

# **STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE**

## ***POLITIQUE DE L'HABITAT & ÉCONOMIQUE***

**DIAGNOSTIC,  
ENJEUX &  
PLAN D' ACTIONS**

**DOCUMENT  
DE TRAVAIL**

# SOMMAIRE

---

---

# SOMMAIRE

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>PROPOS INTRODUCTIF</b>                                        | p. 4  |
| <b>UN TERRITOIRE ATTRACTIF, DES BESOINS RENOUVELÉS</b>           | p. 6  |
| <b>UNE OFFRE ET UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS À RE-QUESTIONNER</b> | p. 15 |
| <b>UNE OFFRE FONCIÈRE EN COURS DE DÉFINITION</b>                 | p. 21 |
| <b>LE PLAN D’ACTIONS – VOLET HABITAT</b>                         | p. 27 |
| <b>LE PROFIL ÉCONOMIQUE</b>                                      | p. 30 |
| <b>L’OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE</b>                           | p. 34 |
| <b>LES BESOINS EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b>                   | p. 46 |
| <b>LE PLAN D’ACTIONS – VOLET ÉCONOMIQUE</b>                      | p. 48 |
| <b>ANNEXES</b>                                                   | p. 50 |

# PROPOS INTRODUCTIF

---

---

# VERS LA MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE

La mise en place d'une stratégie foncière nécessite avant tout une **connaissance fine des dynamiques territoriales, des stratégies d'acteurs** mais également de **l'offre foncière** - bâti et non bâti - disponible et mobilisable. Un des enjeux est notamment de **répondre de façon quantitative et qualitative** à la fois aux besoins des entreprises et des habitants, qu'ils soient déjà présents sur le territoire ou qu'ils souhaitent s'installer, et ce dans un contexte de **marché foncier et immobilier plutôt détendu** sur Neste Barousse.

Il est ensuite nécessaire de définir collectivement les **priorités d'intervention de la collectivité**, notamment au regard de la nature des gisements fonciers potentiellement mobilisables à court, moyen et long terme. L'élaboration **en cours du PLUi** est une occasion parfaite pour les élu(e)s de porter une réflexion renouvelée et globale de l'aménagement de leur territoire, et ce en l'absence de SCoT. Cela oblige la collectivité à être particulièrement vigilante sur les **évolutions du marché foncier et immobilier local**, mais également pro-active dans la **maîtrise de son développement**, et ce dans un contexte de sobriété foncière (objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, objectif à terme du « zéro artificialisation nette », etc.) et de ressources financières limitées. Il est donc nécessaire de réfléchir à la mise en place d'outils, quel que soit leur nature, qui doivent permettre à la collectivité de **piloter quasiment en temps réel et de façon efficace sa stratégie foncière**.

La présente étude s'est appuyée en grande partie sur une **large concertation avec les communes de Neste Barousse**, notamment à travers des échanges individuels (réalisés en juin 2023) ainsi que des ateliers de travail par groupe de communes (en avril 2024). L'objectif était à la fois d'objectiver les gisements fonciers mobilisables et les possibles secteurs d'intervention, mais également d'échanger sur les **leviers possibles d'actions de la puissance publique**. Il s'agissait également de dépasser les simples objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière, qui guident en grande partie le projet de PLUi, et de révéler le potentiel de développement et d'optimisation du tissu et des bâtiments existants. Ce n'est que dans un troisième temps que peut émerger la **définition d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale qui soit à la fois cohérente, ambitieuse et réaliste**.

# **UN TERRITOIRE ATTRACTIF**

---

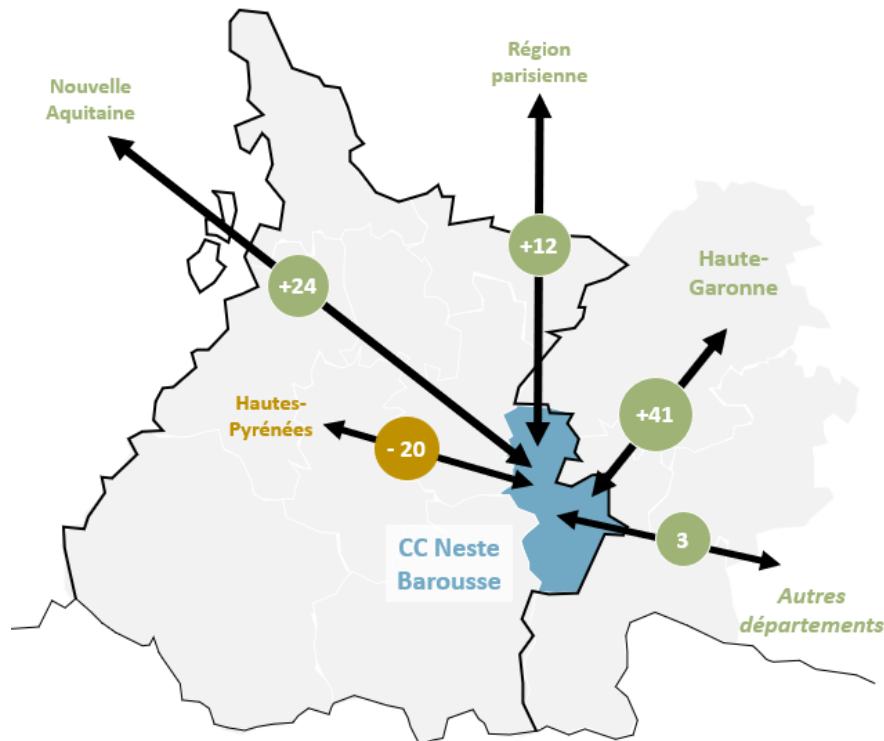
## **DES BESOINS RENOUVELÉS**

# UN TERRITOIRE QUI ATTIRE

Même si la Communauté de Communes Neste Barousse (CCNB) connaît un ralentissement de son développement démographique par rapport à la période 1999-2014, près de **70 habitants supplémentaires** ont été accueillis entre 2014 et 2020 (soit +0,2% par an). Cette croissance démographique est portée par un **solde migratoire largement positif** (+1,5%/an), ce qui compense le déficit naturel dû en grande partie au vieillissement de la population. L'intercommunalité se distingue par rapport aux EPCI limitrophes (CC Plateau de Lannemezan, CC Aure Louron, CC Cœur et Coteaux du Comminges, CC Pyrénées Haut Garonnaises), étant la seule à gagner des habitants entre les deux recensements.

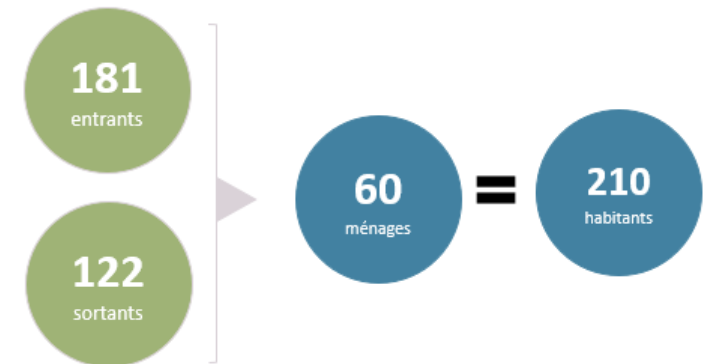
L'analyse des mobilités résidentielles (INSEE 2020) permet d'obtenir des renseignements précieux sur le niveau et la nature d'attractivité du territoire de Neste Barousse.

## Solde des ménages entrants et sortants sur le territoire (hors étudiants)



Ainsi, en 2020, la CCNB a gagné **60 ménages** dans le jeu des mobilités résidentielles, représentant environ 210 habitants.

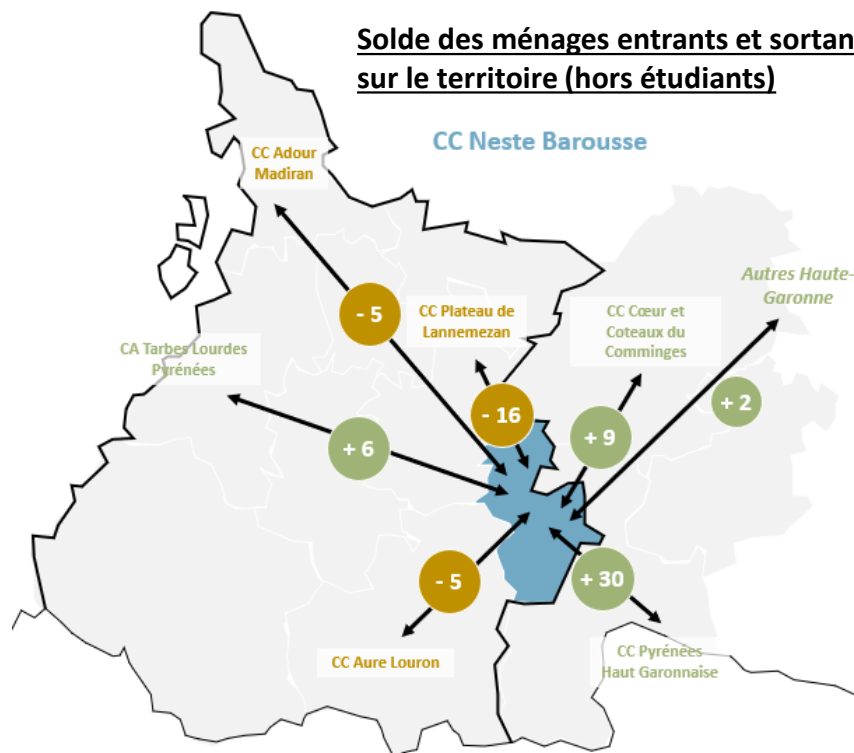
Perdant dans les échanges au sein du département des Hautes-Pyrénées (-20 ménages), le territoire « gagne » des habitants venant de la Haute-Garonne, de la Nouvelle-Aquitaine et dans une moindre mesure de la région parisienne.



Source : INSEE mobilités résidentielles 2020

# UN TERRITOIRE CONVOITÉ PAR LES JEUNES FAMILLES ET LES RETRAITÉS

## Solde des ménages entrants et sortants sur le territoire (hors étudiants)



La CCNB gagne de nombreux habitants au détriment de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaise (CCPH), et dans une moindre mesure la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (5C), sans doute en raison d'un **prix de l'immobilier plus abordable** et à **une stratégie de « report »** de certains ménages pour accéder à la propriété (jeunes familles, familles installées).

En revanche, la CCNB n'est pas concurrentielle face à la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan (CCPL), cette dernière accueillant notamment les **jeunes en premier emploi** ainsi que les **personnes isolées à la recherche de petits logements et/ou logements locatifs**.

La CCNB **attire notamment des familles** qu'elles soient jeunes (25-39 ans) ou installées (40-65 ans) : elles représentent 44% de la population et 54% des nouveaux arrivants en 2020. Les jeunes familles, assez peu représentées jusqu'à présent (9% des ménages), s'installent en nombre sur le territoire : c'est le profil le plus représenté dans les nouveaux arrivants. Ils peuvent être primo-accédant à la recherche d'un logement à prix maîtrisé.

Le territoire est également **attractif pour les retraités**, à la recherche d'un nouveau cadre de vie, souhaitant se rapprocher de leur famille ou d'une offre de services et commerces. Ils sont généralement à la recherche de logements sans travaux, de plain-pied, avec une pièce en plus pour accueillir les enfants ou petits-enfants.

## Solde des individus entrants et sortants sur le territoire

| Population                | Entrants   | Sortants   | Solde      | Part dans la pop |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------------|
| <b>Etudiant</b>           | 10         | 50         | <b>-40</b> | 4%               |
| <b>Jeune 1er emploi</b>   | 20         | 37         | <b>-17</b> | 3%               |
| Personne isolée en emploi | 44         | 42         | 2          | 9%               |
| <b>Jeune famille</b>      | 101        | 21         | <b>80</b>  | 9%               |
| <b>Famille installée</b>  | 58         | 23         | <b>35</b>  | <b>22%</b>       |
| <b>Moins de 14 ans</b>    | 84         | 46         | <b>38</b>  | 13%              |
| Personne isolée fragile   | 24         | 27         | -3         | 3%               |
| <b>Retraités</b>          | <b>110</b> | <b>34</b>  | <b>75</b>  | <b>38%</b>       |
| <b>Ensemble</b>           | <b>451</b> | <b>281</b> | <b>169</b> | <b>100%</b>      |

Source : INSEE mobilités résidentielles 2020

# UN PROFIL DIFFÉRENCIÉ ENTRE LA NESTE ET LA BAROUSSE

Dans le **secteur de la Neste**, le profil dominant de l'accueil est le **profil familial avec l'arrivée de nombreuses jeunes familles**, mais également de nombreuses familles installées. Les jeunes, eux, quittent le territoire de manière significative pour leur premier emploi.



Dans le **secteur de la Barousse**, le profil dominant de l'accueil est plutôt celui des **retraités**. De manière significativement également, les jeunes familles s'installent sur le territoire et y restent : elles sont peu nombreuses à quitter le territoire et représentent ainsi le deuxième profil de l'accueil externe du secteur.



## Solde des individus entrants et sortants sur le territoire

| Neste (population)               | Entrants | Sortants | solde      |
|----------------------------------|----------|----------|------------|
| Etudiant                         |          | 44       | -44        |
| <b>Jeune 1er emploi</b>          |          | 24       | <b>-24</b> |
| <b>Personne isolée en emploi</b> | 29       | 21       | <b>8</b>   |
| <b>Jeune famille</b>             | 50       | 10       | <b>40</b>  |
| <b>Famille installée</b>         | 42       | 13       | <b>29</b>  |
| <b>Moins de 14 ans</b>           | 44       | 18       | <b>26</b>  |
| Personne isolée fragile          | 9        | 5        | 4          |
| Retraités                        | 35       | 29       | 5          |

| Barousse (population)            | Entrants | Sortants | solde     |
|----------------------------------|----------|----------|-----------|
| Etudiant                         | 10       | 6        | 3         |
| <b>Jeune 1er emploi</b>          | 20       | 13       | <b>8</b>  |
| <b>Personne isolée en emploi</b> | 15       | 21       | <b>-6</b> |
| <b>Jeune famille</b>             | 50       | 11       | <b>39</b> |
| Famille installée                | 16       | 10       | 6         |
| Moins de 14 ans                  | 40       | 29       | 12        |
| Personne isolée fragile          | 15       | 22       | -7        |
| <b>Retraités</b>                 | 75       | 5        | <b>70</b> |

Source : INSEE mobilités résidentielles 2020

# UN MODÈLE TRADITIONNEL FAMILIAL EN RECU

Malgré la diversité de l'accueil en Neste Barousse et l'arrivée de jeunes familles, **les évolutions sociétales sont un puissant levier d'évolution démographique et diversifient les besoins en logements**, à l'instar des Hautes-Pyrénées :

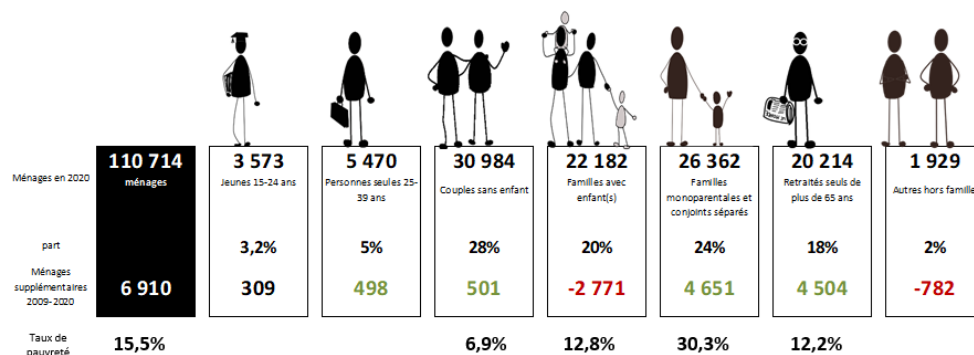
- Les **recompositions familiales** (séparations, divorces) est la dominante la plus marquante de l'évolution des ménages. Les familles monoparentales et les conjoints séparés pèsent désormais plus que le modèle familial classique (couple avec enfants). Avec ces recompositions, les revenus des ménages évoluent et ceux-ci tombent rapidement dans la précarité : 27,5% des familles monoparentales habitants sur la CCNB sont sous le seuil de bas revenus situé à 60%.

- **L'augmentation du nombre de retraités vivants seuls** est le deuxième fait marquant des évolutions sociétales. Ils représentent une part importante de l'augmentation du nombre de ménages, avec des besoins en logements associés : logement de petite taille, à proximité des commerces et services, etc.

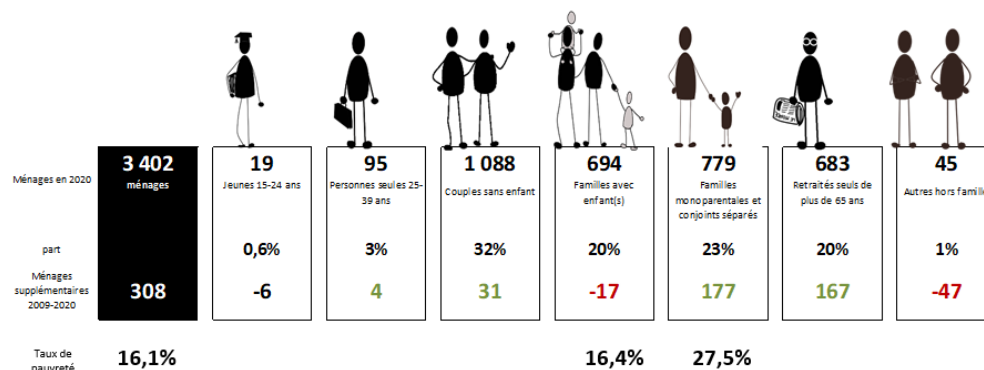
- Dans une moindre mesure, **les couples augmentent sur le territoire de la CCNB** et représentent toujours le profil le plus représenté (32% des ménages contre 28% dans les Hautes-Pyrénées).

