

3 - Politiques publiques qui s'imposent au contexte communal

3.1 - Les enjeux de la mobilité, vecteur du développement de l'urbanisation

La notion de mobilité correspond à la capacité des personnes et des marchandises à se déplacer dans un espace.

Cette capacité est fonction de multiples facteurs relevant de la configuration de l'urbanisation du territoire, des caractéristiques des réseaux de déplacement et de considérations économiques. La dissociation entre lieux d'habitat et lieux d'activité a pour effet une augmentation des besoins de mobilité. L'usage de la voiture, qui est le mode de transport le plus utilisé, ne cesse de croître, avec pour corollaire des incidences néfastes pour l'environnement et l'équité sociale.

Les transports motorisés, notamment la circulation automobile, constituent la principale source de pollution atmosphérique, dont les conséquences sont à la fois planétaires (émission de gaz à effet de serre et réchauffement climatique) et locales (émission de polluants). En outre, ils détériorent la qualité du cadre de vie (nuisances sonores et olfactives, dégradation des paysages, insécurité routière) et s'accompagnent d'une consommation grandissante de ressources énergétiques fossiles.

Pour les populations ne possédant pas de voiture, les choix de vie restent fortement contraints et l'insuffisance d'une offre de déplacements alternative à la voiture renforce les inégalités devant l'accès à la ville, à ses équipements, ses services ou commerces.

Les déplacements domicile-travail constituent une proportion importante du volume total des déplacements notamment aux heures de pointe où ils sont à l'origine de la plupart des saturations sur le réseau routier. Un accroissement de la séparation spatiale entre les lieux d'emplois et d'habitat peut conduire à une aggravation des conditions de déplacements en augmentant le nombre et la longueur des trajets et en concentrant les difficultés sur les voies d'accès aux pôles d'emplois. Il s'agit donc de veiller à limiter les déséquilibres fonctionnels au sein d'un territoire et le cas échéant à en atténuer les effets négatifs en matière de déplacements par la programmation d'un réseau de transport adapté.

La diversité des fonctions urbaines évoquée ci-dessus contribuera à réduire la longueur des déplacements et donc à privilégier les modes alternatifs à l'automobile tels que les deux-roues ou la marche à pied. En ce qui concerne les déplacements plus longs, il s'agira surtout de favoriser les liaisons par les transports collectifs plutôt que par l'automobile.

Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même plutôt que l'extension de l'urbanisation facilite la desserte en transport en commun de tous les quartiers et limite les distances parcourues par les automobilistes. De même, l'implantation des activités ou des équipements le long des axes forts de transports en commun permet d'optimiser leur utilisation. Enfin, la maîtrise de la circulation automobile peut aussi être assurée par une répartition homogène des équipements publics (crèches, écoles, maisons de retraite...) fonction de la position des zones d'habitat et des dessertes par les réseaux de transports collectifs.

Encore plus pertinente à l'échelle du bassin de vie qu'à l'échelle communale, la nécessaire réflexion à porter sur les questions de la mobilité trouve une large place dans les textes réglementaires applicables aux schémas de cohérence territoriale. Les principes fondamentaux de ces documents de rang hiérarchique supérieur sont déclinés dans les articles L121-1 (modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123), L 122-1-5 (créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V) modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 124) et L122-1-8 (créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V)) du code de l'urbanisme.

L'articulation d'une politique de déplacement avec le développement de l'urbanisation constitue donc un enjeu qui concerne toutes les dimensions du développement durable :

- environnementales (pollutions induites, nuisances),
- économiques (coût de l'énergie nécessaire aux déplacements et coût du moyen de transport individuel),
- sociales (qualité de vie, risques d'accidents de la route, risques d'exclusions).

Les principes généraux d'aménagement découlant de ces 3 dimensions sont explicités dans différentes lois :

- ◆ La loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13/07/1991 (complétée par la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville du 14 novembre 1996) inscrit le principe d'un développement urbain permettant l'accès aux fonctions urbaines de toutes les catégories de population, à savoir l'accès au logement, aux zones d'emplois, aux services, aux commerces, aux équipements et espaces publics, aux transports, de manière à éviter les phénomènes de ségrégation
- ◆ La loi solidarité renouvellement urbain (SRU) du 13/12/2000 (modifiée par la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 2 juillet 2003) vise à promouvoir un développement plus cohérent, plus durable et plus solidaire
- ◆ La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement "Grenelle 2" renforce grâce à de nouveaux outils, la prise en compte des transports dans l'aménagement du territoire.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite

La loi 2005-102 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prévoit la mise en accessibilité des transports, du bâti et des espaces publics de manière à rendre accessible l'ensemble d'un trajet effectué par une personne dont la mobilité est réduite (PMR).

Les diagnostics d'accessibilité suivants sont élaborés :

- accessibilité de la voirie : PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics) diagnostic à élaborer avant le 23 décembre 2009 par toutes les communes
- accessibilité des transports collectifs : SDA (Schéma directeur d'accessibilité des transports collectifs) diagnostic à élaborer avant le 12 février 2008 par les autorités compétentes pour l'organisation des transports publics
- accessibilité des établissements recevant du public (ERP) existants de :
 - 1^{ère} et 2^{ème} catégorie ainsi que ceux de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie appartenant à l'État ou à ses établissements publics avaient jusqu'au 1^{er} janvier 2010,
 - 3^{ème} et 4^{ème} catégorie autres que ceux de l'État ont jusqu'au 31 décembre 2010 pour réaliser leur diagnostic.

(Remarque : tous les ERP dont la date de demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} janvier 2007 sont considérés comme ERP existants)

Mise en accessibilité des ERP existants de la 1^{ère} à la 5^{ème} catégorie et des installations ouvertes au public (IOP):

- cas général : échéance du 1^{er} janvier 2015 : articles L111-7-3 et R111-19-8 du code de la construction et de l'habitation,
- échéance du 1^{er} janvier 2011 : Préfectures et établissements d'enseignement supérieur appartenant à l'État : article 14 du décret n°2006- 555 du 17 mai 2006,
- échéance du 1^{er} janvier 2011 pour les ERP de 5^{ème} catégorie accueillant une profession libérale et créés après le 1^{er} janvier 2007 : article R111-19-8 du code de la construction et de l'habitation.

Sanctions pénales en cas de non respect des obligations d'accessibilité : article L152-4 du code de la construction et de l'habitation

L'ensemble de ces actions doit contribuer à l'amélioration de l'accessibilité pour tout individu et en tout point de territoire.

Cette approche globale de l'accessibilité suppose une cohérence d'ensemble et une approche territorialisée des actions à l'échelle d'un quartier, d'une commune, d'une agglomération voire même à l'échelle d'un département ou d'une région.

