

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

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 en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le logement joue à la fois les rôles de révélateur et de moteur du dynamisme d'une commune.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre entre :

- le développement urbain maîtrisé : recherche d'une densité répondant aux besoins de logements à proximité des services et des transports en communs qui s'accompagne d'une rentabilisation de l'affectation et de l'utilisation des surfaces disponibles. Elle permet une limite de l'étalement urbain mais aussi une économie de moyens, ainsi que la rationalisation des équipements, des réseaux d'utilité publique et de transport ;

- l'amélioration des performances énergétiques ;

- le développement des communications électroniques (ex : la messagerie textuelle est un service de communication électronique fourni par les réseaux de communication mobile) ;

- la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ainsi qu'avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), s'ils existent.

L'élaboration du PLU est appelé à « décliner » les objectifs stratégiques du SCOT au niveau communal ou inter-communal.

Les objectifs du PLH doivent être explicitement retranscrits dans le PLU.

## Quels sont les besoins en logements ?

### Combien de logements ? Pour qui ?

Il s'agit de définir sur quels types de logements concentrer les efforts de production et quelles ressources peuvent être mobilisées, afin de permettre à chacun l'accès à un logement digne, compatible avec ses moyens financiers.

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

- accès à un logement aménagé en fonction des besoins de locataires en situation de handicap et ou de vieillissement ;
- accès à un logement autonome, conditionné par le niveau de revenu et la stabilité de l'emploi, particulièrement difficile pour les jeunes en situation de précarité économique et sociale ;

### De nouveaux espaces publics pour un cadre de vie plus agréable.

- accès à un logement pour les jeunes apprentis, en formation par alternance, stagiaires ou en contrat de courte durée qui constituent une population mobile et qui se distingue par une présence discontinue sur le territoire et des besoins temporaires en hébergement.

#### Préconisations :

- Identifier en fonction des services, des mobilités et des dynamiques démographique la typologie de la commune et quelle place a la commune dans son bassin de vie (commune rurale, bourg relais...) ;

- Réaliser un diagnostic du bâti pour évaluer le potentiel d'amélioration ;

- Réaliser une typologie des besoins en logements à produire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants ;

- Apporter une réponse aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, personnes handicapées, personnes âgées, jeunes adultes, étudiants, saisonniers ;

- Envisager plus de petits logements.

## Quelle est la situation du centre ancien ?

### Logements vacants ? Déclassement ? Dynamique commerciale ? Attractivité ?

Redonner l'envie de vivre et d'habiter en centre bourg passe nécessairement par la rénovation du bâti ancien. Des logements isolés, sains, lumineux, respectant les normes de sécurité et d'accessibilité, et répondant aux besoins de la population, sont autant d'éléments qui peuvent convaincre les habitants de s'y installer et d'y rester.

#### Préconisations :

- Identifier les secteurs de centres anciens qui nécessitent une restructuration (identification des cumuls de vacance et de logements indignes) ;

- Favoriser l'accueil des nouvelles populations dans les centre-bourgs les mieux structurés (équipements, services, mobilité) ;

- Définir le type et la qualité de l'offre à produire au regard de l'état du marché.

## Comment favoriser la mixité sociale ?

Le logement est l'un des principaux vecteurs de mixité sociale. Pour lui faire jouer pleinement ce rôle, il faut agir à la fois sur l'offre de logements, en veillant à sa bonne répartition spatiale, sa diversité et son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages.

Le logement social comporte un certain nombre d'atouts :

- Permet de maintenir un dynamisme démographique : moyen efficace de rajeunir la population et de maintenir sur le territoire les services associés à cette population (écoles, crèches, commerces...) ;

- Potentialités du logement social en matière d'innovation sociale, architecturale, technique. Les écoquartiers, les résidences intergénérationnelles, les adaptations de l'habitat aux personnes à mobilité réduite en sont autant d'exemples ;

- Capacité d'être un filet de sécurité pour les personnes confrontées subitement à un accident de la vie ;

- Véritable outil d'aménagement de la ville.

#### Préconisations :

- mobiliser des bailleurs sociaux ;

Proposer une offre de logements diversifiés :

- inscrire des emplacements réservés en faveur du Logement Locatif Social ;

- ajuster la taille des logements aux besoins en imposant une part de logements de taille minimale ;

- favoriser la mixité sociale en imposant une certaine catégorie de logements dans les futures opérations sur certains secteurs dans les OAP et le règlement ;

- Mettre en place un Secteur de Mixité Sociale. Les SMS permettent à la collectivité, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de délimiter 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 qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (art L151-15 du code de l'urbanisme).

## Efficacité énergétique des bâtiments : penser le projet d'urbanisme avec le climat

Nos logements contribuent au réchauffement de la planète. En France, ils consomment près de la moitié de l'énergie et émettent plus de 20 % des gaz à effet de serre responsables du changement climatique.

Pour diminuer leurs émissions de gaz à effet de serre et leur consommation d'énergie, il faut limiter les besoins de chauffage, de climatisation, d'électricité des logements grâce à la pratique d'une architecture bioclimatique, à l'isolation très performante, au recours systématique aux énergies renouvelables, à des constructions autonomes en énergie, à des procédés constructifs innovants, à des équipements sobres et ultra-performants.

