Avis des Personnes Publiques Associées

PRÉFET
DE LA DRÔME
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement
Affaire suivie par Sandrine REVOL
04 81 66 81 23
ddt-pa-satr@drome.gouv.fr
REF : 2022 – SATR – 247 - LET

MAIRIE de MONTELIER
22 SEP. 2022
LRAR ARRIVÉ

La préfète

Valence, le 21 SEP. 2022

à

Monsieur le Maire
10, Avenue du Vercors
26120 Montélier

LRAR : 1A 173797 52492

OBJET : Révision du PLU – Avis des services de l'État sur le projet arrêté
REF : 2022 – SATR – 247 - LET
P.J. : 4 (Synthèse détaillée des avis des services de l'État ; Avis de l'ARS du 13 juillet 2022 et ses 3 annexes ; Cartographie de l'aléa feux de forêts et sa notice d'utilisation ; Liste et Plan actualisés des servitudes d'utilité publique)

Par délibération du conseil municipal de MONTELIER en date du 08 juin 2020, la commune a décidé de prescrire la révision de son PLU.

Le 05 juillet 2021, le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Par délibération en date du 20 juin 2022, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme et l'a communiqué, par courrier reçu le 23 juin 2022, aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

D'ores et déjà, le projet arrêté a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 28 juillet 2022 qui a émis un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve de précisions à apporter au règlement des zones A et N, favorable sous certaines réserves également sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Je tiens à souligner le travail qualitatif qui a été réalisé pour que l'objectif de production de 260 à 312 logements, annoncé au PADD, se fasse exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Toutefois, l'évaluation environnementale et les annexes sanitaires précisent qu'« *en l'état actuel, le syndicat n'est pas en mesure de fournir suffisamment d'eau potable pour alimenter la population générée à échéance du PLU.* »

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

Aussi, suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je suis moi-même amené à émettre un ***avis favorable*** sur votre projet de PLU ***sous réserve*** de prendre en compte les remarques figurant dans la synthèse détaillée ci-jointe et, notamment,

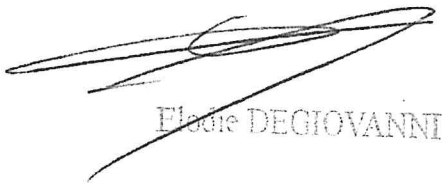
- dans l'attente de la mise en place d'une sécurisation de la ressource en eau via une interconnexion avec une ressource en équilibre ou avec une nouvelle ressource, de reclasser toutes les zones 1AUa « ouvertes » en zone 2AU « fermée » ;
- de supprimer la zone UI du lieu-dit « Le Prieuré », cependant, en cas de besoin d'extension de l'activité existante, elle pourrait être requalifiée en Stecal, ce qui nécessiterait de soumettre ce Stecal à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation du PLU ;
- de redélimiter la zone UE « Les Fauconnières » au plus près du bâti existant et des équipements existants et d'exclure la parcelle cultivée déclarée à la PAC ;
- de compléter le rapport de présentation en présentant des pistes ou scénarios de reconversion des actuels Centre Technique Municipal et Caserne SDIS ;
- de prévoir pour l'ER2 des prescriptions réglementaires imposant un revêtement perméable

À défaut de prendre en compte ces points précis, votre plan local d'urbanisme pourra se trouver juridiquement fragilisé.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Concernant la procédure, je vous précise que, conformément à l'article L 153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est celui arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

La Préfète,



Copie : SATR/PA – UT Nord – Chrono

Révision du PLU de la commune de MONTELIER

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 20 juin 2022

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur la compatibilité avec les documents supra-communaux et les besoins en logements :
La commune de Montélier fait partie du périmètre du SCOT du Grand Rovaltain approuvé le 25 octobre 2016 en vigueur depuis le 17 janvier 2017. La commune de Montélier est notamment concernée par l'application du PDU et du PLH de la Communauté d'agglomération de Valence Romans Agglomération (VRA).