## Evolution du nombre de ménages par profil

### Hautes-Pyrénées



### CC Neste Barousse



Source : INSEE – recensements 2009 et 2020

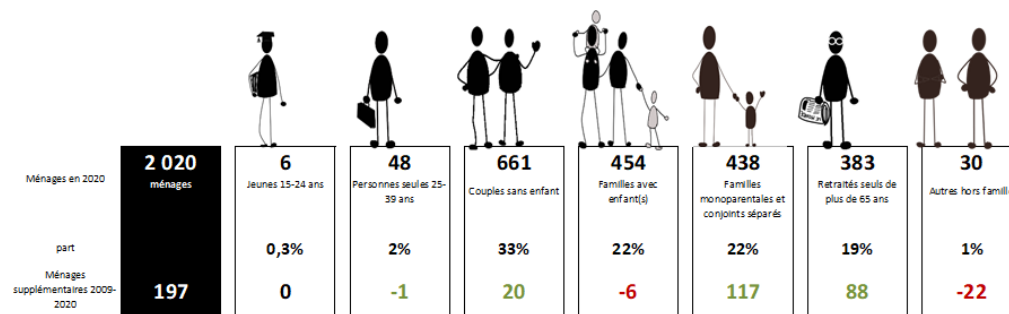
# UN MODÈLE TRADITIONNEL FAMILIAL EN RECU

Là encore, les différences sont notables entre les deux secteurs de la Communauté de Communes :

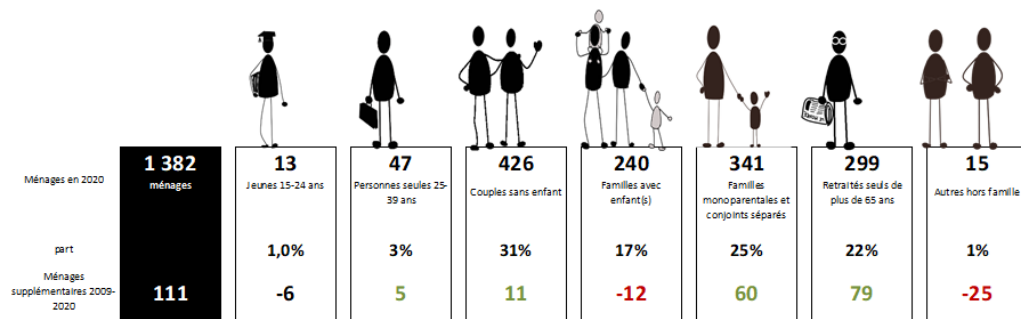
- Dans le secteur de la Neste, le **profil familial traditionnel est encore important**, représentant 22% des ménages du territoire, même s'il y a des difficultés à se renouveler (-6 ménages entre 2009 et 2020)

## Evolution du nombre de ménages par profil

### Neste



### Barousse



- Le secteur de la Barousse se caractérise par **une part importante des retraités seuls et des familles monoparentales**, qui représentent respectivement 22% et 25% des ménages du territoire. Comme sur le secteur de la Neste, on constate un recul du nombre de familles avec enfants.

Source : INSEE – recensements 2009 et 2020

# DES ACTIFS DANS L'EMPLOI... MAIS SOUVENT AUX REVENUS MODESTES

Avec l'arrivée de familles installées et jeunes familles, **40% des habitants « gagnés » par la CCNB sont actifs et en emploi**. De l'autre côté, 13% des habitants « gagnés » sont au chômage et à la recherche active d'un emploi, dans la diversité des professions. Dans l'accueil de nouveaux ménages, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (17%) et les ouvriers (10%) sont sur-représentés par rapport aux cadres et professions intellectuelles supérieures (5%) et aux professions intermédiaires (9%). A noter que **les habitants dans l'emploi sous statut « indépendant » représentent 30% des nouveaux arrivants**.

Ces profils professionnels sont significatifs du marché du travail artisanal, serviciel et tertiaire qui caractérise le territoire, et peuvent être associés à des **niveaux de rémunération moyens voire modestes** ou à des conditions d'emploi parfois précaires.

En comparaison avec les intercommunalités alentours, les revenus des habitants de la CCNB se situent dans la tranche médiane, avec **des revenus situés au même niveau que le département des Hautes-Pyrénées**.

**Le niveau de ressources des habitants de Saint-Laurent-de-Neste apparaît un peu moins modeste** que celui du territoire, en se situant bien au-dessus de la moyenne départementale.

## Solde des individus entrants et sortants sur le territoire

|                                                                | entrants   | sortants   | solde     | % du gain  | % de la population |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|--------------------|
| <b>Actifs en emploi ou chômeurs à la recherche d'un emploi</b> | <b>225</b> | <b>135</b> | <b>89</b> | <b>53%</b> | <b>41%</b>         |
| Agriculteurs exploitants                                       | 0          | 5          | -5        | -3%        | 2%                 |
| Artisans, commerçants et chefs d'entreprise                    | 34         | 5          | 29        | 17%        | 4%                 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures              | 15         | 6          | 9         | 5%         | 4%                 |
| Professions intermédiaires                                     | 36         | 20         | 16        | 9%         | 10%                |
| Employés                                                       | 84         | 61         | 23        | 14%        | 14%                |
| Ouvriers                                                       | 50         | 32         | 17        | 10%        | 8%                 |

Source : INSEE mobilités résidentielles 2020

| EPCI                             | Revenu disponible médian (€/mois) |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| CC des Coteaux du Val-d'Arros    | 1 862                             |
| CC Pyrénées Vallées des Gaves    | 1 792                             |
| CC du Plateau de Lannemezan      | 1 775                             |
| CC de la Haute-Bigorre           | 1 771                             |
| CC Cagire Garonne Salat          | 1 758                             |
| <b>CC Neste Barousse</b>         | <b>1 754</b>                      |
| Saint-Laurent-de-Neste           | 1 871                             |
| Mauléon-Barousse                 | 1 786                             |
| Loures-Barousse                  | 1 715                             |
| CC Aure-Louron                   | 1 738                             |
| CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées       | 1 735                             |
| CC Pyrénées Haut Garonnaises     | 1 730                             |
| CC Cœur et Coteaux du Comminges  | 1 703                             |
| CC du Pays de Trie et du Magnoac | 1 669                             |
| <b>Haute-Garonne</b>             | <b>1 978</b>                      |
| <b>Hautes-Pyrénées</b>           | <b>1 749</b>                      |

## Revenu médian des ménages par intercommunalité

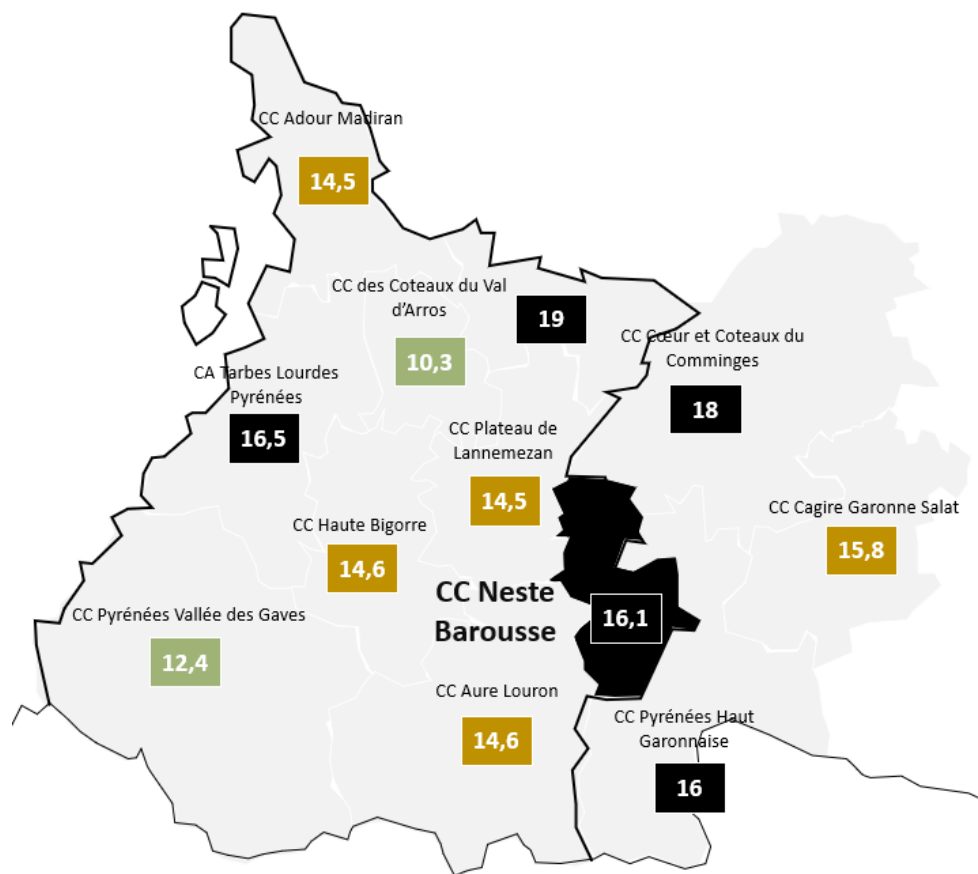
Source : INSEE Filosofi 2020

# UNE FRAGILITÉ FINANCIÈRE DES MÉNAGES

Mais cette réalité des revenus médians cache des inégalités importantes au sein de la population. En Neste Barousse, **le taux de pauvreté est l'un des plus importants du département** : 16,1% des habitants sont sous le seuil de pauvreté, correspondant à 60% du revenu médian.

Cette modicité des ressources est à prendre en compte dans les politiques du logement pour **produire et proposer des logements accessibles**, notamment à la location.

## Taux de pauvreté des ménages



Source : INSEE Filosofi 2020

# UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIÉTALE QUI INTERROGE

L'analyse des grandes tendances socio-démographiques questionne forcément les besoins en logements de demain :

- ✓ **Le vieillissement inexorable de la population** sur le territoire de la CCNB (+4 points entre 2009 et 2020 pour les plus de 60 ans, 42,9% des ménages sont retraités en 2020) interroge forcément sur **l'adaptation des logements existants** (succès du dispositif « Autonomie » de l'OPAH) mais également la **création de nouveaux logements ou hébergements**, dans un temps de transition avant la maison de retraite. Des modèles d'opération commencent à faire leur preuve partout en France (habitat inclusif, intergénérationnel, maisons partagées, etc.) et certains projets émergent sur le territoire (Saint-Laurent-de-Neste, Bize, Bertren) mais l'équilibre économique est parfois difficile à obtenir (projet d'habitat inclusif en stand-by à Loures-Barousse). Il y a évidemment un intérêt à prévoir cette offre en logements à **proximité des services essentiels** (alimentaires, médicaux) et au cœur des centralités du territoire.
- ✓ **Le phénomène de décohabitation** (séparation, départ du jeune majeur qui souhaite rester à proximité de ses parents) et **l'augmentation du nombre de familles monoparentales / recomposées** (+75 ménages entre 2009 et 2020) a une incidence directe sur le besoin en logement (2,28 personnes par logement dans les années 2000, 2,08 en 2020) notamment plus petits (T2-T3) et en locatif (solution transitoire et/ou capacité financière moins élevée). Le parc actuel de la CCNB ne répond pas à ces besoins, étant trop peu diversifié, et bloque donc clairement le parcours résidentiel de nombreux habitants.
- ✓ **Avec un revenu médian assez bas** (un peu plus de 1700€/mois), de nombreux ménages de la CCNB ne souhaitent pas ou n'ont pas la capacité financière pour accéder à la propriété, et ce même si les prix restent relativement abordables (entre 100 et 150 000€ dans l'ancien, entre 150 et 200 000€ dans le neuf). L'offre locative privée actuelle ne répond pas à cette demande, avec un nombre limité de biens disponibles et un montant de loyer relativement élevé (entre 8 et 10€/m<sup>2</sup>). La concurrence de l'hébergement touristique, plus rentable pour les propriétaires, rend encore plus compliqué la mise sur le marché de biens à louer, et ce même dans le cas d'aides financières en cas de réhabilitation (un seul dossier déposé par un propriétaire bailleur dans le cadre de l'OPAH 2019-2023).
- ✓ **L'arrivée de jeunes actifs, avec ou sous enfants**, à la recherche d'un cadre de vie plus paisible qu'en ville, peut être une opportunité intéressante pour la collectivité. Ce phénomène, accéléré par le développement du télétravail voire de la bi-résidentialité, peut expliquer en partie l'augmentation de transactions immobilières dans l'ancien et les réhabilitations engagées dans les centres-bourgs. Cette attractivité va sans doute entraîner des **besoins spécifiques en équipement**, notamment en ce qui concerne l'accueil de la petite enfance (assistantes maternelles, MAM, crèche).

# **UNE OFFRE ET UNE PRODUCTION**

---

## **DE LOGEMENTS À RE-QUESTIONNER**

# UN PARC DE LOGEMENT DOMINÉ PAR LA MAISON EN ACCESSION

Le parc de logements de Neste Barousse est largement **dominé par les résidences principales** (représentant les deux-tiers du parc total), en écrasante majorité de **grandes maisons individuelles** (92% du parc total, 4,8 pièces en moyenne) et **occupées généralement par leurs propriétaires** (plus de 80%). Cette typologie de logements, largement dominante en Neste Barousse mais également à l'échelle du département des Hautes-Pyrénées, ne peut répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et au parcours résidentiel de chacun. En parallèle, on peut noter une **part importante de résidences secondaires** en 2020 (27% du parc total, 23% en Hautes-Pyrénées) mais en diminution depuis la fin des années 2000 ; une évolution qui semble se confirmer depuis le dernier recensement, selon les dires des élus locaux, soit par l'installation définitive de certains occupants (retraités, « retour au pays ») ou la vente de ces biens avec une transformation en résidence principale.

L'autre problématique porte sur **une offre locative, qu'elle soit privée ou publique, très limitée** et en diminution de recensement en recensement. A titre d'exemple, **moins d'une dizaine d'offres locatives privées sont actuellement disponibles\*** sur l'ensemble du territoire de la CCNB, dont la moitié porte sur des logements meublés, et avec des prix avoisinant voire dépassant les 10€/m<sup>2</sup>. Cette offre locative particulièrement limitée s'explique en grande partie par la **concurrence de l'hébergement touristique** qui offre une rentabilité plus importante à leurs propriétaires. Les possibilités de location libre s'avèrent plus importantes sur Lannemezan ainsi que sur Montréjeau/Gourdan-Polignan, ce qui peut expliquer le départ de certains ménages qui ne trouvent pas d'offre adaptée sur le territoire de Neste Barousse.

En parallèle, **l'offre locative sociale est quasiment anecdotique** avec seulement 24 logements, concentrée sur 3 communes (14 à Sarp, 6 à Cantaous, 4 à Mauléon-Barousse), et connaît que très peu de rotation. Les demandes en logement social sont très faibles (entre 4 et 10 demandes en stock ces dernières années) mais s'explique par une offre quasi-inexistante. En revanche, **quasiment toutes les communes de la CCNB proposent un ou plusieurs logements communaux**, et à des montants de loyers souvent inférieurs au montant conventionné (entre 5,85 et 7,54€/m<sup>2</sup> en zone C en cas de conventionnement avec l'ANAH, 5,7€/m<sup>2</sup> en moyenne pour les logements communaux). La diversité de typologie de logements (deux-tiers d'appartements et un tiers de maisons individuelles, 25% de T1-T2 et 50% de T3) permet de répondre à une partie des besoins non satisfaits des habitants ; malheureusement, cette offre n'est pas suffisante et les listes d'attente s'allongent.

Enfin, la communauté de communes possède **un parc de logement relativement ancien**, puisque plus de la moitié a été construit avant les années 70, c'est-à-dire avant l'adoption de la première réglementation thermique suite au premier choc pétrolier (RT 1974). La mise en place de **l'interdiction de logement en DPE G en 2025 puis DPE F en 2028** va sans doute créer un bouleversement majeur pour les propriétaires concernés, entraînant soit une dynamique de la réhabilitation (à travers les aides de l'OPAH) soit la vente de biens à des prix « cassés » compte tenu du montant des travaux à engager pour les acquéreurs.

---

\* Source : sites d'annonces en ligne, mai 2024

# UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS PORTÉE UNIQUEMENT PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2022 (selon une exploitation des données produites par ARTELIA dans le cadre du projet de PLUi) permet de tirer plusieurs enseignements :

- Une **artificialisation totale des sols de l'ordre de 35 hectares** pour la vocation Habitat, soit un rythme de 3,5 ha par an. Ce résultat est quasiment identique à celui produit par le CEREMA dans le cadre du Géoportail de l'artificialisation.
- Une **consommation foncière portant en grande partie sur des espaces agricoles** (du moins déclarés à la PAC ou à usage agricole selon l'OCSGE), très peu sur des espaces naturels ou forestiers. On note également le **faible nombre de divisions parcellaires** pour la réalisation de logements, mais un phénomène qui pourrait s'accélérer dans les années à venir avec une offre foncière plus réduite en extension urbaine dans le futur PLUi.
- La **production d'environ 190 logements, quasi-exclusivement sous forme de maisons individuelles** (hors réhabilitations et divisions de logements existants), entraînant une consommation foncière de l'ordre de **1800 m<sup>2</sup> par nouveau logement**. Cette faible densité (moins de 6 log/ha) peut s'expliquer par l'absence d'assainissement collectif sur la quasi-totalité des communes de la CCNB (hormis Loures-Barousse, Saléchan/Siradan, Bertren, Cantalous et Mazères-de-Neste) ainsi que des terrains à bâtir en vente situés en diffus (c'est-à-dire hors lotissement) et parfois éloignés des centres anciens (étirement de constructions, groupe isolé d'habitations). Un seul **lotissement**, le Bernissa (27 lots, entre 600 et 900 m<sup>2</sup>), a été porté par la commune de Loures-Barousse ; il connaît une commercialisation difficile depuis 2014 mais les ventes semblent s'accélérer depuis 2 à 3 ans. Au final, la quasi-totalité des constructions nouvelles ont été réalisées hors opération d'aménagement d'ensemble, concourant au mitage du territoire.



