

**direction
départementale
des Territoires
et de la Mer
des Landes**

Service
Aménagement et Habitat

23 Octobre 2014

Programme Local de l'Habitat de la CC de Maremne Côte Sud Adour (MACS)

Porter à Connaissance de l'Etat établi en application des articles L. 302-2 et R. 302-7 du CCH

Annexes

ANNEXE 1 – Outils en faveur du logement dans les documents d'urbanisme

◆ **Les objectifs de production de logements** : localisation dans les PLU (art. L. 123-1-2, L. 123-1-3, L. 123-1-4 et L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme)

=> **le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et d'aménagement (OAP), le règlement**

Le rapport de présentation qui « (...) 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. 123-1-2 du code de l'urbanisme).

Le PADD qui « (...) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports, 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. » (L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment définir « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat (...) » (L. 123-1-4 du code de l'urbanisme).

Le règlement peut:

« (...) 13° : fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

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 (...) » (L. 123-1-5 du code de l'urbanisme).

◆ **Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : articles L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code ».

Article R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ».

• Explication de cet article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme :

Cet article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme définit trois types d'OAP : l'OAP « aménagement » : elle concerne les PLU communaux et intercommunaux. Elle permet de définir des orientations en termes de production de logements, de lutte contre l'insalubrité et de renouvellement urbain ; l'OAP « habitat » : elle ne peut être mise en œuvre que par les PLU intercommunaux. Elle joue le rôle de PLH. L'OAP « transport » ne sera pas traitée ici.

Modalités d'application : la rédaction de l'article L. 123-1 du code l'urbanisme, reproduite ci-dessous, définit l'OAP comme l'une des pièces du PLU. De ce fait, on peut en déduire son caractère obligatoire (au même titre que le règlement).

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. »

Pour autant, la rédaction de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme ne prévoyant que des contenus optionnels pour les OAP, certaines interprétations concluent à leur caractère non obligatoire.

Compte tenu de leur utilité et de l'absence de jurisprudence sur le sujet, nous ne pouvons que recommander l'écriture d'au moins une OAP.

L'OAP est opposable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Contrairement au règlement, l'opposabilité de l'OAP est prévue en termes de compatibilité et non de conformité (L. 123-5 du code de l'urbanisme).

Comptabilité avec le PLH : Bien qu'il n'existe pas d'obligation réglementaire, la présence d'une OAP couvrant une opération de construction de logements territorialisée dans le PLH constitue un outil de détermination de la compatibilité du PLU avec le PLH. Dans cette hypothèse, il conviendra de vérifier si les dispositions inscrites dans l'OAP permettent la réalisation de l'opération prévue dans le PLH.

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation prévoyant des obligations pour le PLH d'inscrire des actions et des moyens à mettre en œuvre pour lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain. L'existence d'OAP définissant des actions et opérations nécessaires pour « lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain » (L. 123-1-4 du code de l'urbanisme) constituera un facteur supplémentaire de preuve de la compatibilité du PLU avec le PLH.

◆ L'autorisation de dépassement de densité pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation : art. L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au xxe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.

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 et à l'emprise au sol 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. 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.

Le deuxième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) mentionnés 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.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code ».

• Explication de cet article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme :

Pour favoriser l'optimisation du foncier bâti, en permettant d'ajouter une pièce aux maisons individuelles, voire un étage aux immeubles collectifs ou la construction d'un bâtiment plus dense que ne le permettent les règles du document, l'article L. 123-1-11 prévoit un dispositif de dépassement des règles volumétriques du PLU.

Le règlement du PLU peut, par exemple déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur autorisée en fonction de la largeur de la rue), à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Ces secteurs doivent obligatoirement être situés dans des zones urbaines délimitées par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

« Le dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées » : le dépassement peut donc être modulé pour chacune des règles concernées, sous réserve d'un objectif de cohérence quant au résultat de ces majorations.

Attention en l'absence de COS, le dépassement ne peut concerner que l'agrandissement d'un bâti existant et non la construction d'un bâtiment à usage d'habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, en raison de l'ordonnance du 5 janvier 2012, c'est le règlement du PLU qui détermine les secteurs de bonification de densité au titre de l'article L. 123-1-11, alors qu'avant il s'agissait d'une délibération du conseil municipal ou de l'EPCI.

◆ **Les Emplacements Réservés pour la construction de logements locatifs sociaux** : art. L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme

Article L. 123-2 b du Code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

(...) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (.....) ;

• **Explication de cet article L. 123-2 b du Code de l'urbanisme :**

Cet article permet d'instituer, uniquement sur les zones urbaines ou à urbaniser, trois types de servitudes d'urbanisme dont la seconde correspond à la réservation d'emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les avantages principaux de cette servitude sont les suivants : permettre la réalisation d'un programme de logements satisfaisant aux besoins recensés (LLS, maison de retraite, foyer de jeunes travailleurs...) ; favoriser la mixité sociale ; geler les autres projets sur le site défini ; anticiper l'acquisition de terrain.

