la zone des effets irréversibles, le transporteur doit être informé des projets le plus en amont possible..

Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, les seuils suivants soient toujours respectés:

- densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations de catégorie A
- densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations de catégorie B.

*(le classement en catégorie est à voir avec le transporteur)*

En cas d'incompatibilité entre la présence de la conduite et les différents projets, un concertation avec le service gestionnaire de la canalisation est impérative.

Les zones d'effets létaux évoqués précédemment, en cas de rupture totale de canalisation suivie d'inflammation, sont les suivantes et à retenir, celles-ci pouvant être modifiées en certains points particuliers du tronçon sur la base d'analyses plus détaillées:

Nom de la conduite	Diamètre nominal de la canalisation (DN)	Pression maximale de service en Bar	Zone des effets létaux significatifs (de part et d'autre de la canalisation)	Zone des premiers effets létaux (de part et d'autre de la canalisation)	Zone des effets irréversibles (de part et d'autre de la canalisation)
Urgosse- Lupiac Lupiac -Caillavet	400 mm	66,2	100 m	145 m	185 m
Urgosse Lupiac	500 mm	66,2	140 m	195 m	245 m
Lupiac Caillavet	600 mm	66,2	180 m	245 m	305 m
Urgosse- Lupiac	700 mm	66,2	225 m	300 m	370 m

Les nuisances sont aussi en prendre en compte.

En particulier, les installations agricoles, notamment d'élevages (arrêté du 7 février 2005) ou "agroalimentaires" sont caractérisées par des obligations de distances d'éloignement minimales, en particulier vis-à-vis des habitations

occupées par des tiers; cette contrainte est particulièrement justifiée par les nuisances (bruits, odeurs, ...) pouvant être générés par de tels établissements. En corolaire, le Code Rural dans son article L111-3, a introduit une notion de réciprocité pour les distances d'implantation entre ces bâtiments agricoles (classés ou relevant du règlement sanitaire départemental) et immeubles occupés par des tiers. Ces éléments devront être aussi intégrés à l'étude du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les activités d'épandage, même si l'applicabilité de la réciprocité à celles-ci font toujours débat.

**Éléments d'appréciation du  
territoire communal**

**Diagnostic du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

Les dernières informations extraites du fichier INSEE en 2006 permettent de révéler les éléments suivants :

- ◆ La proportion de Résidences Principales en 2006 (soit 65%) ,
- ◆ leur date de construction étant d'avant 1949 (soit 68%),
- ◆ la catégorie cadastrale 7 et 8 (mauvais ou très mauvais état) (soit 22%),
- ◆ la proportion de ménages à faibles revenus (dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM) soit : 53%

Existence de ménages à revenus modestes, propriétaires occupants, vivant dans du logement ancien et vétuste.

L'outil principal pour améliorer le parc privé demeure une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Votre commune a participé à une telle opération mais le diagnostic laisse apparaître qu'il reste du parc privé à améliorer.

La commune, en lien avec l'intercommunalité, à laquelle elle appartient (communauté de communes d'Artagnan en Fezensac), doit donc s'engager dans une OPAH, afin notamment d'aider les propriétaires occupants à revenus modestes et les bailleurs privés à faire des travaux pour améliorer la performance énergétique des logements.

## Logement et mixité sociale

A titre de rappel, les dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme imposent aux PLU **de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour répondre aux besoins en logements et d'assurer la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.**

Les éléments du porter à connaissance ci-dessous abordent deux aspects de la problématique logement social : un bilan du parc locatif social et un point sur les gens du voyage.

### **- Le parc locatif social conventionné :**

Il est constitué de 8 logements sociaux :

- 7 logements ordinaires appartenant à un **baillieur public**: Office de l'Habitat du Gers,
- 1 logement appartenant à un bailleur privé (logement réhabilité et conventionné suite à des financements de l'ANAH).

Le nombre de résidences principales issu des données INSEE 2006 est de 133. Le ratio de logement sociaux sur le nombre de résidences principales est donc de 6,01 % .

Une analyse réalisée par la DDT début 2009 a permis de mettre en évidence les cantons où il convenait de renforcer la proportion de logements sociaux. Le canton d'Aignan auquel appartient la commune de Lupiac ne fait pas partie des secteurs où il faut produire du logement social.

L'ensemble du département du Gers n'est pas concerné par l'application de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (préconisation de 20% de logement sociaux sur le total des résidences principales).

L'existence d'un parc public permettrait notamment l'accueil de nouvelles familles et le maintien sur place des jeunes ménages aux revenus modestes. Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2010, le plafond de ressources pour accéder au parc public pour un couple sans enfant est de 25 394 euros et pour un couple avec 2 enfants de 36 866 euros. Dans le Gers, c'est plus de 2/3 des ménages qui peuvent accéder à ce parc.

### **- Les gens du voyage**

Aux termes du schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral du 18 juin 2004, la commune de Lupiac n'avait pas l'obligation de créer une aire de stationnement pour accueillir des gens du voyage.

