

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
MEZINAIS**

PIECE N°3bis/6

**Orientations d'aménagement et de
programmation pour l'habitat**

Procédure	Arrêt	Approbation	Contrôle de Légalité
Elaboration	4 mai 2015	14 mars 2016	
Le Président de la Communauté de Communes du Mézinais			Le Préfet


Ambre
CONSEIL
L'engagement performance

Maîtrise d'œuvre
280, rue de Péchabout
BP 90174
47004 AGEN CEDEX
Tél : 05 53 77 90 40
contact@ambreconsultant.fr

AMP
ARCHITECTURE

Alain PRUVOT
Architecture, urbanisme
106b boulevard de la Liberté
47000 Agen
T: 09 66 90 64 18
F: 05 53 87 66 45
P: 06 88 83 55 24
M: apruvot@amp-architecture.archi



Samuel COUPEY
Paysage, urbanisme
« Higuères »
32000 CASTERA-LECTOUROIS
Tél : 05 62 68 58 29
06 84 37 42 15
contact@agencecasals.fr



YANNICK LENOLET
Consultant en Environnement
Tél : 05.53.22.88.23

Sommaire

A.	Les principaux documents de cadrage	3
1.	Le SCOT de l'Albret	3
2.	Le PDALPD.....	3
3.	Le PDH.....	3
4.	L'OPAH du Pays d'Albret.....	4
5.	Le plan de rénovation énergétique de l'habitat en Lot-et-Garonne	4
6.	Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.....	4
B.	Le document d'orientation en matière d'habitat de la Communauté de Communes du Mézinois.....	5
1.	Les objectifs en termes d'offre nouvelle de logements	5
2.	La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation économique et sociale des habitants et futurs habitants	5
3.	Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, public ou privé.....	6
4.	Les actions et opérations de requalifications des quartiers anciens dégradés - Actions et opérations de renouvellement urbain	7
5.	Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (personnes âgées et handicapées).....	7
6.	Les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants	7
C.	Le Programme d'actions par commune	8
	Commune de LANNES - VILLENEUVE-DE-MEZIN	9
	Commune de MEZIN	10
	Commune de POUDENAS.....	11
	Commune de RÉAUP-LISSE.....	12
	Commune de SAINT-PÉ-SAINT-SIMON.....	13
	Commune de SAINTE-MAURE-DE-PEYRIAC.....	14
	Commune de SOS-GUEYZE-MEYLAN	15
D.	Le dispositif d'évaluation de l'habitat.....	16
1.	Les objectifs en termes d'offre nouvelle en logements	16
2.	Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, public ou privé.....	19
3.	Les actions et opérations de requalifications des quartiers anciens dégradés et actions et opérations de renouvellement urbain	19
4.	Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (personnes âgées et handicapées).....	20
5.	Les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants	20
6.	Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU	20

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement enrichit les orientations d'aménagement qui deviennent alors des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.

Trois catégories d'OAP sont créées :

- Les OAP "aménagement" qui existaient avant la Loi Grenelle II et qui le cas échéant, contiennent une programmation de l'ouverture des zones constructibles à l'urbanisation,
- Les **OAP "habitat"**, créées par la Loi Grenelle II et **obligatoires dans le cadre d'un PLUi**, dont l'objectif est d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- Les OAP "transports et déplacements", créées également par la Loi Grenelle II et rendues obligatoires uniquement dans le cadre des EPCI¹ compétents pour l'organisation des transports urbains.

Selon l'article L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'habitat « définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. ».

Certaines actions définies au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dépassent le cadre du document d'urbanisme en cours d'élaboration, mais pourront faire l'objet de procédures, études ou programmes d'actions complémentaires, à mettre en œuvre parallèlement ou à la suite de la procédure de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

¹ Etablissement Public de Coopération Intercommunale

A. Les principaux documents de cadrage

1. Le SCOT de l'Albret

La CCM n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale opposable mais son territoire est inclus dans le périmètre du SCoT de l'Albret en cours d'élaboration. Il y aura lieu de vérifier que l'orientation d'aménagement et de programmation Habitat soit compatible avec le SCoT à la suite de son approbation.