*Un développement des étirements de constructions  
(commune de Tuzaguet)*



*Le Bernissa, des lots proposés autour de 30 000€*

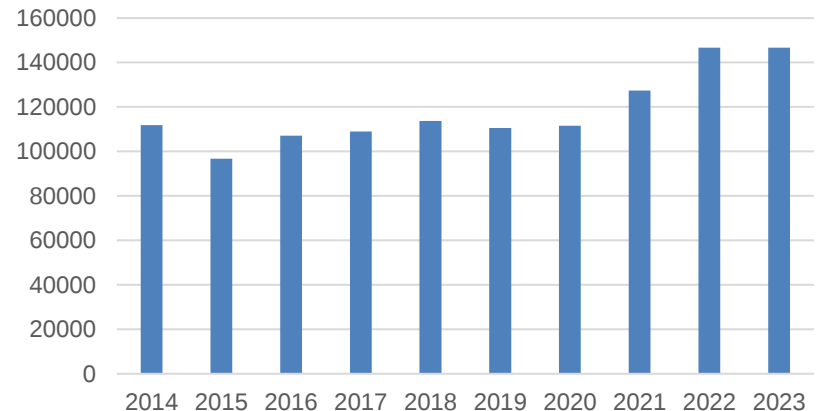
# UNE DYNAMIQUE DU MARCHÉ ANCIEN ET DE LA RÉHABILITATION

L'analyse du marché immobilier des dix dernières années (*source : DVF 2014 à 2023*) permet de saisir quelques tendances intéressantes :

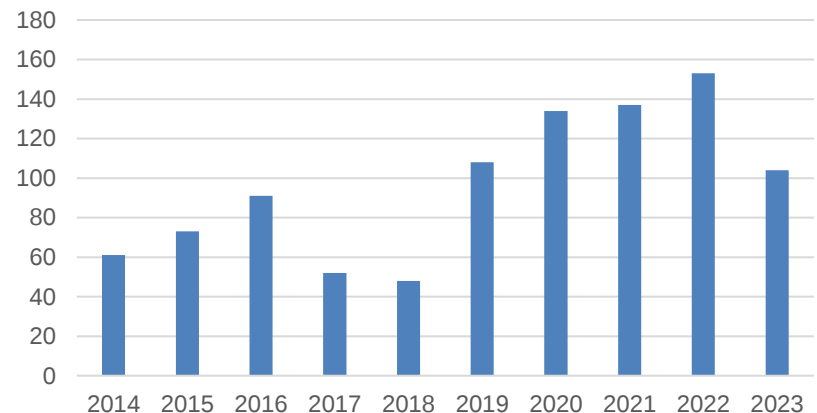
- Des ventes portant quasi-exclusivement sur des maisons individuelles (seulement 16 ventes d'appartement depuis 2014), pour **un prix moyen de 117 000€**. Il s'agit d'un montant relativement accessible pour de nombreux ménages souhaitant accéder à la propriété mais les prix ont augmenté de plus de 25% depuis 2014, avec une nette rupture depuis 2021, pour atteindre **aujourd'hui près de 150 000€**.
- Une **accélération du nombre de transactions immobilières depuis 2019**, pour atteindre un sommet à plus de 150 transactions en 2022. Depuis l'année dernière, il semble s'amorcer un atterrissage du marché immobilier, dû sans doute à la fois à une raréfaction de biens à vendre et de plus grandes difficultés pour les acquéreurs d'obtenir un crédit immobilier (accès plus strict par les organismes financeurs et augmentation des taux d'intérêt).

Cette attractivité retrouvée de biens anciens semble avoir eu un **impact direct sur la remise sur le marché de logements vacants**. Ainsi, il existe aujourd'hui un vrai décalage entre les chiffres de l'INSEE (532 logements recensés en 2020) et l'identification réalisée dans le cadre de la présente étude (autour de 320 logements réellement vacants). Selon les dires des élus locaux, **une véritable dynamique de réhabilitation** s'est enclenchée dans de nombreux centres anciens, avec notamment des biens à la vente depuis longtemps qui ont enfin trouvé preneurs.

**Prix moyen des transactions immobilières**



**Nombre de transactions immobilières**



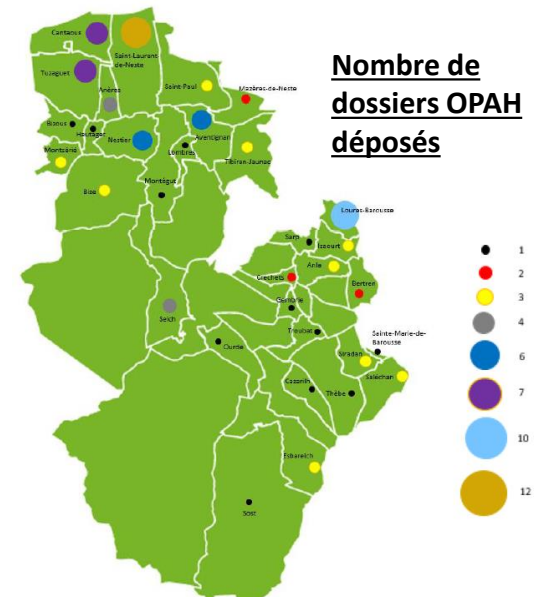
Source : DVF 2014-2023

## UNE DYNAMIQUE DU MARCHÉ ANCIEN ET DE LA RÉHABILITATION

Le travail d'identification et qualification des logements vacants réalisé à partir du fichier LOVAC\* et de la connaissance des élus locaux permet de mieux appréhender le **potentiel de mobilisation** de ces biens :

- 30% porte sur une **vacance transitoire** ou des logements qui font actuellement l'objet de travaux en vue de les rendre habitables ; leur remise sur le marché est donc prévue à court terme.
- 30% concerne des logements qui nécessitent des **travaux de rénovation** très importants, parfois au-delà des capacités financières du propriétaire. Dans ce cas, les aides de l'OPAH et l'accompagnement de l'opérateur peuvent être une aide précieuse pour favoriser une réhabilitation de qualité du bien.
- 12% concerne des **situations familiales compliquées** (indivision, succession en cours) qui retardent bien souvent la remise sur le marché de ces logements voire favorisent la dégradation du bien.
- 8% concerne des **biens en trop mauvais état** pour pouvoir être habitable (des ruines notamment) ; néanmoins, cela peut être une opportunité pour la collectivité de réaliser une opération de curetage pour la création d'espaces publics, espaces verts ou de stationnements.
- 7% en raison d'un **décès récent du propriétaire** ou d'un placement en maison de retraite. Une remise sur le marché peut être envisagée à court ou moyen terme.

Concernant l'adaptation, la réhabilitation voire la rénovation lourde de logements, le **bilan de l'OPAH 2019-2023 est plutôt positif**. Ainsi, 80% des objectifs pour les travaux lourds ont été atteints. En revanche, **les résultats en matière de lutte contre la précarité énergétique s'avèrent plus mitigés** : les travaux portent rarement sur une rénovation globale, ce qui limite souvent les effets de l'opération. Le renouvellement de l'OPAH et des modalités d'animation plus pro-actives devraient permettre d'obtenir de meilleurs résultats en la matière dans les années à venir.



Source : bilan de l'OPAH - SOLIHA

---

## ET DEMAIN?

L'analyse du marché foncier et immobilier local permet d'appréhender les **nombreux blocages en matière de parcours résidentiel** pour les ménages habitants sur le territoire, mais également les évolutions à accompagner pour répondre aux besoins de tous :

- ✓ **La faible offre locative** (moins de 17% du parc total de logements, un taux en baisse depuis 2009) est sans aucun doute une des problématiques majeures rencontrées par les habitants actuels et futurs. La **concurrence forte de l'hébergement touristique** (gîte, location saisonnière à l'aide de plateformes en ligne), avec un niveau de rentabilité élevé (entre 600 et 900€ la semaine en haute saison), explique sans doute ce peu d'appétence des propriétaires à louer à l'année. La régulation de ce type d'hébergement sur la CCNB semble a priori difficile, répondant notamment à un besoin de développement touristique, mais n'est pas complètement à exclure. De même, les aides financières allouées aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'opérations de réhabilitation (OPAH, conventionnement ANAH) ne semblent à première vue pas assez incitatives au regard de l'écart important entre les loyers conventionnés (moins de 6€/m<sup>2</sup>) et libres (entre 8 et 10€/m<sup>2</sup>) ; néanmoins, une **démarche plus proactive de l'OPAH et la recherche de financements complémentaires** (prêt à taux zéro, bonus de la communauté de communes et/ou de la commune) pourrait permettre de convaincre certains propriétaires bailleurs ayant une vision à long terme de leur investissement.
- ✓ **L'offre en logements communaux** (actuellement près de 140 logements) permet de compenser en partie la faible offre locative privée. Néanmoins, le peu de rotation des locataires entraîne un allongement de la liste d'attente. Les communes sont également confrontées à un vieillissement de son parc, avec des coûts de réhabilitation de plus en plus élevés. Une **gestion mutualisée**, un accompagnement technique et juridique ainsi qu'une assistance en vue de la création de nouveaux logements pourraient permettre à terme le développement de ce parc essentiel aux besoins des habitants. La réalisation d'opération par des bailleurs sociaux, notamment l'OPH, semble difficile à court et moyen terme, à la fois en raison de leur mobilisation sur les villes moyennes (Tarbes, Lourdes), une fragilisation de leur capacité d'auto-financement (réduction du loyer de solidarité) et la taille minimum requise des opérations pour en assurer la gestion (généralement une dizaine de logements minimum).
- ✓ **L'augmentation des prix de l'accession à la propriété** (une offre qui se réduit, une hausse des taux d'intérêt et du coût de la construction, etc.), que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf, exclut de plus en plus de ménages, notamment des **primo-accédants aux revenus limités**. Un accompagnement spécifique de la part de la puissance publique pourrait être envisagé, en ciblant certaines catégories de ménages ainsi que des périmètres stratégiques (les deux Petites Villes de Demain notamment).
- ✓ **La remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants ou dégradés** nécessite des actions progressives, ciblées et adaptées à chaque situation, pouvant aller jusqu'à l'acquisition foncière publique. Dans tous les cas, une expertise en amont s'avère nécessaire ainsi qu'un accompagnement pour les cas les plus complexes, ce dont les communes ne sont aujourd'hui pas dotées.

# **UNE OFFRE FONCIÈRE EN COURS DE DÉFINITION**

---

# LA MISE EN PLACE D'UN PLU INTERCOMMUNAL

La communauté de communes Neste Barousse a engagé **l'élaboration d'un PLU intercommunal depuis 2016**. Actuellement en phase d'ajustement du projet de zonage, la présente étude a eu pour objectif d'avoir une vision fine des gisements fonciers potentiellement mobilisables pour asseoir les objectifs de développement définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'arrêt de l'élaboration du SCoT du Pays des Nestes (avis défavorable des services de l'Etat) et la promulgation de la loi Climat & Résilience en août 2021 ont bouleversé quelque peu la donne sur les possibilités de développement en extension urbaine pour les communes de la CCNB. En effet, il est désormais attendu une **réduction de moitié de la consommation foncière** pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Ainsi, à l'horizon du PLUi, **l'enveloppe foncière maximum de consommation foncière devrait s'établir autour de 25 hectares pour le volet Habitat**.

La méthode d'analyse des gisements fonciers (*voir annexe 1*) à partir du projet de zonage du PLUi (en date de l'été 2022) a permis d'identifier **environ 92 hectares de gisements fonciers bruts**, que ce soit en zone déjà urbanisée (zones U) ou à urbaniser (zones AU). L'ensemble de ces gisements fonciers ne pourra pas être mobilisé de façon réaliste à l'horizon du PLUi, environ une dizaine d'années, notamment au regard des blocages fonciers potentiels (indivision ou succession complexe, pas de besoin financier immédiate du propriétaire, préservation de son jardin d'agrément dans le cas de divisions parcellaires, etc.). Ainsi, il est estimé **un potentiel constructible d'environ 61 hectares** répartis de la façon suivante :

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- 30 ha en zone UA / UB (<i>centre ancien et tissu urbain récent contigu</i>)</li><li>- 5 ha en zone Uh (<i>quartier d'habitations / hameau disjoint</i>)</li><li>- 4,5 ha en zone Ug (<i>petit groupe d'habitations disjoint</i>)</li><li>- 21 ha en zone AU (<i>ouvert à l'urbanisation</i>) et AU0 (<i>fermée à l'urbanisation, nécessitera une modification du PLUi</i>)</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>- 45% par comblement de dents creuses</li><li>- 16% au sein d'espaces interstitiels (<i>secteur non bâti d'une superficie supérieure à 5000 m² et situé dans le tissu existant</i>)</li><li>- 39% en extension urbaine</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Selon différentes hypothèses de densité, cela représenterait **entre 610 et 730 nouveaux logements au sein de gisements fonciers non bâtis**, soit un potentiel largement supérieur aux objectifs actuels du PADD établis entre 400 et 450 logements.

# UNE CONSOMMATION FONCIÈRE AU-DELÀ DES OBJECTIFS DU PADD ET DU ZAN

Il s'avère qu'environ **38 hectares de gisement foncier mobilisable portent sur des espaces considérés actuellement comme non artificialisés** :

- **18 ha en zone U** (13 ha en zones UA et UB, 2 ha en zone Uh et 3 ha en zone Ug)
- **20 ha en zone AU et AU0**

Le PADD intercommunal prévoit un **rythme de consommation foncière compris entre 2 et 3 ha par an**. Ainsi, le projet de zonage actuel dépasse ces prévisions, et encore plus l'enveloppe maximum fixée par la loi Climat & Résilience (et en cours de territorialisation par le SRADDET Occitanie). Néanmoins, les échanges réalisés lors de l'identification et la qualification de ces gisements fonciers avec les élus communaux ont permis d'identifier des **secteurs susceptibles d'être déclassés** (absence ou insuffisance des réseaux, rétention foncière trop forte, zone inondable, etc.), représentant un peu plus de 10 hectares.

Plusieurs difficultés se dressent devant les communes pour définir un projet compatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière :

- Un **seuil de 2500 m<sup>2</sup>** à partir duquel le gisement foncier est potentiellement considéré comme de la consommation foncière (*décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023*). Compte tenu de l'absence d'assainissement collectif et du mode récent de développement résidentiel (maisons individuelles sur de grandes parcelles, développement des étirements de constructions, etc.), de nombreux gisements fonciers situés dans le tissu urbain existant devront être comptabilisés comme de la consommation foncière (environ 18 hectares, soit près des trois-quarts de l'enveloppe foncière maximum).
- Une intercommunalité à **43 communes**, constituée uniquement de communes de moins de 500 habitants (hors Saint-Laurent-de-Neste et Loures-Barousse). La multiplication d'offre foncière en extension urbaine pour quasiment chaque commune, même de surface limitée (souvent moins d'un hectare), entraîne une offre foncière globale supérieure aux objectifs définis par le PADD. De même, la « **garantie universelle** » votée en juillet 2023 (1 hectare minimum de consommation foncière par commune) ne peut être appliquée sur la CCNB puisque cela impliquerait une offre foncière (en densification et extension urbaine) largement supérieure aux besoins définis par le PADD. En revanche, cela permet de s'interroger sur la **pertinence d'une réflexion par micro-bassin de vie**, permettant une complémentarité entre les communes concernant l'offre foncière proposée.
- Un **potentiel quasiment inexistant de mobilisation de friches urbaines**, en plus d'une difficulté d'équilibrer financièrement les éventuelles opérations d'aménagement en renouvellement urbain compte tenu des prix actuels du marché immobilier.

# L'IDENTIFICATION DE SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION

Cette difficulté pour le territoire de Neste Barousse d'atteindre cet objectif de sobriété foncière dans le cadre du PLUi a rendu encore plus stratégique l'identification de secteurs pouvant faire l'objet d'une intervention de la puissance publique, de par la mise en place de prescriptions réglementaires à l'égard du propriétaire jusqu'à l'acquisition foncière.

Au final, un peu plus de **90 secteurs stratégiques** ont été identifiés à l'échelle de la communauté de communes, en concertation avec les élus locaux (*voir annexe 2 – atlas foncier*). La grande majorité de ces secteurs porte sur des espaces situés dans le tissu urbain existant, bâti et non bâti. Ils peuvent être classés en plusieurs catégories, renvoyant à des enjeux d'intervention particuliers :

- Près d'une **cinquantaine de bâtiments vacants ou dégradés**, voire des ruines, sur lesquels les élus s'interrogent sur l'opportunité de réaliser une acquisition foncière soit en vue d'une réhabilitation (création de logements communaux par exemple) soit d'une démolition (opération de curetage en centre ancien, création d'un espace public ou de stationnements).
- Une **dizaine de dents creuses** (unité foncière non bâtie d'une superficie généralement inférieure à 2500 m<sup>2</sup>) pour lesquelles une densification pourrait être envisagée ou au moins une règle d'implantation des futures constructions.
- Plus d'une vingtaine d'**espaces interstitiels** (secteur non bâti d'une superficie généralement supérieure à 5000 m<sup>2</sup>) pour lesquels la réalisation d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait être envisagée dans le cadre du PLUi afin d'optimiser ces secteurs situés dans le tissu urbain (mais qui devront être considérés dans la plupart des cas comme de la consommation foncière).
- Enfin, quatre secteurs en **extension urbaine**, considérés comme particulièrement stratégiques pour les communes concernées, notamment lorsqu'il s'agit de réserve foncière publique.

Ce travail fin d'identification a permis d'évaluer le **potentiel de logements** pouvant être produits à terme sur ces secteurs stratégiques. Néanmoins, il s'agit souvent de gisements plus difficiles et complexes à mobiliser, mais qui ne doit pas empêcher d'enclencher une réflexion et une veille foncière dès aujourd'hui.

En parallèle, les échanges avec les élus communaux ont permis d'interroger sur la **pertinence de maintenir certains secteurs en zone constructible**, compte tenu de l'absence ou l'insuffisance des réseaux, la complexité de mobilisation du foncier à l'horizon du PLUi (rétention foncière, multiplicité des propriétaires, etc.) ou de l'enjeu de préservation au regard de la qualité environnementale et/ou paysagère (certains cœurs d'îlot par exemple).