La cohérence et l'approche territoriale relèvent notamment du domaine de la planification et de ses principaux outils, les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme.

Les diagnostics peuvent alimenter utilement les réflexions préalables au PADD du PLU. Pour autant, ils portent généralement sur la situation existante sans traiter des projets futurs. Or, la conception d'un nouveau quartier ou d'un ERP, les modes de conception de la voirie conditionnent fortement la capacité de la ville future à devenir accessible.

En conséquence, la traduction des enjeux d'accessibilité dans les documents d'urbanisme ainsi qu'une réflexion sur la conception urbaine, représentent des réponses importantes à la loi "Handicap" de 2005.

◆ La loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement "Grenelle 2"

La diversité des modes de transport

Plusieurs mesures proposées en faveur des différents modes de transport, urbains et péri-urbains, notamment :

- la clarification des compétences des collectivités locales afin d'améliorer la planification et la gestion de tous les modes de transports (apparition de l'auto-partage, vélos en libre service, réglementation du stationnement...)
- l'encouragement à créer et entretenir les infrastructures de charge nécessaires à l'usage des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les collectivités locales, les habitations et les lieux de travail
- l'extension de la possibilité d'avoir recours à une procédure d'extrême urgence pour construire des infrastructures de transport collectif
- la compétence aux communautés de communes et d'agglomération pour organiser un service de mise à disposition de vélos en libre service et réaliser des stationnements sécurisés pour les vélos dans les nouveaux aménagements.

Les péages autoroutiers

Mesures en faveur des véhicules propres et de la fluidité de la circulation aux abords des péages autoroutiers :

- la modulation des tarifs des péages en fonction des performances environnementales des véhicules ;
- le développement des péages sans arrêt ;
- la transposition de la directive européenne sur l'interopérabilité des télépéages pour permettre la mise en place du service européen de télépéage ; ...

Condition de desserte par les voies et réseaux

Article L123-1-5 du code de l'urbanisme, créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Au titre de l'objectif de maîtrise du développement urbain, le règlement du PLU peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Limitation des places de stationnement dans les zones desservies par les transports collectifs

Article L123-1-12 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

"Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement du PLU peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat."

Densité minimale dans les secteurs desservis par les transports collectifs

Article L123-1-5 du code de l'urbanisme, créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

"... le règlement peut : ...

13°bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ; ..."

Les enjeux de la mobilité, vecteur du développement de l'urbanisation

Application à votre commune

Bien que le champ d'application de la loi d'orientation pour la ville (L.O.V. - 13/7/1991) soit surtout celui des grandes agglomérations, il importe d'en reprendre les grands principes (équilibre entre la protection des espaces naturels et la prévision d'espaces constructibles, mixité des fonctions, diversité de l'habitat, facilité d'accès aux équipements, services, commerces ...). Ces principes doivent en effet être respectés par toutes les communes, par application de la loi SRU.

C'est grâce à la diminution en nombre et en longueur des déplacements motorisés et à l'optimisation de l'accessibilité pour tous aux diverses fonctionnalités de la ville que seront atteints les objectifs de :

- limitation de la pollution,
- réduction des nuisances et des risques,
- maîtrise de la consommation d'énergie,
- lutte contre l'exclusion de certains quartiers et donc d'une partie de la population.

Infrastructures recensées pour constitution du schéma de hiérarchisation des réseaux de déplacements

Réseau ferré

En rappel, la SNCF agit :

- en son nom pour le patrimoine de l'État qu'elle a en gérance,
- pour le compte de réseau ferré de France (RFF) propriétaire des infrastructures, dans le cadre d'une convention de prestation de service.

Lignes ferroviaires

la ligne n°889 000 d'Ambérieu à Montalieu-Vercieu q qui traverse le territoire d'Est en Ouest.

Proximité des gares

Site internet : <http://www.trains-horaires.com/gares/ain>

Ambérieu-en-Bugey

18 km

Saint-Rambert-en-Bugey

23 km

Domaine routier

Trafic / Accidentologie

Vous trouverez en [Annexe 7-2 \(information\)](#), les données détaillées relatives au trafic routier, à la localisation et aux circonstances des accidents.

Hiérarchisation des voies urbaines et modération des vitesses

Vous trouverez en [Annexe 7-2 \(information\)](#), le guide hiérarchisation des voies urbaines et modération des vitesses – Enjeux et méthodologie.

La responsabilité des collectivités en matière d'accessibilité

- Le conseil général de l'Ain a adopté son schéma directeur d'accessibilité des transports collectifs (SDA) en mars 2009.

Schéma directeur d'accessibilité des transports de l'Ain :
<http://www.ain.fr/upload/docs/application/pdf/2009-12/sda.pdf>

- Les établissements recevant du public (ERP) et les services de transport collectifs doivent être rendus accessibles pour 2015 dans toutes les communes.
- Le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) de votre commune devait être réalisé pour le 23 décembre 2009. Il fixe les conditions et les délais de réalisation des travaux de mise en accessibilité, sans date butoir, ce qui permet aux communes de mener concomitamment les projets en cours, les travaux d'assainissement, d'enfouissements de réseaux ou aménagements divers.
- L'accessibilité dans les espaces naturels :
Les lieux concernés par la loi sont les établissements recevant du public (ERP), et les installations ouvertes au public (IOP). Les gestionnaires d'espaces protégés sont donc amenés à être particulièrement vigilants quant aux maisons de sites, maisons de la nature, centres d'interprétation, bureaux d'informations touristiques, mais aussi en ce qui concerne les sites avec clôture et horaires d'ouverture. Une circulaire de 2007 précise que les plages et les sentiers de randonnée ne sont pas considérés comme IOP.
- Le label « Tourisme et handicaps » :
Un des obstacles majeurs à l'accès des personnes handicapées aux espaces naturels, est le manque d'information fiable sur l'accessibilité des sites. Le label « Tourisme et handicap », basé sur des critères nationaux pour les 4 types de handicaps, permet au public d'arriver en terrain sûr. Il permet aussi aux accueillants de développer une offre adaptée, qui garantit un maximum d'autonomie à chacun.

Pour vous aider :

schéma directeur d'accessibilité des transports de l'Ain :
<http://www.ain.fr/upload/docs/application/pdf/2009-12/sda.pdf>

accès aux fiches CERTU "Ville accessible à tous" :
<http://www.certu-catalogue.fr/ville-accessible-a-tous-accessibilite-aux-personnes-a-mobilite-reduite.html>

guide CERTU/CETE : Le plan de mise en accessibilité de la voirie dans les communes
Vous trouverez ce guide en [Annexe 7-2 \(information\)](#)

plaquette Loi "Handicap" du 11/02/2005 :
http://www.ain.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette_elus_Ain_cle53b1ca.pdf

ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie :
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Textes-reglementaires-.html>

Guide pour l'accessibilité dans les espaces naturels :
<http://ct85.espaces-naturels.fr/>

3.2 - Limiter l'étalement urbain et assurer une gestion économe de l'espace

Intégration du principe général d'économie d'espace dans le code de l'urbanisme

Article L110 du code de l'urbanisme, modifié par loi n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

"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'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe ..."