Un emplacement réservé peut : permettre de développer une offre de logements sociaux dans des quartiers déficitaires ; permettre de construire, dans de petites unités foncières insérées dans les centres villes, des logements adaptés aux publics spécifiques en réponse aux objectifs du PLH.

Cet article est applicable à tous les PLU.

◆ **Le débat sur la satisfaction des besoins en logements** : art. L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme

Article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

• **Explication de cet article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme :**

L'analyse des résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements doit se fonder sur les indicateurs ad hoc du rapport de présentation en application de l'article R. 123-2 5°.

Si le rapport de présentation ne définit pas ces indicateurs, cette analyse se fonde sur le PLH : les fiches actions précisant les objectifs généraux de production (logement social, publics spécifiques,...) et la mise en œuvre des objectifs de production territorialisés par commune ; les objectifs fixés dans le PADD ou le rapport de présentation grâce au diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat (cf. article L. 123-1-2).

◆ **La majoration pour la constructibilité des logements locatifs sociaux** : art. L. 127-1 du Code de l'Urbanisme

Article L. 127-1 du Code de l'urbanisme : « 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 L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte 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 ».

• Explication de cet article L. 127-1 du Code de l'urbanisme :

L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme permet l'identification de secteurs au sein desquels les droits à construire sont majorés. Il s'applique seulement pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

◆ **La bonification de la densité favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions** : art. L. 128-1 du Code de l'Urbanisme et autres

Article L. 128-1 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, 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.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

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

• Explication de cet article L. 128-1 du Code de l'urbanisme :

Introduit par la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, l'article L. 128-1 permet la possibilité d'un dépassement de COS, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

L'article prévoit une atténuation du dépassement, qui ne peut être supérieur à 20 %. Pour les travaux envisagés dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ainsi que ceux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, en raison de l'ordonnance du 5 janvier 2012, c'est le règlement du PLU qui détermine les secteurs de bonification de densité au titre de l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme (avant cette date par une délibération du conseil municipal ou de l'EPCI).

◆ **La zone d'aménagement différé (ZAD)** : article L. 212-1 et L. 212-2-1 du Code de l'urbanisme

Article L. 212-1 du Code de l'urbanisme : « Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.

Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département ».

Article L. 212-2-1 du Code de l'urbanisme : «Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'Etat dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

Par dérogation à l'article L. 212-2, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de six ans renouvelable pendant lequel le droit de préemption peut être exercé ».

• Explications des articles L 212-1 et L 212-2-1 du Code de l'urbanisme :

La zone d'aménagement différé est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

Il s'agit d'un secteur créé par l'État sur proposition des collectivités locales à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

Les ZAD peuvent être instaurées dans n'importe quelle commune, dotée d'un POS/PLU ou non, dans les zones urbaines ou naturelles. Les zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU, sur lesquelles s'applique le droit de préemption urbain, ne sont plus soumises à cette prérogative dès lors qu'elles sont comprises dans le périmètre d'une ZAD (L. 212-1 du code de l'urbanisme).

La création d'une ZAD doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (L. 122-1-15 et R. 122-5 du code de l'urbanisme). Aucune compatibilité avec le POS/PLU n'est obligatoire.

Le droit de préemption lié à la ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.

◆ Le droit de préemption urbain : art. L. 211-1 et L. 213-3 du Code de l'Urbanisme

Article L. 211-1 du Code de l'urbanisme : « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire ».

Article L. 213-3 du Code de l'urbanisme : « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Dans les articles L. 211-1 et suivants, L. 212-1 et suivants et L. 213-1 et suivants, l'expression " titulaire du droit de préemption " s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire en application du présent article ».

• Explications des articles L 211-1 et L 212-3 du Code de l'urbanisme :

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement. Ce droit ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien.

Les titulaires du DPU peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur : tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU approuvé ou le POS rendu public ; les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines ; les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), dans lesquels les aménagements ou constructions sont interdits ou subordonnés à des restrictions ; les zones soumises aux servitudes dites « d'inondation » prévues par l'article L. 211-12 du code de l'environnement ; tout ou partie des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Le DPU ne peut s'appliquer que s'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé (ZAD) ou de périmètre provisoire de ZAD sur ces territoires. Pour une unité foncière incluse pour partie dans le périmètre de préemption, le DPU peut être exercé sur la partie de la parcelle comprise dans la zone (L. 213-2-1 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire du DPU de se porter acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

◆ **L'accueil des gens du voyage** : art. L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme précise que les SCoT, les PLU et les cartes communales « *déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, (...) ainsi que d'équipements publics (...).* ».