# L'IDENTIFICATION DE SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION



*Un immeuble vacant et dégradé au cœur du village de Ferrère : comment inciter le propriétaire à rénover son bien ?*



*La mutation possible d'un vieux bâtiment agricole au cœur du village de Gaudent : une démolition à prévoir pour aérer le tissu ancien ?*



*Un bâtiment sinistré par un incendie à Ourde : vers une ruine ou une rénovation à accompagner ?*



*Une maison vacante avec un grand jardin à Siradan : une opportunité pour réaliser des logements accessibles à l'aide du portage foncier de l'EPF ?*



*Un projet d'habitat inclusif dans un ancien bâtiment situé à Bertren, mais à la recherche d'un équilibre financier*



*Une dent creuse stratégique en entrée de Loures-Barousse : des prescriptions possibles dans le PLUi pour une opération d'aménagement de qualité*



*Un espace interstitiel à proximité d'équipements publics, une occasion de renforcer un quartier de Saint-Laurent-de-Neste*

# VERS LA MISE EN PLACE D'OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE

Le travail de concertation sur les gisements fonciers mobilisables et les secteurs stratégiques d'intervention ont permis d'identifier un certain nombre d'outils pouvant être mobilisés, au cas par cas, par les élus locaux pour la production de logements :

- ✓ En premier lieu, **l'élaboration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permet de poser les principes fondamentaux de l'aménagement voulus par les élus (densité minimum, typologie de logement, implantation des constructions, gestion du stationnement, objectif de non-imperméabilisation, etc.). Obligatoires pour les zones à urbaniser, elles peuvent également être mises en place au sein des zones urbaines lorsque des enjeux particuliers apparaissent (optimisation de la consommation foncière, sécurisation des accès, enjeux paysagers et/ou architecturaux notamment en entrée de ville).
- ✓ **L'inscription d'emplacement réservé**, matérialisé sur le règlement graphique, en vue de la réalisation de logements à coût abordable (logements sociaux ou communaux). Cette servitude n'oblige pas le propriétaire concerné à vendre son terrain, mais la collectivité devient prioritaire en cas de vente de ce dernier. Il est également possible de mettre en place une Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur certains secteurs afin d'imposer la réalisation d'une part minimum de logements sociaux. Dans tous les cas, la mise en place de ce type de servitude nécessite une étude préalable sur la programmation et la faisabilité technique de ces opérations de logements, dont l'équilibre financier peut être particulièrement fragile.
- ✓ **L'utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU)** qui pourra être mis en place par délibération de chaque Conseil Municipal suite à l'approbation du PLUi (cela est déjà possible pour les communes possédant un document d'urbanisme). Ce droit nécessite néanmoins la définition en amont d'un projet d'intérêt général, un suivi continu des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et une réactivité de la part des élus locaux (2 mois maximum pour prendre une décision).
- ✓ **La mise en place d'un arrêté de péril** lorsqu'un immeuble présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage. Procédure quelque peu complexe, elle peut nécessiter l'accompagnement d'un juriste. Mise en place sur certaines communes du territoire (Bertren et Izaourt par exemple), cette procédure a fait ses preuves et a entraîné la réhabilitation ou la remise sur le marché des bâtiments concernés.
- ✓ **La mobilisation de l'EPF Occitanie**, un organisme d'Etat qui assure le portage foncier (convention opérationnelle de 8 ans maximum) en vue de la réalisation de logements à coût abordable (logements locatifs sociaux, logements communaux). Avant de réaliser une acquisition, l'EPF peut également financer en partie une étude urbaine de faisabilité (50% maximum) pour s'assurer de la pertinence d'intervention.

Ces différents outils font l'objet d'une fiche détaillée (*voir annexe 6*).

# LE PLAN D' ACTIONS

---

## *VOLET HABITAT*

# LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE HABITAT

Au regard des enjeux d'intervention identifiés, il est proposé un plan d'actions sur le volet Habitat reposant sur 4 piliers :

## ANIMER

- ① Animer régulièrement des **rencontres avec les acteurs de l'immobilier et de la construction** afin de mieux faire connaître les dispositifs d'aides liés à la rénovation énergétique et l'adaptation des logements. Relancer la **communication auprès du grand public**.
- ② Prendre contact auprès des **propriétaires de logements vacants et dégradés** en vue d'un accompagnement technique par l'animateur de l'OPAH (*courrier, visite du bien, étude technique et économique, simulation financière*).
- ③ **Former régulièrement les élus**, par exemple à travers l'ADIL, notamment sur la **procédure de signalement** en cas d'habitat indigne et la mise en place d'**arrêté de péril**.
- ④ Créer un **Observatoire de l'Habitat et du Foncier**, en s'appuyant notamment sur l'outil « Mon Territoire », avec la définition d'indicateurs-clefs, mutualisable à l'échelle du PETR. Mettre à jour annuellement la **consommation foncière** (rapport triennal), les **gisements fonciers mobilisables** et les **logements vacants** (enquête communale)
- ⑤ Anticiper la **création d'un service d'instruction du droit des sols** suite à l'approbation du PLUi et au probable transfert opéré à terme par la DDT. La création d'un service spécifique ou sa mutualisation avec la CCPL, voire son externalisation, permettrait d'assurer une **veille foncière efficace** (suivi des DIA notamment).

## ACCOMPAGNER

- ① Réaliser une **étude de faisabilité économique** pour les propriétaires de logements vacants en vue d'un conventionnement ANAH. Prévoir éventuellement un **bonus financier**, sous conditions, pour mieux équilibrer les opérations pour les propriétaires bailleurs.
- ② Mettre en place un **prêt bonifié pour faciliter la primo-accession** pour des ménages ciblés (conditions de revenus, d'âge et de lieu d'acquisition). Ce coup de pouce pourrait être ciblé dans un premier temps dans le **périmètre d'ORT** de Saint-Laurent-de-Neste et Loures-Barousse.
- ③ Proposer une **gestion mutualisée des logements communaux**, à travers l'appui de l'OPH ou de l'EPCI, pour optimiser la gestion du parc mais également son renouvellement (réhabilitation de logements existants, création de nouveaux logements).
- ④ Elaborer une **OAP « densité minimum »** sur les secteurs non bâtis situés dans le tissu urbain et d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> / 2 500 m<sup>2</sup> (selon les communes) afin de ne pas compromettre la densification future. A l'inverse, **préserver les secteurs à enjeux paysagers** (à travers les Eléments de Paysage Identifiés) situés au cœur du tissu urbain ancien (vergers, potagers, points de vue vers les Pyrénées).

# LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE HABITAT

## ACQUÉRIR

- 1 Mobiliser l'**EPF Occitanie** en vue de financement d'études de faisabilité et d'acquisition sur des secteurs stratégiques identifiés (mise en place de conventions).
- 2 Inscrire des **emplacements réservés**, voire des Servitudes de Mixité Sociale, sur des secteurs dédiés à la réalisation de **logement à coût abordable** (logement social ou communal). Réaliser des **opérations de « curetage »** en centre ancien pour rendre plus attractif les logements.
- 3 Mettre en place et utiliser le **Droit de Préemption Urbain (DPU)**, ce qui nécessite à la fois la définition en amont d'un projet d'intérêt général, une veille foncière sur les secteurs stratégiques identifiés et un suivi en continu des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).
- 4 Réaliser une étude de faisabilité en vue de la mise en place d'une **Opération de Revitalisation Immobilière (ORI)**, dans un premier temps sur Saint-Laurent-de-Neste (*financement possible par l'ANAH*).
- 5 Recenser les **biens sans maître et les parcelles en abandon manifeste** à l'aide du PETR (étude en cours) et les élus.
- 6 Anticiper les **besoins en compensation** de futurs projets d'aménagement, qu'ils soient à vocation d'habitat ou économique, en vue de l'application du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050. Réaliser une étude environnementale spécifique.

## FINANCER

- 1 Réfléchir à la mise en place d'une **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)** pour mobiliser les propriétaires concernés. Les recettes pourraient être mobilisées par les communes sur des **aides ciblées favorisant la remise sur le marché des logements vacants** ou la création de logements locatifs privés (*bonus dans le cas des aides de l'OAPH*).
- 2 Augmenter le taux de la **Taxe d'Habitation des Résidences Secondaires (THRS)** afin de favoriser la reconversion en résidence principale. Les recettes engendrées pourraient également être en partie redirigées sur des aides à la réhabilitation de logements vacants ou dégradés.
- 3 Généraliser la **Taxe d'Aménagement**, avec un taux compris entre 1 et 5%, afin d'assurer le financement des réseaux et équipements publics. La **Taxe d'Aménagement Majorée**, compris entre 5 et 20%, pourrait être envisagée sur certains secteurs de développement, mais cela nécessite une justification particulière.
- 4 Mettre en place un **Projet Urbain Partenarial (PUP)** pour les projets d'aménagement d'envergure nécessitant la création ou le renforcement des réseaux et d'équipements publics. Un accompagnement technique et juridique sera sans doute nécessaire pour la formalisation du PUP.

# LE PROFIL ÉCONOMIQUE

---

**À VALIDER  
PAR MAXIME  
LAGARDE**

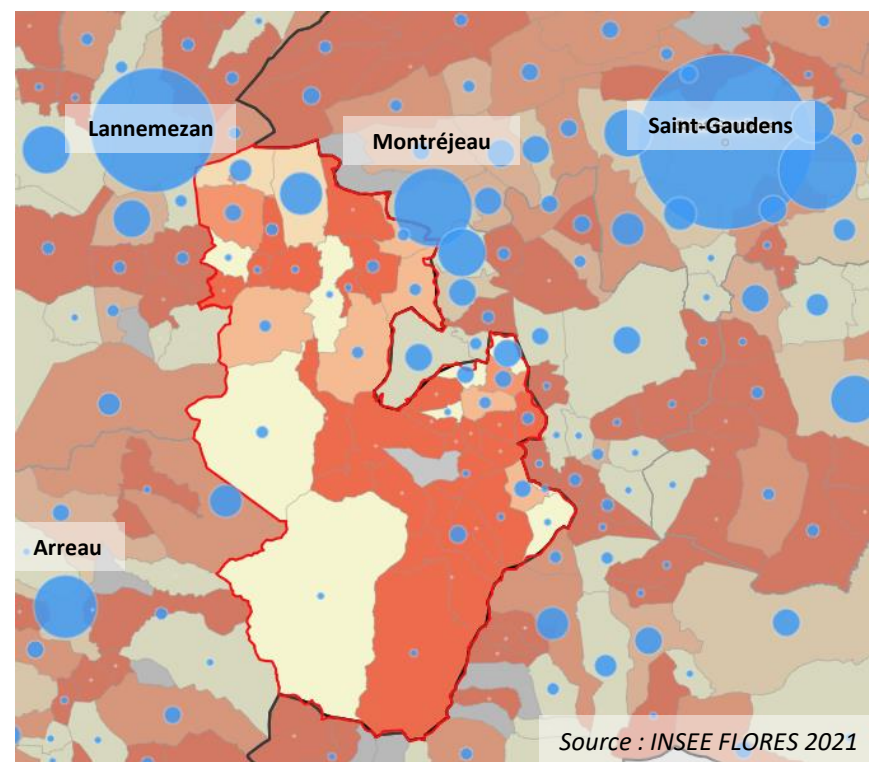
# UNE ÉCONOMIE LIÉE À LA VOCATION RÉSIDENTIELLE

L'économie de Neste Barousse est clairement liée à la **vocation résidentielle du territoire**, avec plus de 75% d'établissements appartenant à la sphère résidentielle\*. Majoritaires jusque dans les années 70, les emplois productifs ont peu à peu diminué jusqu'à ne représenter aujourd'hui plus que 14% des effectifs salariés. Malgré tout, la CCNB accueille quelques entreprises industrielles, pourvoyeuses d'emplois, notamment liées à l'extraction, l'exploitation et la transformation de ressources naturelles (une quarantaine d'emplois pour la SOCLI, une dizaine pour Carrière de la Neste). A noter que la communauté de communes fait partie du territoire Comminges-Nestes labelisé « **Territoire d'industrie** » pour la phase 2023-2027.

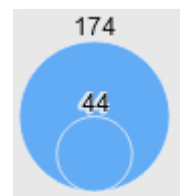
Comme dans de nombreux territoires ruraux, les **emplois publics** (administrations publiques, enseignement, santé, action sociale) restent majoritaires, représentant 65% des effectifs salariés. Les emplois liés à l'aide à la personne et aux établissements d'hébergement médico-sociaux sont particulièrement importants et concentrés sur Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse, Cantaous et Siradan. A noter que la branche professionnelle liée aux **commerces, transports et services** concerne près de 37% des établissements, représentant plus de 220 emplois.

La particularité du territoire est la **part largement majoritaire de petites entreprises**, avec 75% d'établissement ayant moins de 10 salariés. On constate également une augmentation du nombre d'auto-entrepreneurs ces dernières années, du fait de la facilité de créer sa propre entreprise et du développement de la bi-activité.

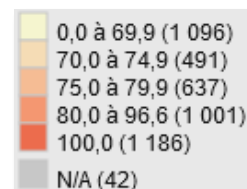
## Nombre et profil des établissements employeurs



Nombre  
d'établissements  
employeurs



Part des établissements  
de 1 à 9 salariés (en %)



\* l'économie résidentielle désigne l'ensemble des activités destinées à satisfaire les besoins des populations locales

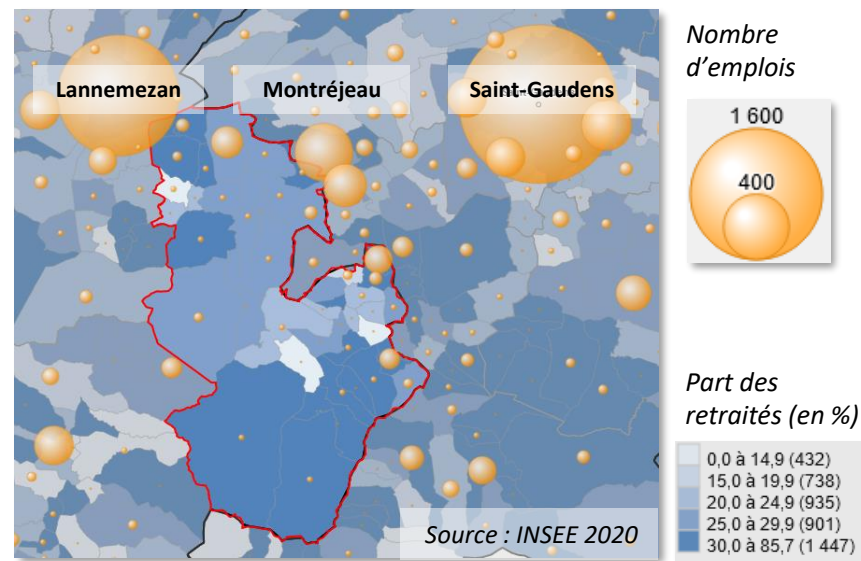
# UNE ÉVOLUTION DU PROFIL DES ACTIFS

Selon les données issues de l'INSEE, **plus de 200 emplois semblent avoir été perdus entre 2014 et 2020** (soit – 12%) mais ces chiffres semblent difficilement explicables compte tenu de l'absence de fermeture d'entreprises importantes sur le territoire durant cette période.

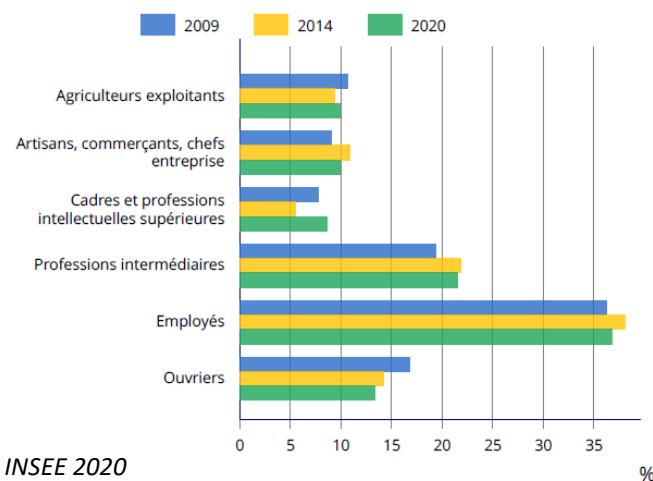
Le ratio entre le nombre d'emplois présents et le nombre d'habitants reste déséquilibré (**4,5 habitants pour 1 emploi**) et reste largement inférieur à celui du Pays des Nestes (3 habitants pour 1 emploi) ; cela peut s'expliquer en partie par le nombre important de retraités résidant sur Neste Barousse (41% de la population de 15 ans ou plus). En parallèle, l'indicateur de concentration d'emploi\* (ICE) est largement inférieur à 100 (moins de 62 en 2020), ce qui confirme le caractère résidentiel du territoire de Neste Barousse et explique les importants déplacements domicile-travail vers les pôles d'emplois extérieurs. Enfin, on peut noter que **moins de 20% des actifs travaillent sur leur commune de résidence**, un chiffre en baisse de 3 points depuis 2009.

Concernant le profil des actifs, on peut noter **l'augmentation sensible de la part de cadres supérieurs et professions intermédiaires** depuis 2009, sans doute liée au développement de la fibre, du télétravail et des activités de services. En revanche, la part des ouvriers marque considérablement le pas depuis plus d'une dizaine d'années. On note également **une baisse importante du nombre d'exploitants** (176 exploitations en 2020, soit une diminution de près de 30% par rapport à 2010), avec un âge moyen de 52 ans. 6% des exploitations sont en agriculture biologique mais elles rencontrent actuellement de grandes difficultés et certaines envisagent de revenir en agriculture conventionnelle.

## Pôle d'emplois et poids des retraités



## Evolution des emplois selon la catégorie socio-professionnelle



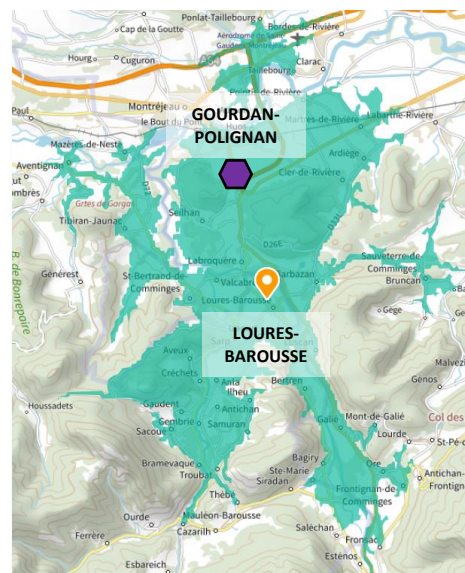
\* l'ICE est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant la zone.

# UNE OFFRE COMMERCIALE LIMITÉE, FRAGILE MAIS PARFOIS INNOVANTE

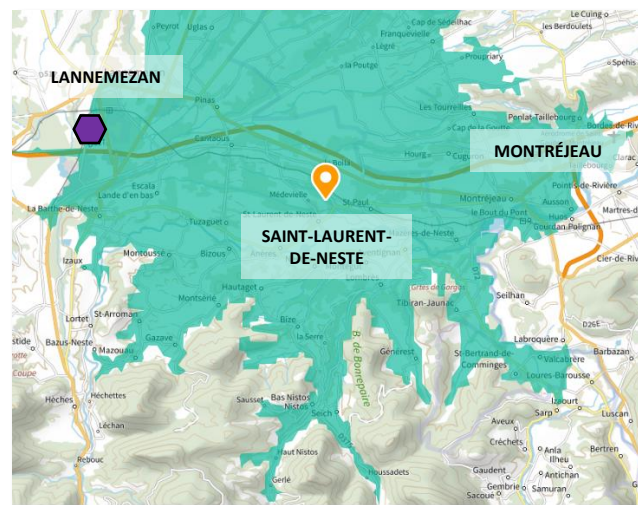
Sur le plan commercial, le territoire Neste Barousse propose des commerces alimentaires de proximité mais concentrés en très grande majorité sur Loures-Barousse et Saint-Laurent-de-Neste. **Un seul supermarché** (Carrefour Contact avec station-service, moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) est présent sur le territoire, à Loures-Barousse, et souhaite se développer pour proposer des services complémentaires. Saint-Laurent-de-Neste accueille ni supermarché, ni station-service, ni marché hebdomadaire et présente un appareil commercial moins étoffé que celui de Loures-Barousse ; néanmoins, les deux épiceries (O Panier Nestois et Chez Matt & Lilly) répondent à un vrai besoin des habitants.