2. Le PDALPD

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées a été adopté pour les années 2010 à 2015. Pour les bourgs ruraux centres et autres secteurs ruraux, les besoins identifiés par ce document concernent les ménages précarisés financièrement (personnes isolées et familles avec enfants pénalisées par une absence d'offre adaptée). L'enjeu de résorption des situations d'indignité pour des publics vieillissants et/ou précarisés est ainsi mis en avant.

3. Le PDH

Le Plan départemental de l'habitat du Conseil Général de Lot-et-Garonne a été élaboré en 2011. Le diagnostic avait notamment mis en évidence les préoccupations grandissantes liées aux dépenses d'énergie, les factures énergétiques étant en effet responsables du basculement de nombreux ménages dans des situations de mal logement et de problèmes financiers graves allant jusqu'au surendettement. La prise en compte de la précarité énergétique a été ciblée comme un enjeu majeur du PDH, tant par des actions préventives (par l'urbanisme, par les montages d'opérations) ou des actions de remédiation (réhabilitation des parcs publics et privés, le ciblage des publics les plus fragilisés).

Concernant enfin les personnes âgées et personnes handicapées, le PDH précise que « les politiques locales de l'habitat, quand elles existent (de type PLH), ne prennent que très peu en compte dans les perspectives de programmation (public/privé) les besoins en logement liés au grand âge »¹.

¹ Source : DDT47 – SUH. Remarques sur le projet de PLUi en cours d'élaboration.

4. L'OPAH du Pays d'Albret

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Pays d'Albret a débuté en février 2014 pour une durée de 3 ans. Elle permet aux propriétaires occupants¹ ou bailleurs de logements situés dans le territoire des communautés de communes du Val d'Albret, des Coteaux d'Albret et du Mézinois de faire financer des travaux à hauteur de 40 à 70 %. Les travaux aidés doivent viser à :

- Améliorer l'habitat des propriétaires occupants à faibles ressources
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Promouvoir des réhabilitations conformes à un objectif de développement durable, notamment dans le but de favoriser les travaux liés aux économies d'énergie
- Résorber la vacance, prioritairement en centre bourg ou dans les villages disposant des équipements et services de proximité
- Rénover des façades.

5. Le plan de rénovation énergétique de l'habitat en Lot-et-Garonne

Ce plan propose des aides adaptées aux différentes situations familiales pour financer la rénovation énergétique des logements. Ce plan participe avec les plans cités précédemment à réduire la précarité énergétique des habitants du Lot-et-Garonne.

6. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Pour le Mézinois, l'enjeu de ce schéma dont la révision a été approuvée par arrêté conjoint en date du 26 février 2011, se situe au niveau de la sédentarisation des gens du voyage sur « les terrains familiaux ».

¹ Les aides sont soumises à plafond de ressource pour les propriétaires occupants.

B. Le document d'orientation en matière d'habitat de la Communauté de Communes du Mézinois

La Communauté de Communes du Mézinois a décidé de se donner les orientations suivantes en matière d'habitat :

1. Les objectifs en termes d'offre nouvelle de logements

- Permettre la **construction** à une **échéance de 10 ans**, d'environ **250 nouveaux logements**, répartis sur le territoire du Mézinois **proportionnellement** au niveau de la population communale.
- Atteindre à terme, sur l'ensemble du territoire, un **objectif de réduction par QUATRE de la consommation d'espace pour l'habitat**, ce qui représente un total de **35 à 40 ha de foncier à mobiliser** pour l'habitat (avec une surface moyenne utilisée par logement d'environ 1200 m²).
- Mettre en place une **politique de mobilisation foncière volontariste** (exemples : en instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du PLUi, en majorant la taxe sur le foncier non bâti, à travers la politique foncière communale, etc.).

2. La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation économique et sociale des habitants et futurs habitants

- Proposer une offre en habitat diversifiée et de qualité, tant en termes de type de logement qu'en termes de forme et taille.
 - Type** : accession à la propriété, locatif privé ou social, logement pour un public spécifique comme les apprentis... ;
 - Forme** : maison individuelle, logement mitoyen, petit collectif... ;
 - Taille** : de l'appartement en ville à la maison individuelle en campagne...
- ⇒ Cet objectif se concrétise par des orientations d'aménagement sur les principales zones de développement urbain, privilégiant une diversité de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire communautaire et dans chaque commune en fonction de leurs besoins et potentiel respectifs.