L'interdiction générale du stationnement des caravanes sur l'intégralité du territoire communal est illégale (CE n° 13 205, 2 décembre 1983, Ackermann c/ Ville de Lille).

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les dispositions incluses dans le PLH en matière d'accueil des gens du voyage. Il ne doit pas faire obstacle à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

• **Explications de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme** :

La caravane des gens du voyage est reconnue comme leur domicile et constitue une forme d'habitat, même si elle n'est pas qualifiée de logement. L'article L. 121-1 doit être compris comme incluant les besoins en accueil et en habitat des gens du voyage (satisfaction des besoins sans discrimination). Le contenu du PLU doit être apprécié au regard du respect des principes de l'article L. 121-1. Il ne peut s'opposer au stationnement des caravanes lorsqu'un terrain d'accueil d'une capacité suffisante n'a pas été réalisé. Ainsi, un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire de la commune serait entaché d'illégalité. C'est ce que rappelle la circulaire du n° 2001-49 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi du 5 juillet 2000.

ANNEXE 2 – Quelques repères chiffrés en matière d'Habitat

1) Nombre de logements, de résidences principales et de LLS-HLM en 2011-2013 (avec indication du taux de LLS/au nombre de Résidences Principales sur MACS)

Libellé géographique	Logements 2011 (insee)	Résidences principales en 2011 (insee)	LLS-HLM 2013 (rpls 2013)	Taux de LLS -HLM 2013/ RP 2011 (en pourcentage)
Angresse	831	693	12	1.7%
Azur	403	269	1	0.4%
Bénesse-Maremne	1093	937	8	0.9%
Capbreton	9940	3964	500	12.6%
Josse	370	321	0	0%
Labenne	2426	1938	134	6.9%
Magescq	954	779	24	3.1%
Messanges	1152	433	0	0%
Moliets-et-Maa	3226	495	33	6.7%
Orx	259	214	0	0%
Sainte-Marie-de-Gosse	449	386	12	3.1%
Saint-Geours-de-Maremne	1021	902	48	5.3%
Saint-Jean-de-Marsacq	609	531	40	7.5%
Saint-Martin-de-Hinx	597	520	18	3.5%
Saint-Vincent-de-Tyrosse	3875	3473	344	9.9%
Saubion	631	536	8	1.5%
Saubrigues	592	525	8	1.5%
Saubusse	438	349	26	7.4%
Seignosse	6592	1572	7	0.4%
Soorts-Hossegor	5526	1861	29	1.6%
Soustons	5859	3279	101	3.1%
Tosse	1267	1054	20	1.9%
Vieux-Boucau	4170	819	44	5.4%
Total MACS	51980	25840	1417	5.5%