L'actuel DOO du SCOT du Grand Rovaltain classe Montélier dans la catégorie « ***Pôle périurbain*** », classification reprise dans le PLH (« *Pôle périurbain* »). Selon les orientations du SCOT, le SCOT fixe pour les « ***pôles périurbains*** » des objectifs de *densité moyenne de **26 logts/ha sur la période 2016-2025** puis de **32 logts/ha sur la période 2026-2040** pour toutes les zones AU et pour les tènements de plus de 3000 m² situés dans les zones du bourg.*

Le PLH, quant à lui, définit, pour la commune de Montélier, un objectif de développement de 6,7 logements par an/1000 habitants ce qui correspond à 28,18 logts/an pour Montélier sur les 6 ans du PLH, ce qui représente **281 à 338 logements maxi sur la durée du PLU** (10 à 12 ans).
Le PLH ne comptabilise pas, dans ces objectifs, la production de logements issue de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments. Ainsi, la commune de Montélier est concernée par la réalisation d'au maximum **260 à 312 logements neufs sur la durée du PLU.**

MONTELIER est une commune rurale de 4 206 habitants (population municipale 2018 selon l'INSEE) disposant de nombreux services et appartenant au bassin d'habitat du « Grand Valentinois ».
Si la croissance démographique a été importante à MONTELIER depuis les années 1970 (2,96 % par an depuis 1968), depuis 1999, elle a relativement ralenti (1,58 % par an) mais reste largement supérieure à la moyenne départementale et intercommunale. Cette dynamique traduit la forte attractivité de la commune. Les dernières données publiées par l'INSEE au 21 mars 2022, indiquent que sur la période 2013-2018, la croissance de la population de MONTELIER (+1,4 %/an) est supérieure à la moyenne départementale (0,8 % sur la Drôme) et à la moyenne intercommunale (0,7 % sur la CAVRA).
D'après les données INSEE, la commune dispose d'un parc de logement de 1 755 logements (1 681 résidences principales dont 1275 habitées par les propriétaires (75,8 %), 42 résidences secondaires et 52 logements vacants).

- Sur la compatibilité avec le ScoT :
    - Sur la compatibilité de la production de logements et la densité avec le ScoT :

Le projet de PLU de MONTELIER doit être compatible avec les orientations du SCoT traduites notamment dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.). Dans l'armature urbaine hiérarchisée, MONTELIER est répertorié en tant que « pôle péri-urbain » sur lequel les objectifs de densité moyenne en logement/ha sont de 26 sur la période 2016-2025 et de 32 sur la période 2026-2040. **Cela revient à une densité moyenne de 29 logements par hectare pour la durée du PLU** en pondérant les 2 périodes au prorata de leur durée dans le PLU.

Le PADD indique que « *L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale correspondant à celle inscrite dans le SCOT, soit une densité moyenne de **26 logts/ha d'ici 2025** puis de **32 logts/ha au-delà** pour toutes les zones AU et pour les tènements de plus de 3000 m² situés dans les zones du bourg (selon les orientations du SCOT). Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace. Pour les autres potentiels constitués de petites parcelles ou divisions parcellaires potentielles situés dans le bourg, il sera recherché une optimisation foncière de l'ordre de*

15 à 20 logts/ha. *Cette densification des espaces déjà bâtis est à différencier en fonction de leurs capacités en matière de réseaux et d'accès, de cohérence du paysage végétal et bâti de limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols. Ainsi le secteur des Bois au regard de sa situation singulière : absence de réseaux, de transports en commun performants, d'équipements, services, commerces et en raison de la présence de risques d'incendie et de sa faible artificialisation n'est pas apte à être densifié de façon conséquente.* » Pour autant, aucune « densité moyenne globale de l'ensemble du projet de PLU » n'est clairement affichée.

De même, les principes applicables à tous les secteurs d'OAP prévoient pour : «*La densité et la forme urbaine : une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec* ***une densité minimale de 32 logements à l'hectare sur chacun des sites****. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries*».

