#### **3.TROISIEME THEME: L'AMENAGEMENT**

#### 3.1 URBANISME

#### 3.1.1 Contexte juridique

Les fondements juridiques en matière d'urbanisme se retrouvent dans les textes législatifs suivants :

Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, en particulier l'article L 110 du code de l'urbanisme.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emplois, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Cette loi SRU a été créée afin de mettre en cohérence les différentes politiques publiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements et des implantations commerciales dans le souci d'organisation et de maîtrise de l'expansion des aires urbaines et d'une plus grande solidarité spatiale au sien des agglomérations.
- Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat
- Loi du 15 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion
- Loi nº 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement

#### 3.1.2 Etat d'avancement des documents d'urbanisme locaux

COMMUNE	Document opposable	date d'approbation du document
Baillargues	PLU	06/02/2006
Beaulieu	PLU	19/09/2011
Castelnau le Lez	PLU	29/06/2007
Castries	PLU	29/07/2010
Clapiers	PLU	24/01/2013
Cournonsec	PLU	08/12/2003
Cournonterral	PLU	02/05/2013
Le Crès	PLU	09/06/2010
Fabrègues	POS	23/12/1993
Grabels	POS	11/10/1999
Jacou	PLU	18/12/2006
Juvignac	PLU	11/07/2012

Lattes	PLU	12/03/2009
Lavérune	PLU	18/04/2011
Montaud	POS	01/06/2001
Montferrier sur Lez	PLU	25/01/2007
Montpellier	PLU	02/03/2006
Murviel les Montpellier	PLU	12/02/2008
Pérols	PLU	23/01/2007
Pignan	PLU	05/04/2006
Prades le Lez	PLU	27/08/2012
Restinclières	PLU	30/06/2011
Saint Brès	PLU	27/09/2012
Saint Drézery	PLU	21/05/2012
Saint Geniès des Mourgues	POS	21/01/1999
Saint Georges d'Orques	PLU	03/12/2007
Saint Jean de Védas	PLU	21/01/2008
Saussan	PLU	08/11/2011
Sussargues	POS	27/10/1987
Vendargues	POS	23/05/1980
Villeneuve les Maguelone	PLU	29/03/2013

Sur le territoire, toutes les communes encore en POS ont lancé des révisions générales pour transformer leur document en PLU.

## 3.1.3 Rappel sur la mise en compatibilité des POS / PLU au regard du SCoT et de la loi littoral

### La mise en compatibilité du SCOT avec la loi littoral

Pour rappel, l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme stipule que :

« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, .../... »

« Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 " »

#### La mise en compatibilité des POS / PLU avec les SCoT

Pour rappel, l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme précise que :

"Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, .../....\_ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article <u>L. 212-</u> <u>3</u> du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai

est ramené à **un an** pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. "

Concernant les communes encore couvertes par des POS, ici ce sont les dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU qui s'applique qui prévoit que les anciens POS qui seraient incompatibles avec un SCoT doivent donc être modifiés ou révisés sans délais.

#### 3.2 LOGEMENT HABITAT

#### 3.2.1 Contexte juridique

Parmi les textes qui devront être pris en compte dans l'élaboration du SCoT, figurent les lois suivantes:

- Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991,
- Loi relative à la diversité de l'habitat du 25 janvier 1995,
- Loi relative au renforcement et à la simplification de l'intercommunalité du 12 juillet 1999
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- Loi Libertés et Responsabilités locales du 13 août 2004
- Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- Loi Droit au Logement Opposable du 5 mars 2007
- Loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009
- Loi relative à la mobilisation du foncier public n° 2013-61 du 18 janvier 2013 (cf cidessous)
- Le projet de Loi Duflot 2 (ou ALUR) à venir devrait impacter l'urbanisme mais également le logement. Dès la publication de la loi, un PAC complémentaire sera envoyé à la CAM.

D'ores et déjà, quelques éléments peuvent être communiqués à savoir :

#### Densifier les quartiers pavillonnaires :

Supprimer dans les PLU la possibilité de fixer une taille minimale de terrain et une densité maximale des constructions. (suppression des coefficients d'occupation des sols)

#### Réaliser des études de densification dans les documents de planification :

Pour les SCoT, l'étude sur les possibilités de densification des zones déjà urbanisées, aujourd'hui facultative, sera rendue obligatoire. Ensuite, pour les PLU, il sera exigé la réalisation d'une étude de stratégie foncière afin de «repérer les gisements fonciers et cartographier les espaces naturels à protéger».

Supprimer les POS et favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

#### Protéger davantage les espaces agricoles et naturels :

Dans les communes bénéficiant d'un document d'urbanisme, il s'agit d'éviter les abus du «pastillage». Seules les installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics ne pourront être construites sur les terrains classés en zone agricole et naturelle. Les «pastilles» devront obtenir l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

#### Reclasser les anciennes zones à urbaniser en zones naturelles :

Il s'agit de revoir le classement des zones dites «1AU» (constructibles) et «2AU» (pas encore immédiatement constructibles). Le projet de loi dispose donc que les zones classées «2AU» il y a plus de 10 ans, et qui ne font l'objet d'aucun projet d'aménagement, soient reclassées en zones naturelles. Par ailleurs, le passage d'un classement «2AU» à un passage «1AU» (modification de PLU) ne pourra se faire qu'en démontrant que le tissu urbain (les zones U) n'offre pas d'alternative pour la construction.

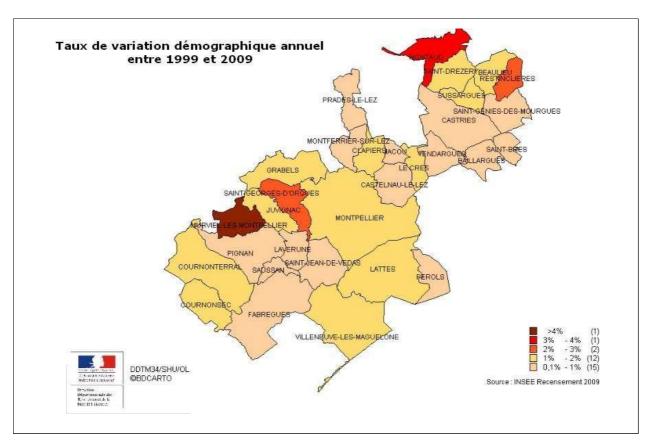
#### 3.2.2 Contexte démographique (sources : INSEE RP 1999 et RP 2009)

Les 31 communes de la Communauté d'Agglomération (CA) de Montpellier comptent 413 187 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

La ville de Montpellier (255 080 habitants) regroupe près de 62% de la population de la CA.

Entre 1999 et 2009, le rythme de croissance démographique de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, est de 1,2 % par an. Cette croissance, est due à l'apport migratoire (+ 0,6%) lié à l'attractivité du territoire, mais aussi au nombre de naissances qui est largement plus élevé que celui des décès (Solde naturel : + 0,6%).

Néanmoins, comparativement à la décennie 1990, la croissance démographique marque un léger ralentissement (+ 1,7 %entre 1990 et 1999). En effet, on observe un déplacement des rythmes de croissance depuis l'espace montpelliérain vers le centre et l'ouest du département dû essentiellement à la montée des valeurs foncières sur le pourtour montpelliérain et l'arrivée de l'A75 et l' A750.



#### La taille des ménages

La taille moyenne des ménages s'est sensiblement réduite au cours des dernières décennies dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Elle passe de 2,16 personnes par ménage en 1999 à 2,10 en 1999 (contre 2,29 à 2,20 pour le département de l'Hérault).

Ce phénomène est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie (décohabitation des jeunes, veuvages, augmentation des divorces et des séparations...).

Cette diminution induit des besoins en logements supplémentaires, indépendamment de l'augmentation de la population.

#### L'âge

	Pop 0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus
2009	16,5%	26,0%	19,9%	17,9%	12,2%	7,5%
1999	17,3%	27,6%	20,6%	17,1%	11,2%	6,3%

La répartition de la population par âge en 2009 est quasiment identique à celle constatée lors du recensement en 1999. En raison notamment de la forte présence d'étudiants, la population de la CA est jeune. En effet, 42,5 % de ses habitants ont moins de 30 ans. Ces jeunes sont surtout présents à Montpellier ; ils représentent 47% de la population de la ville contre 35 % dans les communes périphériques.

A l'inverse, les personnes de plus de 60 ans sont les plus représentées dans les communes périphériques notamment à Montferrier sur-Lez, Pérols et le Crès où leur part avoisine les 30%

## Les personnes âgées nécessitent des besoins spécifiques tant en logements qu'en services.

#### Composition familiale

	1 personne	Autres sans famille	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Familles monoparentales en 2009
2009	40,9%	4,6%	22,5%	22,0%	10,0%
1999	40,2%	3,6%	21,5%	25,3%	9,4%

Les ménages composés d'une seule personne sont majoritaires dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Leur part atteint près de 50% pour la ville de Montpellier. On notera, que les familles monoparentales sont davantage présentes dans les communes périphériques (29,3% contre 22,8% à Montpellier).

#### Emploi - Revenus

<u>Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans : Sources INSEE , RP 1999 ET RP 2009</u> <u>Impôts sur le revenu des foyers fiscaux : Source DGFIP</u>

Entre 1999 et 2009, le taux de chômage a baissé de 3,2 points ; en effet il est passé de 18,6 % à 15,4 % (moyenne départementale 15,3 %). La part des chômeurs dans la population active reste cependant importante à Montpellier avec 18,6 %. des actifs de 15 à 64 ans.

Selon les statistiques de la Direction Générale des Impôts, la proportion de foyers fiscaux imposables dans la CA en 2009 est de 52,8 %, alors qu'elle est de 48,6 % dans le département de l'Hérault.

Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal est plus élevé dans les communes du cœur d'Agglomération telles que Montferrier sur Lez, Clapiers, Castelnau le Lez et Saint Jean de Védas (supérieur à 30 000 euros). A l'inverse, dans la ville-centre et au sein des communes de

Cournonterral et Villeneuve les Maguelonne, le revenu net déclaré par foyer fiscal est plus bas (inférieur à 22 000 euros).

Afin de permettre aux ménages modestes et très modestes de se loger, il est indispensable de proposer une offre sociale en logement et ceci sur l'ensemble du territoire afin d'apporter une réponse solidaire.