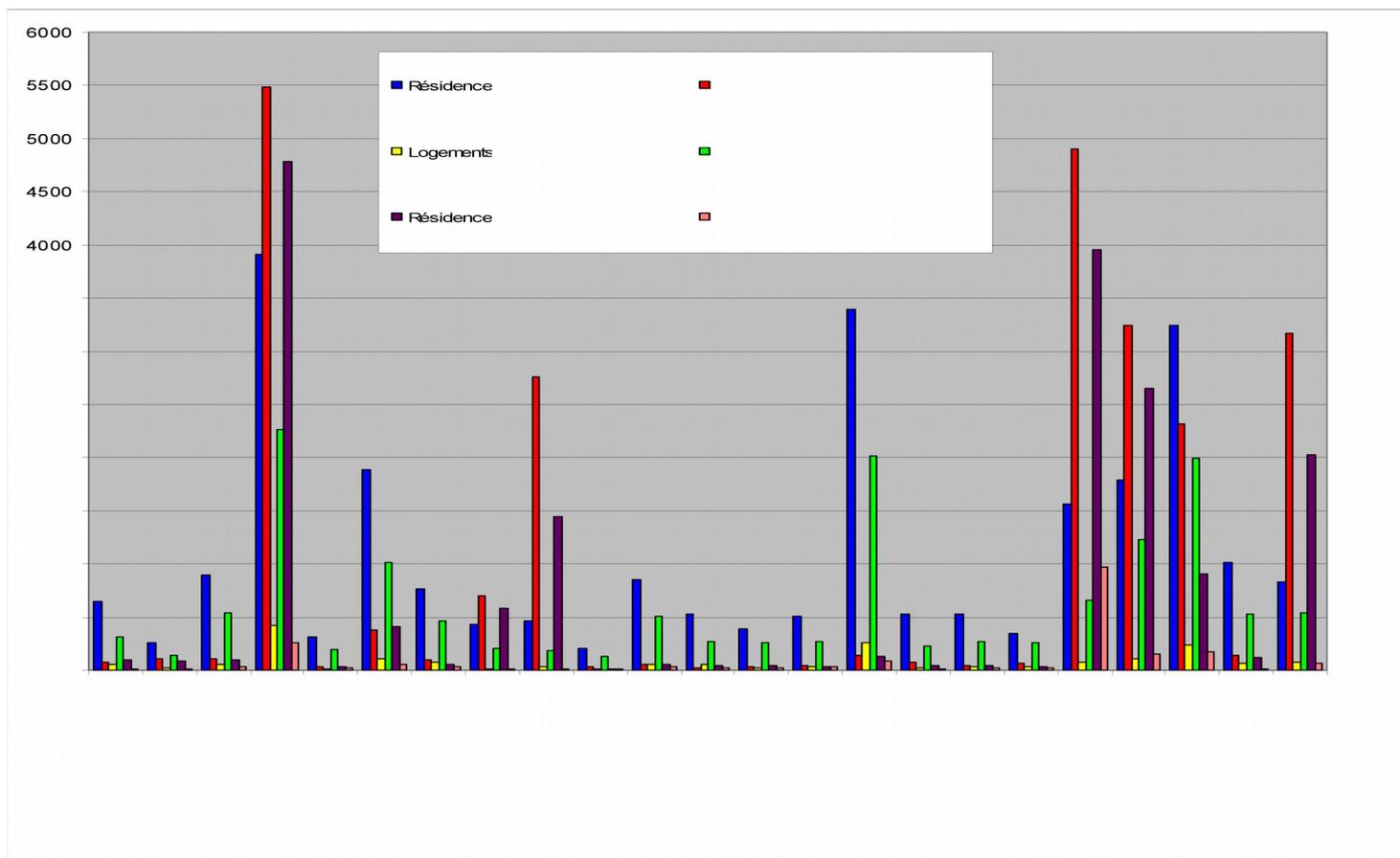
Source INSEE 2011 et RPLS 2013

La part des Résidences Principales sur la CC de MACS s'élève seulement à 49.7% des Logements recensés (25 840 RP sur un parc total de 51 980 logements). Au niveau départemental, ce taux est de 72.5%. Ce faible taux de RP s'explique par un taux très élevé de Résidences Secondaires (46.4% sur l'intercommunalité). Au plan départemental, le dernier taux de RS est 21.1% (insee 2010).

Comparé au taux départemental (7.1%), au taux régional (8.5%), le pourcentage de LLS-HLM (logements locatifs sociaux) noté sur la CC de MACS demeure faible. Il est de près de 5.5% (soit 1 417/25 840). Capbreton (500), Labenne (134), Saint-Vincent-de-Tyrosse (344) et Soustons (101) sont les principales communes de la CC de MACS à compter des LLS-HLM. A l'inverse, les communes de Josse, de Messanges et d'Orx ne comptabilisent aucun LLS-HLM.

2) Evolution du parc de logements par commune entre 1990 et 2010

Libellé géographique	Logements en 2010	Résidences principales en 2010	Rés secondaires en 2010	Logements vacants en 2010	Logements en 1990	Résidences Principales en 1990	Résidences Secondaires en 1990	Logements Vacants en 1990
Angresse	769	642	76	51	422	311	97	14
Azur	394	263	112	19	235	136	91	8
Bénesse-Maremne	1059	898	111	51	675	537	101	37
Capbreton	9814	3914	5484	416	7300	2259	4783	258
Josse	359	312	32	15	241	190	34	17
Labenne	2362	1882	373	108	1476	1015	409	52
Magescq	930	762	92	76	558	465	59	34
Messanges	1134	426	697	10	788	204	577	7
Moliets-et-Maa	3251	462	2755	34	1637	185	1446	6
Orx	246	204	31	11	150	126	16	8
Saint-Geours-de-Maremne	961	849	56	56	596	502	58	36
Saint-Jean-de-Marsacq	602	525	26	50	333	266	41	26
Sainte-Marie-de-Gosse	444	386	34	24	327	256	45	26
Saint-Martin-de-Hinx	585	511	44	30	334	272	34	28
Saint-Vincent-de-Tyrosse	3786	3393	135	258	2237	2016	131	90
Saubion	626	533	74	19	272	226	40	6
Saubrigues	589	523	39	28	331	273	41	17
Saubusse	437	349	61	27	311	255	30	26
Seignosse	6538	1559	4906	73	5575	652	3955	968
Soorts-Hossegor	5139	1784	3248	108	4022	1225	2645	152
Soustons	5790	3240	2312	239	3075	1998	904	173
Tosse	1220	1014	142	64	661	527	118	16
Vieux-Boucau-les-Bains	4074	826	3170	78	2630	537	2028	65
Total MACS	51111	25256	24011	1844	34186	14433	17683	2070



Source INSEE

Sur la Communauté de communes de MACS, entre 1990 et 2010, suivant les données Insee, on soulignera :

- l'évolution du nombre des **Résidences Principales (RP) (+ 10 823, soit + 75%)**. A Capbreton (15,5%), à Saint-Vincent-de-Tyrosse (13,4%) et à Soustons (12,8%), le poids des RP en 2010 est important. Sur ces 3 communes, entre 2006 et 2010, le nombre de RP a augmenté de plus de 1 000 unités (+ 1 655 à Capbreton, + 1 377 à Saint Vincent de Tyrosse et + 1 242 à Soustons).