Par exemple, le bourg de Mézin, principal pôle commercial et social du canton, présentera l'offre la plus large : du petit collectif en R+2 avec des logements locatifs sociaux ou privés, éventuellement destinés à des publics particuliers (personnes âgées, jeunes...), au pavillon individuel en propriété ou en locatif, implanté sur une plus large parcelle.

3. Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, public ou privé

- Mettre en place une **politique volontariste pour réduire de 40 %** le nombre de logements vacants¹ (50 logements vacants) sur tout le territoire :
 - Soutenir l'**OPAH du Pays d'Albret** pour permettre l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants, en particulier pour lutter contre l'habitat indigne
 - Instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants sur le territoire intercommunal
- Diversifier l'offre d'habitat en permettant la **réhabilitation des maisons d'habitation en campagne** ainsi que le **changement de destination** sous conditions, **des bâtiments agricoles** inemployés présentant un caractère architectural et patrimonial.

Etat de la construction : elle doit disposer de l'essentiel des murs porteurs ;

Accès aux réseaux : il ne faut pas que la réhabilitation de la construction occasionne un coût en infrastructure important pour la collectivité ;

Possibilité d'assainissement : la parcelle par sa taille et la nature du sol, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur ;

Compatibilité avec l'activité agricole ou forestière : ces activités économiques ne doivent pas pâtir de l'installation de tiers en campagne, les conflits de voisinage doivent être évités. La compatibilité avec les activités agricoles et forestières est étudiée au cas par cas.

Préservation du milieu naturel et des paysages : la restauration ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques, nuisances et atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.

⇒ Le règlement autorise la réhabilitation et l'extension des habitations existantes en campagne ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles, repérés dans les documents graphiques et listés dans le règlement.

➤ Favoriser le développement des équipements d'économie d'énergie et d'eau ainsi que la production d'énergie renouvelable dans l'habitat (cf. objectifs de l'OPAH, du PDH et PREH).

⇒ Le règlement autorise et préconise les dispositions favorisant les économies d'énergie (capteurs solaires, toitures végétalisées, localisation et choix de plantations...) ainsi qu'une valorisation des eaux pluviales. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent, en règle générale, une orientation optimale des constructions. La végétalisation des zones à urbaniser est préconisée permettant de mieux réguler le climat en ville.

⇒ La CCM peut s'engager à participer au programme Habiter mieux inscrit dans le PDALPD.

Ces dispositions peuvent aider à faire baisser la facture énergétique des foyers.

➤ La prise en compte de la sédentarité des gens du voyage.

⇒ Le règlement n'interdit pas le stationnement des caravanes seules en zones Ub, Uc, AUa et AUb du PLUi.

¹ Il s'agit des logements vacants repérés dans les bourgs lors du diagnostic de l'OPAH.

4. Les actions et opérations de requalifications des quartiers anciens dégradés - Actions et opérations de renouvellement urbain

- Encourager les mairies à engager **une politique de renouvellement urbain des bourgs** en s'appuyant sur les expériences locales.

Exemples : Réhabilitation de maisons de villes dans le bourg de Poudenas avec création de logements locatifs, renouvellement des espaces publics – Places Armand Fallières et Emmanuel Delbousquet – et création de logements sociaux à Sos, comme à Mézin...

5. Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (personnes âgées et handicapées)

- **Soutenir la future OPAH du Pays d'Albret** pour répondre aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou handicapées.

- **Prendre en compte les besoins des personnes âgées :**

- ⇒ Le règlement favorise les accueillants familiaux situés en campagne pour l'extension de leur habitation afin de favoriser cette activité.
- ⇒ Les maisons de retraite ont été sollicitées afin de connaître leurs projets respectifs et le cas échéant les prendre en compte.
- ⇒ Sur Mézin, sur l'extension des Michelettes il sera possible de programmer la réalisation de logements pour personnes âgées et/ou dépendantes.

6. Les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants

- **Proposer une offre de logements locatifs** permettant de répondre aux besoins des jeunes souhaitant s'installer sur le territoire du Mézinais.

Les élus de la CCM ont étudié le dispositif « **Appren'toit** » mais faute de réelle demande locale, aucun projet n'a été mis en œuvre.