#### Le parc total de logements (Source INSEE RP 2009)

Au recensement de la population de 2009, la Communauté d'Agglomération de Montpellier comptait 214 474 logements dont :

- > 191 314 résidences principales (89,2% du parc total),
- > 7 465 résidences secondaires (3,5% du parc total),
- > 15 694 logements vacants (7,3% du parc total).

Entre 1990 et 1999, on enregistre sur ce territoire une forte progression du parc de logements (146 583 à 183 526 logements, soit **25 %** d'augmentation).

De 1999 à 2009, le parc de logement s'est accru plus lentement : 30 948 logements supplémentaires, soit une augmentation de **16,9** %.

Cependant sur cette dernière période, certaines communes de la CAM ont vu leur parc de logements augmenter de plus de 30 % par rapport à 1999 : Saint Drézéry (34,0 %), Lattes (+ 36,5 %), Clapiers (36,9 %) Restinclières (+ 38,8 %), Juvignac (+ 41,0 %), Montaud (+ 41,3 %), Saint Georges d'Orques (42,7 %)et Murviel les Montpellier (51,8 %).

Ces données sont à rapprocher des consommations d'espaces agricoles et naturels observées sur la même période sur ces communes : en effet, c'est plus de 270 ha qui ont été consommés pour urbaniser ces 8 communes, sur les 1 330 ha consommés au total sur l'agglomération soit environ 20 %.

En 2009, le parc de résidences principales de la communauté d'agglomération est occupé à 52,4% par des ménages locataires. La sur-représentation de ces derniers dans l'agglomération n'est qu'apparente car elle est fortement influencée par leur nombre important à Montpellier où leur part atteint 65% (100 322 ménages dont 83 071 sur Montpellier).

Partout ailleurs, ils sont minoritaires. Ils représentent moins d'un ménage sur cinq à Beaulieu (19,4 %), Juvignac (17,2 %), Montaud (15,1 %), Murviel-lès-Montpellier (14,4 %), Saint-Drézéry (19,2 %), Saussan (16,6 %) et Sussargues (19,2 %).

Le déficit en logement locatif ne permet pas d'accueillir des ménages aux revenus modestes ne pouvant accéder à la propriété et d'aider notamment l'insertion des jeunes dans le marché du logement. Ce déficit peut donc constituer un frein au dynamisme économique du territoire.

#### Un parc de logements vacants important dans la ville centre

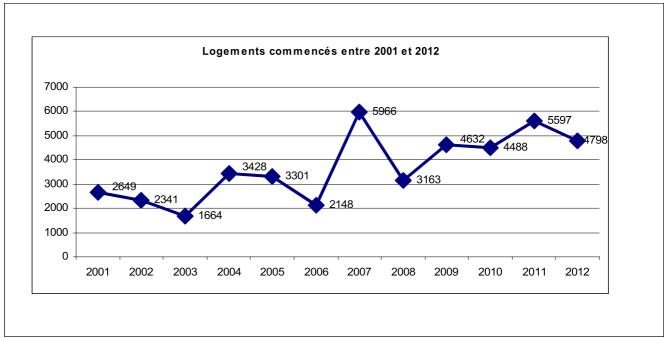
Au 01/01/2009, les logements vacants sont au nombre de 15 694 et représentent 7,3% du parc total. Ce taux est proche de celui du département de l'Hérault (7,7%). Il est fortement influencé par l'importance de la vacance de la ville centre. En effet, près de 83% de ce parc est concentré sur la commune de Montpellier.

On constate que ce phénomène de vacance s'est légèrement accentué entre 1999 et 2009, avec une évolution de 6,1 %, soit 906 logements vacants supplémentaires.

#### Une faible part de résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires ne représente que 3,5 % du parc total de la CA. Il a cependant légèrement augmenté entre 1999 et 2009 pour passer de 5 136 à 7 465 résidences secondaires.

La production de logements inégalement répartie et axée sur **le logement individuel** dans la plupart des communes.



Sur la période 2001-2012, à l'échelle de l'agglomération, 44 175 logements ont été commencés, dont 60 % à Montpellier et plus de 6,3% à Castelnau-le-Lez.

Dans la commune de Montpellier, la part des logements collectifs dans le total des logements commencés sur la commune est de **92,5** %. Elle est également importante dans la commune de Castelnau le Lez (87,2 %).

Dans le reste du territoire, cette part est de 57%.

On observe toutefois des taux importants de logements individuels sur plus de vingt communes, ce qui entraîne une consommation importante en foncier et participe au phénomène d'étalement urbain.

## 3.2.3 Le renforcement des obligations de production de logement social

La loi nº 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social vise à renforcer le dispositif existant concernant la production de logements locatifs sociaux.

#### 3.2.3.1 Le renforcement d'une offre locative sociale

#### Qui est concerné?

Dans les communes de plus 3500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités, visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, de plus de 50 000 habitants, le taux de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales est porté à 25 %.

D'autre part, pour les territoires ne justifiant pas d'un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, listés par un décret à venir, le taux actuel de 20 % est maintenu.

De nouvelles communes se verront également dans l'obligation de produire des logements locatifs sociaux. Il s'agit des communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Un décret à venir précisera la liste des communes concernées par ces nouvelles dispositions.

#### Mise en œuvre du rattrapage du retard de la production de logements sociaux:

Les dispositions issues de la loi de décembre 2000 fixaient par période triennale un objectif minimum de 15% des logements locatifs sociaux manquants définis en début de période triennale, sans la définition de date butoir.

La loi dite "Duflot" fixe désormais à 2025 l'échéance pour que les communes atteignent leur objectif de mixité, entraînant un renforcement du rythme de rattrapage. Les objectifs des prochaines périodes triennales sont les suivants:

- 1. Cinquième période triennale (2014-2016): 25 % des logements manquants,
- Sixième période triennale (2017-2019) : 33 % des logements manquants,
  Septième période triennale (2020-2022) : 50 % des logements manquants,
- 4. Huitième période triennale (2023- 2025) : 100 % des logements manquants.

### Obligation de mixité – répartition par type de logements:

Parallèlement à l'augmentation de la production et du rythme de rattrapage, le développement de l'offre locative sociale doit être en cohérence avec les besoins du marché de l'habitat. Ainsi la loi garantit que les logements sociaux construits soient de tous types : PLS (Prêt locatif social), mais également PLUS (Prêt locatif à usage social) et PLA-I (prêt locatif aidé à l'intégration).

A défaut de programme local de l'habitat, la production en PLS est au plus égale à 30 % et celle en PLAI au moins égale à 30 % des logements sociaux créés sur la période.

Ce taux est ramené à 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux et n'étant pas couverte par un programme local de l'habitat

Commune	Si taux de LLS ≤ 10%	Si taux de LLS > 10%
% maximum de PLS	20%	30%
% minimum de PLAI	30%	30%

Ces seuils s'appliquent aux Programme Locaux de l'Habitat (PLH) des communes soumises à l'obligation de production de logements sociaux pour atteindre les seuils fixés par la loi, qui entreront en vigueur à compter du 1er janvier 2014.

Les PLH adoptés pourront être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation, jusqu'au 31 décembre 2015, afin de prendre en compte la présente loi.

Concernant le SCoT en révision et le PLH de l'agglomération qui devrait être approuvé avant le SCoT, il conviendra de mettre en cohérence ces deux documents, le PLH devant être compatible avec le SCoT...

De plus, la loi impose, au travers de son article 12 retranscrit dans le code de l'urbanisme par l'article L111-13, que dans les communes en situation de carence" dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux ", ceci hors logements financés avec un prêt locatif social.

## 3.2.3.2 Prélèvement sur les ressources fiscales des communes dont le taux réglementaire de logement social n'est pas atteint

#### Calcul de « base »

Le montant du prélèvement « de base », égal au nombre de logements sociaux manquants au  $1^{\rm er}$  janvier de l'année précédente multiplié par 20% du potentiel fiscal par habitant, est inchangé, tout en rappelant que la détermination du nombre de logements sociaux manquant dépendra du taux applicable selon la commune.

#### Majoration du prélèvement annuel

En terme de bilan triennal et de non atteinte des objectifs sur la période, la loi donne aux préfets la possibilité de multiplier jusqu'à cinq fois (au lieu de deux avec la loi de 2000) les prélèvements sur les communes en état de carence.

Afin de permettre une mise en œuvre rapide, une disposition transitoire permet de mettre en application cette disposition de multiplication par 5 des prélèvements de « base » dès l'établissement des bilans triennaux au titre de la période triennale en cours (2011-2013).

#### Plafonnement du prélèvement

Pour les communes à fort potentiel fiscal, le prélèvement ne sera plus plafonné à 5 % des dépenses réelles de fonctionnement mais à 7,5 %. La liste des communes concernées par le rehaussement de ce plafond sera définie par décret chaque année.

#### 3. 2. 3. 3 Une redéfinition du circuit de reversement des prélèvements

S'agissant du prélèvement sur les ressources fiscales opéré sur les communes, il est versé prioritairement aux intercommunalités, à condition qu'elles soient délégataires des aides à la construction de logements et ce, en cohérence avec la possibilité nouvellement donnée aux préfets de déléguer leur exercice du droit de préemption à ces établissements.

A défaut de telles intercommunalités, le prélèvement de « base » est dorénavant attribué par ordre de priorité :

- à l'établissement public foncier local ou d'État compétent sur le périmètre communal ;
- au FAU.

La majoration du prélèvement payée par les communes en carence est pour sa part versée à un fonds national qui financera la réalisation de logements destinés à des ménages précaires qui ne parviennent pas à se loger, même dans les logements HLM très sociaux. (FNDOLLTS = Article L 302-9-3 et 4).

Ces financements nouveaux viendront en complément des financements habituels de l'État.

Par ailleurs, la loi supprime la possibilité qui était donnée aux intercommunalités de reverser aux communes une partie du prélèvement qu'elles leur ont versé, égale à la part du potentiel fiscal de la cotisation foncière des entreprises dans le potentiel fiscal de la commune.

# SITUATION DES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER État des lieux – Inventaire annuel des logements sociaux

#### • Inventaire annuel des logements locatifs sociaux

Au 1er janvier 2012, 19 communes de la communauté d'agglomération sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. 14 communes dites SRU et 5 communes dites DALO.