- l'évolution du nombre des **Résidences Secondaires (RS) (+ 6 328, soit + 35%)**. A Capbreton (22,9%), à Seignosse (20,4%), à Soorts-Hossegor (13,5%), à Vieux-Boucau (13,2%), à Moliets et Maa (11,5%) et à Soustons (9,6%), le poids des RS est très important. Sur ces six communes, le nombre de RS varie de près de 5 500 à 2 300 unités. Notons, par ailleurs, que sur ces six communes, le nombre de RS est évolué de manière conséquente en six ans. Il s'établit, désormais, comme suit : + 1 408 à Soustons, + 1 309 à Moliets et Maa, + 1 142 à Vieux-Boucau, + 951 à Seignosse, + 701 à Capbreton et + 603 à Soorts-Hossegor.

3) La variation du parc de logements des Résidences Principales (RP) et des Résidences Secondaires (RS) entre 2006 et 2012 de la CC de MACS

Année	Libellé de la zone	MACS	Département des Landes	%
2012	Nbre résidences principales	27 346	173 309	15,8%
	Nbre résidences secondaires	20 077	39 616	50,7%
	Total Logements	47 423	212 925	22,3%
2011	Nbre résidences principales	26 582	169 843	15,7%
	Nbre résidences secondaires	19 916	38 840	51,3%
	Total Logements	46 498	208 683	22,3%
2010	Nbre résidences principales	25 908	167 280	15,5%
	Nbre résidences secondaires	19 771	38 911	50,8%
	Total Logements	45 679	206 191	22,2%
2009	Nbre résidences principales	25 236	163 771	15,4%
	Nbre résidences secondaires	19 430	38 428	50,6%
	Total Logements	44 666	202 199	22,1%
2008	Nbre résidences principales	24 690	160 463	15,4%
	Nbre résidences secondaires	19 383	39 198	49,4%
	Total Logements	44 073	198 661	22,2%
2007	Nbre résidences principales	24 059	157 300	15,3%
	Nbre résidences secondaires	19 110	34 611	55,2%
	Total Logements	43 169	194 911	22,1%
2006	Nbre résidences principales	23 208	153 467	15,1%
	Nbre résidences secondaires	19 108	34 348	55,6%
	Total Logements	42 316	190 815	22,2%

Sur la CC de MACS, entre 2006 et 2012, suivant les données de la DGI (taxe d'habitation), on notera que le nombre de logements est passé de 42 316 à 47 423, soit + 5 107 unités ou + 12%, que le nombre de Résidences Principales (RP) est passé de 23 208 à 27 346, soit + 4 138 unités ou + 17%, que le nombre de Résidences Secondaires (RS) est passé de 19 108 à 20 077, soit + 696 unités ou + 5%. Ajoutons, enfin qu'en 2006, la part des RP en % s'élevait à 54.9% (23 208/42 316) et celle des RS à 45.2 % (19 108/ 42 316) alors qu'en 2012, la part des RP en % s'élevait à 57.7% (27 346/ 47 423) et celle des RS à 42.3% (20 077/ 47 423). Sur six ans, en %, la part des RP a augmenté et celle des RS a diminué.