#### Préconisations :

- en dehors des centres anciens, prévoir un zonage et un découpage de terrains constructibles permettant une meilleure orientation pour la future construction (orientations des ouvertures, protection des vents dominants, vis-à-vis, masques solaires) ;

- concevoir des bâtiments économes (orientation, structure, équipements, végétalisation) ;

- s'appuyer sur les dispositifs d'aides existants afin de motiver et d'accompagner la rénovation énergétique des logements privés, des logements publics (bailleurs sociaux et logements communaux) ainsi que des bâtiments tertiaires collectivités et entreprises (Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique du département de l'Aude, Occitanie Région à énergie positive) ;

- mettre en place une gestion sobre et une meilleure efficacité énergétique du parc de bâtiments communaux ;

- s'appuyer sur l'ensemble des outils de financement et d'accompagnement ingénierie ainsi que sur le réseau de conseillers énergie existant afin d'accélérer la rénovation des bâtiments tertiaires des collectivités pour des bâtiments confortables, économes et performants.

## Comment développer un cadre de vie de qualité ?

Renouer avec l'attractivité d'un centre bourg ne peut se résumer au simple fait de créer ou de réhabiliter des logements. Cela nécessite également d'agir sur d'autres axes tels que le maintien et le développement d'activités économiques de proximité, la valorisation du cadre de vie par la qualité des espaces publics.

L'espace public est un instrument pour recréer du lien social.

Les espaces publics de qualité contribuent fortement à l'amélioration du cadre de vie. Des places publiques, des aires de jeux, des chemins aux plantations harmonieuses incitent les habitants à sortir de chez eux, à se déplacer à pied ou à vélo. Il s'agit désormais de réinventer des espaces publics où des gens différents puissent se côtoyer.

#### Préconisations :

- Limiter la création de zones monofonctionnelles (habitat collectif, secteur commercial) en autorisant notamment les activités d'accompagnement dans les secteurs d'habitat ;

- créer des espaces de convivialité en définissant des servitudes pour la réalisation d'équipements publics ;

- définir un schéma directeur d'aménagement des espaces déjà bâti dans les OAP ;



- Accroître les surfaces végétalisées : plantes grimpantes sur les murs, toitures et espaces verts autour du bâti, clôtures végétales ;
- choisir des espèces adaptées nécessitant peu d'entretien et tenant compte des spécificités du climat, de l'orientation du bâti et de l'ensoleillement ;
- concevoir des aires de stationnement assurant la perméabilité des sols ;
- prévoir des jardins à usages variés : agriculture urbaine, jardins partagés, compostage des déchets verts, alimentaires.

## Traduction dans les PLU

- **Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)** est la clef de voûte du PLU.

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Il doit contenir les orientations générales en matière d'habitat en cohérence avec les objectifs définis par l'article 101-2 du Code de l'Urbanisme et notamment :

- x l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- x la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

● **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** d'un PLU sont des outils privilégiés pour mettre en place des actions en faveur d'une mixité sociale et générationnelle. Lorsqu'elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, les OAP peuvent localiser et préciser les caractéristiques des différentes formes du bâti et des espaces publics.

Les OAP relatives à l'aménagement d'un secteur peuvent définir la programmation, notamment celle des logements. Elles pourront par exemple préciser le nombre et le type de logements à produire.

**Le PLU et les OAP doivent être compatibles, s'ils existent, avec le PLH et le SCoT.**

### VACANCE ET HABITAT DÉGRADÉ :

#### COMMENT LUTTER ?

#### Quels moyens pour lutter contre la vacance ?

- mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants ;
- lancer des procédures de « biens en état d'abandon manifeste » si les logements vacants ne sont plus entretenus par leurs propriétaires, et ainsi permettre d'aboutir à la réhabilitation ou à une maîtrise foncière des biens vacants abandonnées ;
- mobiliser des opérateurs publics, notamment des bailleurs sociaux, sur des opérations de réhabilitation ;
- soutenir financièrement, le cas échéant, des opérations de réhabilitations menées par des bailleurs sociaux...

#### Quels moyens pour lutter contre l'habitat insalubre ou dangereux ?

- Identifier l'offre et la demande de logements sur la commune (diagnostic du parc et de son état / mise en place d'un registre communal des demandes) ;
- identifier les poches d'insalubrité ou de péril ;
- prendre des arrêtés d'insalubrité et de péril ;
- mettre en place une opération de restauration immobilière pour imposer la réalisation des travaux d'habitabilité des logements, maîtriser le foncier pour aménager l'espace urbain ;
- mettre en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre et, le cas échéant, l'expropriation au titre de la loi Vivien dans un but de restauration urbaine...

Les exemples d'outils cités illustrent la diversité des moyens d'actions et des thématiques à traiter, souvent multiples et simultanés. Bien d'autres outils, adaptés à chaque situation particulière, peuvent être mobilisés.

#### LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées.

La MOUS est un outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), pour la mise en œuvre d'actions inscrites dans ce plan, que ce soit pour reloger ou développer de l'offre à destination des ménages les plus défavorisés. Elle doit faire l'objet d'une programmation par le plan.

La Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) permet le traitement du bâti ancien dégradé du centre-ville et sa requalification dans une logique de renouvellement urbain.

L'**objectif stratégique** de ce dispositif est de :

- **Résorber les logements et immeubles indignes** pour supprimer les risques pour la santé et la sécurité des occupants.

#### CONTACT

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Service coordonnateur :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service Habitat et Bâtiment Durable

105, boulevard Barbés - CS 40001

11838 CARCASSONNE Cedex

04.68.10.31.00

#### LES DONNÉES MOBILISABLES

##### KOALHA

Kit pour l'observation et l'analyse sur le logement et l'habitat ( Cf. livret joint )



La situation locale