Article L121-1 du code de l'urbanisme, modifié par loi n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables..."*

Assurer une gestion économe de l'espace

Gérer de façon raisonnée l'espace consiste à déterminer l'utilisation des sols en conciliant tous les enjeux qui se cristallisent sur un territoire : enjeux de développement, de protection de sites, de préservation d'écosystèmes, de pérennité d'activités ...

L'espace consommé est celui qui est artificialisé pour être aménagé.

Le développement de l'artificialisation de l'espace correspond essentiellement à la satisfaction de deux besoins : la production de logements, le développement économique. Ce phénomène doit être limité car il s'agit d'un mécanisme irréversible et le sol consommé n'est pas renouvelable. De plus, l'étalement urbain génère des coûts d'investissement et de fonctionnement bien supérieurs pour la collectivité.

La consommation foncière doit être réfléchie de façon à permettre un développement démographique et économique raisonnable qui ne compromette ni la protection des espaces naturels (enjeux de biodiversité, paysagers), ni la préservation des terres nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Les principaux textes législatifs qui traitent d'aménagement du territoire sont fondés sur cette logique d'équilibre appliquée à l'usage du sol.

La reconnaissance du caractère limité de l'espace

Le territoire est un espace fini, la consommation d'espace ne peut pas continuer sa croissance exponentielle. Dès lors se pose la question du partage de l'espace entre les différents types d'activité (agriculture, activité économique, urbanisation résidentielle...). Pour le commerce en particulier le respect du schéma départemental d'équipement commercial est une condition nécessaire du point de vue de l'État.

Soutenable est un aménagement qui n'accapare pas l'espace aux dépens d'autres usages sans avoir démontré l'intérêt de ce dépens.

La prise en compte par les lois

- ◆ La loi sur la protection et le développement de la montagne du 9/01/1985 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003 et la loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005 inscrit les principes de préservation :
 - des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières (Article L145-3.I du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 - art. 13),
 - des espaces paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (Article L145-3.II du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 - art. 13).
 - ◆ La loi d'orientation pour la ville du 13/07/1991, complétée par la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville du 14/11/1996 inscrit le principe d'équilibre du développement de l'urbanisation.
 - ◆ La loi de renforcement de la protection de l'environnement du 02/02/1995 vise à promouvoir une politique de protection et de gestion raisonnée des espaces naturels.
 - ◆ La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 modifiée par la loi relative au développement des territoires ruraux (D.T.R.) du 23 février 2005, fixe les orientations au niveau national en matière de maintien et de pérennisation de l'agriculture.
 - ◆ La loi solidarité renouvellement urbain du 13/12/2000 (SRU), modifiée par la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 2 juillet 2003, confirme la nécessité d'une gestion économe de l'espace.
 - ◆ La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, rappelle le principe général d'économie d'espace dans le code de l'urbanisme.
-
- ◆ **La loi (ENE) du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement "Grenelle 2" réaffirme la nécessité d'un urbanisme plus économe en ressources foncières**

Renforcement des documents d'urbanisme

PLUi : incitation à l'élaboration de PLU intercommunaux couvrant la totalité du territoire d'un EPCI et permettant une meilleure coordination des différentes politiques.

PLU : les éléments constitutifs du PLU sont enrichis par un certain nombre de dispositions concernant notamment le rapport de présentation, le PADD, les OAP ainsi que le règlement.

Analyse de la consommation de l'espace

Article L123-1-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le rapport de présentation exposera une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifiera les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Modération de la consommation de l'espace

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables fixera les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Densité minimale de construction

Article L123-1-5 13° et 13°bis du code de l'urbanisme, créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Pour favoriser la maîtrise de la consommation d'espace dans le PLU, le règlement peut, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction. L'objectif étant la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans les zones les mieux desservies en infrastructures de transports.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La possibilité d'imposer aux PLU des règles d'urbanisation spécifiques dans certains cas est également renforcée. Il est ainsi possible pour un SCoT d'encadrer la constructibilité à travers la définition de secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction qu'il peut fixer (Article L122-1-5 créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V), modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 124 du code de l'urbanisme).

Pour information

En matière de densité urbaine appliquée à l'habitat, un coefficient d'occupation des sols de :

- 0,25 permet la réalisation de logements individuels groupés,
- 0,45 permet quant à lui, la réalisation de petits collectifs.

Utilisation des friches

La loi Grenelle 2 et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) rappellent la nécessité de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels malgré les enjeux liés à l'urbanisation.

A ce titre, le PLU doit porter une réflexion en faveur de la prévention de la consommation foncière aussi par la reconquête des friches d'activités commerciales, industrielles et urbaines.

Plus les friches seront requalifiées pour accueillir de nouvelles activités économiques, de l'habitat ou des équipements publics, moins il sera nécessaire de soustraire des terres agricoles ou des espaces naturels pour assurer le développement urbain.

◆ La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) réaffirme en particulier la lutte contre le "gaspillage" des terres agricoles et met en place un certain nombre de nouveaux outils

Document de référence : Plan régional de l'agriculture durable - PRAD
--

L'article 51 de la loi met en place un plan régional de l'agriculture durable qui fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans sa région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux (article L111-2-1 du code rural et de la pêche maritime, modifié par l'ordonnance n°2012-789 du 31 mai 2012 - art. 2).

Site internet : <http://draaf.rhone-alpes.agriculture.gouv.fr/Le-Plan-regional-pour-l>

Élaboration

Le préfet de région a conduit la préparation du plan en y associant les collectivités territoriales, les chambres d'agriculture concernées ainsi que l'ensemble des organisations syndicales agricoles représentatives.

Le PRAD Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du préfet de région le 24 février 2012.

Présentation

Le PRAD fixe les 20 objectifs régionaux en réponse aux 3 défis alimentaire, territorial et environnemental auxquels sont confrontés l'agriculture et l'agroalimentaire. Ces objectifs sont déclinés sous la forme de 4 enjeux :

- le développement des activités agricoles,
- l'amélioration de leur performance économique,
- la promotion d'une alimentation sûre et de qualité,
- l'adaptation de l'agriculture aux nouveaux enjeux.

L'objectif 3 du plan est dédié à la préservation du foncier agricole par la promotion d'une gestion économe et intercommunale du foncier et la réduction de l'artificialisation des terres agricoles.