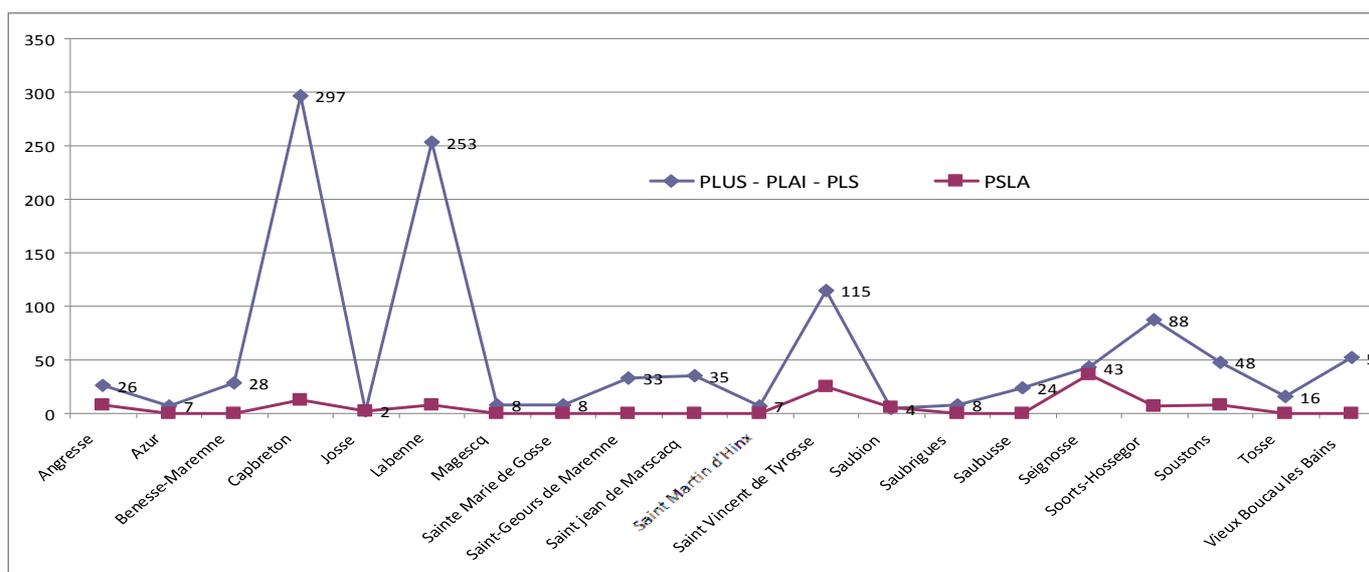
4) Bilan de la programmation en LLS-HLM (2006-2012) établi par la DDTM40

	2006-2012				Total	Soit par	2009-2013				Total	Soit par an
	PLUS	PLAI	PALU	PLS			PLUS	PLAI	PALU	PLS		
ANGRESSE	16	4	0	6	26	4	10	4	0	0	14	3
AZUR	5	2	0	0	7	1	5	2	0	0	7	1
BENESSE-MAREMNE	20	8	0	0	28	4	20	8	0	0	28	6
CAPBRETON	76	29	67	54	226	32	68	34	0	42	144	29
JOSSE	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0
LABENNE	53	30	0	0	83	12	130	50	0	0	180	36
MAGESCQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MESSANGES	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
MOLIETS-ET-MAA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ORX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-GEOURS-DE- MAREMNE	19	6	0	0	25	4	0	0	0	0	0	0
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	0	0	1	0	1	0	17	4	1	4	26	5
SAINT-MARTIN-DE-HINX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	24	9	21	12	66	9	16	9	0	0	25	5
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	8	0	0	0	8	1	0	0	0	0	0	0
SAUBION	3	1	0	0	4	1	0	0	0	0	0	0
SAUBRIGUES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAUBUSSE	24	0	1	0	25	4	4	0	0	0	4	1
SEIGNOSSE	24	12	0	0	36	5	24	12	0	0	36	7
SOORTS-HOSSEGOR	12	1	0	70	83	12	0	0	0	5	5	1
SOUSTONS	32	15	0	0	47	7	22	15	0	0	37	7
TOSSE	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	16	3
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	8	4	5	0	17	2	12	6	5	0	23	5
TOTAL	324	121	96	143	684	98	344	144	7	51	546	109

Source - DDTM 40 (2014)

Les logements sociaux financés sur la CC de MACS, sur la durée du PLH, entre 2006 et 2012 (PLUS-PLAI et PLS) s'élèvent, d'après cette synthèse à 588 (hors Palulos communales). L'essentiel des financements a été effectué sur les communes de Capbreton (159), de Labenne (83), de Saint-Vincent-de-Tyrosse (45), de Soorts-Hossegor (83), de Soustons (47) et de Seignosse (36), soit 453/588 ou 77%.

5) L'évolution des LLS financés par communes entre 2002 et 2013 sur le périmètre de l'intercommunalité de MACS



Source : DDTM 40 – Sisal (2014)

Sur la période 2002-2013, on remarque le nombre important de LLS (PLUS-PLAI et PLS) financés sur les communes de Capbreton (297), de Labenne (253), de Saint Vincent de Tyrosse (115), de Soorts-Hossegor (88), de Vieux-Boucau (52) et Soustons (48).

