

Logement et habitat

1. Cadre législatif et réglementaire :

1.1 Textes de loi européens et/ou nationaux

Loi n°75 du 30 juin 1975 complétée par la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 dite loi d'orientation en faveur des handicapés pour favoriser l'accessibilité des locaux, posant le principe de la réinsertion sociale des personnes handicapées.

Loi n°90-449 du 31 mai 1990, dite Besson incitant à la mobilisation → droit au logement pour tous.

Loi n°91-661 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville visant à lutter contre la ségrégation urbaine. Elle fixe les principes d'une évolution équilibrée du territoire urbain, en particulier le principe de diversité permettant la coexistence des différents types d'habitat et d'activités. Elle fixe que « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national ».

Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, tendant à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans le domaine du logement.

Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, s'appuyant sur l'élaboration d'un schéma départemental et prévoyant un dispositif d'aides et de mesures tendant à renforcer les possibilités d'intervention en cas de stationnement illicite.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, couramment appelée loi SRU. Les dispositions de l'article 55 s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1500 habitants en Île-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.

Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat. Cette loi vient en complément de la loi SRU. Elle modifie certaines dispositions d'urbanisme et de l'habitat par l'encouragement de l'investissement locatif privé, le renforcement de la sécurité des constructions et des mesures concernant les copropriétés et le logement décent.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines. Outre la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un plan local de l'habitat (PLH) de se voir déléguer par convention la compétence des aides à la pierre, la loi transfère aux départements la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Elle crée par ailleurs les conventions de patrimoines que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent conclure avec l'État, contenant les éléments de la politique patrimoniale et sociale de l'organisme.

Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur le principe général de non-discrimination qui oblige la collectivité nationale à garantir les conditions de l'égalité des droits et des chances à tous les citoyens notamment aux personnes handicapées, quelle que soit la nature de leur handicap. Pour cela, elle vise notamment à permettre une participation effective des personnes handicapées à la vie sociale grâce à l'organisation de la cité autour du principe d'accessibilité généralisée, qu'il s'agisse de l'école, de l'emploi, des transports, du cadre bâti ou encore de la culture et des loisirs. Elle modifie le contenu obligatoire du PLH en y intégrant la nécessité de définir les objectifs et principes d'une politique visant à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Cette loi vise à augmenter la production de terrains constructibles, à développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décents, à lutter contre l'habitat indigne et à faciliter le logement des personnes défavorisées.

Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit du logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. La loi prévoit un certain nombre de mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements, parmi lesquelles, le renforcement de la capacité opérationnelle du programme local de l'habitat.

La loi n°99-471 du 08 juin 1999 ainsi que l'arrêté préfectoral du 7 mars 2012 tendent à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages en fixant une obligation de déclaration des foyers infestés, des mesures d'éradication dans les zones infestées et des obligations en cas de vente, démolition ou construction.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, second volet du Grenelle de l'environnement, fixe de nouvelles règles environnementales dans de nombreux domaines : bâtiment, urbanisme, transport, eau, mer, énergie, climat, biodiversité...

Loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social ainsi qu'au renforcement des prélèvements. La loi relève de 20 à 25 % le taux de logements sociaux exigé dans les communes tendues, élargit le périmètre des communes concernées. Un décret fixe la liste des agglomérations et des EPCI pour lesquels le parc de logement existant ne justifiera pas un effort de production supplémentaire. Cette liste est établie en tenant compte de trois critères : la part des bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 %, le taux de vacance dans le parc locatif social (hors vacance technique) et le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels dans ce parc (hors mutations internes). La loi impose par ailleurs que le plan triennal de rattrapage mentionne la typologie des logements à financer et fixe un seuil maximal de 30 % de prêt locatif social (PLS) pour les communes dont le taux d'équipement est supérieur ou égal à 10 %, 20 % pour les autres communes, et impose un seuil minimal de 30 % de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans les logements à produire.

Décret n°2019-661 du 27 juin 2019 déterminant la liste des agglomérations et EPCI pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu. Un décret est publié chaque année.

Décret n°2022-547 du 13 avril 2022 actualisant le décret n°2020-1006 du 6 août 2020 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (Journal officiel du 14 avril 2022).

Décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 actualisant la liste des agglomérations, (EPCI) à fiscalité propre, et des communes ne justifiant pas d'un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux.

Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définissant une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville. Les contrats de ville nouvelle génération, succédant aux contrats urbains de cohésion sociale seront uniques et globaux, à l'échelle de l'intercommunalité. La loi vise notamment à veiller au rééquilibrage territorial de l'habitat et de la mixité sociale et à une diversification de l'habitat par un rééquilibrage de l'offre de logements (location, accession sociale, privée...). Elle prévoit également que le contrat de ville nouvelle génération et le PLH devront être cohérents et que la stratégie en matière de renouvellement urbain doit être cohérente avec la stratégie habitat à l'échelle de l'agglomération.

Loi n°2014-366 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 visant à combattre la crise du logement et proposer trois axes d'action complémentaires : la régulation du marché du logement, la protection des locataires et des propriétaires et la capacité d'innovation des acteurs du logement.

Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : en matière de logements, elle a pour ambition de relancer une dynamique dans le secteur de la construction par simplification des transactions immobilières, par limitation des recours abusifs sur les permis de construire, par le développement du logement intermédiaire et par la simplification des règles d'urbanisme pour réduire les délais des projets.

Loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015, les départements, en charge de l'aide à l'autonomie des personnes âgées, qui vont être principalement chargés d'appliquer ces nouvelles mesures

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoyant notamment d'améliorer la transparence dans l'attribution des logements sociaux, et de clarifier les critères de priorité (personnes handicapées, mal logées...).

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique permettant notamment d'accompagner l'émergence de projets locaux comme les programmes « **Action cœur de ville** ». Réforme également l'organisation du secteur du logement social et crée les **opérations de revitalisation**

des territoires (ORT) visant à une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. Contrairement à l'Action Coeur de Ville qui était un appel à projet, l'ORT est un dispositif pérenne inscrit dans le code de la construction et de l'habitat.

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et de préparer la société et l'économie à plus de résilience face aux bouleversements climatiques à venir, la loi est organisée en huit titres. Le titre V « se loger » comporte cinq grands objectifs :

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

Elle instaure notamment les observatoires de l'habitat et du foncier .

Loi n°2022-217 du 22 février 2022 portant sur la différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS). La loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation. Le titre III est entièrement consacré au logement et à l'urbanisme.

Concernant le logement social, la loi 3DS pérennise l'obligation de 20 à 25% de logements sociaux au-delà de 2025 et met en place un système de rattrapage glissant, tout en améliorant le mécanisme d'exemption.

Des contrats de mixité sociale, signés entre le maire, le président de l'inter-communalité et le préfet, permettront d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rencontrées localement. Cette procédure sera entièrement déconcentrée.

1.2 Politiques publiques générales

Principes de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat

Les objectifs et principes généraux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme s'imposent au PLU(i). Dans le cadre de ce principe, le PLU(i) doit un **potentiel de réhabilitation** et des capacités de construction **suffisantes** pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat : la mixité sociale dans l'habitat vise à répondre au mieux aux besoins des différentes générations, des catégories sociales et des modes d'habitat sur le territoire.

Adapter l'offre aux moyens et besoins des personnes présentes et à venir sur le territoire est un enjeu principal pour les collectivités. Connaître l'offre en logements sur le territoire et comprendre le fonctionnement du marché, en lien avec les évolutions socio-démographiques et sociétales, est donc primordiale. L'allongement de la durée de vie, le desserrement des ménages, les ressources financières..., sont autant de phénomènes qui influent sur les besoins en logement.

Le desserrement des ménages est le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental ou encore au vieillissement de la population, qui conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une même population et donc à un accroissement des besoins en logements.