Seule la commune de Montpellier dispose d'un taux de logement locatif social supérieur à 20%.

L'inventaire annuel au 01/01/2012 a permis de déterminer le nombre de logements sociaux par commune et donc le nombre de logements sociaux manquants par rapport à un taux d'équipement de référence de 20%.

Les communes SRU n'atteignant pas ce taux réglementaire se sont vues appliquer le prélèvement sur leurs ressources fiscales lissé sur l'année 2013.

Code INSEE	Commune	SRU	DALO	Nbre de lgts sociaux au 01/01/2012	Résidences principales au 01/01/2012 (source DGI)	% de lgts sociaux au 01/01/2012	Objectif de 20% de logements sociaux	Logements manquants au 01/01/2012
34022	BAILLARGUES		х	226	2 522	8,96%	504	278
34057	CASTELNAU-LE-LEZ	х		908	7 149	12,70%	1 429	521
34058	CASTRIES		х	188	2 347	8,01%	469	281
34077	CLAPIERS	х		244	1 978	12,34%	395	151
34088	COURNONTERRAL		х	107	2 329	4,59%	465	358
34095	FABREGUES	х		35	2 533	1,38%	506	471
34116	GRABELS	х		210	3 078	6,82%	615	405
34120	JACOU	х		323	2 402	13,45%	480	157
Code INSEE	Commune	SRU	DALO	Nbre de lgts sociaux au 01/01/2012	Résidences principales au 01/01/2012 (source DGI)	% de lgts sociaux au 01/01/2012	Objectif de 20% de logements sociaux	Logements manquants au 01/01/2012
34123	JUVIGNAC	х		187	3 053	6,13%	610	423
34129	LATTES	х		421	6 980	6,03%	1 396	975
34090	LE CRES	х		317	3 439	9,22%	687	370
34172	MONTPELLIER	х		28 858	132 765	21,74%	26 553	0
34198	PEROLS	х		43	3 822	1,13%	764	721
34202	PIGNAN		х	238	2 541	9,37%	508	270
34217	PRADES-LE-LEZ	х		125	1 813	6,89%	362	237
34259	SAINT-GEORGES-D'ORQUES		х	216	2 132	10,13%	426	210
34270	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	х		177	3 470	5,10%	694	517
34327	VENDARGUES	х		214	2 339	9,15%	467	253
34337	VILLENEUVE-LES- MAGUELONE	x		384	3 479	11,04%	695	311
	Total CA Montpellier Agglomération	14	5	33 421	190 171		38 025	6 909

## Perspectives pour l'année 2014

Un inventaire au 1er janvier 2013 sera réalisé

Dès 2014, le montant du prélèvement sera calculé sur la base du nouveau taux applicable de 25% de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales;

L'ensemble des communes SRU ou DALO feront l'objet d'un prélèvement;

Le taux de majoration pour les communes carencées sur le bilan triennal de la période 2008-2010 continuera d'être appliqué;

Le bilan de la période triennale 2011-2013 sera réalisé. Une nouvelle période triennale (2014-2016) débutera, dont les objectifs par communes seront définis au sein du PLH en cours de réalisation.

#### Le Bilan de la période triennale 2008-2010

Afin de rattraper leur retard en logements sociaux, les communes SRU et DALO doivent s'engager sur des objectifs de production sur des périodes triennales. Pour chaque période, l'objectif ne doit pas être inférieur à 15 % des logements locatifs sociaux manquants. De plus, 30% des logements commencés (c'est à dire du flux) au cours de chaque période doivent être des logements sociaux.

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le logement (ENL) stipule que le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLH), lorsqu'il est adopté, fixe les obligations des communes membres de l'EPCI résultant de la loi SRU.

Dans le cas contraire, il appartient aux communes de se fixer un objectif en respectant les principes précités.

Au terme de chaque période triennale, un bilan est réalisé.

Le bilan de la période triennale 2008-2010 figure dans le tableau ci-après

Code INSEE	Commune	SRU Au 1 <sup>er</sup> janv 2007	DALO Au 1er janv 2007	Variation du nombre de LLS entre le 1er janvier 2007 et le 1 <sup>er</sup> janvier 2010 (a)	2007 of	2010 et ne	Bilan triennal (a)-(b)+(c)=(d)	Objectif 2008- 2010 (e)	Taux de réalisation (d)/(e)
34022	BAILLARGUES		х	0	0	143	143	108	132,41%
34057	CASTELNAU-LE-LEZ	х		130	79	377	428	162	264,20%
34058	CASTRIES		Х	59	0	0	59	45	131,11%
34077	CLAPIERS	х		1	0	76	77	45	171,11%
34088	COURNONTERRAL		х	7	0	21	28	51	54,90%
34090	LE CRES	х		142	111	64	95	75	126,67%
34095	FABREGUES		Х	9	0	10	19	66	28,79%
34116	GRABELS	х		6	0	199	205	75	273,33%
34120	JACOU	х		21	21	76	76	57	133,33%
34123	JUVIGNAC	х		93	93	0	0	258	0,00%
34129	LATTES		х	18	0	28	46	144	31,94%
34172	MONTPELLIER (pas d'obligation tri)	Х		3 043	3 043	1 321	1 321	2 025	65,23%
34198	PEROLS		х	0	0	4	4	99	4,04%
34202	PIGNAN		х	24	0	72	96	72	133,33%
34217	PRADES-LE-LEZ		х	6	0	42	48	60	80,00%
	SAINT-GEORGES- D'ORQUES		х	33	0	18	51	54	94,44%
34270	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	Х		43	43	4	4	99	4,04%
	VENDARGUES	Х		0	0	86	86	42	204,76%
	VILLENEUVE-LES- MAGUELONE		х	76	0	81	157	54	290,74%

Communes DALO n'ayant pas respecté leur objectif triennal : 12 communes

Communes SRU n'ayant pas respecté leur objectif triennal : 5 communes

NB : La commune de Montpellier n'a pas d'obligation triennale, car elle dispose de plus de 20% de logements sociaux depuis le 01/01/2007.

Ce tableau fait apparaître l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1er janvier 2010 et celui au 1er janvier 2007. Il prend également en compte les logements financés et non encore réalisés.

Afin d'éviter tout double compte, les logements financés pris en compte pour l'élaboration du bilan triennal précédent et qui ont été intégrés dans l'inventaire au 1er janvier 2010 sont retranchés. De la même manière, le bilan prend en compte l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1er janvier 2008 et non recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2010.

Sur les 19 communes concernées, **sept communes** n'ont pas respecté leur objectif triennal 2008-2010 :

Cournonterral, Fabrèques, Juvignac, Lattes, Pérols, Prades le Lez, et Saint Jean de Védas.

Le Préfet a prononcé la carence de ces communes, par arrêté préfectoral, après avis du Comité Régional de l'Habitat.

- <u>2 communes SRU</u>: Juvignac et Saint Jean de Védas ont ainsi vu leurs prélèvements sur leurs ressources fiscales majorés pour les années 2012, 2013 et 2014
- <u>5 communes DALO</u> : qui elles seront majorées lors de leur premier prélèvement en 2014.

De plus, le droit de préemption urbain de la commune, DALO ou SRU, est transféré au Préfet pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence pour toutes opérations affectées au logement. Les conditions d'application de ce transfert seront précisées prochainement par les services de la DDTM 34.

#### La définition des objectifs triennaux pour la période triennale 2011-2013

Conformément à l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, en l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté fixant les obligations des communes sur cette période, il appartient à celles-ci de délibérer pour fixer un objectif de production de logements sociaux en tenant compte des besoins locaux et des perspectives d'évolution démographique de leur territoire.

En tout état de cause, celui-ci ne devra pas être inférieur à l'objectif minimal fixé par les textes, soit 15 % des logements manquants pour atteindre 20 % de logements sociaux au 01/01/2010 (voir tableau ci-dessous).

Lorsque le PLH en cours d'élaboration sera adopté, il fixera les objectifs des communes pour les années qu'il couvrira.

A l'issue de la période triennale 2011-2013, outre le respect des objectifs triennaux, il sera vérifié par les services de l'Etat que 30 % des logements commencés sur cette période sont des logements sociaux.

La loi Duflot introduit également une analyse supplémentaire pour l'établissement du bilan de la période triennale 2011-2013. En effet, dans le cas où les communes n'ont pas atteint leur objectif triennal, il sera fait un bilan de la production de logements sociaux sur l'année 2013. Si ce bilan s'avère être inférieur au quart de l'objectif triennal, alors la loi autorise le Préfet à multiplier jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement.

Code INSEE	Commune	SRU au 1er janv 2012	au 1er	Nbre de lgts sociaux au 01/01/2010	Résidences principales au 01/01/2010 (source DGI)	% de lgts sociaux au 01/01/2010	Objectif de 20% de logements sociaux au 01/01/2010	Logements manquants au 01/01/2010	Objectif triennal retenu	Objectif annuel minimum 2013 Duflot
34022	BAILLARGUES		х	123	2335	5,27%	467	344	90	22
34057	CASTELNAU-LE-LEZ	х		596	6408	9,30%	1281	685	142	35
34058	CASTRIES		х	178	2281	7,80%	456	278	44	11
34077	CLAPIERS	х		189	1869	10,11%	373	184	39	10
34088	COURNONTERRAL		Х	76	2199	3,46%	439	363	52	13
34095	FABREGUES	Х		25	2409	1,04%	481	456	67	17
34116	GRABELS	Х		129	2751	4,69%	550	421	71	18
34120	JACOU	Х		228	1920	11,88%	384	156	45	11
34123	JUVIGNAC	Х		187	2812	6,65%	562	375	191	48
34129	LATTES	Х		429	6994	6,13%	1398	969	144	36
34090	LE CRES	Х		292	3183	9,17%	636	344	67	17
34172	MONTPELLIER	Х		27 240	125 862	21,64%	25 172	0	0	0
34198	PEROLS	х		43	3761	1,14%	752	709	101	25
34202	PIGNAN		х	173	2388	7,24%	477	304	63	15
34217	PRADES-LE-LEZ	Х		125	1790	6,98%	358	233	52	13
	SAINT-GEORGES- D'ORQUES		х	198	2056	9,63%	411	213	46	11
34270	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	х		173	3391	5,10%	678	505	91	22
34327	VENDARGUES	х		128	2170	5,90%	434	306	43	11
	VILLENEUVE-LES- MAGUELONE	x	х	314	3301	9,51%	660	346	53	13
						CA de	Montpellier	7 191	1 401	347

#### Le PLH de L'agglomération de Montpellier

Les objectifs fixés par la Communauté d'Agglomération pour la période 2007-2012 sont en cours de révision au sein du projet de PLH pour les 6 prochaines années (2013-2018).