6) Bilan des efforts réalisés sur les principales communes de l'intercommunalité

Répartition géographique des financements	Total 2006-2012	Objectifs annuels du PLH 2006-2012
Capbreton	201 (76 PLUS + 96 PLS + 29 PLAI)	58 (10%)
Soustons	47 (32 PLUS + 15 PLAI)	178 (10%)
Saint Vincent de Tyrosse	35 (24 PLUS + 2 PLS + 9 PLAI)	111 (10%)
Labenne	81 (51 PLUS + 30 PLAI)	29 (10%)
Soorts-Hossegor	83 (12 PLUS + 70 PLS + 1 PLAI)	80 (6%)
Seignosse	36 (24 PLUS + 12 PLAI)	100 (10%)
Total MACS	659 (349 PLUS + 182 PLS + 128 PLAI)	988 (100%)

Source DREAL - Sisal 2014

Répartition géographique des financements	Total 2006-2012	Objectifs annuels du PLH 2006-2012
Capbreton	159 (76 PLUS + 54 PLS + 29 PLAI)	58 (10%)
Soustons	47 (32 PLUS + 15 PLAI)	178 (10%)
Saint Vincent de Tyrosse	45 (24 PLUS + 12 PLS + 9 PLAI)	111 (10%)
Labenne	83 (53 PLUS + 30 PLAI)	29 (10%)
Soorts-Hossegor	83 (12 PLUS + 70 PLS + 1 PLAI)	80 (6%)
Seignosse	36 (24 PLUS + 12 PLAI)	100 (10%)
Total MACS	588 (324 PLUS + 143 PLS + 121 PLAI)	988 (100%)

Source DDTM 40 – Sisal 2014

Sur la période du PLH et notamment sur ces six communes les plus peuplées de l'intercommunalité, on retiendra, en détail et en particulier, au regard des objectifs du PLH, le nombre élevé de LLS financé sur les communes de Capbreton, de Labenne, le faible nombre financé sur les communes de Saint Vincent de Tyrosse et de Seignosse. Sur Soorts-Hossegor, les objectifs du PLH ont été respectés. Par type de financement, on notera cependant le poids conséquent des PLUS (55%) et des PLS (24.3%). Le poids des PLAI, financements en faveur des plus défavorisés, a été important (20.5%).

7) Le bilan de la production de LLS au 1er janvier 2013 (rpls 2013) sur les 23 communes de l'intercommunalité

Récapitulatif LLS au 1/1/2013 (récapitulatif par commune)	Nombre de LLS	%
Angresse	12	0,8
Azur	1	0,1
Benesse-Maremne	8	0,6
Capbreton	500	35,3
Josse	0	0,0
Labenne	134	9,5
Magescq	24	1,7
Messanges	0	0,0
Moliets et Maa	33	2,3
Orx	0	0,0
Sainte Marie de Gosse	12	0,8
Saint Geours de Maremne	48	3,4
Saint Jean de Marsacq	40	2,8
Saint Martin de Hinx	18	1,3
Saint Vincent de Tyrosse	344	24,3

Saubion	8	0,6
Saubrigues	8	0,6
Saubusse	26	1,8
Seignosse	7	0,5
Soorts-Hossegor	29	2,0
Soustons	101	7,1
Tosse	20	1,4
Vieux-Boucau	44	3,1
Total MACS	1417	100,0 %

Source RPLS 2013

On retiendra ici le poids élevé des LLS-HLM sur les communes de Capbreton (35.3%) et de Saint-Vincent de Tyrosse (24.3%). Ces deux seules communes regroupent plus de 10% des LLS-HLM de la Communauté de communes de MACS. On pourra également souligner le nombre également important de LLS-HLM sur la commune de Labenne (9.5% des LLS-HLM de l'intercommunalité).

8) Le poids des LLS sur les 23 communes de l'intercommunalité (ratio LLS HLM 2013/RP 2011)