Par rapport au programme de logements attendu dans les secteurs d'OAP (cf. page 34 des OAP), la densité moyenne effective (sur la base de 2,949 ha selon nos calculs et non de 2,8 ha comme indiqué dans le dossier) serait plutôt de l'ordre de 30,2 logts/ha sur le bourg et Fauconnières (30,9 logts/ha sur le Bourg et 22,9 logts/ha sur Fauconnières), sans comptabiliser le hameau « Les Bois » pour lequel, sur les 5 secteurs identifiés en OAP, la densité moyenne globale serait de 13,47 logts/ha.

Les contraintes spécifiques qui s'appliquent au secteur des grands bois (contraintes environnementale avec de nombreux espaces boisés classés / nécessité de privilégier la densification du village plutôt que de développer ce secteur) conduisent logiquement à différencier les secteurs du Bourg & de Fauconnières par rapport au hameau des Grands Bois. La densité des Grands Bois tient compte des protections mises en place (espaces boisés classés) sur ce secteur.

En écartant le secteur des Grands Bois, la densité des OAP est compatible avec la densité moyenne prévue par le SCoT pour la durée du PLU (environ 29 logements/ha).

Toutefois, il convient de souligner qu'en compatibilité avec le SCOT, **l'objectif de production de 260 à 312 logements annoncé au PADD se fera exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante.**

- Sur la compatibilité avec les orientations du Scot portant sur les activités économiques :

Le SCoT souhaite donner la priorité aux centres (villes, villages...) pour le développement des commerces et favoriser la mixité des fonctions urbaines (page 147 du DOO). Pour cela, il privilégie les nouveaux développements au cœur des centralités urbaines de manière à rapprocher les lieux de consommation des lieux d'habitat et d'emploi, et surtout à limiter la consommation foncière à travers des formes urbaines plus compactes.

Cependant la zone d'activité en extension de l'enveloppe urbaine (2,5 ha de zone 2AUi des Petits Champs) sur une parcelle de 2,01 ha déclarée à la PAC, n'était pas prévue par le SCot, mais est aujourd'hui classée en zone AU fermée à l'urbanisation. La compatibilité avec le SCot n'est pas avérée du fait que sur les pôles périurbains, le SCOT ne prévoit pas le développement de zones d'activités en-dehors de celles répertoriées dans le SCOT (ce qui n'est pas le cas pour Montélier). Cependant, il s'agit là de l'extension d'une zone d'activité qui était déjà zonée dans le PLU actuel. Dès le début de l'étude du PLU, ce site a fait l'objet d'un consensus de la part des différentes Personnes Publiques Associées qu'il conviendra de formaliser lors de la rédaction de leur avis.

→ Aussi, il conviendrait que l'extension de cette zone d'activité recueille l'aval de la communauté d'agglomération et du ScoT.
Par ailleurs, la zone UI de la zone artisanale au lieu-dit « Le Prieuré » ne figurant pas au Scot, il conviendra de la reclasser en zone Agricole, car elle ne répond pas aux objectifs du SCOT.

- Sur la compatibilité avec les orientations du Scot portant sur les équipements collectifs :

Concernant les équipements, le PLU prévoit : 4 emplacements réservés présentant un intérêt général, la relocalisation du centre technique municipal (CTM) et de la caserne du SDIS en extension de l'enveloppe urbaine dont l'emprise a été réduite au strict minimum. Il convient toutefois de

relever d'une part, l'absence d'indication sur le devenir et possibilités de mutation de chaque site qu'occupent actuellement le CTM et le SDIS ; d'autre part, que le règlement du PLU ne prévoit pas de prescriptions relatives au type de revêtement perméable ou semi-perméable pour l'ER n°2 destiné à la création d'un parking. En effet, page 27 du DOO du SCOT est indiqué que « *les documents d'urbanisme et les projets d'aménagements, dans les secteurs où cela est possible, doivent inclure des mesures et/ou dispositifs limitant les volumes d'eau rejetés dans les réseaux et les cours d'eau (maintien de secteurs perméables, l'infiltration sur place des eaux de toiture, sens des plantations en travers des pentes) et les débits de rejet de ces eaux (noues, bassins, traitement à la parcelle)* ».
Le PLU prévoit également une zone UE dédiée à des équipements collectifs au lieu-dit « Fauconnières » de 2,3 ha correspond à un stade de football et une salle polyvalente existants, ainsi que 0,44 ha de cultures céréalières déclarée à la PAC situés sur la parcelle des équipements existants. Située en zone inconstructible liée à un risque de rupture de digue, les possibilités d'aménagement de la zone sont très limitées.
La compatibilité avec le SCot n'est pas avérée puisque cette zone d'extension est située en-dehors des fronts urbains délimités par le SCoT. D'autant que le secteur se situe en zone inconstructible du fait du risque inondation. La suppression de la zone UE en extension par rapport à l'urbanisation existante et une re-délimitation de celle-ci au plus près du bâti existant en reclassant en zone A la parcelle déclarée à la PAC s'avère justifiée .