Le projet de PLH devrait être adopté par la communauté d'agglomération d'ici la fin d'année 2013. Ce document devra détailler les objectifs de production de logements par commune, la part de logements sociaux à produire, et préciser la déclinaison par type de logements sociaux pour la période qu'il couvre.

Ce document, après son approbation, servira de référence pour la définition de l'objectif triennal 2014-2016 des communes, sous réserve qu'il respecte la production minimale imposée par la loi Duflot (25% des logements locatifs sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2013 des communes SRU et DALO).

## 3.2.4 PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et Plan Départemental de l'Habitat

Un 5ème plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (<u>PDALPD</u>) de l'Hérault 2011 - 2015.

Depuis les années 2000, l'Hérault connaît un fort accroissement de sa population entraînant un développement l'offre de logement qui ne parvient cependant pas à satisfaire les besoins de tous les ménages.

Fort de ce constat, les services de l'Etat et du Conseil Général de l'Hérault ont décidé de s'engager dans une démarche inédite en élaborant conjointement le 5éme Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et le 1er Plan Départemental de l'Habitat, afin de mettre en cohérence ces deux documents.

Le programme d'actions du <u>PDALPD</u> portant sur la période 2011-2015 vise une efficacité sur les quatre axes suivants :

- produire du logement accessible,
- développer davantage l'offre au profit des publics prioritaires,
- > contribuer à la prévention des expulsions,
- pénérer de l'offre via la lutte contre le logement indigne ou très dégradé.

#### Le 5ème PDALPD est consultable sur le site de la Préfecture de l'Hérault

http://www.herault.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Logement/Plan-departemental-de-l-habitat-2010-2016/Plan-departemental-d-action-pour-le-logement-des-personnes-defavorisees

**Un Plan Départemental de l'Habitat** a été adopté pour une durée de six ans (2011-2016). Il vise à assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées sur les différents territoires du département.

Il a été élaboré conjointement, pour une durée de six ans (2011-2016), par l'État, le Conseil Général et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

Il comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Il définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Il prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale, défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

Il est consultable sur le site internet de la DDTM 34 :

http://www.herault.equipement-agriculture.gouv.fr/plan-departemental-de-l-habitat-a1779.html

#### 3.2.5 Précarité/insalubrité

Un parc privé potentiellement indigne moins important que la moyenne départementale

(Source: FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah)

En 2007, 6404 logements potentiellement indignes (dont 4 606 à Montpellier soit plus de 70% du total) ont été recensés sur le territoire de la communauté d'agglomération ce qui représente 4,5 % des RP du parc privé.

Ce taux est nettement inférieur à celui du département de l'Hérault (9,8 %). Néanmoins, le parc potentiellement indigne reste significatif en nombre de logements sur certaines communes telles que Montpellier (4 606), Villeneuve-les-Maguelone (230) et Castelnau-le-Lez (192).

## 3.2.6 La demande HLM et le parc social

Le parc HLM (Source: SoeS - Dreal LR - RPLS au 1er janvier 2012)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le parc HLM de la CA de Montpellier comptait **28 393 logements dont 23 935** sont situés à Montpellier.

Les logements de **3 ou 4 pièces représentent 67,6% du parc total de la CAM**, alors que les logements plus petits seulement 23%.

L'habitat individuel ne représente que 10% du parc total.

Le taux de vacance sur ce territoire est inférieur à celui constaté en Languedoc-Roussillon et en

France Métropolitaine : 0,8% pour la CAM, 3,3 % pour la Région Languedoc-Roussillon et 3,2 pour la France.

Quant au taux de mobilité, il baisse très légèrement en 2011 pour atteindre 7,7% contre 8,1% en 2010.

Au titre de l'année 2011, 1 359 logements ont été mis en service dans la CAM.

Parmi les 31 communes de la communauté d'agglomération, seule la ville de Montpellier détient un taux d'équipement relativement important. La part des logements par rapport aux résidences principales y est supérieure à 20 %.

Dans la majorité des communes la part des logements HLM **est inférieure à 10 %**. Ce type de logement est même inexistant sur les communes de Beaulieu, Monferrier-sur-Lez et Saint-Drézéry.

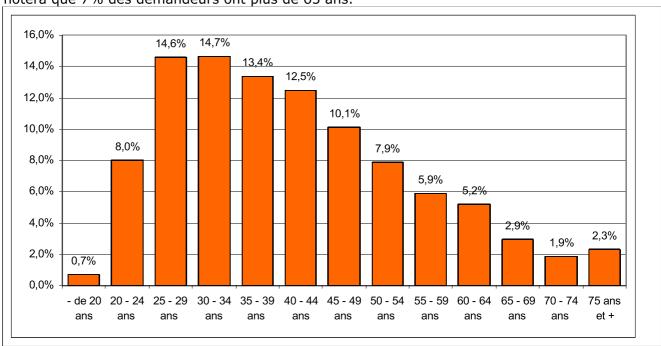
Il faut rappeler que sur les 31 communes qui composent la communauté d'agglomération, 19 sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et ont donc l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux.

#### Le nombre de demandeurs en instance au 31/12/2012

On comptait à la fin de l'année 2012, 19 800 ménages en attente d'un logement HLM. On notera que la commune de Montpellier regroupe plus de 75% des demandeurs de la CA. Il est à noter que la demande ne s'exprime que dans les communes dotées d'un parc de logements HLM. Il conviendra dons de ne pas analyser les besoins en logements sociaux qu'au seul regard de la demande exprimée pour ce type de logement. Une analyse socio-économique plus fine devra donc être menée pour estimer les besoins réels.

#### L'âge des demandeurs

55% des demandeurs ont entre 36 et 64 ans, alors que 38% sont âgés de moins de 35 ans. On notera que 7% des demandeurs ont plus de 65 ans.



#### L'ancienneté de la demande

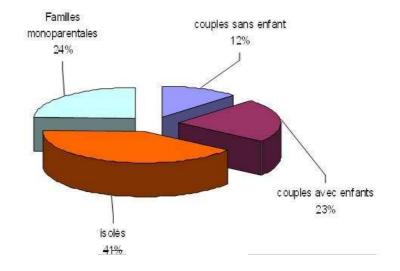
Parmi les 19 800 ménages en attente d'un logement HLM, près de 8 670 ont déposé leur demande depuis plus d'un an (43,8%), dont 3 360 depuis plus de deux ans (17%)

### La composition familiale

Les personnes seules représentent plus de 40 % des demandeurs. La part des familles monoparentales parmi les demandeurs s'élève à près de 24 %.

Au total, 47 % des demandeurs appartiennent à la catégorie des ménages avec enfants ;

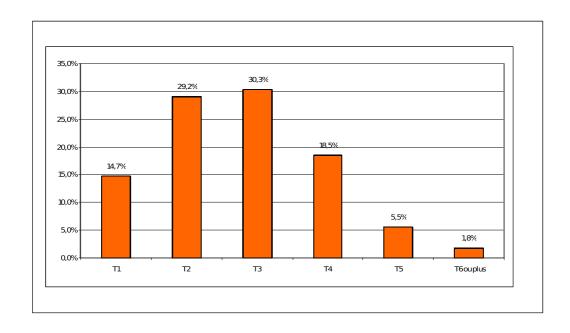
Les couples sans enfants représentent 12 % du total des demandeurs.



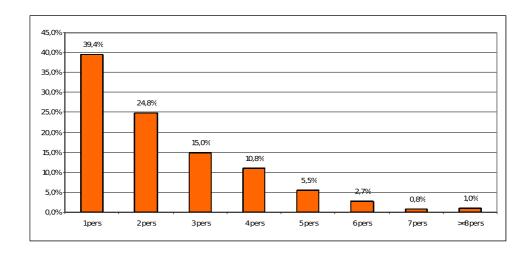
## La taille des ménages

Les ménages composés d'1 ou 2 personnes sont les plus nombreux. Ils représentent **64,2 %** du total des demandeurs (soit 12 707 ménages), dont :

- > 39,4% sont formés d'une personne
- **et 24,8 %** sont des ménages de deux personnes.
- près de **26%** des ménages comptent 3 ou 4 personnes (soit 5 117 ménages).
- les ménages de 5 personnes ou plus représentent **10 %** du total des demandeurs (soit 1 967 ménages).



#### Le type de logement demandé



La majorité des ménages soit **48** % du total des demandes recherchent en priorité des logements de type **T3/T4** .

On note que les **T1** ne sont demandés que dans **14,7%** des cas, alors que 39,4% des ménages sont composés d'une seule personne.

Les demandeurs de logements de type **T5** représentent **7,4%** du total des demandeurs.

### Le revenu des demandeurs

Sur la CA de Montpellier, parmi les demandeurs HLM , on trouve une très forte proportion de ménages disposant de faibles revenus. En effet, plus de 30% des demandeurs, ont déclaré des revenus mensuels inférieurs à 1 000 euros.

#### 3.2.7 Le PLH et le SCoT

Le premier Programme Local de l'Habitat de la CA de Montpellier a été approuvé, pour une durée de 5 ans, le 21 décembre 2004. Il a été modifié le 16 mai 2007, ce qui n'a pas prolongé sa durée de validité initiale, et a pris fin le 20 décembre 2009.

Par délibération du 1er avril 2010, la Communauté d'Agglomération a lancé la procédure d'élaboration d'un deuxième PLH.

LE SCoT étant le document supra, assembler des documents de programmation tels que le PLH ou le PDU, <u>les éléments du porter à connaissance du SCoT relatifs au thème du logement sont ceux qui ont été fournis par les services de l'Etat en mai 2011 pour la révision du PLH.</u>

Aussi, à titre de rappel, ci-dessous les attentes de l'Etat sur la communauté d'agglomération de Montpellier :

#### Accroître l'offre globale de logements

La communauté d'agglomération de Montpellier doit être capable d'accueillir de nouvelles populations et de faire face à la diminution du nombre de personnes par ménage, notamment due à la décohabitation des jeunes.