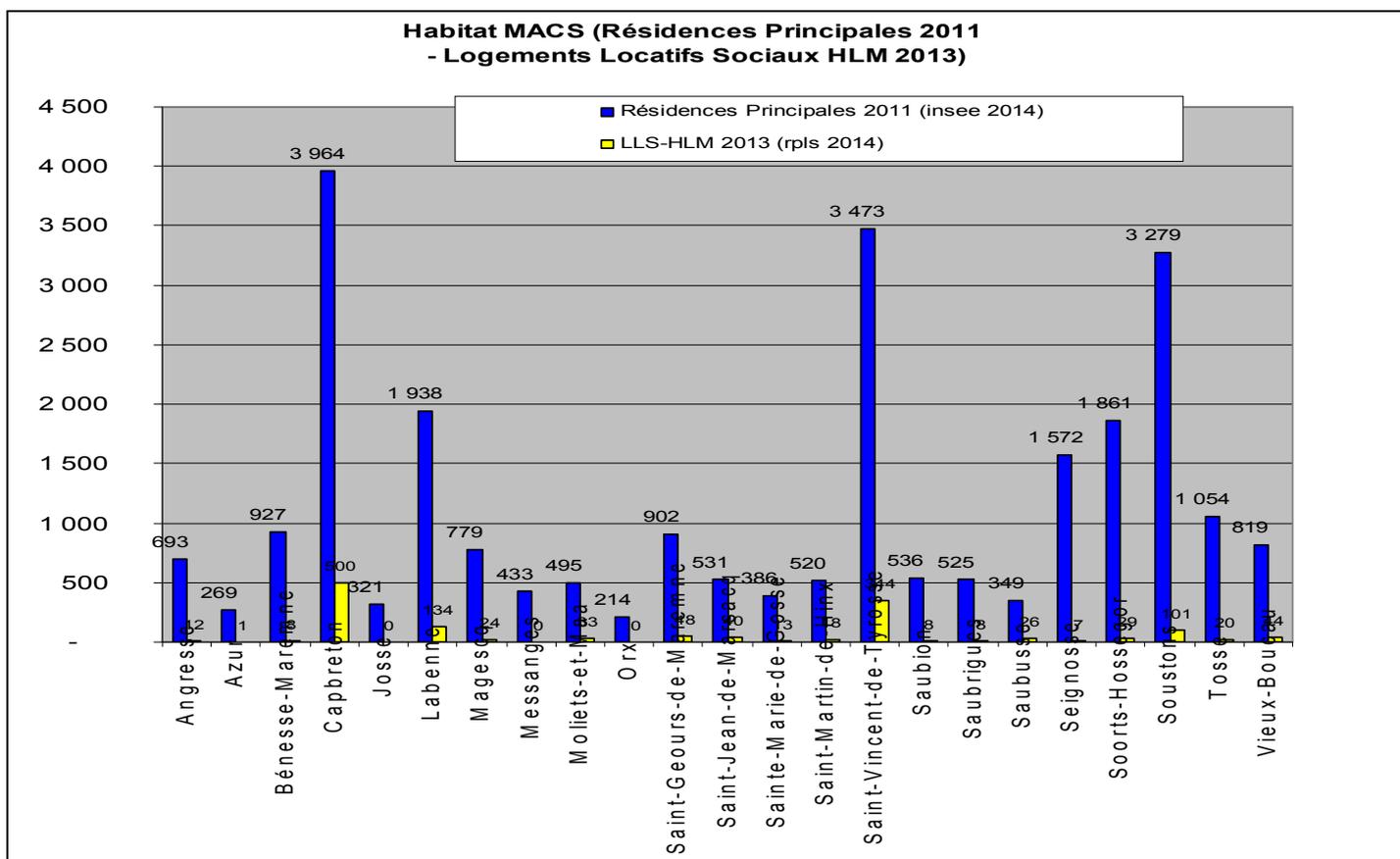
	Logements 2011 (insee)	RP 2011 (Insee)	LLS-HLM 2013 (Sitadel)	Taux (ratio LLS-HLM 2013/RP 2011)
Angresse	831	693	12	1.7
Azur	403	269	1	0.4
Benesse- Maremne	1093	927	8	0.9
Capbreton	9940	3964	500	12.6
Josse	370	321	0	0
Labenne	2426	1938	134	6.9
Magescq	954	779	24	3.1
Messanges	1152	433	0	0
Moliets et Maa	3226	495	33	6.7
Orx	259	214	0	0
Sainte Marie de Gosse	449	386	12	3.1
Saint Geours de Maremne	1021	902	48	5.3
Saint Jean de Marsacq	609	531	40	7.5
Saint Martin d'Hinx	597	520	18	3.5
Saint Vincent de Tyrosse	3875	3473	344	9.9
Saubion	631	536	8	1.5

Saubrigues	592	525	8	1.5
Saubusse	438	349	26	7.4
Seignosse	6592	1572	7	0.4
Soorts-Hossegor	5226	1861	29	1.6
Soustons	5859	3279	101	3.1
Tosse	1267	1054	20	1.9
Vieux-Boucau	4169	819	44	5.4
Total MACS	51980	25840	1417	5.5

Source INSEE 2011 et RPLS 2013

En 2013, l'intercommunalité comptait plus de 25 000 résidences principales (25 834 au 1er janvier 2014). Sur cette même intercommunalité, le nombre de LLS-HLM s'élevait à 1 417, ce qui donne un ratio de 5.5% pour la Communauté de communes de MACS. La production de LLS-HLM reste donc une priorité pour l'intercommunalité.

9) Le poids des LLS par rapport au nombre de RP sur les 23 communes de l'intercommunalité (ratio LLS HLM 2013/RP 2011)



Source INSEE 2011 et RPLS 2013

Le pourcentage des logements locatifs sociaux au regard des résidences principales (RP 2011 (suivant insee) / nombre de LLS 2013 (rpls)) appelle la remarque suivante : la plus forte concentration de LLS-HM se situe à Capbreton (12,6% ou 500/3964) et à Saint Vincent de Tyrosse (9.9% ou 344/3 473). Le taux de LLS-HLM noté sur la Communauté de communes de MACS est de 5,5% et reste inférieur à la moyenne départementale (7,1%) et régionale (8,5%).