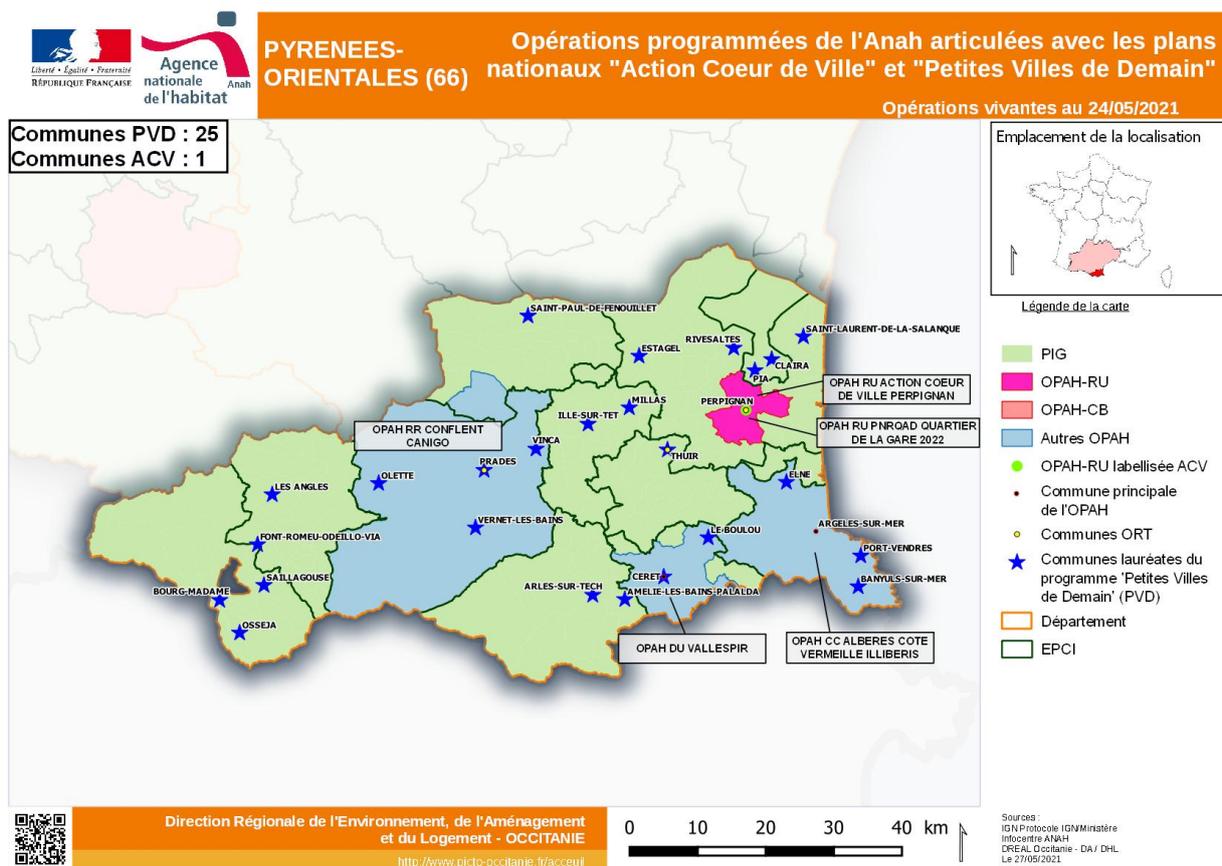
Un des objectifs prioritaires des politiques d'aménagement est de **proposer un parc de logements diversifié** pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre, maîtrisé, social) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire. Elle favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle.

Lutte contre l'habitat indigne

Elle constitue une autre priorité politique forte au niveau national et doit également s'inscrire dans les politiques locales liées au renouvellement urbain. Les communes sont notamment compétentes pour traiter les immeubles menaçant, ruines, les hôtels meublés dangereux, et constater les infractions au règlement sanitaire départemental. Le PLU(i) doit permettre la rénovation de logements et assurer un renouvellement du parc immobilier vieillissant. Dans le cadre de la rénovation de logements, la lutte contre la précarité énergétique est un axe important de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Des aides financières peuvent être obtenues pour la rénovation énergétique des logements dans le cadre de programmes d'intérêt généraux (PIG). Il existe deux PIG dans le département : Programme "Mieux se loger 66" et PIG habiter mieux 2 PMMCU