Suivi

Le bilan du PRAD sera établi par le préfet de région avec l'assistance de la COREAM, au plus tard avant la fin de la 7^{ème} année suivant la date d'approbation du plan. A l'issue de ce bilan, le préfet de région décidera du maintien en vigueur du plan ou de sa révision.

Liens hiérarchiques

Le PRAD prend en compte les dispositions des SDAGE et des schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que les orientations des DTA-DD.

Document de référence :
Observatoire de la consommation des espaces agricoles - OCDEA

L'article 51 de la loi MAP du 27/7/2010 instaure un observatoire de la consommation des espaces agricoles qui élabore des outils pertinents pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles et homologue des indicateurs d'évolution. Sa composition et les modalités de désignation de son président seront précisées par décret (article L112-1 du code rural et de la pêche maritime, modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)).

Mise en place de l'ONCEA : <http://agriculture.gouv.fr/Stephane-LE-FOLL-a-installe/>

Cet observatoire publie annuellement un rapport sur son activité. Le décret du 28 juin 2011 (Journal officiel du 30 juin 2011) en précise le fonctionnement et la composition.

Installé depuis le 17 avril 2013, l'ONCEA constitue un outil précieux d'aide à la meilleure maîtrise de la consommation des espaces agricoles.

Les lois et les nouvelles dispositions réglementaires mises en place pour cette maîtrise sont à même de faire prendre conscience aux collectivités territoriales qui en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leur compétence en matière d'urbanisme, de la nécessité de protéger leurs espaces agricoles.

Il appartient donc aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents de s'approprier les nouvelles politiques oeuvrant pour la réduction de la pression que supportent notamment les espaces agricoles, en utilisant mieux les surfaces urbanisées ou à urbaniser.

Document de référence
Commission départementale de la consommation des espaces agricoles - CDCEA

L'article 12 de la loi MAP du 27/7/2010 prévoit la création, dans chaque département, d'une Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (Article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, modifié par l'ordonnance n°2011-864 du 22 juillet 2011 - art. 7 (V)).

Cette commission a une mission consultative. Elle donne un avis, d'une manière générale, sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces surfaces.

Elle est donc consultée, au regard de cet objectif, sur l'opportunité de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

Présidée par le préfet, elle est composée de représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Dans l'Ain, cette commission a été constituée par arrêté préfectoral le 20/04/2011.

La CDCEA est consultée dans les cas suivants :

- Avis sur projets, aménagements, installations, travaux
 - avis simple obligatoire, en l'absence de PLU, de POS ou de CC, sur l'opportunité des projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole (Article L111-1-2.2° du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)).
- Avis sur SCoT (révision ou élaboration)
 - avis simple obligatoire, sur le projet de SCoT arrêté ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles ((Article L122-3 modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V) et article L122-8 modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 2 du code de l'urbanisme)
 - avis, à sa demande expresse, (que le projet ait ou non pour conséquence une réduction des zones agricoles) : au cours des études du SCoT (Article L122-6-2 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 2) .
- Avis sur PLU (élaboration ou révision)
 - avis simple obligatoire, sur un projet de PLU ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles pour une commune située en dehors d'un SCoT approuvé (Article L123-6 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3 auquel renvoie l'article L123-13 concernant les révisions) ;
 - avis, à sa demande expresse sur un projet de PLU arrêté (Article L123-9 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)
- Avis sur carte communale
 - avis simple obligatoire, sur un projet d'élaboration de carte communale, que la commune soit ou non située dans un SCoT approuvé (Article L124-2 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 4), en parallèle de la consultation de la chambre d'agriculture.
 - avis simple obligatoire, sur un projet de révision de carte communale d'une commune située en dehors d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles (Article L124-2 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 4), en parallèle de la consultation de la chambre d'agriculture.

◆ Évolution de la tache urbaine - Méthode d'évaluation

Le rythme de croissance des zones bâties s'opère par la mesure de l'évolution d'une tache urbaine sur une période donnée :

- la première période observée concerne 2000 – 2005 (5 ans) ;
- la seconde période observée concerne 2005 – 2009 (4 ans) ;

L'état initial 2000 est établi de façon automatisée grâce à la base de données BD topo Pays de l'IGN.

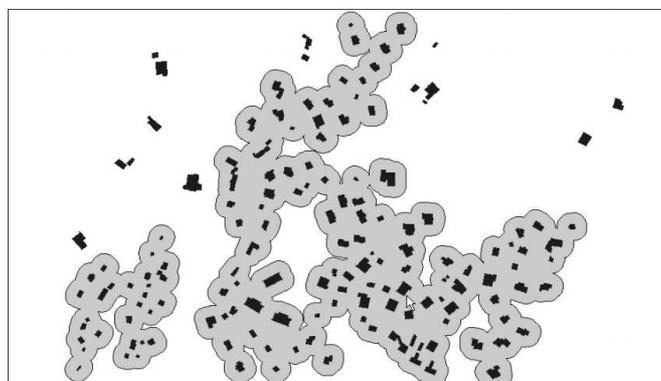
L'état 2005 est obtenu à partir des mises à jour du plan cadastral informatisé (PCI).

Ce travail de comparaison nécessite au préalable d'arrêter la définition de l'entité "tache urbaine" :

la notion législative et les apports jurisprudentiels liés à la "partie actuellement urbanisée" (PAU) ou "hameau", permettent de définir la tache urbaine comme l'ensemble des hameaux d'au moins 4 bâtiments distants de moins de 50 mètres.

La recherche de cohérence dans la définition de cette tache urbaine nécessite les ajustements suivants, qui s'opèrent de façon automatique :

- retirer tous les types de bâtis de moins de 20 m² considérés comme ne remettant pas en cause le caractère "naturel" de la zone en question,
- retirer les hameaux de moins de 4 bâtiments pour respecter la définition arrêtée,
- définir un tampon débordant de 25 mètres autour de chaque hameau retenu, ce débordement matérialisant la limite de propriété supposée étant donc considéré comme "consommé" par l'urbanisation,
- fusionner comme une tache unique, tous les hameaux dont les tampons se recoupent,
- rajouter à la tache urbaine ainsi obtenue tous les "vides" de moins de 1 ha inscrits dans une zone urbanisée, ces vides étant considérés comme d'ores et déjà artificialisés par les réseaux, les dessertes et divers équipements,
- rajouter encore à cette tache urbaine toutes les zones artificialisées spécifiques, telles que parkings, notamment de supermarchés, entrepôts, entreprises, bureaux, aérodromes, pistes imperméabilisées, etc...



schématisation de la définition de la tache urbaine

Limiter l'étalement urbain et assurer une gestion économe de l'espace

Application à votre commune

Il convient de se poser la question du rapport entre d'une part les nouveaux espaces urbains nécessaires au développement territorial et d'autre part la croissance démographique et l'essor économique souhaitables afin de dimensionner l'espace aménageable du projet de PLU.