**L'évasion commerciale** s'avère forte compte tenu de la proximité et l'offre supérieure du centre commercial Les Portes du Val d'Aran à Gourdan-Polignan (Super U, Aldi, Centrakor, Mc Donald's) et la zone commerciale du Plateau à Lannemezan (Carrefour, Bricomarché, Gamm Vert, Intersport, Gifi). Néanmoins, il semble y avoir une vraie appétence des consommateurs locaux pour des **produits issus du circuit court**, ce qui peut expliquer le succès des box drive mis en place par certains commerçants et agriculteurs ainsi que de Croquez Local en Pays des Nestes basé à la zone PPI.

Cette offre commerciale concentrée sur les deux bourgs-centres questionne forcément **la population « captive »**, notamment les plus jeunes et les personnes âgées ne disposant pas de véhicule personnel. L'offre actuelle en matière de Transport à la Demande ne semble pas répondre aux besoins des usagers (horaires proposés peu adaptés).



*Isochrone de 15 minutes en voiture à partir de Loures-Barousse*



*Isochrone de 20 minutes en voiture à partir de Saint-Laurent-de-Neste*

# **L'OFFRE FONCIÈRE & IMMOBILIÈRE**

---

# L'OBLIGATION D'UN INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, donne **le cap d'un « zéro artificialisation nette »** (dit ZAN) à l'horizon 2050 et dote les territoires d'un ensemble d'outils pour sa mise en œuvre, notamment des outils de connaissance.

L'article 220 de la loi prévoit en particulier la réalisation par les intercommunalités d'un **inventaire des zones d'activités économiques (ZAE)**. Cet article définit les ZAE comme étant « *les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* ». Mais si la loi offre ainsi un cadre, elle ne donne **pas de contour plus précis de ce que recouvre une ZAE**, ni dans le périmètre à retenir, ni dans son objet et son usage. Cela relève donc du propre choix de la collectivité qui va mener l'inventaire. Pour cela, il est proposé de s'appuyer sur les critères suivants :

- ✓ être un zonage économique défini dans le règlement du document d'urbanisme (espace actuel ou futur) ;
- ✓ être un ensemble foncier délimité géographiquement ;
- ✓ être des espaces initiés, créés et aménagés par un maître d'ouvrage public, des promoteurs ou des investisseurs privés ;
- ✓ être des espaces à destination d'entreprises économiques industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale, touristique ou encore logistique ;
- ✓ être issue d'une volonté publique passée, actuelle ou future de développement coordonné ;
- ✓ avoir une cohérence d'ensemble en termes d'aménagement.

Selon ces critères, la communauté de communes Neste Barousse accueille actuellement **trois zones d'activité économique** :

- ✓ la zone Pic Pyrénées Innovation (PPI) située à Saint-Laurent-de-Neste ;
- ✓ la zone artisanale située à Saléchan ;
- ✓ le lotissement artisanal situé à Cantaous.

Actuellement engagée dans **l'élaboration d'un PLUi**, la communauté de communes est en pleine réflexion sur le renforcement, l'évolution voire l'extension de ces zones économiques.

---

# LE CONTENU ET LES OBJECTIFS DE L'INVENTAIRE

Selon l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire doit contenir :

- ✓ un **état parcellaire des unités foncières de chaque ZAE**, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- ✓ **l'identification des occupants** de la zone d'activité économique ;
- ✓ **l'identification du taux de vacance** à l'échelle de chaque zone d'activité.

Cet inventaire s'appuie à la fois sur les données publiques mises à disposition auprès des collectivités (cadastre, fichiers MAJIC, DV3F, fichier SIRENE, etc.) mais également une expertise économique locale.

Après **consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique** pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par la communauté de communes. L'inventaire doit être actualisé au moins tous les six ans.

Cet inventaire ne doit pas être considéré comme un simple état des lieux mais plutôt comme une **démarche d'observation au service de la sobriété foncière**, en contribuant à la fois aux objectifs de développement économique et à la préservation du foncier et des sols vivants. A terme, cette démarche pourrait utilement aboutir à un **observatoire de l'économie et/ou du foncier économique** partagé avec les collectivités limitrophes afin de mener des actions de planification cohérentes, et ce d'autant plus en l'absence de SCoT.

---

# LA ZONE PIC PYRÉNÉES INNOVATION (PPI)

La zone Pic Pyrénées Innovation a vu le jour en 1999 avec la création de l'incubateur d'entreprises le CETIR. Elle a été classée en mars 2009 en **Zone d'Intérêt Régional** » (ZIR) dans le cadre du Schéma Territorial des infrastructures économiques du Pays des Nestes et est située en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) et en Zone d'Aides à Finalité Régionale (AFR).

Elle dispose de tous les outils pour permettre la création d'activité et de projets de développement économique et proposer aux porteurs de projets des locaux et services d'accompagnement de qualité.

L'intérêt et l'originalité du site résident dans le fait que dans un même lieu sont réunis **plusieurs outils destinés à favoriser la réussite et l'implantation d'entreprises en milieu rural** :

- Le **CETIR** (Centre Européen des Technologies de l'Information en milieu Rural), véritable incubateur d'entreprises en partenariat avec Matra Système (Airbus aujourd'hui) qui accueille des porteurs de projets afin qu'ils puissent développer leurs idées, faire de la Recherche & Développement et créer leur activité (*pour plus d'informations : [www.cetir.net](http://www.cetir.net)*).
- La **pépinière d'entreprises**, qui accueille et accompagne les créateurs d'entreprises pendant les premières années de la vie de l'entreprise avec des équipements de qualité : 2000 m<sup>2</sup> de bureaux et plateaux tertiaires, salles de réunion, espace coworking, salle de sport, micro-crèche (*pour plus d'informations : [www.zone-ppi.com](http://www.zone-ppi.com)*).
- Le **Fablab Sapiens** (*pour plus d'informations : <https://fablab-sapiens.fr/>*) est un service installé sur la zone PPI en 2018 qui permet aux porteurs de projets de disposer d'un lieu d'échange de savoirs et de collaboration pour la fabrication et la conception de prototypes, outils et produits variés grâce aux différentes machines-outils numériques et aux compétences de l'équipe d'accompagnement qui peut également se déplacer avec le fab mobile (véhicule équipé de machines-outils numériques déplaçables : imprimantes 3D, découpe laser, etc.).
- Un **tiers lieu / espace de coworking** équipé de bureaux individuels et collaboratifs avec des espaces de détente et de restauration.

La zone PPI a pour objectifs :

- ✓ de permettre aux porteurs de projet/créateurs d'entreprises d'**acquérir « en situation » les connaissances nécessaires à la direction de leur entreprise** ;
- ✓ de **favoriser le développement de projet industriels, artisanaux, commerciaux à forte dominante innovante et de dynamiser l'espace rural** en profitant des nouvelles technologies qui effacent la notion de distance permettant l'implantation d'entreprises.

# LA ZONE PIC PYRÉNÉES INNOVATION (PPI)



*Entreprises et associations actuellement implantées sur le site de la PPI*

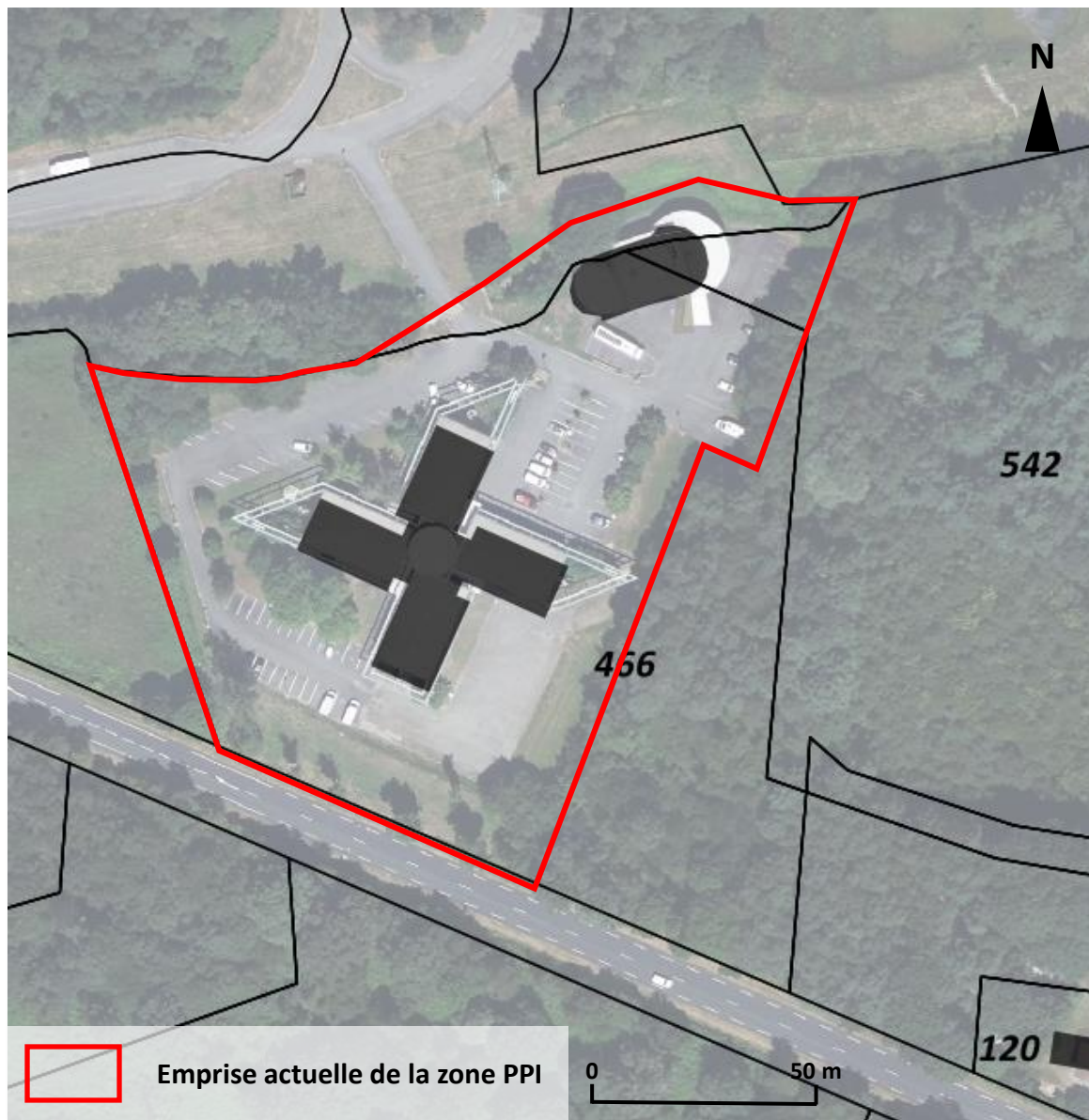
La zone PPI dispose d'une équipe spécialisée dans l'accompagnement au développement économique qui a accompagné la **création et le développement de plus de 70 entreprises depuis 1999**, représentant la création de plus de 1 560 emplois toujours existants en 2019 mais dans la très grande majorité non pérennisés sur le territoire de Neste Barousse.

Aujourd'hui, la zone accueille **15 entreprises et associations pour environ 110 emplois** sur le site.

En mai 2024, il reste **environ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher disponibles pour des espaces de bureaux**. En fonction de la demande, il pourrait également être imaginé l'optimisation de la plus grande salle disponible (servant de salle du Conseil Communautaire), d'une surface de plancher d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas prévu la construction d'un nouveau bâtiment en lien avec les locaux actuels. En revanche, un projet d'ombrières sur les aires de stationnement ainsi que la réalisation d'un système de géothermie sont prévus à court et moyen termes sur le site.

## LA ZONE PPI – ÉTAT PARCELLAIRE



Les parcelles A466 et A542 appartiennent à la Communauté de Communes Neste Barousse.

La zone PPI a actuellement une emprise foncière d'environ 1,4 hectare.

La surface de plancher totale des bâtiments (CETIR et hôtel d'entreprises) est de 2 500 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher encore disponible pour l'accueil d'activités économiques, principalement des bureaux, est estimée à environ 100 m<sup>2</sup>.

---

## LE DÉVELOPPEMENT AU SUD DE LA ZONE PPI

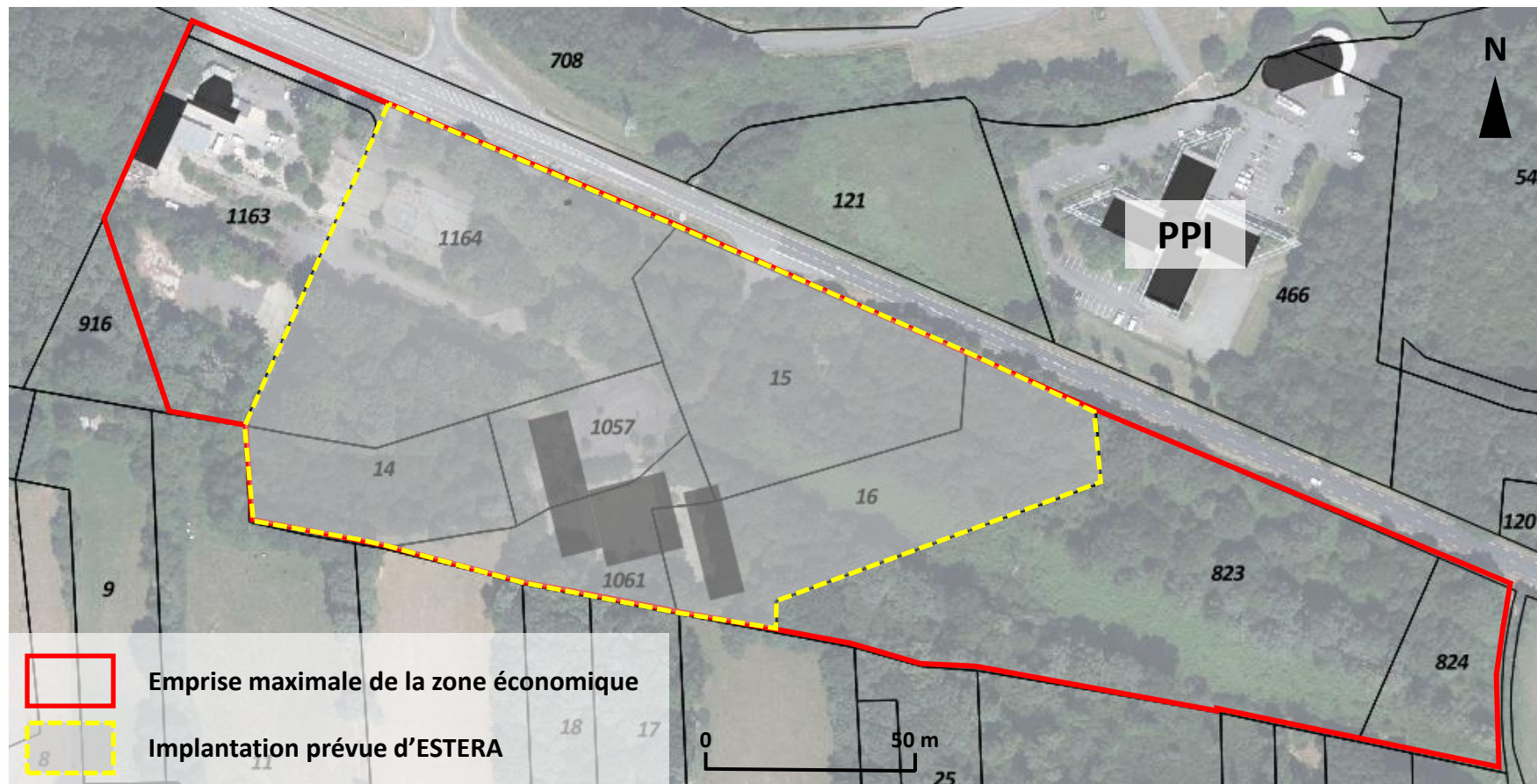
Le secteur situé au sud de la zone PPI, au-delà de la RD817, accueille actuellement une **activité de brasserie**, la Brasserie des Pics, ainsi qu'un **espace en friche qui accueillait autrefois l'enseigne de bricolage RECURT**.

Sur cette friche, un acteur économique, ESTERA, souhaite s'y installer à court terme pour la **réalisation d'une plateforme multi-activités** (bureaux, assemblage de chaudières, stockage / broyage / criblage de bois avec la création d'un hangar).

Il s'agit également d'une opportunité intéressante pour la communauté de communes Neste Barousse pour la valorisation d'une partie de ces réserves foncières (parcelles B823 et B824) afin d'accueillir une partie de l'entreprise ESTERA mais également d'autres **activités économiques en lien avec la filière bois / énergie**. Une réflexion est en cours, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, pour définir la capacité d'accueil d'une future zone à urbaniser à vocation économique sur la frange est de l'ancien magasin de bricolage RECURT (parcelles B823 et B824). Le développement de ce secteur, en extension urbaine, serait de l'ordre de 2 hectares maximum.

La communauté de communes Neste Barousse possède également une **importante réserve foncière sur la frange ouest de la zone PPI** (parcelle A707, pour une superficie de 4,9 hectares). Il n'est pas prévu de la rendre constructible dans le cadre du futur PLUi, mais il s'agit d'un secteur qui pourrait être amené à être développé à plus long terme, notamment si une ou plusieurs entreprises, d'une certaine importance, souhaitent s'y implanter (dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi pour un projet d'intérêt général).

## LE DÉVELOPPEMENT AU SUD DE LA ZONE PPI – ÉTAT PARCELLAIRE



Parcelle B 1163 : implantation de la Brasserie des Pics (9 290 m<sup>2</sup>)

Parcelle B 14 : M. RECURT (3 829 m<sup>2</sup>)

Parcelles B 15, B 16, B 1057, B 1061 : CSI REVOT (2,1 ha)

Parcelle B 1164 : propriétaire non connu (1,3 ha)

Parcelles B 823, B 824 : Communauté de Communes Neste Barousse (1,9 ha)

---

## LA ZONE D'ACTIVITÉS DE SALÉCHAN

La zone d'activités de Saléchan est **dédiée à l'artisanat et à la petite industrie**.