Renouvellement urbain

Quand certains quartiers nécessitent une restructuration urbaine au-delà du simple traitement des immeubles insalubres, il existe des outils adaptés : opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine (OPAH-RU), dispositif Action Coeur de Ville, OPAH de copropriétés dégradées (CD), plan de sauvegarde... En effet, certaines situations nécessitent des aménagements urbains et des actions foncières couplés à un programme de revitalisation des commerces pour enrayer la spirale de déqualification du quartier. Le PLU(i) devra rendre possible des projets définis dans ce cadre. Lorsque la commune (ou l'EPCI) est concernée par un ou plusieurs Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), le PLU(i) doit permettre les projets définis durant la phase d'études préalables, tout en les intégrant à un territoire plus large afin d'assurer le succès des projets. A cet égard, le PLU(i) devra pouvoir intégrer avec souplesse les éventuelles évolutions des projets de renouvellement urbain financés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



Lutte contre les logements vacants

La lutte contre la vacance répond à plusieurs enjeux transversaux des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement : elle participe notamment à la revitalisation des centralités et à la production d'une offre locative abordable complémentaire au parc social et aux objectifs de mixité sociale.

Afin de mener à bien cette politique, le gouvernement met à disposition des collectivités un jeu de données LOVAC pour le repérage et la caractérisation des logements vacants.

Plan national de lutte contre les logements vacants

1.2.1 Avec relation de compatibilité ou de prise en compte

→ Le SCOT auquel l'EPCI est rattaché

→ Le programme local de l'habitat (PLH) est la stratégie portée par les acteurs du territoire pour satisfaire les besoins des personnes en logement et en places d'hébergement.

Il s'agit d'un programme territorialisé à la commune, dont la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

Le PLH est obligatoire pour les communautés urbaines et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise notamment :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du Code de l'urbanisme, favorisant la construction de logements ;
- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que les démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée Anah sociale et très sociale ;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

→ Le département compte deux EPCI pour lesquels l'élaboration d'un PLH est obligatoire :

- La communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMM)

Le nouveau PLH de PMM a été adopté définitivement lors du Conseil communautaire du 12 avril 2021. Ce PLH est établi pour une durée de six ans.

- La communauté de communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris (ACVI)

Le PLH 2015-2020 est arrivé à terme, la communauté de communes a prescrit l'élaboration du nouveau PLH en conseil communautaire le 07 février 2020.

1.2.2 Avec relation de référence

Le Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 66) 2017-2023 approuvé le 09 août 2017 :

Le département des Pyrénées-Orientales se caractérise par une situation sociale très préoccupante au regard des indicateurs de précarité. En 2013, le département constitue le 4ème département le plus pauvre de France métropolitaine (taux de pauvreté de 21 %, 14 % au niveau national). Il arrive en tête des départements de la nouvelle région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée avec un taux de chômage de 15,2 % au 2^e trimestre 2016 (contre 9,6 % en moyenne nationale et 11,6 % en moyenne régionale).

Le PDALHPD fixe, de manière territorialisée au niveau des EPCI, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

Ces objectifs sont déclinés dans 36 fiches-actions réparties entre 5 axes stratégiques :

- axe stratégique 1 : conforter le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;
- axe stratégique 2 : développer une offre de logements et d'habitat adaptée ;
- axe stratégique 3 : favoriser l'accès et le maintien dans le logement ;
- axe stratégique 4 : coordonner la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- axe stratégique 5 : renforcer la transversalité en améliorant l'analyse, la prospective, les systèmes d'information et la communication.

Les actions du PDALHPD sont déclinées sur 4 territoires :

- Perpignan (MSP de Perpignan Nord et MSP de Perpignan Sud) ;
- Agly (MSP de l'Agly) ;
- Têt (MSP d'Aspres-Riberal, MSP du Conflent, MSP de Cerdagne-Capcir) ;
- Tech (MSP de la Côte Vermeille et MSP du Vallespir).