Le PLH initial de la CA Montpellier Agglomération, applicable de 2004 à 2009, a fixé un objectif de production nouvelle de 4 000 logements par an. La modification du PLH, en 2007, a porté cet objectif annuel à 5 000 logements.

Entre 2007 et 2010, le nombre de logements commencés sur ce territoire a été de 4 562 par an. Pour la période 2011-2016, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a défini pour cette communauté d'agglomération une fourchette de production annuelle de 4 000 à 5 000 logements neufs par an.

Dans le cadre du présent PAC, l'estimation des besoins en logements a été déterminée à partir de deux hypothèses :

- hypothèse 1 : un besoin de 4 500 logements (résidences principales). Elle correspond aux tendances de la construction observées sur les trois dernières années. Elle traduit l'hypothèse médiane du PDH.
- ✓ hypothèse 2 : un besoin de 5 000 logements (résidences principales). Elle vise à accroître la capacité d'accueil de la CA de Montpellier. Elle constitue l'hypothèse haute du PDH.

#### Proposer une offre sociale de logements adaptée aux besoins des populations du territoire

- ✓ au regard d'une production de 4 500 logements par an, on estime les besoins de logements sociaux à 1 224 PLUS/PLAI.
- ✓ sur une production de 5000 logements par an, on estime les besoins de logements sociaux à 1 345 PLUS/PLAI.
- Veiller à la territorialisation communale des actions relevant du domaine du logement
- Utiliser les outils d'urbanisme permettant la mise en œuvre des orientations locales de la politique de l'habitat
- > Développer une politique foncière
- > Améliorer la qualité du parc existant, notamment par la reconquête des centres anciens

- ✓ L'habitat indigne
- ✓ Les propriétaires occupants
- ✓ Les copropriétés dégradées
- Répondre aux besoins des personnes en situation de précarité en matière d'hébergement d'urgence, d'hébergement temporaire et de logements temporaires
- Poursuivre la mise en œuvre de la politique d'accueil des gens du voyage
- > Répondre aux besoins liés à des problématiques locales spécifiques
  - ✓ La cabanisation
  - ✔ La mobilisation du parc des résidences secondaires sur le littoral

#### Assurer la cohérence des démarches de planification territoriale

Le Porter à Connaissance du PLH est joint en annexe 25

## 3. 2. 8. Action et rôle de l'Établissement Public Foncier LR

## 3. 2. 8. 1 Rappel législatif

Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, l'EPF est régi par les articles L 321-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article <u>L. 300-1</u>, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.

Le site internet de l'EPF LR http://www.epflr.fr/

#### 3.2.8.2 Les interventions de l'EPF LR sur le territoire de Montpellier Agglomération

#### Dispositif foncier en cours avec Montpellier Agglomération

Convention cadre EPF LR/Montpellier Agglomération signée le 5 mai 2012 en lien avec la mise en œuvre du PLHI

Durée : 5 ans/ Engagements prévisionnels : entre 20 et 24 M€/Logements potentiels : entre 4 025 et 5 635 dont 25 %LLS.

Deux types d'interventions ciblées :

- a) Intervention potentielle sur 7 sites stratégiques ou prioritaires au titre du SCoT dont 4 ont déjà fait l'objet de conventions opérationnelles ou d'anticipation foncière (réserves foncières)
  - Castelnau-le-Lez (site « sablas-sablassou »): convention opérationnelle tripartite signée le 15/04/2010 (CAM, ville et EPF LR)
    - Durée : 8 ans/ 6M d'€/ 100 ha/ 3 500 logements potentiels dont au moins 25% LLS
  - ➢ Baillargues (site « la mourade »): convention d'anticipation foncière CAM et EPF LR signée le 27/06/2012 avec avenant en date du 21/08/2012
    - Durée : 5 ans/6 M d'€/70ha/ 2 000 logements potentiels dont au moins 25% LLS
  - Saint-Jean-de-Védas (site « roquefraisse »): convention d'anticipation foncière CAM et EPF LR du 11 mars 2013
    - Durée 5 ans/10M€/80ha/ 1 100 logements potentiels dont au moins 25% LLS
  - Montpellier (« quartier Oz »): convention opérationnelle CAM et EPF LR conventionnement en cours
    - Durée 5 ans/6M€/24ha/ 850 logements potentiels dont au moins 25% LLS

#### b) Gestion concertée du DPU dans les communes carencées

Au total 7 communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence : Saint Jean de Védas, Lattes, Pérols, Cournonterral, Juvignac, Fabrègues, Prades le Lez. Objectif des conventionnements : délégation du DP par le Préfet à l'EPF LR

#### Etat d'avancement :

Convention quadripartite avec l'Etat/Saint-Jean-de-Védas/Montpellier Agglomération/EPFLR au titre de l'arrêté de carence signée le 23 février 2013 complétée par un arrêté préfectoral du 23 février 2013 portant délégation du droit de préemption à l'EPF LR en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux .

Périmètre de délégation : 136 ha en tissu existant et en zone à urbaniser vocation logement

Communes ayant à ce jour contacté l'EPF LR pour conventionnement : Fabrègues, Cournonterral.

#### Dispositif foncier en cours avec les communes de l'agglomération de Montpellier

- Convention opérationnelle signée le 26 février 2012 avec la commune de Clapiers/EPF LR (« site les Moulières ») en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble. Durée 6 ans/16 ha/1,45 M€ / 450 logements potentiels dont 25% LLS
- > convention opérationnelle tripartite signée le 30 janvier 2013 avec la commune de Villeneuve-lès-Maguelone/ACM /EPF LR (site la condamine) en vue de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux.
  - Durée 3 ans/0.2 ha/ 0.27 M€/ 25 LLS potentiels
- convention opérationnelle bipartite signée le 24 février 2011 avec la commune de Montpellier/EPF LR (site de la Baume) en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble.
  - Durée 8 ans/3.5 ha/ 2 M€/ 850 logements potentiels dont 25% au moins LLS
- > convention opérationnelle bipartite signée le 22 septembre 2011 avec la commune de Montpellier/EPF LR (site des Grèzes) en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble.

- Durée 8 ans/44 ha/ 3 M€/ 3 750 logements potentiels dont 25% au moins LLS
- convention opérationnelle bipartite signée le 3 mai 2012 avec la commune de Montpellier/EPF LR (site ZAC du coteau) en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble.
  - Durée 5 ans/26 ha/ 12.5 M€/ 1230 logements potentiels dont 25% au moins LLS

#### 3.3. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGES

## Loi n° 2000-614 du 05/07/2000 modifiée, article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme, y compris les SCoT, doivent répondre sans discrimination aux besoins en habitat des populations présentes et futures sur leur territoire. Ce grand principe concerne notamment les gens du voyage.

La loi du **05/07/2000** précitée confirme ainsi l'obligation légale pour les communes de plus de 5 000 habitants d'aménager des aires d'accueil permanentes pour le passage et le séjour des gens du voyage.

Par ailleurs, le schéma départemental des gens du voyage définit, au vu de l'analyse des besoins, les aires d'accueil permanentes à réaliser et gérer, et les communes (y compris de moins de 5 000 habitants) où elles doivent être implantées. Il détermine également les emplacements à mobiliser quelques semaines par an pour les grands rassemblements.

Dans l'Hérault, le schéma d'accueil et d'habitat qui a été signé par le Préfet le 11/12/2012. Il est disponible à l'adresse :

http://www.herault.equipement.gouv.fr/outils-reglementaires-r911.html

Concernant l'agglomération de Montpellier, le schéma précise dans ces annexes (p 95) les obligations pour chacune des communes (cf. tableau extrait du schéma ci-dessous). Cependant, une mise à jour a été faite pour les prévisions du Schéma :

#### Les opérations réalisées :

- CASTELNAU LE LEZ 40 places avec la commune JACOU ,commune CLAPIERS et commune LE CRES
- MONTPELLIER 40 places (Aire de Bionne)

#### Les opérations restant à construire :

GRABELS - 30 places - Aire d'accueilJUVIGNAC - 20 places - Aire d'accueil

LATTES
 150 (réalisées) mais extension de 50 places avec la commune PEROLS

MONTPELLIER - 50 places - Aire d'accueil

- MONTPELLIER - 150 places - Aire de grands passages

- SAINT JEAN DE VEDAS 180 places avec VILLENEUVE LES MAGUELONE - Aire de grands passages

COLLECTIVITE COMPETENTE Gens du Voyage	COMMUNE INSCRITE AU SCHEMA communes > 5000 habitsants recensement INSEE 2008	Obligation inscrite au schéma (en jaune les aires en fonctionnement)		Observation
		Aire d'accueil	Aire de grand passage	
commune	CASTELNAU LE LEZ			
commune	JACOU			al re intercommunale réalisée avec Clapiers, Jacou et le Crès
commune	CLAPIERS	- 40 Fi		Financement déjà accordé
commune	LE CRES			- A
commune	GRABELS	30		
commune	JUVIBNAC	20	_	
commune	LATTES		150	
commune	LATTES		50	agrandissement de l'aire existante
commune	PEROLS			participe à l'agrandissement de l'aire de Lattes
commune	MONTPELLIER	40		
commune	MONTPELLIER	50		
commune	MONTPELLIER		150	
commune	BAINT JEAN DE VEDAS		180	
commune	VILLENEUVE LES MAQUELONE			participe à l'aire de Saint Jean de Védas
SIVOM entre	FABREQUES		60	60 places financées et <b>90 places</b> à créer sur le territoire intercommunal
	COURNONTERRAL	20		Constituted allows also do 40 also-se
	BAINT GEORGES D'ORQUES	20		Possibilité d'une aire de 40 places
	CASTRIES			
SIVU ULYSSE	BAILLARGUES	40		al re intercommunale réalisée avec Baillargues et Vendargues
- Anna Anna Anna Anna Anna Anna Anna Ann	VENDARGUES			

De plus, il apparaît important de trouver la possibilité de faire une "petite aire d'accueil" sur la commune de Montpellier, près des hôpitaux pour permettre aux familles de visiter leurs proches hospitalisés (non répertoriée dans le schéma).