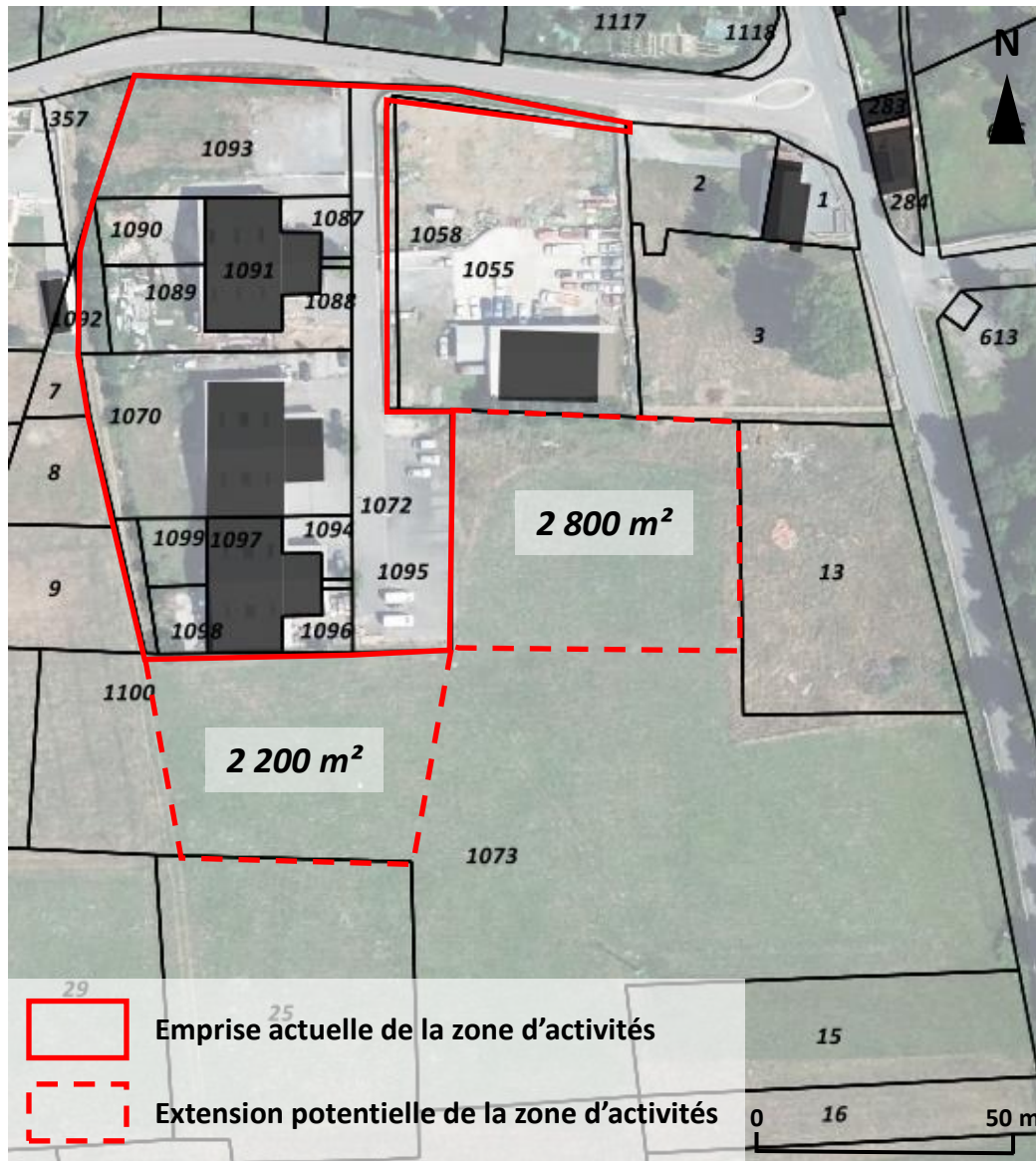
Elle est constituée d'un ensemble de **6 plateaux équipés d'un hangar de 250 m<sup>2</sup> et de deux bureaux de 20 m<sup>2</sup> chacun**.

Actuellement tous les locaux sont occupés, à la fois par **les services techniques de la communauté de communes Neste Barousse ainsi que par 3 entreprises** :

- Une entreprise de menuiserie (entreprise De Carvalho) ;
- Un programmeur automobile (garage OVM) ;
- Un fleuriste (Comminges Fleurs).

Dans le cadre du PLUi, la communauté de communes Neste Barousse souhaite **permettre le développement mesuré** de cette zone d'activités afin d'accueillir de nouvelles entreprises. La collectivité s'interroge toutefois sur les modalités d'aménagement de ce secteur de développement : la commercialisation de lots libres à bâtir ou une gestion directe de locaux d'activités à l'instar de ce qui a été réalisé sur la première tranche d'aménagement. La surface de la zone à urbaniser serait compris **entre 2800 et 5000 m<sup>2</sup> maximum** dans le cadre du futur PLUi.

## LA ZONE D'ACTIVITÉS DE SALÉCHAN – ÉTAT PARCELLAIRE



Hormis le bâtiment situé le plus au nord, vendu par la communauté de communes, les autres parcelles appartiennent à la collectivité.

Le projet d'extension de la zone d'activités se réaliserait potentiellement sur une partie de la parcelle A1073 qui appartient également à la communauté de communes Neste Barousse.

L'emprise totale de la zone d'activités actuelle est de 7 450 m<sup>2</sup>. Deux hypothèses d'extension sont aujourd'hui évoquées, pour un total de consommation foncière de 5 000 m<sup>2</sup> maximum.

## LE LOTISSEMENT ARTISANAL DE CANTAOUS

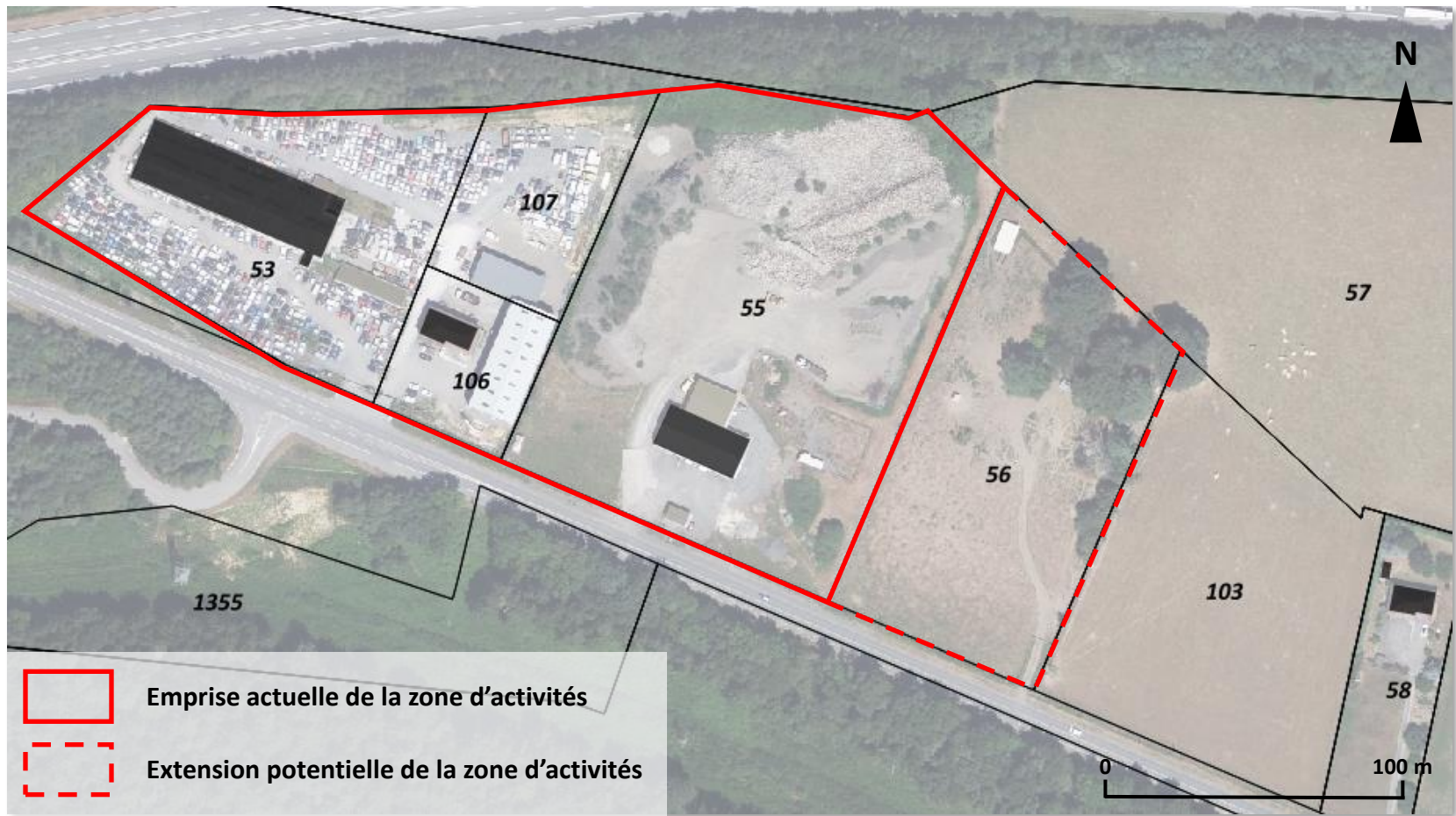
Le lotissement artisanal de Cantaous se situe le long de la route de Toulouse, à 1,4 kilomètre de la zone PPI, et accueille actuellement une **entreprise d'achat et vente de véhicules / casse automobile**, Land'Auto 65, appartenant au réseau Indra. Plus à l'est, un **local de stockage** est actuellement utilisé par un primeur ; l'arrière du bâtiment sert actuellement de dépôt de matériaux, avec un risque de pollution des sols (dépôt de ballast suite au chantier sur la ligne SNCF Toulouse-Tarbes). Sur cette zone, il existe un **fort enjeu de requalification urbaine et paysagère**, d'autant plus si les activités venaient à muter à moyen ou long terme.

La commune de Cantaous a acquis récemment la parcelle ZC56, située à l'est de la zone économique existante. Dans le cadre du PLUi, la commune souhaiterait l'intégration, en totalité ou partiellement, de cette parcelle dans la zone constructible, pour une surface maximale d'environ 1,13 hectare.



*Un bâtiment de stockage pour un primeur, mais dont l'avenir est incertain*

# LE LOTISSEMENT ARTISANAL DE CANTAOUS – ÉTAT PARCELLAIRE



Parcelles ZC 53, ZC 107 : SCI Pillebourse, implantation de Land'Auto 65 (1,37 ha)

Parcelle ZC 106 : Holding Yves Adoue (2 600 m<sup>2</sup>), bâtiments en lien avec Land'Auto 65

Parcelle ZC 55 : SCI Asthe, local utilisé par un primeur (1,96 ha)

Parcelle ZC 56 : commune de Cantaus (1,13 ha)

# **LES BESOINS**

---

# **EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

---

# LES BESOINS EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'élaboration en cours du PLUi doit permettre de définir spatialement la stratégie de développement économique de la communauté de communes et des communes pour les dix à quinze prochaines années. Plusieurs axes de développement ont ainsi pu être identifiés :

- ✓ **L'accompagnement et la recherche de synergies autour de l'installation d'ESTERA** sur la friche Recurt, située au sud de la zone PPI. La communauté de communes étant propriétaire de la frange est de ce secteur, une ouverture à l'urbanisation pourrait être prévues, éventuellement en plusieurs tranches, afin de développer une filière bois-énergie. La consommation foncière serait de l'ordre de 1,9 hectare maximum.
- ✓ **La création de locaux neufs permettant d'accueillir des entreprises de services**, notamment celles actuellement installées sur la zone PPI et qui chercheront des locaux adaptés après leur phase d'incubation. En effet, il a été constaté que la quasi-totalité des entreprises accueillies de façon transitoire par la PPI ne se sont pas installées définitivement sur le périmètre de la communauté de communes.
- ✓ **La programmation d'une extension de la ZA de Saléchan**. Aujourd'hui, il n'est pas identifié précisément d'entreprises souhaitant s'installer sur cette zone d'activités, néanmoins il s'agit de la seule zone de ce type sur le secteur de la Barousse. De plus, la réouverture prévue de la ligne Montréjeau – Bagnères-de-Luchon à l'aide du premier TER à hydrogène pourrait éventuellement relancer l'attractivité de cette zone. La consommation foncière d'une éventuelle extension serait inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>, quel que soit l'hypothèse retenue.
- ✓ **La requalification à terme du lotissement artisanal de Cantaous**, avec la probable mutation des activités actuellement présentes. L'intégration de la parcelle communale, en totalité, engendrerait une consommation foncière de 1 ha maximum.
- ✓ **L'extension limitée du Carrefour Contact** (de l'ordre de 2 800 m<sup>2</sup>) situé à Loures-Barousse pour répondre à un besoin de diversification des activités de commerces et de services, et ce à proximité de la gare. Néanmoins, une vigilance particulière doit être portée pour ne pas engendrer une concurrence avec les commerces de proximité situés dans le périmètre ORT.
- ✓ **L'analyse de projets touristiques et d'hébergement** au regard de leur faisabilité et pertinence au regard des besoins du territoire. Leur intégration est possible dans le cadre du PLUi, à travers la création de STECAL, mais cela pourrait entraîner une consommation foncière importante au regard des objectifs de modération fixée par le PADDi (entre 2 et 3 hectares maximum pour les dix prochaines années).

# **LE PLAN D' ACTIONS**

---

## ***VOLET ÉCONOMIQUE***

# LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

## Optimiser et développer la zone PPI

- ① Optimiser les locaux actuels de la PPI pour la création de bureaux.
- ② Développer le sud de la PPI, à travers la filière bois-énergie. Une ou deux tranches d'aménagement pourraient être prévues sur la réserve foncière intercommunale.
- ③ Proposer des bureaux en dehors de la PPI pour favoriser l'installation définitive d'entreprises, notamment celles en incubation.

## Etendre à terme de la ZA DE SALECHAN

- ① Prévoir sous conditions l'extension de la ZA de Saléchan, en cas d'opportunité d'installation d'entreprises.
- ② Optimiser la voirie et les stationnements existants, notamment pour limiter les coûts d'aménagement d'une éventuelle extension.
- ③ Intégrer paysagèrement les futurs bâtiment artisanaux (*cahier des charges*).

## Requalifier le lotissement artisanal de CANTAOUS

- ① Anticiper la requalification de la zone de Cantaous à travers la réalisation d'une OAP
- ② Préempter le local appartenant au primeur en cas de vente (déjà artificialisé, opportunité foncière)

## Accompagner les projets touristiques

- ① Accompagner un hébergement pour les groupes.
- ② Développer les abords de la grotte de Gargas (*étude en cours*).
- ③ Identifier les STECAL pour les projets d'hébergement, mais une vigilance sur la faisabilité du projet, sinon attendre la prochaine modification du PLUi.

## Protéger l'appareil commercial

- ① Protéger le linéaire commercial de Loures-Barousse.
- ② Permettre une extension mesurée du Carrefour Contact, mais une vigilance sur les activités accueillies.

## Aider les entreprises

- ① Ajuster le règlement d'aides aux entreprises.
- ② Assurer une veille foncière sur la mutation des bâtiments économiques.
- ③ Rechercher des terrains pour l'installation de maraîchers, et favoriser ainsi le développement du circuit-court.
- ④ Réaliser des acquisitions foncières en zone naturelle en vue de compensations futures, notamment en cas d'accueil d'un projet d'intérêt général.

# ANNEXES

---

---

# ANNEXES

**Annexe 1 – Méthodologie d’analyse des gisements fonciers mobilisables**

**Annexe 2 – Atlas des gisements fonciers (au regard du projet de PLUi) et secteurs stratégiques identifiés**

**Annexe 3 – Tableau détaillé des secteurs stratégiques identifiés**

**Annexe 4 – Identification des îlots stratégiques et dégradés sur Saint-Laurent-de-Neste**

**Annexe 5 – Etudes de cas sur quelques secteurs stratégiques**

**Annexe 6 – Fiches pédagogiques sur les outils de maîtrise foncière et financiers**

# Méthodologie d'analyse des gisements fonciers mobilisables

## ▪ Etape 1: L'identification des gisements fonciers bruts

Dans un premier temps, il a été identifié de façon exhaustive l'ensemble des **parcelles / unités foncières constructibles, à vocation principale d'habitat, non ou faiblement bâties et potentiellement mutables / densifiables** du projet de zonage du PLUi (en date de l'été 2021). Dans un second temps, ce gisement foncier brut a été affiné en intégrant les **contraintes d'aménagement** éventuelles (*Servitudes d'Utilité Publique, Emplacement Réservé, pente trop importante, enclavement, sensibilité environnementale élevée, etc.*). Une enquête-terrain complémentaire ainsi que l'expertise d'urbanistes a également permis de vérifier cette analyse.

## ▪ Etape 2 : L'affinement des gisements fonciers nets

Suite à la transmission des planches cartographiques du gisement foncier brut à chacune des communes du territoire, des **permanences** ont été réalisées à la fin du mois de juin 2023 afin d'échanger avec chacune d'elles sur le gisement identifié. Il a notamment été supprimé du gisement foncier les **coups partis** (autorisations d'urbanisme accordées ou en cours de réalisation) ainsi que les secteurs non réellement constructibles pour des **raisons techniques** (unité foncière trop réduite, enclavement, absence de réseaux, pente trop importante, etc.). A noter que les situations de rétention foncière n'ont pas été considérées, à ce stade, comme une raison suffisante pour ne pas identifier les parcelles concernées comme du gisement foncier disponible.

Les **résultats cartographiques de ce gisement foncier net** font l'objet du présent atlas (*voir annexe 2*).

## ▪ Etape 3 : La qualification du gisement foncier mobilisable et l'identification de secteurs stratégiques

A partir de ce gisement foncier net, fiabilisé à l'aide des communes, il a été possible de qualifier et appréhender le gisement foncier mobilisable à court et moyen termes. Il a notamment été identifié le **gisement foncier disponible en intensification** (c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante) et celui en **extension urbaine** (engendrant donc une consommation foncière). En parallèle, au regard de la dynamique démographique et de la production de logements à l'échelle du territoire, il a été appliqué un **taux de rétention pour les gisements fonciers situés en zone U** (de l'ordre de 30%) afin de mieux appréhender le gisement foncier mobilisable de façon réaliste pour les dix prochaines années.