C. Le Programme d'actions par commune

Le Programme d'Actions par commune comprend le cas échéant selon la commune concernée :

1. Le nombre, le type et la localisation des logements, la part des logements vacants à restaurer
2. Les moyens fonciers mobilisés
3. L'échéancier prévisionnel de réalisation des logements
4. Les emplacements réservés dans l'objectif de mixité sociale ou pour des programmes de logements spécifiques
5. La liste des actions envisagées pour l'amélioration et la rénovation du parc de logements publics ou privés existant
6. La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés
7. Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme
8. Les moyens financiers nécessaires par opération et les acteurs concernés par la réalisation de l'action

Commune de LANNES - VILLENEUVE-DE-MEZIN

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	25 à 45 dont 15 % de logements vacants
Localisation	Bourg de Lannes, Bourg de Villeneuve de Mézin
Type de logements	Libre, privilégier les logements locatifs sociaux à Villeneuve-de-Mézin près de l'école
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	3,5 à 4 ha
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	5 ans zone AUa de Lannes, 5 à 10 ans zone 2AUa Pas d'échancier pour Villeneuve-de-Mézin
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	Non mais dispositions spécifiques dans les OAP
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logements	
	OPAH du Pays d'Albret
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	Projet à long termes de réaménagement des places des villages de Lannes et Villeneuve de Mézin
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	/
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	Financements communaux, communautaires et subventions
Acteurs	Mairie, organismes HLM, Pays, privés

Commune de MEZIN

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	110 à 130 dont 15 % de logements vacants
Localisation	Bourg, Rue de Pailloles, La Gaité, Les Michelettes, Rose d'Or
Type de logements	Diversifié dont locatif à loyer modéré pour les familles, les jeunes couples, les familles monoparentales, les personnes âgées...
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	12 ha environ
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	5 ans pour une partie de Michelettes et zone AUa de Rose d'Or (en attente des travaux sur la STEP et le réseau d'assainissement), 5 à 10 ans pour 2 ^{ème} partie de Michelettes et zone 2AUa de Rose d'Or
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	Non mais dispositions spécifiques dans les OAP
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logements	
	OPAH du Pays d'Albret
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	Restauration des logements en très mauvais état au centre bourg ou suppression et création d'espaces publics
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	Eventuelle suppression d'ilots insalubres. Mise en place possible d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI)
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	Financements communaux, communautaires et subventions
Acteurs	Mairie, Pays, organismes HLM, privés

Commune de POUDENAS

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	20 à 30 dont 15 % de logements vacants
Localisation	Bourg, Hillon, Arbussan
Type de logements	Diversifié sur l'extension du bourg de Poudenas
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	2,5 à 3 ha environ
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	5 ans pour zone AU de Bel Air
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	Non mais dispositions spécifiques dans les OAP
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logements	
	OPAH du Pays d'Albret
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	Aménagement de la place du village et sécurisation du croisement entre la RD 656, la Route principale et la Route de Hillon (travaux réalisés)
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	Achat de la parcelle de 1,8 ha en extension du bourg pour une opération d'habitat
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	Financements communaux et subventions
Acteurs	Pour le 6 : Mairie, CCM Pour le 7 : Mairie, CAUE, organisme HLM

Commune de RÉAUP-LISSE

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	36 à 56 dont 15 % de logements vacants
Localisation	Bourg de Réaup, Village du Rey, Guillemont/Terres Blanches, Jeannoutas
Type de logements	Diversifié sur l'extension du bourg de Réaup Un ou 2 logements communaux au Rey et à Terres Blanches
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	6 à 8 ha
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	5 ans pour dent creuse à Réaup 8 à 10 ans pour extension sud-est de Réaup
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	Non mais dispositions spécifiques dans les OAP
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logements	
	OPAH du Pays d'Albret (commune peu concernée)
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	Opération de rénovation de l'ancien bâtiment de logements des pompiers. Aménagement d'un espace public ouvert à Terres Blanches avec une réserve incendie et possibilité de créer du logement communal autour de cet espace. Création d'une liaison douce vers l'école à Réaup-Lisse.
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	Achat de parcelles à Terres Blanches et au Rey pour une opération d'aménagement et d'habitat
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	Financements communaux, communautaires et subventions
Acteurs	Mairie, CCM, CAUE, Pays, privés