Deux pistes sont à privilégier pour que ce rapport soit efficient :

- optimiser l'utilisation de l'espace déjà urbanisé en mobilisant les potentiels au sein du tissu urbain par une politique de reconquête des espaces vierges, des friches ou du bâti vétuste.
- améliorer l'efficacité foncière des extensions urbaines : il s'agit de veiller à la mise en œuvre d'opérations denses pour ne pas gaspiller le sol, et de qualité pour garantir leur durabilité et leur attractivité.

Analyse de la consommation d'espaces

Article L123-1-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un 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.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."

L'objectif de modération de la consommation d'espaces

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

Évolution de la tache urbaine

Vous trouverez en [Annexe 7-2 \(information\)](#), les 2 cartes matérialisant l'évolution de la tache urbaine de votre commune entre 2000 et 2009.

Cette évolution représente une consommation d'espace vierge d'environ – 0,46 ha, soit – 0,76 % d'urbanisation supplémentaire durant cette période.

Cette décroissance de l'urbanisation s'explique par la comparaison des deux cartes représentant l'évolution de la tache urbaine entre 2000 et 2005. En effet, on constate qu'il y a :

- des constructions nouvelles en 2005 (en rouge) par rapport à 2000 (en jaune) : (carte n°1)
- trois zones de déconstruction (dont 2 importantes) entre 2000 et 2005 aux lieu-dits "Chantemerle", "La Chèvre" et "Le Sault" : (carte n°2).

Passage devant la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)

Références pour le département de l'Ain :

- ◆ Arrêté préfectoral du 20/4/2011 de création de la CDCEA
- ◆ Publication de cet arrêté au recueil des actes administratifs le 24 juin 2011

Lorsque votre commune aura arrêté son PLU, le projet de PLU pourra être soumis, à sa demande expresse, à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Dans ce cas, le projet devra être transmis en format numérique (hormis le plan de zonage sous forme papier) à son secrétariat, à la DDT de l'Ain, Service Prospective, Urbanisme et Risques.

Téléphone : 04 74 45 63 04
Courriel : ddt-cdcea@ain.gouv.fr

Outils de densification du PLU

◆ A destination des logements de droit commun

Article L123-1-11 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012

Principe :

Surdensité volumique possible pour tous les bâtiments d'habitation (COS, CES, h et plafond d'extension limitée des constructions existantes).

- mesure instituée par procédure de modification simplifiée (suite à l'ordonnance du 5 janvier 2012 à partir de 2013 - nouvel art. L123-13-3) pour ce dispositif qui doit apparaître dans le règlement du PLU (ou à l'occasion d'une procédure d'élaboration, révision ou modification)
- pour le neuf ou pour l'ancien (extensions de logements)
- en zone U seulement
- par secteurs
- quotité de 20% maximum modulable par secteurs

(A noter que l'art. L123-1-11 du code de l'urbanisme est par ailleurs dédié pour partie, à la lutte contre la densification à tout prix.)

Pour limiter la densification anarchique, notamment les problèmes de paysage et les problèmes de sécurité posés par des accès privés inadaptés, le PLU peut prévoir dans les zones pourvues d'un COS, une constructibilité limitée aux droits qui n'ont pas déjà été utilisés, pour les parties détachées depuis moins de 10 ans de terrains déjà construits. Cet outil, dont le suivi est assez lourd, est peu utilisé.

◆ A destination des logements locatifs sociaux (LLS)

Article L127-1 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012

Principe :

Surdensité volumique possible pour les programmes neufs de logements qui se traduit par une majoration des règles du PLU, d'une quotité qui devra a minima être réalisée sous forme de logement sociaux.

- mesure instituée par procédure de modification simplifiée suite à l'ordonnance du 5 janvier 2012 à partir de 2013 (nouvel art. L123-13-3) pour ce dispositif qui doit apparaître dans le règlement du PLU (ou à l'occasion d'une procédure d'élaboration, révision ou modification)
- par secteurs
- quotité de 50% maximum
- modulable dans le temps et par secteurs

◆ Pour les constructions dont les équipements sont dits "verts"

Article L128-1 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012

Principe :

Surdensité volumique possible pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

- mesure instituée par procédure de modification simplifiée suite à l'ordonnance du 5 janvier 2012 à partir de 2013 (nouvel art. L123-13-3) pour ce dispositif qui doit apparaître dans le règlement du PLU (ou à l'occasion d'une procédure d'élaboration, révision ou modification)
- quotité de 30% maximum (et 20% en secteurs protégés en terme de patrimoine ou du point de vue de l'environnement)
- utilisation par secteurs
- en zone U et AU
- taux modulable dans le temps, tous les 2 ans et géographiquement sur le territoire communal

◆ Pour toutes les constructions situées en zones U/AU, par modification du règlement du PLU

Article L123-13-1 à L123-13-3 du code de l'urbanisme modifiés par l'ordonnance du 5 janvier 2012

Principe :

C'est le champ de la procédure de modification qui permet, sauf exceptions, de majorer réglementairement les possibilités de construction :

- dans la limite de 20% (procédure de modification simplifiée)
- au-delà de 20% (procédure de modification avec enquête publique)

◆ Règles de cumul des majorations logements-énergie

	L127-1 50% maximum LLS	L128-1 30% maximum constructions avec des équipements "verts", HPE	L123-1-11 20% maximum logements
L127-1 50% maximum LLS	X	OUI mais 50% maximum (L128-3 du code de l'urbanisme)	NON application exclusive (L123-1-11 du code de l'urbanisme)
L128-1 30% maximum constructions avec des équipements "verts", HPE	X	X	
L123-1-11 20% maximum logements	X	X	X

◆ La densité minimum imposée aux constructions situées près des transports collectifs

Principe :

C'est la notion de COS-plancher.

Le COS affiché dans ce cas traduit le minimum de m² de surface de plancher à construire par m² de terrain.

Le COS-plancher s'applique pour les 9 catégories possibles de constructions (R123-9 du code de l'urbanisme), parmi l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole/forestière ou la fonction d'entrepôt.

- L'emploi dans le PLU :

Article L123-1-5-13^{bis} du code de l'urbanisme créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010

Principe :

Adoption d'un COS-plancher dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, instituant une densité minimale de constructions

- L'emploi imposé par le SCoT :

En application de l'article L122-1-5-IX du code de l'urbanisme créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010

Le SCoT peut définir des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction qui se traduit par l'emploi d'un COS plancher et/ou des règles minimales d'emprise, de hauteur, de gabarit.

Exemple :

Un COS-plancher de 2 où 2 constitue la densité minimum à retenir pour chaque projet de construction.

◆ Le COS imposé aux PLU par le SCoT

Article L122-1-5-VIII du code de l'urbanisme créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010

Principe :

C'est la notion de COS-plafond minimum.