→ L'ensemble de ces éléments m'amène à considérer que votre projet de PLU nécessite quelques ajustements pour être ***compatible avec le SCoT du Grand Rovaltain*** *comme l'exige l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme.*

- Sur la compatibilité avec le PLH de Valence-Romans-Agglo :

La production attendue sur ce projet est de 260 à 312 logements sur 10 à 12 ans, soit 26 logts/an au maximum.

Le projet communal décrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dit s'inscrire dans le cadre fixé par le PLH de VRA par le biais de « *Maintenir un accueil de populations et limiter les dynamiques de vieillissement inévitables de la population. Les limitations en constructions introduites par le PLH et le SCOT avec un maximum de 26 logements/an, si on déduit le besoin en logements lié au desserrement démographique, vont laisser pour l'accueil de nouvelles population une programmation de 10 logts/an ce qui représente une croissance démographique d'environ 0.5% à 0.6%/an soit un frein important au développement antérieur.* ».
Toutefois, il conviendrait de prendre en compte l'évolution du nombre d'habitants entre 2018 et la date probable d'approbation du futur PLU en tant que point de départ de l'application du PLU (à estimer par la commune).
Le PADD s'inscrit également dans le cadre du PLH par l'objectif de « *Permettre par les capacités foncières mises en place, de produire sur une douzaine d'années un volume de logements correspondant à environ 26 logts par an selon les orientations ouvertes par le SCOT et le PLH* ».

- Sur le projet démographique du PLU, la production de logements :

Croissance démographique :
Selon l'INSEE au cours des dernières années, la population de la commune de Montélier a été marquée par un dynamisme évident. Elle est passée de 3926 à 4206 personnes entre 2013 et 2018 soit un gain de 280 habitants pour un taux de croissance qui s'élève à 1,39 % (0,8 % pour le département et 0,7 % pour VRA). Le taux de migration était de 1,19 % contre 0,2 % pour ce qui est du solde naturel.

Pour sa part, le PLH de Valence Romans Agglo approuvé le 08 février 2018, a fixé un taux de croissance de 0,62 % pour les communes de la Plaine de Valence dont fait partie la commune de Montélier.

Étant donné le rapport de compatibilité du PLU par rapport au PLH, la commune de Montélier devra respecter le taux de croissance fixé par le PLH de Valence Romans Agglo pour éviter le déséquilibre territorial.

→ *Page 12 du tome 2 du Rapport de Présentation est indiqué : « La croissance démographique maximale autorisée est donc évaluée entre 0,5 et 0,6%/an. Cela représente donc un frein très important à la croissance de la commune qui d'après l'INSEE, est encore d'1.5%/an ces dernières années ».*

→ ***Sur ce point, le PLU est compatible avec le PLH.***

Production de logements :

Entre 2018 et 2020, 7 logements ont été commencés selon SITADEL. Pour rappel, une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Cette démarche n'est pas systématiquement réalisée. Selon le rapport de présentations, entre 2018 et 2020, à mi-parcours du PLH, il a été autorisé 60 logements soit 20 logements par an.

Le PLH prévoit une production maximum de 26 logements neufs par an dont 50 % de LLS soit 13 LLS en constructions neuves par an (CN/an).