Il faut également évoquer la sédentarisation des gens du voyage. Il y a des besoins sur les communes de Saint Brès, Villeuneve les Maguelone, Montpellier, etc... la fin du schéma évoque ces besoins.

#### 3.4. TRANSPORTS ET MOBILITE

Le PDU de l'agglomération de Montpellier, qui a fait l'objet d'un avis de l'Etat en date du 17 mai 2011 et qui a été approuvé 19 juillet 2012, doit constituer le volet transports déplacements du SCoT et être compatible avec celui-ci.

#### 3.5. LES RISQUES

## 3.5.1. Contexte juridique

#### Prise en compte du risque de manière générale

- La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, constitue le cadre réglementaire des différents risques identifiables pouvant avoir des incidences sur l'aménagement du territoire.
- La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 porte sur la prévention des risques technologiques et naturels et la répartition des dommages.

Au titre de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services en prenant en considération l'existence des risques naturels prévisibles et de risques technologiques.

Par ailleurs, le maire, responsable de la sécurité publique sur le territoire de la commune, dispose au titre de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) d'un pouvoir de police étendu pour « prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre et de rochers... »

Établi sous l'autorité du préfet, le **dossier départemental des risques majeurs** (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde

Il est consultable pour le département de l'Hérault à l'adresse suivante :

http://www.risques.gouv.fr/risques-majeurs/identifier-les-risques-pres-de-chez-vous/departement/34

A ce titre, les communes de la CAM sont soumises, en tout ou partie, aux risques suivants :

- 1) Inondation,
- 2) Feux de forêt,
- 3) Mouvement de terrain (Chute de Blocs, Glissement, Retrait gonflement des argiles),
- 4) Tempête,
- 5) Sismique.

Depuis la loi de 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, ces communes ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles dont la liste, par commune, est disponible à partir de l'adresse suivante :

http://macommune.prim.net/

L'état d'avancement des PPR est consultable via le lien de la DDTM 34 :

http://www.herault.equipement-agriculture.gouv.fr/etat-d-avancement-des-ppr-r863.html

- 3.5.2. Risques Naturels
- 3.5.2.1 Aspects législatifs et règlementaires
- 3.5.2.2 Risques Naturels liés aux inondations fluviales et submersions marines

Commune par commune, sont répertoriés dans le fichier joint en annexe 36, les documents opposables, les procédures et les études en cours déjà portées à connaissance (commune de Baillarques et Montpellier).

Ces documents sont disponibles sur le site internet de la DDTM34 en suivant les liens :

#### Pour les PPR approuvés

http://www.herault.equipement-agriculture.gouv.fr/les-plans-de-prevention-des-r437.html

#### **Pour les PAC**

http://www.herault.equipement-agriculture.gouv.fr/transmission-des-informations-aux-r1104.html

En complément, les éléments suivants peuvent être portés à connaissance :

- Approbation du PPRi de Lattes dans le courant de l'été 2013,
- Notification d'un PAC déferlement sur la commune de Pérols au 2<sup>ème</sup> semestre 2013,
- Notification d'un PAC débordement fluvial sur la commune de Montaud au 2ème semestre 2013
- Approbation de la modification du PPRi de Castelnau-le-Lez portant sur l'ilôt Charles De Gaulle en fin d'année 2013

Enfin, des études portant sur la révision des PPRi de Montpellier et Castelnau-le-Lez seront engagées en 2014.

Les PPRI devront être intégrés au SCoT dès leur approbation, en tant que servitude d'utilité publique PM1.

#### 3.5.2.3 Risques « ruissellement urbain » et coulées de boue

Depuis les années 1950, l'évolution du contexte réglementaire régissant la gestion des eaux pluviales est passée d'une logique d'évacuation, motivée par des objectifs sanitaires et de sécurité, à une gestion intégrée des politiques de l'eau et d'urbanisme, en vue de prévenir les inondations tout en préservant l'état des milieux aquatiques.

Tout aménagement futur doit faire l'objet d'une étude de risques analysant son impact en matière d'écoulement des eaux pluviales, et, le cas échéant, prévoir toute mesure compensatoire nécessaire assurant que le niveau de risque des zones situées à l'aval ne sera pas augmenté.

La maîtrise des eaux pluviales est un enjeu majeur pour les collectivités qui en ont la compétence (Code des collectivités territoriales issu de la loi sur l'eau de 1992). Les collectivités doivent, dans le cadre de leur schéma directeur d'assainissement, délimiter :

- > les zones pour lesquelles l'imperméabilisation des sols doit être limitée,
- les zones pour lesquelles des installations de collecte, de stockage, voire de traitement doivent être installées.

Suite à la Loi sur l'Eau et les Milieux aquatiques (LEMA de 2006) et aux dernières lois "Grenelle", de nouveaux mécanismes financiers donnant droit à des crédits d'impôt ont été créés pour inciter à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## 3.5.2.4 Risques naturels liés au littoral – Risque tempête

La totalité des communes est concernée par l'aléa tempête, sans niveau de risque particulier.

## 3.5.2.5 Risques naturels liés aux feux de forêts

#### Contexte juridique

Le Code Forestier comporte des obligations de débroussaillement. Les constructions de toute nature à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles sont soumises à ces obligations qui sont précisées aux articles L. 322-3 et suivants du Code Forestier (en zones urbaines, débroussaillement de la totalité de la parcelle par le propriétaire, en dehors de ces zones, débroussaillement à des distances variables des constructions de toute nature ainsi que de leur voies d'accès).

#### Ce risque revêt deux formes :

- > qu'un incendie, né en forêt, vienne atteindre la zone urbaine et les forts enjeux qu'elle contient (risque subi par l'urbanisation)
- que la zone urbaine, lieu de nombreuses activités humaines, propage le feu dans les espaces boisés avoisinants (risques induit par l'urbanisation).

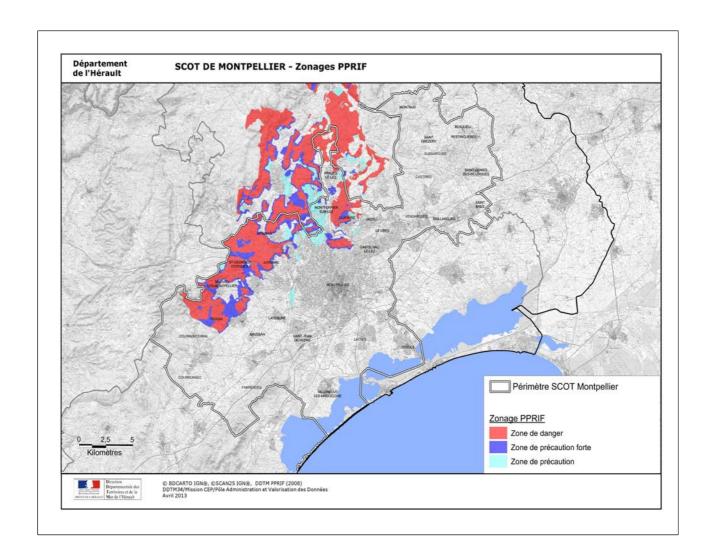
Bien que le risque d'incendie de forêt ait un caractère très aléatoire, bien plus difficile à cerner que le risque d'inondation, des méthodes commencent à exister pour l'évaluer et le cartographier.

Il convient à ce titre de rappeler l'importance juridique des PPRIF (plan de prévention contre les incendies) qui sont opposables en matière d'urbanisme.

La carte des « zonages des PPRif » détermine les niveaux de constructibilité en matière de risque majeur d'incendie de forêt. Les constructions nouvelles sont interdites en zone de danger et soumises à des prescriptions en zones de précaution et de précaution forte

La liste des PPRF approuvé est consultable via le lien de la DDTM 34 :

http://www.herault.equipement-agriculture.gouv.fr/les-plans-de-prevention-des-r437.html



La cartographie ci-dessus (également fournie en annexe 26) identifie les PPRIF approuvé a ce jour.

Le détail de la liste des communes concernées par un PPRIF approuvé :

Commune	PPR_ETAT	Date d' approbation
CLAPIERS	PPRIF approuvé	21-mars-05
GRABELS	PPRIF approuvé	30-janv08
JUVIGNAC	PPRIF approuvé	30-janv08
MONTFERRIER SUR LEZ	PPRIF approuvé	21-mars-05
MONTPELLIER	PPRIF approuvé	30-janv08
MURVIEL LES MONTPELLIER	PPRIF approuvé	30-janv08
PIGNAN	PPRIF approuvé	30-janv08
PRADES LE LEZ	PPRIF approuvé	21-mars-05
ST GEORGES D'ORQUES	PPRIF approuvé	30-janv08

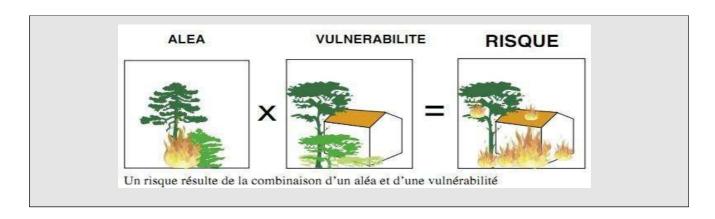
De plus est consultable sur le site de la préfecture le Plan départemental de protection des forêts contre les incendies 2013-2019

http://www.herault.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-durable/Foret/Defense-des-forets-contre-les-incendies/Plan-departemental-de-protection-des-forets-contre-les-incendies-2013-2019

En complément, il peut être porté à connaissance la mise en œuvre probable d'une procédure de modification portant sur les tennis du secteur de la Valsière à Grabels.

#### L'aléa global :

La notion de risque feux de forêt résulte de la combinaison dans un même lieu de deux facteurs : **l'aléa**, soit la probabilité d'incendie et la **vulnérabilité**, soit l'urbanisation avec ses enjeux socio-économiques et humains.



Face au feu qui survient ou qui naît, le dynamisme démographique avec un développement de l'habitat au contact de l'espace naturel pose le double problème de la sécurité des personnes et des biens mais aussi celui de la protection de la forêt :

- ✔ la vulnérabilité est augmentée puisque l'étalement urbain allonge les zones de contact entre la végétation et les constructions,
- ✓ la forêt est elle-même plus vulnérable puisque la permanence des installations humaines dans son voisinage multiplie les risques d'incendies.