En parallèle, suite à une **critérisation du gisement foncier** (type de foncier, type d'occupation du sol, contraintes d'aménagement, etc.) ainsi que l'identification **de bâtiments et secteurs non bâtis potentiellement mobilisables**, il a été repéré plus d'**une centaine de secteurs potentiellement stratégiques, toutes vocations confondues**, qui ont fait l'objet d'une visite-terrain complémentaire ainsi que d'une validation avec les communes concernées (*atelier de travail par groupe de communes en avril 2024*).

# Méthodologie d'analyse des gisements fonciers mobilisables

## ▪ PRÉCISIONS SUR LES PRINCIPES RETENUS POUR LA QUALIFICATION DU GISEMENT FONCIER

Dans le cadre de cette étude, le gisement foncier a été qualifié en trois catégories différentes :

- ✓ **Densification** : il s'agit de parcelle(s) ou unité(s) foncière(s) généralement inférieure(s) à 5 000 m<sup>2</sup> et située(s) dans l'enveloppe urbaine (c'est-à-dire au sein d'un tissu bâti continu, avec moins de 100 mètres de distance entre deux bâtiments).
- ✓ **Espace interstitiel / vide urbain** : il s'agit de secteur ayant une assiette foncière supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et encadré par le tissu urbain par au moins 3 limites bâties (ou une voie publique ou une limite naturelle telle qu'une rivière). Leur dimensionnement et configuration doivent permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conséquente (plus de 5-10 de logements selon les types de communes).
- ✓ **Extension urbaine** : parcelle(s) ou unité(s) foncière(s) située(s) au-delà de l'enveloppe urbaine, entraînant notamment une consommation foncière d'espaces agricole, naturel ou forestier.

A noter que cette méthode de qualification est **décorrélée, à ce stade, de la notion de consommation foncière**.

## ▪ PRÉCISIONS SUR LES DIVISIONS PARCELLAIRES POTENTIELLES IDENTIFIÉES

Les **divisions parcellaires potentielles** ont été identifiées au regard à la fois de la **faisabilité technique** (accès possible depuis la voie publique, absence de piscine enterrée et annexes en lien direct avec la construction principale, etc.) mais également de la **surface foncière potentiellement disponible** après division. Ainsi, nous nous sommes appuyés sur les **densités moyennes retenus par le projet de PLUi (entre 8 et 10 logements / ha)**.

Néanmoins, cette surface minimale est adaptée en fonction du **contexte urbain** (tissu urbain existant plus ou moins dense) ainsi que du **projet de règlement littéral** qui peut conduire à des surfaces minimum plus importantes pour la réalisation d'un projet de construction (distance aux limites séparatives, coefficient de non-imperméabilisation, etc.).



### IDENTIFICATION ET QUALIFICATION DU GISEMENT FONCIER

- Densification douce
- Vides urbains
- Extension urbaine

- Division parcellaire potentielle
- Foncier public
- Secteur de vigilance identifié

- Limite de zonage
- Limite de commune



# Tableau détaillé des secteurs stratégiques identifiés

**EXEMPLE**

| NUMÉRO | SURFACE<br>(en m²) | ZONAGE DU<br>DOCUMENT<br>D'URBANISME | TYPE<br>D'URBANISATION                       | SECTEUR<br>SOU MIS À<br>OAP | DECLARÉ À<br>LA PAC<br>(en 2017)              | ANALYSE DE LA<br>PROPRIÉTÉ                                  | PROJET    | ANALYSE DU SITE                                                                                                                                                                                                                                                                            | POTENTIEL<br>LOGEMENT                                                | OBLIGATION DE<br>LOGEMENTS AIDÉS |
|--------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1      | 9900               | UB                                   | Espace interstitiel /<br>densification douce | Non                         | Oui (partiel,<br>jachère de<br>plus de 6 ans) | 9 propriétaires, 1<br>usufruitier et 2<br>nu-propriétaires  | Non connu | Secteur de près d'un hectare constitué de 5 parcelles et appartenant à près d'une dizaine de propriétaires différents. Le déblocage de ce secteur sous forme d'une seule opération d'aménagement semble très difficile, à moins d'un accord global (de type Association Foncière Urbaine). | 9 logements<br>environ                                               | Non                              |
| 2      | 7150               | AUB                                  | Densification<br>douce                       | Non                         | Non                                           | 3 propriétaires                                             | Non connu | Deux divisions parcellaires potentielles pouvant constituer un ensemble foncier intéressant (plus de 7000 m²).                                                                                                                                                                             | 4 logements<br>minimum                                               | Non                              |
| 3      | 6100               | UA / UB                              | Densification<br>douce                       | Non                         | Non                                           | 6 propriétaires, 2<br>usufruitiers et 4<br>nu-propriétaires | Non connu | Grosse dent creuse située en limite immédiate du centre ancien. Secteur de jardins, des accès peu évidents (depuis la parcelle n°194?). De nombreux propriétaires sont concernés, un accord préalable est nécessaire.                                                                      | 3 à 4 logements<br>minimum                                           | Non                              |
| 4      | 7450               | AUa                                  | Espace interstitiel                          | Oui                         | Oui (jachère<br>de plus de 6<br>ans)          | 1 usufruitier et 2<br>nu-propriétaires                      | Non connu | Zone à urbaniser en continuité immédiate du centre ancien, située à l'arrière de la coopérative. Densité minimum de 15 logements / ha imposée par l'OAP en vigueur.                                                                                                                        | 11 logements<br>minimum                                              | Non                              |
| 5      | 2300               | UA                                   | Réhabilitation /<br>densification douce      | Non                         | Non                                           | 1 propriétaire, 2<br>usufruitiers et 1<br>nu-propriétaire   | Non connu | Bâtiment remarquable, classé Monument Historique, avec son jardin, accessible depuis la place située au nord. Une possibilité de division parcellaire sur la parcelle bâtie située au sud (n°348) et appartenant à la même famille.                                                        | 5 à 10 logements<br>(en cas de<br>réhabilitation)                    | Non                              |
| 6      | 4300               | AUa                                  | Dent creuse                                  | Oui                         | Non                                           | 3 propriétaires                                             | Non connu | Dent creuse stratégique classée en zone à urbaniser et située en limite immédiate du centre ancien. Un vaste hangar agricole est implantée en limite sud, en plus de la présence d'un transformateur électrique (ligne moyenne tension?).                                                  | 7 logements<br>minimum (15<br>log/ha minimum<br>imposé par<br>l'OAP) | Non                              |

# Identification des îlots stratégiques et dégradés sur Saint-Laurent-de-Neste



# Identification des îlots stratégiques et dégradés sur Saint-Laurent-de-Neste



# Identification des îlots stratégiques et dégradés sur Saint-Laurent-de-Neste



# Identification des îlots stratégiques et dégradés sur Saint-Laurent-de-Neste



# Identification des îlots stratégiques et dégradés sur Saint-Laurent-de-Neste



---

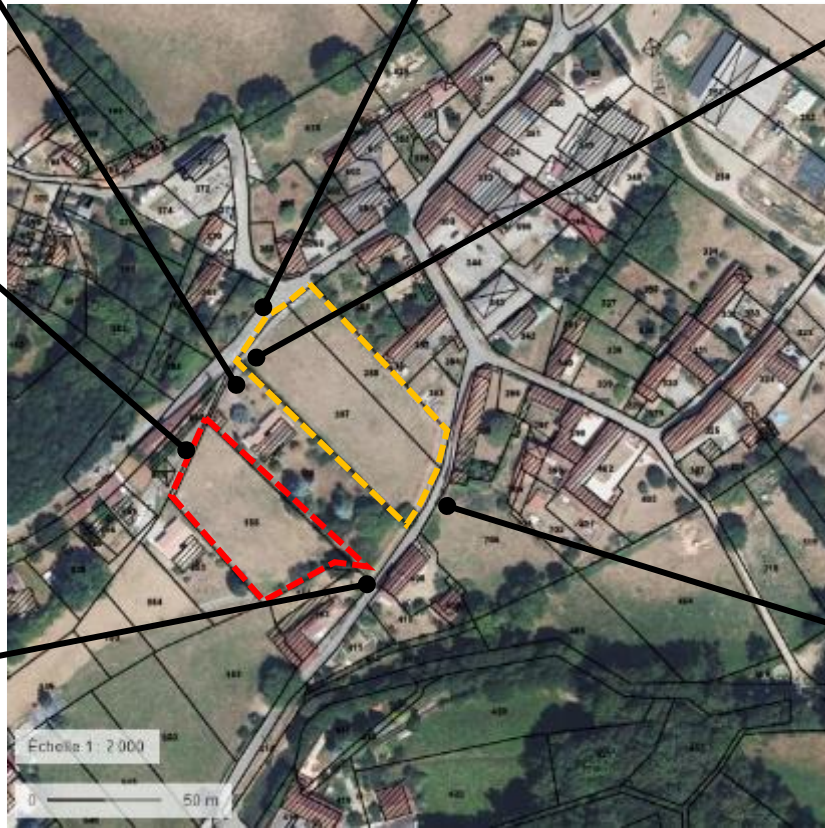
## **Etudes de cas sur quelques secteurs stratégiques**

# **LES DENTS CREUSES : UN RÉSERVOIR FONCIER STRATÉGIQUE**

---

# SITUATION

- Parcelles 387-388 (4 300 m<sup>2</sup>) : indivision, 75 et 99 ans, les propriétaires habitent à Lombrès
- Parcelle 156 (2 760 m<sup>2</sup>) : propriétaire, 70 ans, habite à Saint-Laurent-de-Neste



## HYPOTHÈSE 1 : LAISSEZ-FAIRE – 3 LOGEMENTS



En cas de classement en zone U, sans prescription

①

Parcelles n°387-388 (4 300 m<sup>2</sup>)

- ✓ Division parcellaire réalisée par le propriétaire, soit dans le cadre d'un partage familial, soit d'une **vente de 2 terrains à bâtir** (entre 60 et 80 000€ de recettes)
- ✓ Deux accès séparés ou accès commun depuis la D71
- ✓ Pas d'accès possible depuis la frange sud (talus important)
- ✓ Orientation nord-sud des constructions mais co-visibilité potentiellement importante

②

Parcelle n°156 (2 760 m<sup>2</sup>)

- Réalisation d'**une seule maison individuelle**, avec le garage implanté en limite séparative et une implantation de la maison / extension / annexes, voire de la piscine, qui ne permet pas la réalisation d'une seconde construction

## HYPOTHÈSE 2 : DES RÈGLES FAVORABLES À LA DENSIFICATION – 6 LOGEMENTS



### Réalisation d'une OAP (zone AU ou U) ①

- Accès unique imposé depuis la D71
- **4 logements minimum**
- Surface des terrains : entre 800 et 1000 m<sup>2</sup>
- Implantation en limite de voie (pignon sur rue) et orientation nord-sud (gestion des arrières de construction, limiter les vues directes sur la parcelle voisine)
- Plantation de haies végétales en mitoyenneté avec la parcelle n°155
- Surcoût lié aux aménagements internes (voie d'accès) mais compensé par des recettes des TAB potentiellement plus élevées (80 à 100 000€)

②

### Réalisation d'une OAP « densification » et / ou de règles spécifiques en zone U

- L'implantation de la **1<sup>ère</sup> construction ne doit pas compromettre la réalisation d'une seconde construction** (*principes de densification pour les parcelles / unités foncières supérieures à 1500 / 2000 m<sup>2</sup>, densité minimale imposée, distance maximale des annexes et piscines*)
- Un accès commun imposé en cas de division parcellaire
- La plantation de haies végétales en mitoyenneté

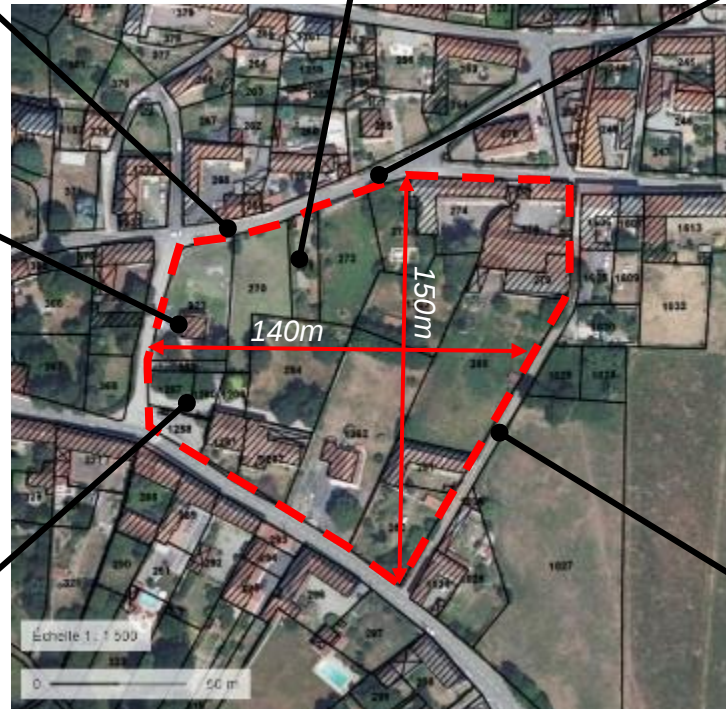
## **LES CŒURS D'ÎLOT :**

---

- ☐ **LAISSER FAIRE ?**
- ☐ **RÈGLEMENTER ?**
- ☐ **PRÉSERVER ?**

# SITUATION

- *Multiples propriétaires, dont une partie communale (espace public au sud-ouest)*



# HYPOTHÈSE 1 : VERS UN COMPLEMENT PROGRESSIF – 10 LOGEMENTS À TERME

Une dizaine de maisons individuelles possible à terme, soit par division parcellaire soit par comblement de dents creuses. Les accès aux nouvelles parcelles se font depuis les voies existantes ou depuis les parcelles privées.

①

Réalisation possible à terme de **4 à 5 maisons individuelles** avec des accès individuels depuis la rue de l'Eglise et éventuellement l'espace public communal.

②

Réalisation possible de **2 à 3 maisons individuelles** avec un accès depuis le chemin du Goutet.

Enrobage et élargissement à prévoir du chemin et **extension des réseaux**, à la charge de la commune.



③

**Divisions parcellaires** envisageables : décès du propriétaire – succession, jardin devenu trop grand à entretenir, besoin d'un apport financier pour la réhabilitation du logement existant / retraite, création d'un petit logement pour un proche (*adolescent / jeune adulte, personne âgée non dépendante*). Désenclavement possible de la parcelle 284.

## HYPOTHÈSE 2 : LE RESPECT DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

**Préservation et réhabilitation des fermes existantes (2 à 4 logements) :**

Habitat individuel ou appartements et/ou activité économique.

### Réalisation de constructions à R+1 (3 à 6 logements) :

Grand logement individuel ou petits logements avec extérieur (*personne seule / famille monoparentale, investissement locatif, hébergement touristique*).



### Cœur d'îlot vert préservé :

## Préservation des percées visuelles vers les Pyrénées

Eventuellement des jardins collectifs / espace vert commun

# **L'OPTIMISATION**

---

## **DES ESPACES INTERSTITIELS**

- ☐ **LE RÔLE PRIMORDIAL DES OAP**
- ☐ **FACILITER LA MOBILISATION FONCIÈRE**
  - ☐ **LE BON CURSEUR DES EXIGENCES**

# SITUATION

- Secteur d'une surface totale de 4 320 m<sup>2</sup>
- 2 propriétaires différents



# HYPOTHÈSE 1 : DEUX PROJETS DISTINCTS – 4 LOGEMENTS MAXIMUM

En cas de classement en zone U, sans Orientation d'Aménagement et de Programmation ou une OAP peu prescriptive

①

Parcelle 149 (1 570 m<sup>2</sup>)

**2 maisons individuelles**

Surface des lots : environ 750 m<sup>2</sup>

Accès individuels au nord et au sud

Contraintes liées à la présence d'une ligne HTA (3 mètres de part et d'autre de la ligne, servitude éventuelle)

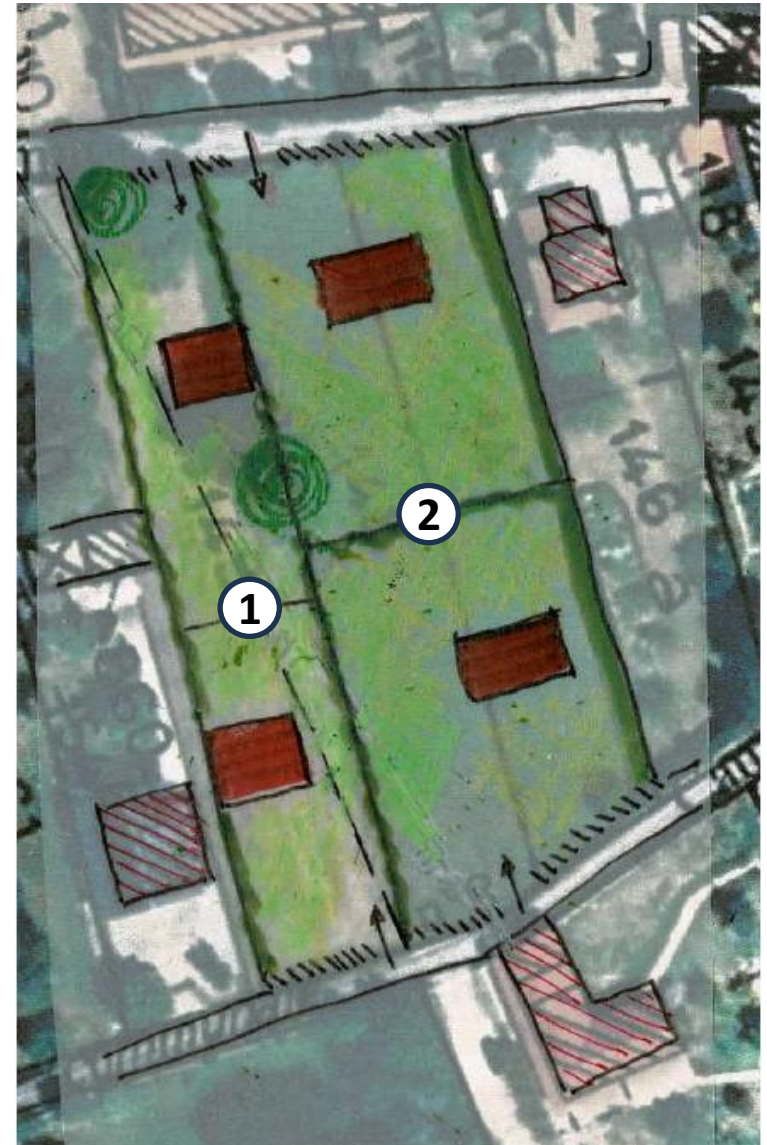
②

Parcelles 147 et 148 (2 750 m<sup>2</sup>)