Commune de SAINT-PÉ-SAINT-SIMON

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	15 à 20 dont 15 % de logements vacants
Localisation	Bourg de Saint-Pé
Type de logements	50 % de locatif sur les parcelles communales du Réchou Libre sur le reste
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	2 à 3 ha
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	5 ans pour zone AUa appartenant à la commune, zone AUb pas d'échéancier
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	Non mais dispositions spécifiques dans les OAP
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logements	
	OPAH du Pays d'Albret (commune peu concernée)
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	Réflexion à mener sur l'aménagement de l'espace vacant situé à l'arrière de la mairie, afin de renforcer la centralité du bourg
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	La mairie possède une parcelle sur laquelle elle projette une opération d'habitat, comprenant 50 % de logements locatifs environ
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	Financements communaux, communautaires et subventions
Acteurs	Mairie, CCM, CAUE, Pays, privés, organisme HLM

Commune de SAINTE-MAURE-DE-PEYRIAC

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	20 à 30 dont 15 % de logements vacants
Localisation	Bourg de Sainte-Maure-de-Peyriac, hameau de Croix Saint-Pierre
Type de logements	Libre
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	3 à 4 ha
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	3 ans zone Uc nord-est et AUa sud, entre 5 et 10 ans zone AUa nord-ouest
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	Non mais dispositions spécifiques dans les OAP
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logement	
	OPAH du Pays d'Albret
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	1. Aménagement du domaine public pour l'accessibilité au handicap (église, école communal, WC public, mairie). 2. Aménagement du domaine public devant la mairie, la boulangerie et la salle des fêtes. 3. Aménagement espace vert près de la salle des fêtes. 4. Restructuration et renforcement du bourg en organisant les liaisons aménageant des espaces publics.
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	/
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	/
Acteurs	Mairie, CCM, CAUE, Pays, privés, organisme HLM

Commune de SOS-GUEYZE-MEYLAN

1. Nombre, type et localisation des logements	
Nombre dont logements vacants à restaurer	50 à 60 dont 15 % de logements vacants
Localisation	<u>Sos</u> : Bourg, Cantecarrec, Saint-Martin <u>Gueyze</u> : Criéron, Lagrave/Meynine <u>Meylan</u> : Cheou, Hountagnere
Type de logements	Libre (la commune dispose déjà de 35 logements locatifs sociaux)
2. Foncier mobilisé	
Surfaces disponibles en extension et dents creuses	4 à 6 ha
3. Echancier prévisionnel de réalisation des logements	
	<u>Sos</u> : 1°. Saint-Martin 2°. Cantecarrec-Loustalet <u>Meylan</u> : Ouverture des deux zones en même temps, jusqu'à capacité maximale du réseau d'eau potable existant (6 maisons). Puis, un équipement supplémentaire (citerne ou autre) conditionnera l'ouverture à la construction des parcelles retenues restant vacantes.
4. Emplacement réservé de mixité sociale ou de logements spécifiques	
	/
5. Actions en faveur de l'amélioration et rénovation du parc de logements	
	OPAH du Pays d'Albret
6. Opération de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens	
	Aménagement d'un carrefour sur la RD 109 pour sécuriser l'accès à la zone de St Martin et faciliter celle à Cantecarrec.
7. Intervention foncière dans le cadre de l'OAP	
	/
8. Moyens financiers mis en œuvre par opération et acteurs concernés	
Moyens	/
Acteurs	Mairie, CCM, Conseil Général, privés

D. Le dispositif d'évaluation de l'habitat

Selon l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, «L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (...) procède, **neuf ans au plus tard** après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 » de ce même-code. Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, l'échéance de l'évaluation est ramenée à **6 ans**.

Le conseil communautaire devra effectuer un bilan de la satisfaction des besoins en logements **tous les trois ans**. Ce délai semble raisonnable pour analyser l'impact de la politique d'habitat définie dans le PLUi (et l'OPAH du Pays d'Albret) et le cas échéant, prendre les mesures nécessaires à sa bonne mise en œuvre ou éventuellement revoir les prévisions en termes de développement de l'habitat...

Le dispositif d'évaluation de l'habitat suivant donne un indicateur par objectif fixé dans le document d'orientation de l'OAP Habitat du PLUi de la CCM.

1. Les objectifs en termes d'offre nouvelle en logements

- ◆ Le présent document propose de prendre l'indicateur suivant pour évaluer la satisfaction des besoins en logements sur la Communauté de Communes du Mézinais. L'indicateur suivant peut être regardé à l'échelle intercommunale comme à l'échelle communale.