En plus des facteurs naturels et de la rurbanisation, la déprise agricole rend plus préoccupants les feux, car l'agriculture faisait auparavant office de séparation entre le bâti et les espaces

#### naturels.

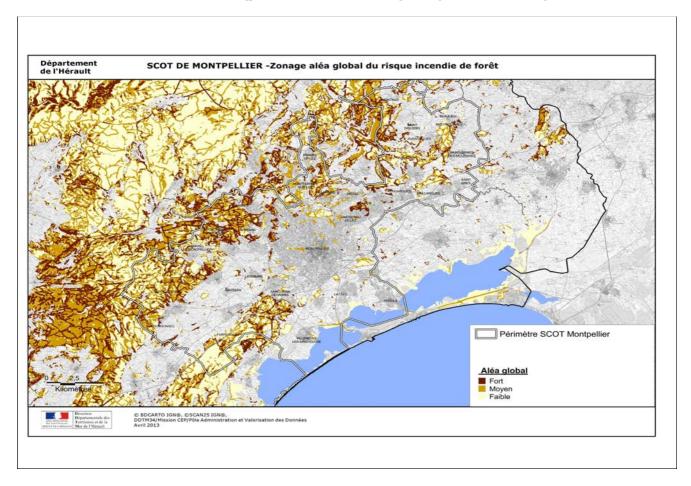
La carte du zonage de **l'aléa global du risque d'incendie de forêt** est principalement axée sur la défense des forêts contre l'incendie - DFCI.

L'aléa est plus élevé à proximité des zones habitées ou des infrastructures de transport routier en raison d'une plus forte probabilité de mise à feu.

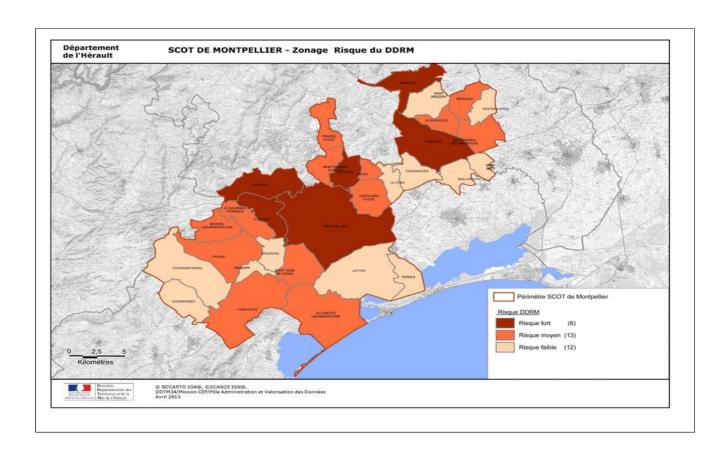
On veillera dans les zones d'aléa **faible, moyen et fort** à ne pas exposer des biens et des personnes au feu de forêt.

Tout projet de construction ou d'installation de toute nature se situant à proximité ou dans une zone d'aléa, même faible, devra proposer des parades permettant d'isoler les constructions ou les installations de toute nature des terrains combustibles de manière pérenne.

#### La carte de l'aléa feu de forêt (jointe en annexe 26) est présentée ci après :



#### La cartographie des zones a risques du Dossier Départemental des Risques Majeurs



La carte du « dossier départemental des risque majeurs » identifie et classe, en fonction de l'importance des **personnes et des biens exposés** aux incendies de forêt, l'ensemble des communes du département. Les communes présentant un risque fort ou moyen sont prioritaires pour la réalisation d'un PPRif.

Le site de la Préfecture de l'Hérault pour consulter le DDRM

http://www.risques.gouv.fr/risques-majeurs/identifier-les-risques-pres-de-chez-vous/departement/34

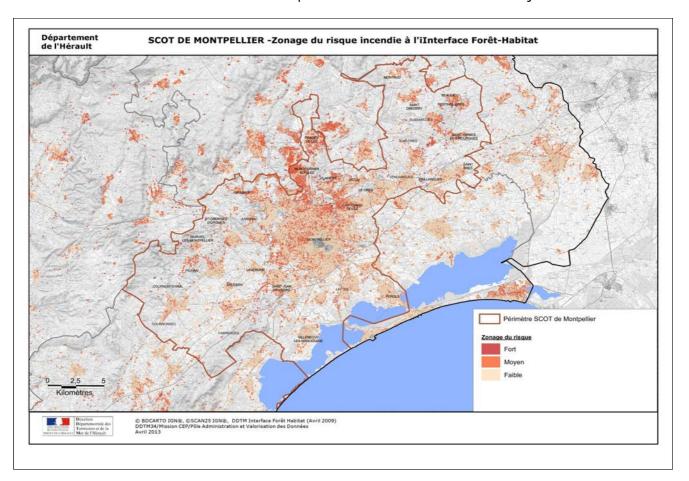
#### Interface forêt-habitat

La carte ( jointe en annexe 26)du « zonage du risque d'incendie de forêt à l'interface forêthabitat » a été réalisée en croisant la carte de la végétation et la carte des différents types d'urbanisation : groupée, diffuse et isolée.

Plus l'urbanisation est diffuse et plus sa protection est difficile par les moyens de secours en cas d'incendie de forêt.

Cette carte classe donc les constructions en risque moyen et fort lorsque leur densité n'est pas propice à une protection collective et lorsque la présence d'un aléa d'incendie de forêt aggrave cette défendabilité.

Elle classe les constructions denses en risque faible là où l'absence d'aléa le justifie.



## 3.5.2.6 Risques naturels liés aux mouvements de terrains

A ce jour, il n'y a pas d'étude de P.P.R. Mouvement de Terrain sur les communes de l'agglomération.

L'aléa «retrait gonflement des argiles » a été étudié par le BRGM. La cartographie, par commune, est jointe en annexe.27

Les cartes d'aléas retraits-gonflement des argiles par communes, et un rapport du BRGM de novembre 2005 sont consultables à cette adresse :

www.argiles.fr

#### Service gestionnaire

Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Eau et Risques Bâtiment Ozone 181 Place Ernest Granier CS 60556 34 064 MONTPELLIER CEDEX

#### 3.5.3 Risques sismiques

Au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, dans l'Hérault, tout le département est en zone de sismicité faible, sauf sur le périmètre de la CAM, le canton de Lattes qui lui est en zone de sismicité très faible

Il n'y a pas de dispositions particulières à prendre en compte au regard de ce risque en matière d'aménagement, la réglementation parasismique ne s'appliquant qu'à la construction des bâtiments.

Pour information, tous les renseignements sur les éventuelles dispositions constructives à mettre en œuvre « La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments » sont disponibles en suivant le lien suivant :

http://www.leparticulier.fr/jcms/p1 1318487/dgaln-plaquette-meddtl-reglementation-parasismique-0111?details=true

#### 3.5.4 La prise en compte des risques naturels dans les futurs document

Les projets d'urbanisme et d'aménagement, quelle que soit leur nature, doivent prendre en compte les contraintes reconnues au travers de tous les documents de prévention des risques (inondation et feux de forêt), des documents d'études préalables aux PPR (aléas) ou d'études techniques menées localement, notamment par les communes ou les aménageurs.

Ainsi, pour les risques non traités par un P.P.R. :

- ➤ Le SCoT devra, en présence d'une étude d'aléa inondation dont la traduction réglementaire n'a pas été portée à connaissance, prohiber toute construction nouvelle dans les zones inondables soit en raison du risque apporté aux populations nouvelles et de l'accroissement du nombre de bâtiments vulnérables soit afin de préserver les champs d'expansion de crues.
- Le SCoT devra prendre en compte et préserver de toute urbanisation, les zones délimitées par un zonage ou un schéma d'assainissement pluvial approuvé ou projeté où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et les zones nécessaires aux installations assurant la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement;

#### Service gestionnaire

### Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Eau et Risques

Bâtiment Ozone 181 Place Ernest Granier CS 60556 34 064 MONTPELLIER CEDEX 2

3.5.5 Risques et nuisances : liste des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

La liste des ICPE est jointe en annexe 28 et reste consultable sur Carmen via le lien internet de la DREAL

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/19/dreal lr general.map

#### Service gestionnaire

#### DREAL LR

520, allée Henri II de Montmorency 34064 Montpellier - CS 69007 - Cedex 02

#### 3.5.6 Incendies / secours

Vous trouverez en annexe 29, les prescriptions techniques générales relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense contre les risques d'incendie.

Ces prescriptions précisent les caractéristiques minimales des voies (bande de roulement > 3 mètres, zones de retournement pour voirie en impasse, rayon de giration > 11 mètres) les réserves d'eau nécessaires, les prescriptions relatives aux poteaux d'incendie et au diamètre minima des canalisations. Sont précisées également toutes les contraintes liées au débroussaillement.

La réflexion menée dans le cadre du SCoT doit donc intégrer ce risque. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique globale de prévention, les études spécifiques menées en matière de gestion des écoulements pluviaux urbains devront être communiquées au S.D.I.S.

#### Service gestionnaire

## Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Parc de Bel Air - 150, rue Supernova 34750 VAILHAUQUES

#### 3.6 LE LITTORAL

#### 3.6.1 Aspects législatifs

#### 3.6.1.1 Loi littoral

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral est une loi d'équilibre entre l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Elle concerne aussi bien le littoral terrestre que le domaine maritime.

Sur le territoire du SCoT, sont concernées par la loi littoral les trois communes suivantes : Lattes, Pérols et Villeneuve les Maguelone

Le code de l'urbanisme intègre les dispositions de la loi au travers des articles L 146-1 à L 146-9.

Les principales dispositions à respecter sur le littoral sont les suivantes :

Sur tout le territoire d'une commune littorale, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité avec les agglomérations et villages existants ou sous la forme de hameaux nouveaux intégrés au site.

#### Article L. 146-4-I du code de l'urbanisme

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus

> Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

#### Art. L. 146-4-II du code de l'urbanisme

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

En dehors des espaces urbanisés, construire des bâtiments ou des installations fixes est interdit dans une bande de 100 m, cette distance étant comptée à partir de la limite haute du rivage. Cette disposition doit permettre de conserver des coupures d'urbanisation. L'extension de l'urbanisation est possible dans les « dents creuses » que présente le tissu urbain.