Dans son projet de PLU, la commune de Montélier souhaite « *Assurer ces objectifs de construction en valorisant les secteurs stratégiques de développement en lien avec le centre-ville* » (La commune présente plusieurs quartiers spécifiques : le bourg, Fauconnières, et le secteur des Bois), « *Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)* », «*Prévoir une mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations de construction de logements... et Encourager la production, la rénovation et la qualité de l'offre en logements sociaux de la commune* » et « *Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg : Adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique et à la capacité des sites à recevoir une densification.* »

Afin de permettre la diversification de l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels, il est prévu une production de 296 logements par le PLU, soit 24,7 logements par an sur 12 ans (ou 30 sur 10 ans) pour une superficie de 10,9 ha au sein de l'enveloppe urbaine (hors divisions parcellaires) (cf. p. 12 du Tome 2 du RP et 5 du PADD).

Compte tenu des éléments ci-avant, la commune comptabilise les logements prévus à produire de la façon suivante (cf. p 29 et s. du tome 2 du RP) :

Type de foncier	Type parcellaire	Surface (ha) calcul SIG		Nb théorique de logements
Zones d'OAP hors Les Bois	Dans la partie actuellement urbanisée	2.8		89
Zones U hors Les Bois	Dents creuses	0.9	2.7	40
	Potentielles divisions parcellaires	1.8		
Les Bois	Dents creuses	2.7	7.8	100
	Potentielles divisions parcellaires	4.9		
	OAP sectorielle	4.5		67
Total		17.6		296

En résumé, le foncier mis en place par le PLU est dédié au développement résidentiel.

Ainsi, la production de logements envisagée se compose de :

- **140 logements prévisibles en divisions parcellaires et dans les dents creuses** au sein des entités bâties existantes identifiées dans l'étude de densification (**40** dans les zones U hors « Les Bois » et **100** dans le secteur « Les Bois »),
- **156 logements prévisibles en zones d'OAP** (**89** dans les zones d'OAP hors « Les Bois » et **67** dans les 5 OAP sectorielles « Les Bois »,
- **Aucun logement prévu en extension urbaine,**
- **Aucun logement vacant remis sur le marché** (non quantifiée et non comptabilisée). A ce titre, le bureau d'études mentionne plusieurs chiffres notamment relatifs aux logements vacants (2,9 % (*soit 52*) page 181 tome 1 du RP, cf. données INSEE 2018, moins de 3 % du parc page 27 du tome 2 du RP, 2,9% de logements vacants page 84 de l'EE et se réfère tantôt aux données INSEE de 2018, tantôt à celles de 2022 (page 1 du tome 1 du RP) ou 2015 page 113 du tome 1 du RP.

Soit un total de **296 logements** (hors réhabilitation) pour accueillir une nouvelle population sans prise en compte de la rétention foncière et dans l'hypothèse où toutes les divisions parcellaires potentielles sont réalisées et construites ce qui apparaît peu probable. Avec une hypothèse de 2,43 personnes par ménage (cf. données INSEE 2022), cela correspond à l'objectif affiché de 296 habitants à accueillir sur 12 ans prévus par le PADD.

Le projet de PLU propose treize Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituées de tènements de taille significatives ou grandes dents creuses (*Cf. l'étude de densification p. 166 à 168 du tome 1 du RP*) situés, pour les zones 1AUa : au sein de l'enveloppe urbaine du village et du Hameau de Fauconnières ; et pour les 5 secteurs de la zone UD : situés au Hameau des Bois. Ces tènements sont intégrés dans l'enveloppe actuellement bâtie sur des sites sans enjeu agricole, ou environnemental significatif.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes pour la commune :

- Habitat intermédiaire mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines.
- À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites plus intégrés à la centralité.