$i1 = (\text{Moyenne du nombre effectif de logements nouveaux réalisés par an}) / (\text{Moyenne du nombre de logements nouveaux prévus par an dans le PLUi}) * 100.$

La "moyenne du nombre de logements nouveaux prévus par an dans le PLU" est de 25 sur la CCM ; elle est spécifique pour chaque commune.

La "moyenne du nombre effectif de logements nouveaux réalisés par an" est la moyenne du nombre de logements nouveaux réalisés par an entre la date d'approbation du PLU et la date du débat, organisé par le conseil communautaire au plus tard 9 ans après l'approbation du PLUi. Ce débat peut avoir lieu tous les 3 ans. Ainsi, pour les débats suivants, la "moyenne du nombre effectif de logements réalisés par an" est la moyenne du nombre de logements réalisés par an entre les dates des deux débats en conseil municipal.

Cet indicateur doit être interprété tel que :

- Plus l'indicateur est proche de 100 %, mieux les besoins estimés par la CCM ou la mairie en logements sur la commune sont satisfaits.
- Si l'indicateur est assez éloigné de 100 %, tout en restant inférieur, plusieurs cas de figure peuvent se présenter :
 - Les surfaces rendues constructibles par le PLUi peuvent ne pas être réellement disponibles à la construction (problèmes de rétention foncière),
 - Les objectifs fixés dans le PLUi, en termes de logements, peuvent être trop élevés.
- Si, au contraire, l'indicateur est largement supérieur à 100 %, il est fortement probable que les objectifs fixés dans le PLUi, en termes de logements, soient trop faibles. Il en est alors de même pour les surfaces rendues constructibles par le PLUi.

Des indicateurs concernant la moyenne du nombre de logements locatifs construits par an ou la moyenne du nombre de logements sociaux réalisés par an, pourraient également être créés. Néanmoins les élus de la CCM n'ont pas souhaité se doter d'objectifs chiffrés dans ce domaine, faute de certitude quant aux moyens financiers disponibles et programmables. Néanmoins, des indicateurs possibles peuvent être :

i2 = Nombre de logements sociaux créés sur la CCM

i3 = Nombre de logements locatifs créés sur la CCM

- ◆ Concernant la réduction de la consommation de l'espace pour l'habitat, l'indicateur suivant est proposé :

i4 = (Surface moyenne des parcelles des nouveaux logements réalisés depuis l'approbation du PLUi – en m²) / (Surface moyenne des logements donnée comme objectif – 1200 m²)

N.B. : Dans le cas de logements groupés ou de logements collectifs, la surface totale consommée par l'opération est divisée par le nombre de logements créés.

Cet indicateur doit être interprété tel que :

- Plus l'indicateur se rapproche de 1, plus la CCM se rapproche de son objectif.
- Plus l'indicateur est supérieur à 1, plus la CCM est loin de son objectif.
- Si l'indicateur est inférieur à 1, la CCM a dépassé son objectif.

- ◆ Concernant la politique de mobilisation foncière volontariste, un indicateur peut être :

i5 = Surface (en ha) achetée par les mairies ou la CCM, destinée à devenir des opérations d'habitat

Cet indicateur seul ne permet pas de rendre compte de l'avancement de l'objectif que s'est fixé la CCM. Néanmoins, en le comparant à chaque évaluation triennale, l'évolution de l'avancement de l'objectif sera alors possible. Il a, de plus, le mérite de remémorer l'objectif initial aux mairies lors de chaque évaluation triennale.

- ◆ La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation économique et sociale des habitants et futurs habitants

Voir ci-dessus indicateurs **i2** et **i3**.

2. Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, public ou privé

- ◆ Concernant la politique volontariste de réduction du nombre de logements vacants dans les bourgs, l'indicateur suivant peut être proposé :

$i6 = (\text{Moyenne du nombre effectif de logements vacants réhabilités par an}) / (\text{Moyenne du nombre de logements vacants réhabilités prévus par an dans le PLUi}) * 100.$

N.B. : La "moyenne du nombre de logements vacants réhabilités prévus par an dans le PLU" est de 5 sur la CCM.

- ◆ Concernant la réhabilitation des maisons d'habitation abandonnées en campagne, un indicateur peut être :

$i7 = \text{Nombre de maisons abandonnées en campagne réhabilitées}$

N.B. : Les maisons abandonnées en campagne réhabilitées peuvent également être comptées dans l'indicateur $i6$.

