



Participer à la production de logements



PRÉSENTER LES ENJEUX DU NIVEAU D'ARMATURE TERRITORIALE ET LA RÉPONSE DU PLU

Le rapport de présentation peut comporter :

- Un bilan de la production de logements des années précédentes et des tendances à l'oeuvre sur une période représentative. Il fait le lien avec la capacité des équipements de la commune et leur possibilité d'évolution.
- Un recensement des logements vacants, en particulier la vacance longue, en confrontant les statistiques et la connaissance locale.
- Le recensement de bâtiments agricoles en zone agricole ou naturelle qui n'ont plus de vocation agricole et qui présentent un intérêt patrimonial et pour lesquels la transformation en logements sera permise.
- La justification du nombre de logements prévus par le PLU au regard des capacités offertes par le zonage. Le rapport de présentation établit un bilan des différentes zones à vocation d'habitat et le nombre de logements qui leur est associé.
- Un diagnostic de l'offre de logements abordables* sur la commune par rapport aux besoins et demandes.
- Le récapitulatif des secteurs qui accueilleront du logement abordable et social et le volume prévu en résultant.
- Le rappel du volume de logements attribué à la commune par le PLH ou le calcul du volume en application du ratio du SCoT. Pour ce dernier, la population communale la plus récente sera utilisée.
- En cas d'application du ratio en l'absence de PLH, le rapport de présentation du PLU fait le bilan des équipements présents sur la commune. (cf plus loin : Application du ratio du SCoT en absence de PLH).



Lorsqu'un PLH est en vigueur, ce sont ses règles qui s'appliquent à la commune.



AFFIRMER DANS LE PADD L'OBJECTIF DE PRODUCTION

Le nombre de logements prévus est un des axes fondamentaux du PADD. La commune choisit le cap qu'elle fixe pour sa croissance démographique en cohérence avec son niveau dans l'armature territoriale du Grand Rovaltain et estime le nombre de logements correspondant. Ce volume doit être compatible avec le PLH lorsqu'il existe ou le ratio du SCoT.

La commune a la possibilité d'afficher également dans son PADD l'offre (type de logement) qu'elle souhaite développer, diversifier ou réorienter en cohérence avec le parcours résidentiel qu'elle souhaite offrir.

Le PADD peut également indiquer un volume de logements vacants à remettre sur le marché.

*Logement abordable: Correspond aux logements destinés à la location ou à l'accession et qui proposent les tarifs les plus attractifs. Par logement abordable, on entend les logements locatifs publics PLUS, PLS, PLAI et l'accession sociale.



ADAPTER LES RÈGLES DU PLU

Plusieurs outils du règlement du document d'urbanisme peuvent encadrer la production de logements.

- **La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles** : Sur les zones AU mais également sur les tènements libres d'une taille suffisante, les OAP peuvent afficher un nombre de logements attendus. Il conviendra lors de la rédaction du règlement de l'OAP de formuler les objectifs de production de logement selon des fourchettes ou des seuils maximum/minimum de manière à garantir l'opérationnalité des projets à venir. Un seuil de +10% ou moins -10 % sera adapté.
- Le **dimensionnement des zones à vocation d'habitat** se fait en cohérence avec les objectifs du PLH ou, en l'absence de PLH, sur la base d'un ratio tenant compte du niveau d'équipement de la commune.
- Pour favoriser la réalisation du projet de développement communal, la **localisation des zones à urbaniser** doit prendre en compte le plus possible la réalité de leur participation au projet des 10-12 années du PLU (accessibilité du terrain, dureté foncière, contraintes techniques ou naturelles...).
- Le règlement pourra délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de **logements d'une typologie imposée**.



Fiche outils du SCoT Grand Rovaltain :

- Fiche 11 « Encourager la mixité des fonctions et des formes urbaines »

- Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements à définir dans le respect des **objectifs de mixité sociale**.
- Pour favoriser la production de logements sociaux, le règlement pourra délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une **majoration du volume constructible jusqu'à 50%**.
- Le PLU peut prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements de statut « intermédiaires » bénéficie d'une **majoration du volume constructible jusqu'à 30%**.
- Le règlement peut pointer des bâtiments agricoles dont il n'est plus fait usage et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère, en autoriser le **changement de destination**, pour de l'habitat par exemple. Les logements ainsi prévus sont intégrés pour moitié au potentiel total du PLU de la commune.



EXEMPLE D'APPLICATION DU RATIO DU SCOT EN L'ABSENCE DE PLH

Le rapport de présentation fait état de l'offre de services et d'équipements sur la commune et de leurs capacités, ceci conditionnera le volume de logements qu'elle peut prévoir en l'absence de PLH ou de PLU intercommunal.

- La commune **possède les équipements suivants** :

- une école,
- au moins un commerce du quotidien,
- un arrêt TC performant,
- les capacités d'assainissement suffisantes,

⇒ le ratio appliqué est de 5 logements pour 1 000 habitants par an.

Exemple : pour une commune de 2 500 habitants, le ratio par an est de 12.5 logements (2 500 x 5 / 1 000). Le **volume global** dépendra ensuite de la durée du PLU, soit **125 à 150 logements** selon que le PLU est prévu sur 10 ou 12 ans.

- La commune **ne possède pas tous ces équipements** :

⇒ le ratio appliqué est de 4 logements pour 1 000 habitants par an.

Exemple : pour une commune de 2 500 habitants, le ratio par an est de 10 logements (2 500 x 4 / 1 000). Le **volume global** dépendra ensuite de la durée du PLU (10 à 12 ans), soit **100 à 120 logements**.