Dans le cadre de l'axe 4 « coordonner la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique », la priorité sera donnée à la coordination des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique autour de 6 actions :

- mettre en place le Programme d'Intérêt Général II (PIG II) départemental «Mieux se loger 66» : 900 logements sur 3 ans dont 162 au titre de l'habitat indigne et 642 contre la précarité énergétique, hors territoires couverts par un autre PIG (Perpignan Méditerranée Métropole) ou des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- accompagner les publics vulnérables en mobilisant un opérateur pour l'hébergement/relogement et en travaillant sur un dispositif d'actions récursives contre le propriétaire défaillant tenu à cette obligation d'hébergement ou de relogement ;
- établir une doctrine de programmation et une grille d'évaluation des baux à réhabilitation (BAR) ;
- expérimenter les opérations d'auto-réhabilitation accompagnées (ARA) des locataires ou des propriétaires en les rendant acteurs de cette démarche d'amélioration de leur habitat ;
- développer et adapter les actions de sensibilisation à la maîtrise des consommations de fluides auprès des ménages repérés lors de visites à domicile, d'entretiens ou ateliers collectifs ;
- enfin, mieux informer et former les professionnels et partenaires de terrain aux différents dispositifs existants en faveur de la rénovation énergétique des logements pour aider au repérage des ménages en situation de précarité.
-

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV)

Le SDAHGV 2021-2026 a été adopté par arrêté conjoint le 21 juin 2021 et publié le 22 juin 2021. Il prescrit et recommande un ensemble d'équipements et d'actions aux EPCI qui ont des communes de plus de 5000 habitants (soit 8 EPCI dans le département : Corbières Salanque Méditerranée, Perpignan Métropole Méditerranée, Conflent Canigo, Roussillon Conflent, les Aspres, Sud Roussillon, le Vallespir et Albères Cote Vermeille Ilibéris).

Les prescriptions devront être réalisées (ou en cours de réalisation) dans un délai de deux ans après la publication du schéma, soit avant le 22/06/2023.

Le plan départemental de l'habitat (PDH) 2019-2024 a été arrêté conjointement par le Préfet et par la Présidente du Département des Pyrénées-Orientales le 27 décembre 2019 :

Il vise à garantir une cohérence territoriale entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Il est organisé en trois grands volets :

- Un volet transversal qui définit les grandes orientations départementales et veille à la coordination et à la cohérence des politiques de l'habitat.
- Un volet territorial qui permet de guider les politiques locales de l'habitat en tenant compte des spécificités locales.
- Un volet dédié à la gouvernance et à l'animation du plan.

Le PDH est accessible à l'adresse suivante :

<http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-Logement/Politique-territoriale-de-l-habitat/Le-Plan-Departemental-de-l-Habitat-PDH/PDH-des-P.O.-2019-2024>

La Charte de lutte contre la cabanisation

La cabanisation est une pratique consistant à l'installation pérenne d'un **mode d'habitat précaire non-autorisé**, subi ou choisi, le plus souvent sur la frange littorale du département, en zone rurale ou péri-urbaine, et souvent en zone de risque (zone inondable, risque incendie). Elle peut prendre diverses formes : cabanons et autres constructions réalisées avec des matériaux hétéroclites, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs indûment implantées. Les **enjeux sont multiples**, à la fois **sociaux** mais aussi **sécuritaires, environnementaux** et de **salubrité**. Afin de lutter contre ce phénomène, une « **charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la lutte contre la cabanisation dans les Pyrénées-Orientales** » a été signée le 5 novembre 2015. Les services de l'État, les collectivités territoriales et les organismes publics se sont engagés à mener des **actions concertées**. Ce document est téléchargeable sur le site des services de l'État dans les Pyrénées-Orientales. En complément et pour les EPCI adhérents à la charte, l'application « **Lutte Contre la Cabanisation** » (LUCCA) est disponible.

Le document d'urbanisme est l'outil privilégié pour traiter ou prévenir du phénomène de cabanisation, et donner un cadre à la verbalisation.

2. Application de la thématique au PLU(i)

La stratégie Logement du Gouvernement présentée le 20 septembre 2017 a pour objectif de répondre au besoin de développer une offre de logement adaptée aux attentes de la population et à la diversité des parcours résidentiels. Elle vise en particulier à répondre aux besoins de chacun, à favoriser la mixité sociale et améliorer le cadre de vie. Ces différents enjeux sont particulièrement prégnants dans les Pyrénées-Orientales. En effet, la situation sociale – 40 % des habitants sont éligibles aux logements à loyer « très social » — et l'état du parc des résidences principales privées – 9 % potentiellement indignes, 65 % construites avant 1949 – révèlent un niveau de précarité préoccupant.