- ◆ Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles à destination d'habitat, un indicateur peut être :

$i8 = \text{Nombre de logements créés par changement de destination d'un bâtiment agricole.}$

3. Les actions et opérations de requalifications des quartiers anciens dégradés et actions et opérations de renouvellement urbain

Aucun indicateur ne semble utile à la réalisation et à l'évaluation de l'objectif de cette thématique. L'objectif fixé par la CCM concernant la politique de renouvellement urbain des bourgs, est un objectif sur le long terme qui sera mis en œuvre sur les communes en fonction des priorités d'aménagement fixées par les équipes municipales, en fonction des moyens financiers disponibles par les mairies et en fonction des opportunités foncières éventuelles.

4. Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (personnes âgées et handicapées)

En favorisant une offre en logements diversifiée et une certaine densification du bâti autour des bourgs, les élus souhaitent contribuer à apporter des réponses aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (personnes âgées et handicapées). Néanmoins, outre la nécessité de créer une offre adaptée, les élus se heurtent, sur chaque commune, à la volonté des personnes concernées de ne pas quitter le logement vétuste ou inadapté où ils ont vécu de nombreuses années.

En permettant l'extension et la restauration des logements en campagne, le PLUi permet le développement d'une nouvelle offre en logements pour les personnes âgées ou dépendantes, dans le cadre de la vocation d'accueillants familiaux. Ce type d'hébergement vient en complément des structures d'accueil existantes (maisons de retraite) et pourraient mieux correspondre aux désirs de certaines personnes en situation de dépendance.

La création de logements communaux, sociaux ou non, peut aussi apporter une réponse aux besoins des personnes plus défavorisées ou en difficulté particulière. Il est néanmoins à noter que sur le secteur du Mézinois, à caractère essentiellement rural, les besoins en logement de type très social ou en hébergements d'urgence ne sont pas démontrés.

5. Les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants

Voir ci-dessus indicateurs i3.

6. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Enfin, en ce qui concerne l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, les communes ayant fait le choix de créer des zones à urbaniser fermées 2AUa (Mézin, Lannes), pourront utiliser l'indicateur suivant pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone constructible actuellement fermée :

$i9 = (\text{Surface consommée en zones à urbaniser ouverte} - \text{AU}) / (\text{Surface totale des zones à urbaniser ouverte} - \text{AU}) * 100$

Il pourra être estimé nécessaire l'ouverture d'une zone à urbaniser fermée 2AU, uniquement dans le cas où l'indicateur i9 se rapproche de 80 %, c'est-à-dire dans le cas où 80 % des zones AU ouvertes à l'urbanisation sont déjà construites, ou s'en approchant.

Récapitulatif du dispositif d'évaluation de l'habitat :

- ◆ $i1 = (\text{Moyenne du nombre effectif de logements nouveaux réalisés par an}) / (\text{Moyenne du nombre de logements nouveaux prévus par an dans le PLUi}) * 100.$
- ◆ $i2 = \text{Nombre de logements sociaux créés sur la CCM.}$
- ◆ $i3 = \text{Nombre de logements locatifs créés sur la CCM.}$
- ◆ $i4 = (\text{Surface moyenne des parcelles des nouveaux logements réalisés depuis l'approbation du PLUi – en m}^2) / (\text{Surface moyenne des logements donnée comme objectif – 1200 m}^2).$
- ◆ $i5 = \text{Surface (en ha) achetée par les mairies ou la CCM, destinée à devenir des opérations d'habitat.}$
- ◆ $i6 = (\text{Moyenne du nombre effectif de logements vacants réhabilités par an}) / (\text{Moyenne du nombre de logements vacants réhabilités prévus par an dans le PLUi}) * 100.$
- ◆ $i7 = \text{Nombre de maisons abandonnées en campagne réhabilitées.}$
- ◆ $i8 = \text{Nombre de logements créés par changement de destination d'un bâtiment agricole.}$
- ◆ $i9 = (\text{Surface consommée en zones à urbaniser ouverte - AU}) / (\text{Surface totale des zones à urbaniser ouverte – AU}) * 100.$

En conclusion, il est utile de rappeler qu'en fonction des résultats des indicateurs, la CCM pourra prévoir ou non une modification ou révision du PLUi.