Cependant, il est possible que résident sur la commune des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation et dont la situation de logement est problématique : installations sur des terrains inconstructibles, habitat précaire, occupation sans titre du domaine public ou privé, logement vétuste...

Pour ces situations, des solutions peuvent être recherchées en lien avec un organisme HLM par la création de logements sociaux de type PLAI – habitat adapté ou de terrains familiaux, les deux ouvrant droit à des aides de l'Etat (pour des renseignements sur l'aspect financement, contacter la cellule Habitat de la DDT 05.62.61.53.02).

***Si cette problématique existe, il est souhaitable de l'intégrer dans la réflexion au titre de l'article L123-2 b et de la réservation d'emplacement.***

annexe sur les  
**dispositifs permettant de favoriser la mixité sociale dans le cadre  
du PLU et des autorisations d'urbanisme:**

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra dans un premier temps définir les objectifs de votre politique d'habitat visant à un meilleur équilibre social en s'appuyant sur un diagnostic territorial précis. Il pourra aussi préciser les territoires d'accueil pour diversifier l'offre de logement et développer le logement social.
- Les règles du PLU peuvent ensuite utiliser les outils suivants permettant de mettre en œuvre ces objectifs:
  - créer des emplacements réservés (au titre de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme) dans les zones U et dans les zones AU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Ce type d'emplacement peut permettre de développer une offre de logements sociaux dans les quartiers qui en sont déficitaires. A contrario, il peut réserver des terrains pour des logements intermédiaires dans des quartiers plutôt occupés par des logements sociaux, dans un but de mixité), ou imposer de réaliser des opérations mixtes. Il peut aussi imposer la réalisation d'opérations adaptées à des publics spécifiques, en réponse à des objectifs bien définis (logements pour étudiants, pour des personnes âgées, pour des personnes handicapées,...). Cependant, une fois construits, les conditions d'attribution de ces logements ne sont plus contrôlées.

Concrètement, cet outil peut imposer:

- un programme spécifique (par exemple, foyer, maison de retraite, etc...)
- un programme spécifique de logement (par exemple, X m<sup>2</sup> de logements sociaux et X m<sup>2</sup> de logements intermédiaires)
- un minimum de surface de plancher ou de logements consacrés aux logements, sociaux ou non (par exemple, X m<sup>2</sup> de logements sociaux, et le reste étant libre)

Ces programmes peuvent être cumulés ou mixés avec les possibilités suivantes, mais qui ne constituent pas en elle-mêmes un programme:

- interdire les changements de destination vers des occupations autres que l'habitat
- différencier les contraintes en fonction de la taille du terrain ou de la taille de l'opération
- fixer un pourcentage de logements sociaux (% de SHON) par rapport au total de l'opération destinée à l'habitat
- fixer un pourcentage de logements (sociaux ou non) par rapport à d'autres occupations (commerces, bureaux,...)
- ...

Le propriétaire n'a pas de délai pour réaliser ou faire réaliser le programme défini. Il bénéficie en outre d'un droit de délaissement (mise en demeure d'acquiescer par la collectivité, faute de quoi la servitude n'est plus opposable dans un certain délai).

- délimiter (au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme) les secteurs, dans les zones U ou dans les zones AU, dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements à déterminer, locatifs ou non locatifs, sociaux ou intermédiaires, ... Ainsi, vous pouvez imposer un pourcentage de ces logements sans avoir à fixer un programme précis.

- délimiter (au titre de l'article L123-1-5 15° du Code de l'Urbanisme) les secteurs, dans les zones U ou dans les zones AU, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent dans le PLU. Il s'agit d'éviter la multiplication des petits logements, notamment favorisés par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif, et de mieux caler la taille des logements sur les besoins des ménages vivant sur le territoire.

- autoriser (au titre de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme) par secteur le dépassement du volume constructible dans la limite de 50 % tel qu'il résulte du COS ou des autres règles du PLU pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder pour chaque opération le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation dite Participation Voirie et Réseaux (PVR). Le manque à gagner est alors aux frais de la commune.

- Le PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

- Le PLU peut définir des servitudes (au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme) au sein des zones U et des zones AU, permettant de geler les possibilités de construction dépassant une certaine taille pendant une période de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Cette disposition est destinée essentiellement à permettre la requalification de quartiers déjà existants, dont l'étude est en cours, et d'éviter ainsi de compromettre cette requalification.

Le propriétaire bénéficie en outre d'un droit de délaissement (mise en demeure d'acquérir par la collectivité, faute de quoi la servitude n'est plus opposable dans un certain délai).

- Le PLU peut imposer (au titre de l'article L123-1-5 10° du Code de l'Urbanisme) la démolition de bâtiments existants avant toute délivrance de permis de construire. Ceci peut permettre de libérer du foncier sur des terrains occupés par des bâtiments incompatibles avec une zone à vocation d'habitat.

- La délimitation d'un Droit de Prémption Urbain sur les zones U ou AU, voire d'un Droit de Prémption Urbain Renforcé en motivant celui-ci, peut vous permettre d'acquérir des terrains ou bâtiments pour atteindre vos objectifs en matière de politique de logement.

Perspectives 3D