2.1 Le rapport de présentation

ARTICLE L.151-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

2.2 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

ARTICLE L.151-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune. **Les territoires couverts par un PLH (PMMCU et ACVI)** doivent, au travers de leur PLU(i), rendre possible la réalisation des objectifs du PLH à travers leurs dispositions réglementaires. Du point de vue du projet, ils doivent inscrire les objectifs du PLH dans leur PADD. Du point de vue réglementaire, ils doivent déployer la palette des outils réglementaires pour favoriser la mixité sociale dans l'habitat et sur leur territoire.

2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ARTICLES L.151-6 à L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- * un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (art.L.157-6-1 du Code de l'urbanisme) ;
- * les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (art.L.157-6-2 du Code de l'urbanisme) .

Les OAP peuvent :

- * Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- * Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- * Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; (art. L.151-7 4° du Code de l'urbanisme) ;
- * assurer une certaine mixité sociale.

[Si PLUi] Dans le cas des PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), les orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les outils du Code de l'urbanisme favorisant le logement :

- 1° Les OAP (L.151-7)
- 2° Les secteurs de taille minimale de logements (L.123-1-5 15°)
- 3° La délimitation des secteurs de mixité sociale (L151-14)
- 4- Les emplacements réservés, en zones U ou AU, en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux (L151-41.4)
- 5° L'autorisation de dépassement de densité pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiment d'habitation (L.151-28)
- 6° La majoration pour la constructibilité de logements locatifs sociaux (L.151-28)
- 7° Les règles de stationnement lors de la construction de logements locatifs aidés, d'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L151-34 et 35) limitant à 1 place de stationnement par logement. Cette limite est portée à 0,5 lorsque l'opération se situe à moins de 500m d'une gare ou de transport public. Le PLU peut aller jusqu'à ne pas imposer de place de stationnement. Le stationnement représente une part non négligeable dans l'équilibre financier de ces opérations.
- 8° La ZAD (L.212-1 et L.212-2-1)
- 9° Le droit de préemption urbain (L.211-1 et L.213-3)

2.4 Le règlement

Développer l'offre de logement

Dans les zones urbaines, le règlement pourra donner des **possibilités d'augmentation des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol**, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitat. Pour chaque secteur concerné, le dépassement de chacune des règles ne peut excéder 20 % (article L.151-28 1° du Code de l'urbanisme, sauf en zones A, B et C des plans d'exposition au bruit article L.151-29).

Accroître l'offre de logement social là où la demande est présente

Par application de l'article L.151-28 2° du Code de l'urbanisme, le règlement pourra délimiter **des secteurs** où la réalisation de **programmes de logements** comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, **dans la limite de 50 %**. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Densifier les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou d'alimentation par énergie renouvelable en zones U et AU.

L'article L.151-28 3° du Code de l'urbanisme autorise, lors d'un dépassement des règles relatives au gabarit, **dans la limite de 30 %** pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans les zones protégées (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national), ni sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-29 du Code de l'urbanisme. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique. **N.B. :** L'application combinée des 2° et 4° de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ne peut entraîner un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieurs à 50 % (article L.151-29 du Code de l'urbanisme).

Imposer sur certains secteurs à proximité des transports collectifs une densité minimale de construction

L'article L.151-26 du Code de l'urbanisme permet d'imposer une densité minimale de constructions dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Suivant la qualité de desserte et la proximité d'une gare, d'une station de transport public guidé et de transport collectif en site propre estimée à moins de 500 mètres, la réalisation d'aires de stationnement est limitée à 1 place par logement (article L.151-36).

Diversifier la typologie de l'offre

L'article L.151-14 du Code de l'urbanisme permet de délimiter, dans les zones U et AU, des secteurs dans lesquels des programmes de logement doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale à déterminer.

2.5 Les annexes

L'article 123 de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion a introduit des mesures d'urgence contre le **saturnisme** (intoxication au plomb).

3. Base de données

PICTO-STAT est l'outil cartographie statistique interactif des services de l'État de la région Occitanie. Il permet de visualiser sous forme de cartes, de rapports ou de tableaux de données un ensemble d'indicateurs statistiques relevant de l'État et de la région, rassemblés par domaines et thèmes :

<https://www.picto-occitanie.fr/geoclip/#c=home>