**2 maisons individuelles**

Surface des lots : environ 1 400 m<sup>2</sup>

Accès individuels au nord et au sud



## HYPOTHÈSE 2 : OAP AVEC DEUX PROJETS DISTINCTS – 6 À 7 LOGEMENTS

En cas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

①

**2 maisons individuelles**

Lot de 750 m<sup>2</sup>

Accès individuels

②

**4 à 5 lots minimum**

Surface des lots : entre 450 et 600 m<sup>2</sup>

Voie d'accès à sens unique pour réduire la largeur de voirie et l'imperméabilisation des sols

Alignement et orientations réglementées des constructions pour gérer les co-visibilités

Mitoyenneté possible voire à imposer

**Qualité paysagère et patrimoniale du site à préserver et à renforcer dans l'OAP**

Arbres existants à conserver

Murs existants à conserver (percée possible)

Plantation de haies végétales en mitoyenneté du secteur



## HYPOTHÈSE 3 : UN PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMUN – 5 À 6 LOGEMENTS

En cas d'entente des deux propriétaires (à travers une Association Foncière Urbaine par exemple), avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation prescriptive

Une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager) ou un permis valant division (PCVD)

**5 lots minimum**

Surface des lots : environ 850 m<sup>2</sup>

Voie d'accès à sens unique pour réduire la largeur de voirie, les coûts d'aménagement et l'imperméabilisation des sols

Alignement et orientations réglementées des constructions pour gérer les co-visibilités et offrir des jardins privatifs plus généreux

Mitoyenneté possible voire à imposer



## HYPOTHÈSE 4 : OAP AVEC ENTENTE DES PROPRIÉTAIRES – 8 À 9 LOGEMENTS

En cas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et de vente des 2 propriétaires à un aménageur ou à la commune

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les trois parcelles

Maisons individuelles en bande : **8 à 9 lots possibles**

Surface des lots: entre 300 et 400 m<sup>2</sup>

Voie d'accès à sens unique pour réduire la largeur de voirie et l'imperméabilisation des sols

Alignement et orientations réglementées des constructions pour gérer les co-visibilités

Mitoyenneté imposée sur une partie du secteur

Aménagement d'un **parking visiteur** à l'entrée sud

Possibilité d'une **micro-station** ou des systèmes individuels d'épuration adaptés pour permettre une densification du secteur (*en cas d'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif*)



# **VERS UNE MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE**

---

- ☐ **UN CONTEXTE DE MARCHÉ DÉTENDU**
- ☐ **DES OPPORTUNITÉS À IDENTIFIER ET SUIVRE**
  - ☐ **LA MOBILISATION POSSIBLE DE L'EPFO**

# SITUATION

- Une parcelle bâtie (1 propriétaire), logement vacant avec grange en mauvais état à l'arrière
- Parcelle communale sur la frange nord, fort talus, pas réellement constructible



# HYPOTHÈSE 1 : DEUX PROJETS DISTINCTS – 5 À 8 LOGEMENTS

En cas de portage par un investisseur privé  
(maison existante) et / ou public

①

**Préservation et réhabilitation de la maison et de sa grange**

**1 à 2 logements possibles**

Accès indépendant depuis la D924 / rue du Gouhouron

Préservation de l'arbre existant

②

Construction en R+1

**Habitat intermédiaire** (*appartements en rdc avec jardins privatifs, duplex possible*)

**4 à 6 logements**, entre 300 et 400 m<sup>2</sup> sdg

Implantation le plus au nord possible pour profiter au maximum de l'ensoleillement

Aire de stationnements au nord, en entrée de parcelle, contre le talus

Espace vert commun aménagé en frange sud



## HYPOTHÈSE 2 : UN PORTAGE PUBLIC – 6 À 10 LOGEMENTS

En cas de portage par la collectivité ou un bailleur social

Démolition de la maison, réutilisation possible de la grange (*local à vélos, rangement, pièce commune, etc.*)

Construction en R+1

**Maisons individuelles groupées ou habitat intermédiaire** (*appartements en rdc avec jardins privatifs, duplex possible*)

**6 à 10 logements**

Deux accès possibles

Implantation le plus au nord possible pour profiter au maximum de l'ensoleillement

Orientation des constructions nord-sud avec jardins privatifs au sud

Aire de stationnements au nord, en entrée de parcelle, contre le talus



**Inscription d'un emplacement réservé dans le PLUi pour la réalisation d'une opération de logements sociaux ou communaux**

**Portage foncier à envisager avec l'EPFO (*démolition, minoration foncière en cas de déficit global d'opération*)**

# **LES INCIDENCES DES PROJETS PRIVÉS**

---

## **POUR LA COLLECTIVITÉ**

- ☐ **UNE ANTICIPATION NÉCESSAIRE MAIS PARFOIS DIFFICILE**
  - ☐ **L'IMPACT SUR LES RÉSEAUX**
- ☐ **LA PARTICIPATION DES PORTEURS DE PROJET**

# SITUATION

- *Secteur ouest : indivision (2 propriétaires, 78 / 85 ans, habitent en région parisienne), surface totale de 1,2 hectare (secteur bâti)*



- *Secteur est : 1 propriétaire (85 ans, habite au sud du secteur d'étude), surface de 3 000 m<sup>2</sup>*



## TEMPS 1 : UN LOTISSEMENT PRIVÉ – 3 LOGEMENTS

En cas de classement en zone U, sans  
Orientation d'Aménagement et de  
Programmation

①

Construction sur la parcelle 424 (3 000 m<sup>2</sup>)

**3 à 4 lots à bâtir maximum**

Surface des lots : entre 750 à 1 000 m<sup>2</sup>

Accès privé depuis la route des  
Pyrénées

Desserte interne de l'opération (voirie,  
réseaux) réalisée par le porteur de  
projet

②

**Préservation du parc boisé** de la  
maison située sur la parcelle 405-406  
(Élément de Paysage Identifié)

Préservation des arbres remarquables  
et des haies arborées



## TEMPS 2 : DEUX OPÉRATIONS DISTINCTES – 6 LOGEMENTS MINIMUM

En cas de classement en zone U ou OAP peu prescriptive

①

**3 à 5 lots à bâtir**

Surface des lots : entre 600 et 1 000 m<sup>2</sup>

Accès depuis le chemin des Pyrénées

②

**3 à 4 lots à bâtir** (*découpage parcellaire déjà effectué*)

Surface des lots : entre 800 et 1 100 m<sup>2</sup>

Préservation des arbres remarquables et de la haie arborée le long du chemin des Pyrénées

**Un élargissement du chemin des Pyrénées à envisager par la commune pour faciliter le double sens de circulation** (*emplacement réservé à inscrire dans le PLUi*)

**Renforcement des réseaux à prévoir par la commune**

**L'instauration d'une TA majorée voire la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial**



## TEMPS 3 : UNE DENSIFICATION POTENTIELLE QUI POSE QUESTION – 13 LOGEMENTS

①

3 à 5 lots à bâtir (entre 600 et 1 000 m<sup>2</sup>)

②

3 à 4 lots à bâtir (entre 800 et 1 100 m<sup>2</sup>)

③

3 lots à bâtir (découpage parcellaire déjà effectué)

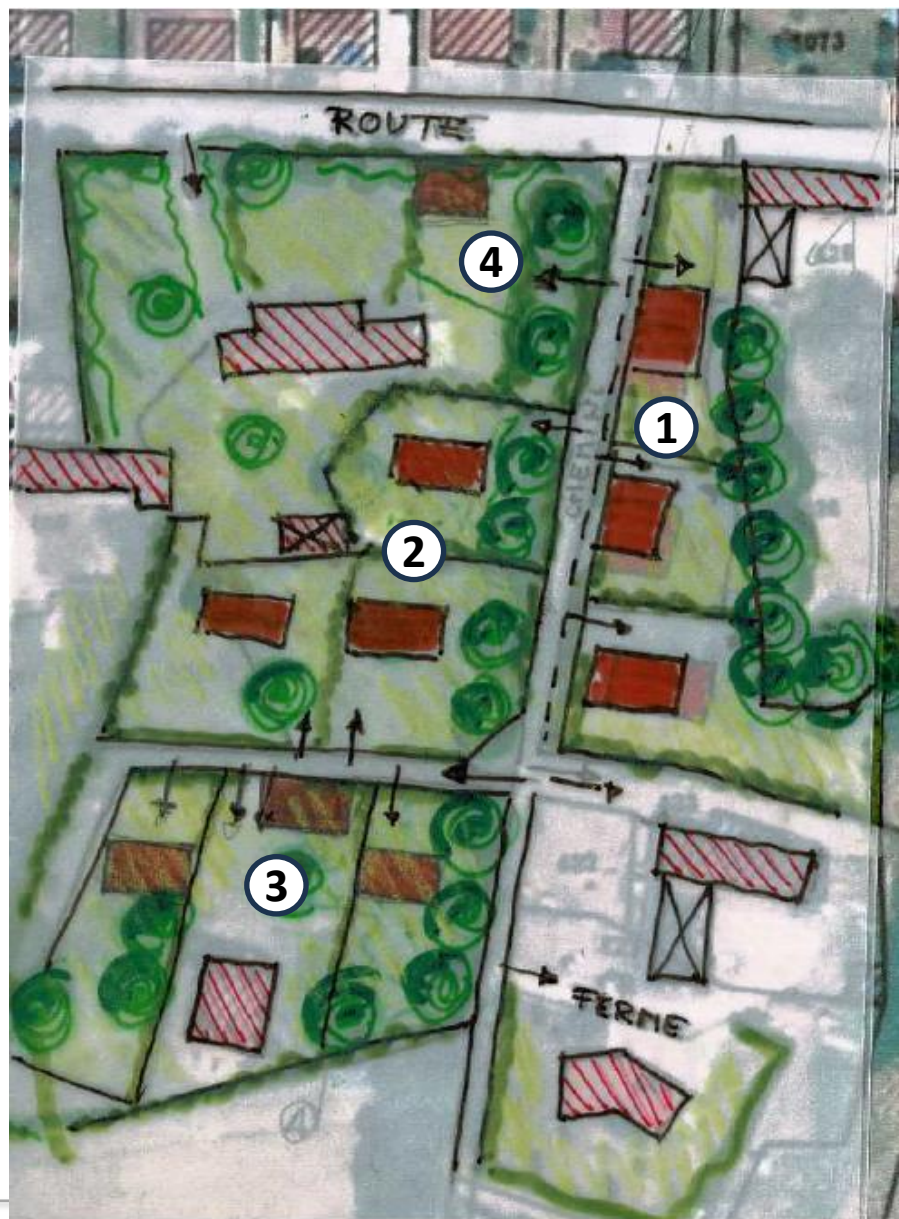
Surface des lots : 1 000 m<sup>2</sup>

Préservation des arbres remarquables et de la haie arborée le long du chemin

④

1 maison individuelle potentielle après division parcellaire (par exemple en cas de besoin de financement pour la réhabilitation de la construction principale)

Un dimensionnement des réseaux à anticiper, avec le risque que rien ne bouge...



## **LES RELATIONS**

---

### **URBANISME / AGRICULTURE**

- ☐ **MINIMISER LES IMPACTS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE**
- ☐ **ÉVITER LES CONFLITS D'USAGE**

# SITUATION

- Parcelle 547 (5 900 m<sup>2</sup>) : 1 propriétaire (85 ans, habite dans le Nord), terrain actuellement exploité (maïs) mais entouré de constructions



- Parcelle 663 – 700 (3 830 m<sup>2</sup>) : 1 propriétaire (92 ans, habite Paris) ayant également les 3 maisons situées sur la frange sud, prairie non déclarée à la PAC



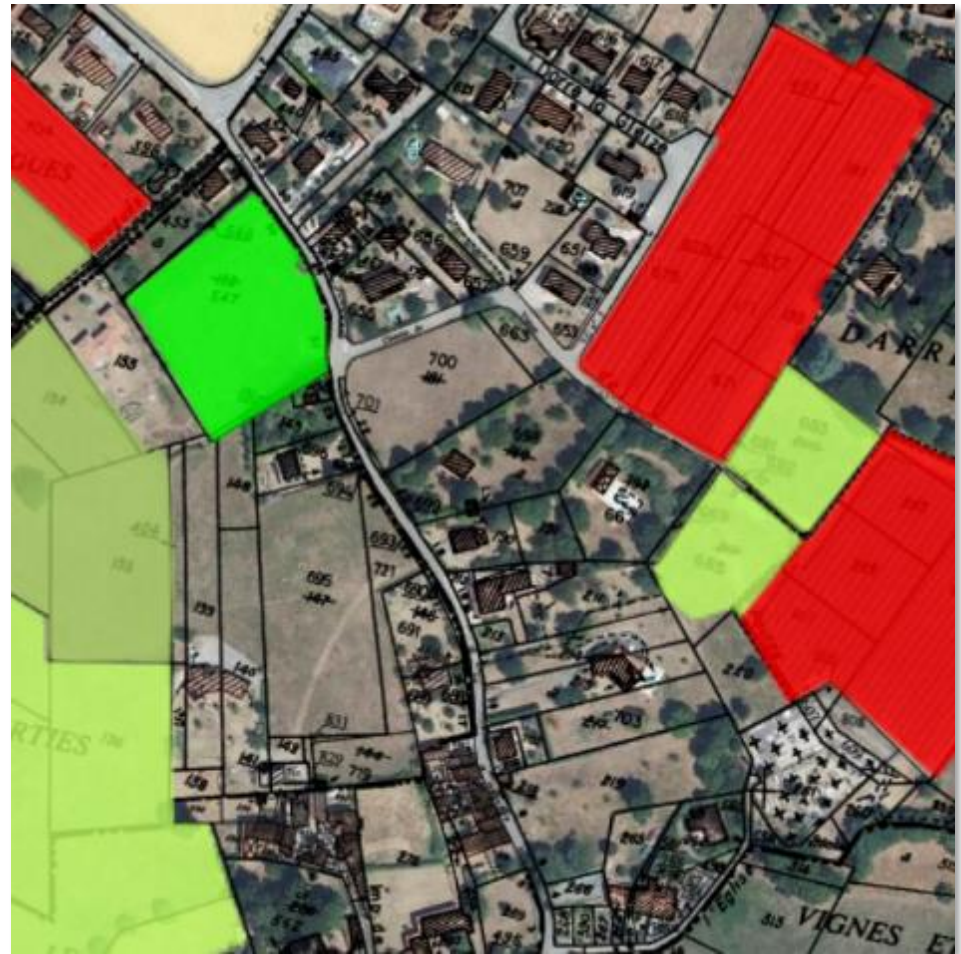
# DES IMPACTS QU'IL EST NÉCESSAIRE D'ANTICIPER

**Un diagnostic agricole approfondi à réaliser sur les parcelles exploitées et potentiellement constructibles dans le PLUi**

- ✓ *Qualité agronomique des terres, irrigation, analyse socio-économique de l'exploitation concernée*
- ✓ *Quelles incidences pour l'exploitation agricole / exploitant / fermier (financières, fonctionnalités, etc.)?*
- ✓ *Quelles indemnités en cas de rupture du bail à ferme ?*

**Des prescriptions possibles dans le PLUi pour limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et habitants**

- ✓ *Distance minimum des constructions et annexes de la zone A (zone non aedificandi, espace-tampon)*
- ✓ *Haies champêtres en limite de zone agricole (règlement et/ou OAP)*
- ✓ *Maintien des accès aux parcelles agricoles par les engins (zonage et / ou OAP)*



## Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements

**EXEMPLE**

Articles L. 151-41, L. 152-2, L. 230-1 et R. 151-38 « 1° » du Code de l'Urbanisme (CU)

### Objectif

Réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits.

#### ► Où ? Qui ? Comment ?

##### Où ?

Dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU.

##### Qui ?

La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

##### Comment ?

- Au moment de l'élaboration du document d'urbanisme ou plus tard, par révision ou par modification. Le PLU sera soumis à révision dans les cas suivants :
    - Si l'emplacement réservé change une orientation du PADD ;
    - Si l'emplacement réservé empiète sur un EBC, une zone A ou une zone N ;
    - Si l'emplacement réservé réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (voir article L. 153-31 du code de l'urbanisme).
- Dans les autres cas, la procédure de modification, voire de modification simplifiée sera applicable.
- Les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître ces emplacements : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro renvoyant à une liste qui précise, pour chaque emplacement, la nature des programmes de logements envisagés sachant qu'une part de ce programme peut être consacrée à une certaine catégorie de logements (ex : logements locatifs sociaux, logements étudiants...). Cette part est fixée en considération de la surface de plancher du programme ou de son nombre de logements.

- L'emplacement est levé après la réalisation des programmes définis par le PLU ou après évolution du PLU.

##### Avantages

- Très contraignants, ces emplacements permettent d'avoir une maîtrise optimale de la programmation de logements (en typologie et en quantité).
- Lors d'une procédure d'expropriation ou de préemption, l'existence préalable d'un emplacement réservé vient renforcer l'argumentaire de la collectivité sur l'utilité publique du projet justifiant la procédure.
- Ce dispositif facilite la réalisation des programmes d'orientation et d'action définis par le PLH.

##### Inconvénients

- Quand un emplacement est réservé uniquement pour la réalisation de logements locatifs sociaux, il y a un risque de blocage des projets dans la mesure où le propriétaire ne peut vendre son bien qu'à un bailleur social, or les bailleurs sociaux ne voudront pas forcément investir dans ce projet, ou ils ne seront pas prêts à payer le prix souhaité par le propriétaire.
- L'article L. 152-2 du CU institue un droit de délaissement au profit des propriétaires de parcelles comprises dans ces emplacements (cf. fiche GEN09 sur les droits de délaissement et les réquisitions d'emprise totale).
- Il faut déterminer en amont la nature des programmes de logements dont la collectivité a ou aura besoin et leurs emplacements adéquats (nécessité d'un diagnostic fin et d'études prospectives) sinon risque d'inadaptation de la localisation et/ou du programme de l'emplacement réservé par rapport au projet d'un opérateur public ou privé.
- Ne permet de maîtriser que la programmation de logements : aucun impact sur les commerces ou services.