#### Art. L 146-4 III du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Déterminer la **capacité d'accueil** des espaces urbanisés ou à urbaniser, dans les documents d'urbanisme, et prévoir la conservation d'espaces naturels en bordure de rivage, constituant des coupures d'urbanisation (art. L. 146-2, CU).

Malgré la règle de la construction en continuité, il n'est plus possible de relier entre elles toutes les unités urbanisées : des coupures vertes doivent nécessairement séparer ces différentes zones. Elles séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

**Ces coupures d'urbanisation** doivent, si possible, avoir un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent. La commune dispose d'une liberté de choix dans la localisation de ses coupures. (art. L. 146-2, CU) :

#### Art L 146-2 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L146-6
- -de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles,

pastorales, forestières et maritimes ;

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

- Le SCoT doit préserver les **espaces**, **sites et paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (art. L. 146-6).
- Sauf contraintes particulières, il est interdit de construire des routes nouvelles dans une bande côtière de 2 km (art. L. 146-7, CU).
- Sur le territoire d'une commune littorale l'aménagement et l'ouverture de terrains de **camping** ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme (art. L. 146-5, CU).

Le SCoT, même s'il n'a pas vocation à délimiter précisément les espaces qu'il définit, précise comment s'y applique la loi littoral: l'existence d'un SCoT est de nature à réduire considérablement l'insécurité juridique dans les communes littorales. **Il appartient donc au SCoT de préciser les espaces** proches du rivage, d'identifier les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables, ainsi que la bande des 100 mètres, **y compris cartographiquement.** Il pourra le faire en utilisant la méthode de la localisation approximative, laissant aux PLU le soin de procéder à la délimitation détaillée à la parcelle, ou bien définir une méthodologie et des critères d'identification des espaces concernés.

Mais pour les secteurs ayant une importance majeure, il pourra aller jusqu'à l'identification. Lorsqu'il repère des espaces remarquables, le SCoT doit indiquer, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements autorisées dans chaque espace remarquable, en tenant compte des spécificités locales. Dans les espaces proches du rivage, le SCoT doit préciser les opérations d'aménagement qui peuvent être réalisées.

## Décrets d'application de la loi littoral

La loi littoral a été complétée par :

- le décret n°89-694 du 20 septembre 1989, portant application de dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral et modifiant la liste des catégories d'aménagement d'ouvrages ou de travaux devant être précédés d'une enquête publique
- le décret n°2004-308 du 29 mars 2004 relatif aux concessions d'utilisation du domaine public maritime en dehors des ports
- le décret n°2004-309 du 29 mars 2004, relatif à la procédure de délimitation du rivage de la mer, des lais et relais de la mer et des limites transversales de la mer à l'embouchure des fleuves et rivières
- le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme
- le décret n°2004-311 du 29 mars 2004, fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L. 321-2 du code de l'environnement et la liste des estuaires les plus importants au sens du IV de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

### 3.6.2 Informations complémentaires

#### 3.6.2.1 Orientations du SDAGE pour le littoral et ses milieux aquatiques

Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse reconnaît le littoral comme un milieu de très haute valeur patrimoniale sur lequel un objectif permanent de préservation ou de restauration des écosystèmes littoraux doit être retenu. Cet objectif général intègre d'autres préoccupations que la seule qualité de l'eau, en considérant par ailleurs les trois enjeux touristiques majeurs que constituent le tourisme, la conchyliculture et la pêche, usages très directement dépendants du maintien de l'intégrité de ce milieu.

Il convient de rappeler certaines des orientations que retient le SDAGE RMC pour le littoral et ses milieux aquatiques et qui ont une implication locale :

- intensifier systématiquement la lutte contre la pollution par les toxiques (objectif fixé d'une réduction de 50 % de la toxicité des rejets) notamment en améliorant la qualité des rejets et en définissant des zones d'activités appropriées.
- poursuivre les efforts de lutte contre la pollution micro biologique en vue de la protection des activités sensibles : conchyliculture, baignade et loisirs nautiques en contact avec l'eau
- > accélérer les recherches et les mesures à prendre pour lutter contre l'eutrophisation en étang saumâtre notamment.
- mettre en œuvre des suivis plus systématiques de l'impact des rejets en milieu marin pour affiner la stratégie d'assainissement (filières, choix du point de rejet, etc...).
- > inscrire les enjeux des milieux marins dans le SCoT.

#### 3.6.2.2 Le Domaine Public Maritime (DPM)

Une partie de la bande littoral (terres immergées) et la totalité du territoire maritime (terres émergées) jusqu'aux 12 miles en mer sont des dépendances du Domaine Public Maritime.

Constituent l'essentiel de ce domaine public naturel :

- le rivage, surfaces que la mer couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles
- les lais et relais de mer, alluvions que la mer ne recouvre plus, le sol et le sous-sol de la mer territoriale et les étangs salés

L'attention des collectivités est attirée sur la nécessité de délimiter les communes en mer dès lors qu'il y a un PLU.

En effet, dans les PLU, le Domaine Public Maritime doit être dans sa totalité identifié, localisé et délimité en distinguant la partie des plages et rivages de la mer et la zone administrative portuaire. L'affectation du domaine sera précisée selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées

Pour la partie maritime l'affectation des sols sera définie sur la totalité du territoire communal en mer. Elle devra permettre la mise en place ou la modification des ouvrages de protection contre la mer.

#### 3.6.2.3 Les plages

Le code général de la propriété des personnes publiques (article R 2124-13 et suivants) rappelle que l'usage libre et gratuit des plages par le public doit être préservé. Il réglemente les concession de plage et prévoit, notamment une occupation maximale de 20 % pour les plages

naturelles et de 50 % pour les plages artificielles ainsi qu'une obligation de démontage des installations pour la période hivernale et l'accessibilité aux handicapés.

Concessionnaire de l'Etat pour les plages, les communes littorales participent ainsi à ce qui représente un élément important de l'activité économique et de la protection de l'environnement littoral.

Or, c'est bien l'État qui délivre aux communes, sur les plages de la façade maritime, des concessions d'occupation du DPM, dans le cadre du service public des bains de mer, afin de permettre la mise à disposition du public des services de location de matériel de plage, de restauration et d'autres activités de loisirs en bord de mer. Les communes autorisent ensuite, sous forme de sous-traités d'exploitation soumis à permis de construire, les exploitants à exercer leurs activités par délégation de service public

Le SCoT doit prescrire aux PLU d'identifier et de zoner les concessions de plage existantes sur le territoire des communes littorales. Le document doit également identifier et distinguer les <u>plages urbaines</u>, sur lesquelles la fréquentation du public est importante et qui doivent être aménagées en conséquence (postes de secours, sanitaires, accessibilité et autres services du type restauration...), les <u>plages semi-urbaines</u>, situées entre espaces naturels et espaces urbanisés, qui connaissent une fréquentation moindre et qui doivent être aménagées à un degré moindre (postes de secours, sanitaires et quelques sous-traités d'exploitation).

Sur les plages situées au droit des espaces naturels, il convient de limiter l'occupation et les services. Le document doit également prévoir que les équipements nécessaires à l'organisation de l'accueil du public ne portent pas atteinte aux milieux naturels et à leur fonctionnement écologique.

La politique de l'Etat sur les plages :

- l'accès et l'usage sont libres et gratuits
- > l'usage doit être conforme à sa destination, pêche, promenade, baignade, échouage et réparation des chaloupes
- dans le cadre des concessions de plages, il ne peut être autorisé que des activités en relation directe avec la plage ou qui contribuent à son animation
- > les PLU devront prendre en compte les aménagements des concessions

Les principales servitudes concernant le domaine littoral et maritime sont :

• La servitude de passage des piétons en bordure du Domaine Public Maritime, servitude longitudinale mentionnée aux articles L160-6; L160-7 du Code de l'urbanisme (Loi n° 76-1285 du 3 décembre 1976 et Loi 86-2 du 3 Janvier 1986) et R 160-8, R 160-9 (Décret n° 77-753 du 7 Juillet 1977 et décret n° 90-481 du 12 Juin 1990). Il est rappelé que les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Application de la servitude : Sauf exception strictement définie par l'article R.160-15, elle ne peut grever les terrains situés à moins de 15 m des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er janvier 1976, ni les terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er janvier 1976 à moins que ce soit le seul moyen d'accès au rivage de la mer.

• Servitude de passage des piétons transversale au rivage L'article L321.9 du code de l'environnement précise : « L'accès des piétons » au rivage « est libre sauf si des motifs justifiés par des raiso eed Pérols ns de sécurité, de défense nationale ou de protection de l'environnement nécessitent des dispositions particulières ».

#### Sont joints en annexe :

annexe 31	Les 2 Cartographies des concessions de plages naturelles à la commune de Villeneuve lès Maguelone.
annexe 32	Cartographie "transfert du DPM au conservatoire du littoral" site des Aresquiers et Villeneuve lès Maguelone.
annexe 33	Cartographie de la limite du PDM sur la commune de Pérols.

Le lien internet vers la Direction Inter Régionale de la Méditerranée

http://www.affaires-maritimes.mediterranee.equipement.gouv.fr/

## 3.6.3 Les campings

La problématique des campings doit être prise en compte. Ils constituent au vue de leur mutation, transformation des tentes en mobil homes, un réel problème d'occupation de l'espace.

Il est à préciser que si les installations de tentes et caravanes sur la bande des 100m (au sens de la loi littoral) sont autorisées, il n'en est pas de même des Résidences Mobiles de Loisir et des Habitations Légères de Loisir. Ainsi, l'installation de RML et HLL sur la bande des 100 m est constitutive d'une infraction au code de l'urbanisme.

## 3.6.4 Études et documents à consulter

 Une étude a été réalisée en 2006, à l'initiative de la Mission Interministérielle d'Aménagement du littoral : "Evolution des campings du littoral du Languedoc-Roussillon - juillet 2006 "

http://www.qualif.herault.pref.gouv.fr/actions/missionlittoral/etudes\_rapport.shtm

Les études de la DREAL LR :

Pour concevoir les politiques publiques de demain, il convient d'imaginer les avenirs possibles avec l'ensemble des acteurs : élus, citoyens, socioprofessionnels, associations, scientifiques et représentants de l'Etat...

La DREAL LR a ainsi réalisé plusieurs études prospectives, consultables via le site internet :

http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/prospective-r1072.html