L'affichage obligatoire dans les PLU, d'un minimum fixé pour la densité plafond constitue la possibilité et non pas l'obligation d'atteindre cette densité plafond pour un secteur (comme pour le COS "traditionnel")

Le DOO du SCoT peut fixer des normes établissant un plancher de densité, c'est à dire un minimum à la densité maximale dans des secteurs délimités en prenant en compte leur desserte par les transports en commun, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles.

Exemple :

Un COS minimum de 2 à afficher dans les PLU où 2 constitue le plafond.

Les règles des PLU qui seraient contraires à de telles normes de niveau SCoT cesseraient de s'appliquer après un délai de 2 ans. Toutefois, rien n'oblige les projets de constructions à atteindre la densité affichée ici comme maximale.

◆ La mesure fiscale du PLU pour imposer une densité minimum

Article L331-35 à 37 du code de l'urbanisme créé par la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010

Principe :

C'est la notion de seuil minimum de densité.

Dans le cas d'un COS "traditionnel" (c'est à dire affichant une valeur "plafond ou maximum"), la sous-utilisation flagrante des possibilités de construire peut ici être sanctionnée par institution de la mesure fiscale suivante :

- seuil minimal de densité
- en zones U/AU
- par secteurs
- institué par DCM ou décision de l'EPCI
- seuil minimal de densité institué pour 3 ans sauf exception
- pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux 3/4 de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU (COS+règles de gabarit)

Exemple :

Pour un COS de 4, le seuil minimal de densité fixé ne pourra être ni inférieur à 2 ni supérieur à 3.

3.3 - Garantir la cohésion sociale

Évolution équilibrée de la structure de la population

Le développement de la construction de logements et hébergements doit répondre aux besoins identifiés des diverses populations. Cette évolution demande la prise en compte du "vivre ensemble" à travers le principe de mixité sociale.

Parallèlement, la politique de peuplement doit privilégier la réponse aux demandes formulées par les personnes les plus en difficultés qui se trouvent souvent en situation d'exclusion. C'est pourquoi la garantie du droit au logement et sa mise en œuvre sont identifiés comme éléments majeurs de la politique nationale en la matière.

Mais l'enjeu n'est pas seulement le logement, c'est l'habitat qui prend en compte le territoire dans lequel s'inscrit le logement et ses liens avec les déplacements, les équipements, les loisirs etc..

Dès lors, la réhabilitation et l'amélioration des conditions de vie dans les villages et les quartiers deviennent des priorités qui visent à la fois la valorisation de l'existant et la restauration de l'attractivité de ces territoires.

Cette politique, pour être efficace, nécessite la mobilisation des multiples acteurs du logement et l'élaboration de politiques territoriales sous l'impulsion des collectivités locales dont le rôle a été renforcé.

La politique menée en matière d'habitat tourne autour de 5 axes majeurs intégrés aux principaux textes réglementaires.

Développement de la construction de logements

L'offre de logements doit être diversifiée afin de répondre à l'intégralité des besoins actuels et futurs des différentes catégories de population. Elle doit permettre un parcours résidentiel complet pour les ménages en fonction de l'évolution de leur situation familiale et professionnelle.

- ◆ Le plan de cohésion sociale a été confirmé et complété par la loi du 18/01/2005 de programmation pour la cohésion sociale qui inclut un volet logement ambitieux afin de permettre de développer l'offre locative dans l'habitat privé et le parc de logements sociaux.
- ◆ La loi du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.) comprend un ensemble de mesures principalement destinées à favoriser le développement du logement autour de 4 priorités : faciliter la libération de terrains à bâtir, développer l'offre locative privée, favoriser l'accession à la propriété et favoriser l'accès au logement locatif social. Cette loi vise parallèlement à améliorer les outils d'acquisition foncière, accroître la transparence du marché foncier et enfin soutenir la construction de logements dans les communes.
- ◆ La loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE ou loi Boutin) s'inscrit dans un contexte d'insuffisance persistante d'offre de logements abordables, aggravée par la crise financière et la crise économique. Elle vise principalement à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion et contient plusieurs dispositions à caractère fiscal ou financier.
- ◆ La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) veut une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace, de l'emploi, de l'habitat, des commerces et des services.

Respect du principe de mixité sociale

Ce principe vise à empêcher toute ségrégation spatiale des populations au sein et entre les communes.

- ◆ La loi du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe de mixité sociale et de solidarité entre les communes en matière d'habitat. Son ambition est de promouvoir la diversité de l'offre de logements et une meilleure répartition des logements sociaux au sein des agglomérations de plus de 50 000 habitants.
- ◆ La loi du 18 janvier 2013 "Mobilisation du foncier public et renforcement des obligations de production de logement social" modifie l'article 55 de la loi SRU en imposant de nouvelles obligations pour les communes à partir d'un certain seuil de population :

Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi du 18 janvier 2013 - art. 10 et 11 (V)

- Concernant les communes de + 3 500 habitants :
 - cas général à 25 % : pour les communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile de France) et qui sont comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le nombre total de logements locatifs sociaux doit s'élever au 1^{er} janvier de l'année précédente à au moins 25 % du nombre de résidences principales.
 - cas particulier à 20 % : le taux de LLS est de 20 % pour ces mêmes communes de 3 500 habitants lorsqu'elles appartiennent à une agglomération ou un EPCI pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.
Un décret fixe la liste des ces agglomérations ou de ces EPCI.
 - une exception autorisée si PLH : sont dispensés de respecter une quotité de LLS, les communes de + 3 500 habitants dont l'agglomération (ou un EPCI à fiscalité propre de + 50 000 habitants) est en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, à la condition qu'elles appartiennent à un EPCI doté d'un programme PLH exécutoire.
- Concernant les communes de + 15 000 habitants :
 - le taux de LLS est fixé à 20 % pour les communes de + 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret bien que n'appartenant pas à une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes dont les ressources entrent dans les plafonds du logement social (au sens de l'article L. 411 du code de la construction et de l'habitation).
Un décret fixe la liste de ces communes.

A défaut, les communes peuvent faire l'objet d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales.

Mais si la législation définit des objectifs pour les communes au-delà d'un certain seuil, l'obligation de mixité sociale s'impose à l'ensemble du territoire qu'il soit urbain ou rural et le SCoT énonce des prescriptions dans ce sens.

La loi redéfinit la politique de l'habitat autour de 2 grandes orientations :

- équilibre et durabilité de la croissance urbaine et notamment volonté de limiter l'étalement urbain,
- diversité de l'habitat et répartition plus équilibrée de l'habitat social dans les agglomérations en amplifiant le mécanisme de solidarité entre les communes.

La loi renforce la portée juridique du programme local de l'habitat (PLH) en lui conférant un rôle d'orientation, de programmation et une place dans la hiérarchie des documents de planification.