→ Remarques générale sur la cohérence du projet : plusieurs chiffres sont donnés concernant l'objectif de production de logements selon les pièces ou parties du PLU, il conviendra d'avoir un affichage plus clair et précis et donc de mettre en cohérence ces chiffres dans l'ensemble du PLU, ainsi que prévoir la durée exacte du PLU

*→ **Au final**, le projet de la commune de Montélier présente **un total de 296 logements en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH à condition que le PLU soit prévu sur 12 ans.***

- Sur les objectifs de mixité sociale imposée par la Loi SRU :

La commune de Montélier est soumise à la loi SRU depuis 2014 et doit atteindre 20 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales. Entre 2014 et 2021, le taux de logements locatifs sociaux (LLS) a progressé régulièrement, passant de 9,55% à 14,11%. Montélier n'a jamais été carencée. En effet, les objectifs triennaux ont toujours été respectés notamment pour la dernière période triennale 2017-2019 où 99 LLS ont été réalisés pour un objectif de 55 (180 % des objectifs). Pour la période triennale en cours (2020-2022) l'objectif est de 50 % de logements sociaux manquants, soit 63 logements sociaux à produire. Pour la période à venir (2023-2025) et suite à l'approbation de la loi 3DS, Montélier devra atteindre 33 % des logements manquants par rapport aux résidences principales.

Le PLH prévoit un objectif pour la commune de 26 logements neufs maximum par an dont 50 % de logements locatifs sociaux (13 logements LLS en construction neuve et 3 logements en Acquisition amélioration et 3 dans le conventionnement privé). Rappelons que les objectifs annuels de construction neuve, initialement prévus à 22 logements par an, ont été majorés de 20 % pour permettre à la commune, déficitaire en LLS, d'atteindre ses objectifs de production de LLS.

Le PADD du PLU prévoit de « *Renforcer l'offre en locatif social dans les proportions définies par le PLH et le SCOT* », « *Favoriser la diversité dans l'offre en locatif , en effet le logement locatif (dont le locatif social)* », et « *Développer le logement en accession sociale (PSLA)* ».
A ce titre, le PLU impose (hors secteur les Bois jugé « *peu propice au développement du logement en général et du logement social en particulier* ») 50% de logements sociaux dans la production nouvelle. Cela représenterait un minimum de 45 logements dans les secteurs d'OAP et environ 65 logements sociaux et 10 à 20 hébergements personnes âgées dans les zones hors OAP, soit un minimum de 130 logements sociaux.

De manière générale, le PLU n'identifie pas exactement la localisation et le nombre des logements sociaux.

Le PLU met en place une servitude de mixité sociale dans toutes les zones U et AU du bourg et de Fauconnières desservis par des équipements et des lignes de transports en commun. Aucune servitude n'est mise en place sur le quartier des Bois (jugé « *peu propice au développement du logement en général et du logement social en particulier* »).

Ainsi, des servitudes de mixité sociale sont instaurées dans l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc :
• Dans tout programme à partir du 2e logement construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires de parcelles telles qu'existantes à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté :
- Soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.
- Soit à des logements en accession sociale de type PSLA
Le PLU prévoit que, sur l'ensemble de la production de logement hors secteur des Bois, la moitié sera dédiée au logement social. Le PLU estime que si toutes les capacités des zones Ua, Ub, Uc étaient investies cela représenterait une production minimale d'environ 65 logements sociaux. Ce chiffre interroge dès lors que la production de logement sur les zones U (hors secteur les Bois jugé *peu propice au développement du [...] logement social*), est estimée à 40 logements. Ainsi, la production de LLS sur les zones U semble surestimée. De plus, si les logements en PSLA (accession sociale) rentrent en compte dans le calcul des logements décomptés au titre de la loi SRU, ce n'est pas le cas dans le cadre des objectifs de productions de logements locatifs sociaux prévus par le PLH et ne peuvent être un levier pour atteindre les objectifs fixés.

• Certains secteurs permettant une certaine densification de logements, une servitude S1 est mise en place et prévoit que 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements. Ces secteurs sont situés plutôt dans le bourg à proximité des services.

• Enfin, dans les zones AUah, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements locatifs sociaux (le document graphique ne mentionne que les zones Aua sans « h »). Le nombre de logements locatifs sociaux produits sur chaque OAP pourrait être défini plus précisément afin d'anticiper l'implantation des logements le plus en amont possible et s'assurer de la réalisation effective des logements.

Si le PLU prévoit 10 à 20 hébergements pour personnes âgées décomptés en LLS (servitude S2), rien n'indique cependant que ces logements seront agréés en tant que logements sociaux.