

Lamarque Magali

De: Grellat Odile
Envoyé: mercredi 5 juin 2019 17:10
À: Nardou Elisabeth; Lamarque Magali
Objet: TR: PLU Izon - Avis PPA Cali Habitat

à enregistrer pour l'urbanisme merci



Odile GRELLAT-DUHARD

Assistante de direction
Direction générale des politiques territoriales
ogrellat@lacali.fr 05 24 24 21 72
La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne cedex | tél : 05 57 25 01 51

De : Contact habitat
Envoyé : mercredi 5 juin 2019 16:58
À : Legrand Jacques <jlegrand24@orange.fr>
Cc : Grellat Odile <ogrellat@lacali.fr>; Maufront Benjamin <bmaufont@lacali.fr>; Beaupertuis Vincent <vbeaupertuis@lacali.fr>
Objet : PLU Izon - Avis PPA Cali Habitat

Bonjour Jacques,

Tu as notifié au Président par courrier du 5 avril 2019 le dossier d'approbation de la modification n°2 du PLU d'Izon.

Cette modification a pour objet de faciliter la mobilisation de foncier pour la production de logements sociaux grâce l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs comportant une obligation d'un minimum de logements sociaux. En outre, la réécriture du règlement a pour objectif de maîtriser le processus de division parcellaire. Pour finir, la création d'une servitude de mixité sociale (SMS) imposant 35 % de logements sociaux concourt à la fois à la production de logements à loyers modérés et à limiter la construction de programmes exclusivement composés de logements privés.

En réponse, je te fais parvenir l'analyse réalisée par le service Habitat de La Cali, au titre de la compatibilité avec notre projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023, qu'il conviendra de porter à la connaissance d'Anne-Marie Roux.

- **Objectifs de production de logements sociaux :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2018-2023, Le Préfet nous a demandé de rehausser les objectifs de production de logements sociaux d'Izon, ce qui a conduit à un nouvel arrêt du document au conseil communautaire du 27 mai dernier. Ainsi, sur la commune d'Izon, **les objectifs du PLH sont la production de 60 résidences principales par an dont 45 logements sociaux** (75 % de la production), soit un total de 370 résidences principales et 270 logements sociaux sur les 6 ans du PLH.

Sur la base de la méthodologie établie par le PETR du Grand Libournais sur l'identification du potentiel constructible résultant de la division parcellaire et grâce à la création de la SMS, **le potentiel estimé de production de logements du PLU s'élève à environ 86 logements par an dont 25 logements sociaux** (29 % de la production), soit un total sur 10 ans de 861 logements dont 252 logements sociaux par production neuve.

Par conséquent, **la part de la production de logements sociaux est donc insuffisante** et le potentiel de construction de logements est supérieur aux objectifs du PLH malgré les efforts de la municipalité pour contenir la division parcellaire. Néanmoins, des modifications peuvent être apportées au projet de PLU pour accroître la production de logements sociaux.

- **Servitude de mixité sociale (SMS) :**

Il semblerait opportun de **superposer les périmètres des zones urbaines et de la SMS** pour modérer le nombre de logements privés construits : sur le zonage graphique, le périmètre de la SMS ne couvre pas l'intégralité des zones urbaines (UC, UCa, UB), ce qui laisse des possibilités de production de logements libres et génère une inégalité non justifiée entre les droits des riverains.

Par ailleurs le service habitat suggère deux ajustements techniques :

- mettre en cohérence les noms de la SMS entre le règlement écrit et le zonage, dénommés respectivement «secteur de mixité de l'habitat» et « secteur soumis à un quota de logements locatifs », pour ne pas fragiliser la portée réglementaire du document.
- préciser la rédaction de la SMS dans le règlement pour éviter toute incompréhension : « Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35 % de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou et globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...) dont les définitions sont précisées dans le lexique annexé. En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. »

- **Secteurs privilégiés pour la production de logement social (La Lande, Portès et La Galerie) couverts par des orientations d'aménagements et de programmation (OAP) :**

La modification du PLU propose d'instaurer les SMS suivantes :

Secteur	Surfaces	Nombre de logements constructibles	Dont ... logements sociaux prévus	Soit une SMS de ...
La Lande	21 670 m ²	62	25	40 %
Portès	7 900 m ²	14	14	100 %
La Galerie	25 010 m ²	54	27	50 %
Total	54 580 m²	130	66	51 %

Etant donné que ces 3 secteurs constituent les seules opportunités foncières constructibles à court terme pour réaliser un nombre conséquent de logements sociaux, cette programmation apparaît insuffisante pour atteindre les objectifs de production sur la période du PLH (270 logements sociaux sur 6 ans) et les objectifs de rattrapage fixés par l'Etat par périodes triennales.

Le service Habitat propose donc deux modifications qui permettraient d'accroître la production de logements sociaux :

- Dans le cadre des OAP La Galerie et La Lande, il serait opportun de mettre en place une SMS qui imposerait la réalisation de logements en accession sociale à la propriété sur le volume de logements actuellement programmés en libre. En effet, depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les logements financés en prêt social location-accession (PSLA) sont assimilés à des logements sociaux pendant les 10 années suivant la levée d'option dans l'inventaire SRU. Malgré son caractère temporaire, cette prise en compte peut permettre à la commune d'atteindre les objectifs d'une période triennale et réduire par conséquent le montant des prélèvements annuels.
- Sur le secteur Portès, il serait judicieux d'inclure la parcelle cadastrée AK118 d'une superficie de 4 650 m² dans le périmètre de l'OAP en plus des parcelles cadastrées AK113 et AK165 afin de disposer d'une plus large assiette foncière pour un projet de logements sociaux. En outre, la parcelle AK118 n'est pas couverte par la SMS de 35 % de logements sociaux en l'état actuel du document, ce qu'il convient de corriger.

Ces modifications permettraient la **production d'au moins une trentaine de logements sociaux supplémentaires sur la durée du PLU**.

Par ailleurs, sur les secteurs de La Galerie et de La Lande, la rédaction du principe d'aménagement des OAP pourrait être modifiée en supprimant le mot « plusieurs » et en imposant la réalisation d'une seule opération d'ensemble d'une surface minimale assurant par-là la cohérence d'ensemble du projet urbain.

Enfin, sur le secteur La Lande, la réalisation d'une voie de desserte automobile en direction de la Rue des Ecoles offrirait une alternative préférable à une voie unique débouchant sur la rue Lalande qui concentrerait tous les flux automobiles des futurs habitants du quartier.

Pour conclure, je salue la création de la SMS qui permettra de limiter les projets de construction issus de la division parcellaire à 2 nouveaux logements privés. Les effets d'une telle mesure, couplée à une démarche volontariste de production de logements sociaux (par préemption et par construction neuve), devrait permettre une progression conséquente du taux de logement social sur Izon. J'invite la commune à poursuivre ses efforts de mobilisation du foncier en se dotant de réserves foncières qui lui permettra de maîtriser son développement et de tendre à l'atteinte des objectifs du PLH et de la loi SRU.

Le service Habitat se tient évidemment à la disposition du service planification urbaine pour présenter ces éléments à Anne-Marie Roux.

p/o Jean-Philippe LE GAL



Service Habitat

habitat@lacali.fr - 05 24 24 22 54

La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais

42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne cedex | tél : 05 57 25 01 51