Garantie du droit au logement et sa mise en œuvre

Ce principe impose la prise en compte des personnes en difficultés, l'accroissement de l'offre dédiée à ces populations et la constitution d'instance de planification et d'examen des demandes émanant de ces ménages défavorisés cumulant, outre des problèmes financiers, des situations sociales difficiles.

- ◆ La loi du 31/05/1990 pour la mise en œuvre du droit au logement a créé les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.)
- ◆ La loi du 29/07/1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- ◆ La loi du 05/07/2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage réaffirme le principe de participation des communes à l'accueil des gens du voyage. Elle impose la création d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que le territoire des communes où celles-ci doivent être créées. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement sur ce schéma mais peuvent transférer cette compétence à un établissement public de coopération intercommunale.
- ◆ La loi du 05/03/2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale précise les moyens d'attribution, de recours amiable et contentieux, d'exercice du droit au logement et notamment le rôle de la commission de médiation.
Elle intègre l'hébergement d'urgence dans les dispositifs d'accès au logement et notamment exige pour les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants, une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2 000 habitants.
Elle prévoit la possibilité de déléguer aux présidents d'EPCI, délégués de l'aide à la pierre, diverses compétences relatives à la réservation de logements, à la conduite des procédures d'insalubrité et à la mise en œuvre des procédures de réquisition. Elle renforce le rôle de la commission de conciliation.

Amélioration des conditions de vie dans les quartiers

- ◆ La loi du 13/07/1991 d'orientation pour la ville (LOV) définit le "droit à la ville", c'est à dire qu'elle précise l'obligation des collectivités territoriales à assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Le but essentiel de cette loi est de lutter contre la tendance à la concentration de l'habitat social dans certains quartiers ou dans certaines communes. Il s'agit d'une loi cadre posant un principe général repris depuis par les textes postérieurs.
- ◆ La loi du 01/08/2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a vocation à améliorer les conditions de vie et d'habitat des quartiers en difficultés (Zones Urbaines Sensibles ou Z.U.S.). Elle vise à intégrer les populations marginalisées en supprimant les diverses formes d'exclusion. Cette loi crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.) qui recherche la mobilisation d'un large partenariat financier, intégrant l'État, les collectivités régionales, départementales et locales en vue de la mise en œuvre de projets de rénovation urbaine dans les quartiers sensibles.

Renforcement du rôle des collectivités locales

- ◆ La loi du 13/08/2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet de déléguer la gestion des aides à la pierre aux collectivités territoriales et à leurs groupements sous réserve de la signature d'une convention de délégation de compétences avec un E.P.C.I. doté d'un P.L.H. ou avec un département.
 - Entre 2006 et 2012, le Conseil général de l'Ain était délégataire de la gestion des aides de l'État à la pierre pour l'ensemble du département, avec mise à disposition des services de la DDT pour l'instruction des dossiers de financement du logement social.
 - Depuis 2013, le Conseil général de l'Ain assure l'instruction des dossiers de financement du logement social et délivre les agréments des opérations qu'il programme annuellement.

Garantir la cohésion sociale

Application à votre commune

Lutte contre les exclusions – le plomb

Par arrêté du 2 mai 2001, Monsieur le Préfet de l'Ain a déclaré l'ensemble du département de l'Ain zone à risque d'exposition au plomb.

Vous trouverez en [Annexe 7-2 \(information\)](#), l'arrêté préfectoral du 2 mai 2001.

Gens du voyage

La commune de Sault-Brénaz n'est pas inscrite au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 23 décembre 2002. Sa population est inférieure à 5 000 habitants et son territoire n'est pas répertorié comme présentant un enjeu au regard de cette thématique.

Mixité sociale et densification

Les logements sociaux construits dans les centre-villages peuvent assurer l'accès plus aisé des personnes âgées dont les logements sont isolés, aux différents services proposés par la commune. Ils peuvent aussi assurer le maintien sur place des jeunes couples à la recherche d'un premier logement et le renouvellement dans les écoles des enfants pour certaines tranches d'âges.

En 2010, la commune de Sault-Brénaz comptait 97 logements sociaux (logements sociaux comptabilisés hors maîtrise d'œuvre communale et privé) pour 545 résidences principales, soit 17,8% de logements sociaux. En fonction des besoins que vous recensez en la matière sur la commune et eu égard aux orientations du SCoT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain, différents leviers notamment issus de la loi MOLLE (mars 2009) peuvent être mobilisés.

Pour mémoire, les orientations du SCoT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain impose 10% LLS.

Présentation d'outils réglementaires mobilisables

◆ Au bénéfice de logements d'une surface minimale en zones U/AU Par délimitation de secteurs

L123-1-5 / 15° du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

"... 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ; ..."

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 a modifié l'article L123-1 du code de l'urbanisme qui permet dorénavant de prévoir dans certains secteurs des zones U ou AU, une proportion de logements dont la surface minimale est prévue dans le PLU :

◆ **Au bénéfice de programmes de logements (sociaux) servant la mixité sociale en zones U/AU**

- Par délimitation de secteurs

L123-1-5 / 16° du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

"... 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Le 16°) du même article permet d'organiser la mixité sociale par secteurs dans les programmes de construction de logements à intervenir. Le droit de délaissement des propriétaires d'un terrain situé dans un tel secteur est totalement supprimé par rapport au droit de délaissement déjà limité de l'ancien article L123-2-d abrogé, du code de l'urbanisme.

- Par emplacements réservés

L123-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

L'article L123-2-b) permet toujours au PLU, généralement à l'échelle d'une l'opération et dans les zones urbaines ou à urbaniser, d'instituer une servitude d'urbanisme consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements à définir.

Cette servitude est soumise au droit de délaissement des propriétaires des parcelles concernées.

Pour réalisation de logements sociaux en surdensité (majoration du volume constructible de 50 % maximum dans des secteurs définis)

Article L127-1 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 5

"Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération."

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."

◆ **Au profit de la densification des logements en général (majoration du volume constructible de 20% maximum dans certains secteurs de zone u, pour le neuf ou l'ancien)**

Article L123-1-11 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

"Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante."

Ce dépassement n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement."

◆ **Référence réglementaire pour densification des constructions dans le neuf ou l'ancien** **Majoration de 20 à 50 % en fonction des cas**

- Article L123-13-2 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

La procédure de modification peut être utilisée dans le cas suivant :

- *"soit elle majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan"*

sauf dans certains cas particuliers qui relèvent de la modification simplifiée.

- Article L123-13-3 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

La procédure de modification simplifiée est utilisée pour :

- L.123-1-11 6^{ème} alinéa : augmenter le gabarit de constructions ou le COS à destination d'habitation
- L.127-1 : augmenter le gabarit de constructions ou le COS pour logements sociaux
- L.128-1 et L.128-2 : augmenter le gabarit des constructions à hautes performances énergétiques.

Statistique Habitat

Vous trouverez en [Annexe 7-2 \(information\)](#), les éléments statistiques fournis par la DDT de l'Ain en matière de population-logements.

Le programme local de l'habitat (PLH)

[Voir le chapitre 2 : Les documents d'urbanisme de rang supérieur.](#)

Établi à l'échelle du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est un document stratégique d'observation, de définition et de programmation à 6 ans qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Références :

Articles L302-1 à L302-4-1 du Code de la construction et de l'habitat notamment modifiés par l'ordonnance du 5 janvier 2012

Depuis la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (M.O.L.L.E.) du 25 mars 2009, un programme local de l'habitat doit être obligatoirement élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines.

Article R302-1 du code de la construction et de l'habitat modifié par le décret du 30 décembre 2009

Élaboré pour une durée de 6 ans, le P.L.H. comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique.
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme.
- un programme d'actions détaillé au suivi annuel pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune membre de l'E.P.C.I..

[Le P.L.H. de la communauté de communes de la plaine de l'Ain \(33 communes\) a été adopté le 26 mars 2013.](#)

Le plan départemental de l'habitat (PDH)

Un outil assurant la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales pour apporter une réponse adaptée aux besoins en logements et en hébergement

Le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département, afin de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. C'est l'objet de l'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

[Votre commune est concernée par le PDH du département de l'Ain qui a été signé le 19 octobre 2010, par l'intermédiaire du PLH de la communauté de communes de la plaine de l'Ain.](#)

Inventaire SRU des logements sociaux

Article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

codifié à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi du 18 janvier 2013

"Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés ... "

- ◆ Décret n°2004-940 du 3 septembre 2004 relatif au fonds d'aménagement urbain
- ◆ 2 Décrets 2013-671 et 2013-670 du 24 juillet 2013 ;

Décryptage :

- **Concernant les communes de + 3 500 habitants :**

- Taux classique de 25 %

Pour les communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile-de-France) comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de + 50 000 habitants comprenant au moins une commune de + 15 000 habitants, le nombre total de logements locatifs sociaux doit s'élever au 1^{er} janvier de l'année précédente à au moins 25 % du nombre de résidences principales.

- Taux minoré de 20 %

- 1^{er} cas : Le taux de LLS est ramené à 20 % pour les communes de 3 500 habitants lorsqu'elles appartiennent à une agglomération ou un EPCI pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

(le décret 2013-671 du 24 juillet 2013 fixe la liste des ces agglomérations ou de ces EPCI)

- 2nd cas : Le taux de LLS est ramené à 20 % pour les communes de 3 500 habitants dont l'agglomération ou l'EPCI à fiscalité propre de + 50 000 habitants est en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret et que cette agglomération ou cet epci soit doté d'un PLH exécutoire. (le décret 2013-670 du 24 juillet 2013 fixe les modalités selon lesquelles ces communes sont soumises à un taux minoré de 20%)

- **Concernant les communes de + 15 000 habitants :**

- Le taux de LLS est fixé à 20 % pour les communes de + 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret bien que n'appartenant pas à une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes dont les ressources entrent dans les plafonds du logement social au sens de l'article L411 du code de la construction et de l'habitation.

(le décret 2013-671 du 24 juillet 2013 fixe la liste des ces communes de + 15 000 habitants)

(le décret 2013-670 du 24 juillet 2013 fixe les modalités selon lesquelles ces communes de + 15 000 habitants sont assujetties à un taux de 20%)

A défaut du taux de logements sociaux imposé par la loi, les communes peuvent faire l'objet d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales à partir de 2014.

◆ **Approche du point de vue de l'agglomération**

L'agglomération de Lyon (ou unité urbaine au sens de l'Insee comportant plus de 50 000 habitants) compte environ 1 537 000 habitants.

Votre commune ne fait pas partie de l'agglomération de Lyon, elle n'est pas concernée par l'art. 55 de la loi SRU.

◆ **Approche du point de vue des EPCI**

Les 33 communes de la communauté de communes de la plaine de l'Ain recensent plus de 50 000 habitants avec environ 62 000 habitants.

Cet EPCI ne comporte pas encore de commune de plus de 15 000 habitants (Ambérieu-en-Bugey : 13 839 hab. - Insee 2011).

Le seuil des 15 000 habitants devrait être franchi en 2016 pour cette commune. La conséquence sera que les 33 communes de la communauté de communes de la plaine de l'Ain seront soumises à minima à l'inventaire SRU. Les communes de plus de 3 500 habitants devront alors respecter un taux de logements sociaux de 25%.

Le fonds d'aménagement urbain (F.A.U.)

Un outil de financement complémentaire pour le logement social à destination des communes soumis à l'article 55 de la loi SRU

(communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants)

Ce fonds est destiné à aider les communes éligibles et les EPCI dont elles font partie à réaliser des opérations de logements sociaux en subventionnant les actions foncières et immobilières correspondantes.

Les ressources de ce fonds sont constituées par les prélèvements opérés sur les recettes fiscales des communes n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux.

Référence réglementaire

- ◆ Article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) codifié à l'art. L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 - art. 10 et 11 (V)
- ◆ Décret n°2004-940 du 3 septembre 2004 relatif au fonds d'aménagement urbain
- ◆ Circulaire du 21 octobre 2004 relative à la mise en place du fonds d'aménagement urbain en application des articles R.302-34 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Sans objet

L'établissement public foncier local de l'Ain (E.P.F. de l'Ain)

Un outil de portage foncier au service des communes adhérentes

Un EPF est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou pour la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. L'établissement public peut ainsi acquérir du foncier (bâti ou non bâti) ou réaliser les travaux nécessaires (confortation ou démolition) à la gestion des terrains et immeubles dont il est propriétaire, pour le compte de ses membres.

En revanche, il ne peut procéder à l'aménagement des terrains.

Aucune opération de l'établissement public (acquisition ou cession) ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

Références :

- réserves foncières : Articles L221-1 et L221-2 du code de l'urbanisme
- actions ou opérations d'aménagement : Article L300-1 du code de l'urbanisme

L'arrêté préfectoral du 18 décembre 2006 a porté création de l'E.P.F. de l'Ain.

Sont adhérents à cet établissement public à caractère industriel et commercial, le département de l'Ain, la communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse, nombre de communautés de communes et de communes qui l'ont souhaité. Un nouvel arrêté préfectoral valide l'entrée des nouveaux membres dans l'établissement public.

Le siège social de l'E.P.F. de l'Ain est fixé à l'hôtel du département.

[La communauté de communes de la plaine de l'Ain est adhérente à l'établissement public foncier local de l'Ain.](#)

