Commune de Marguerittes

Département du Gard (30)

Révision du

Plan Local d'Urbanisme

PLU

1. RAPPORT DE PRESENTATION – ANNEXE « Analyse des terrains au regard de la production de logements sociaux »

***Approbation du PLU** : DCM du 06/03/2014*
***Arrêt du projet de révision n°1 du PLU :** DCM du 17/12/2025*
***Approbation de la révision n°1 du PLU :** DCM du 04/11/2026*



Prestataires :

Agence MTDA
47 avenue des Ribas 13 770 Venelles
04 42 20 12 57 www.mtda.fr

Agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne
Arche Bötti 2 - 115 allée Norbert Wiener - 30000 Nîmes
04 66 29 02 60 • www.audrna.com

Mandataire :

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir 30 900 Nîmes
04 66 64 01 74. www.adelesfi.fr

Révision du PLU de Marguerittes – Analyse des terrains au regard de la production de logements sociaux

SERVICE URBANISME – FONCIER - HABITAT

A Marguerittes, le 02 juin 2026

Objet : Étude juridique relative à la mobilisation des fonciers identifiés dans l'avis défavorable de la DDTM

1. Objet de l'étude

La présente étude a pour objet d'analyser les fonciers identifiés comme potentiellement mobilisables dans le cadre de la révision du PLU de Marguerittes, au regard du grief formulé par la DDTM relatif à l'insuffisante production de logements, et plus spécifiquement de logements sociaux.

Dans son avis défavorable, la DDTM reproche à la commune de ne pas avoir mis en place suffisamment d'outils permettant d'assurer la production de logements annoncée, notamment par l'absence d'OAP sectorielles sur plusieurs fonciers importants visés dans le rapport de présentation. L'avis cite notamment les secteurs 5-45, 1-15, 3-25, 4-8 et 4-12, représentant selon l'État une surface cumulée de plus d'un hectare, et considère que la mise en place d'OAP aurait permis de sécuriser une partie de la production de logements, notamment sociaux.

La DDTM rappelle également que la commune est déficitaire au titre de la loi SRU, avec un déficit de 637 logements sociaux au 1er janvier 2024, et estime que l'absence d'OAP ou de secteurs de mixité sociale renforcée ne permet pas de démontrer une trajectoire volontariste de rattrapage.

La présente étude vise donc à démontrer que l'absence de mobilisation de certains fonciers ne résulte pas d'une omission volontaire de la collectivité, mais de contraintes juridiques, réglementaires, foncières, environnementales, hydrauliques ou opérationnelles affectant leur constructibilité réelle.

Aurélie VERCELLI

MAIRIE DE MARGUERITTES
14 Rue Gustave de Chanaleilles
30320 Marguerittes

Tél. : 04 49 29 59 59
accueil@marguerittes.fr
www.marguerittes.fr

2. Méthodologie d'analyse

Chaque terrain est examiné selon les critères suivants :

1. identification cadastrale et surface ;
2. situation foncière ;
3. contraintes connues issues du tableau communal ;
4. confrontation avec les plans de zonage, d'environnement, d'aléa feu et d'aléa pluvial ;
5. appréciation juridique de la constructibilité ;
6. possibilité ou non d'y envisager du logement social ;
7. conclusion opérationnelle.

L'analyse s'appuie sur :

- l'avis défavorable de la DDTM ;
- le tableau communal de classification des terrains concernés par l'avis défavorable ;
- le plan de zonage général ;
- le plan de zonage de l'agglomération ;
- le plan des dispositions environnementales et paysagères ;
- le plan de zonage de l'aléa feu de forêt ;
- le plan pluvial Exzeco .

3. Cadre juridique général

3.1. Sur l'obligation de compatibilité avec le SCOT et le PLH

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, notamment le SCOT et le PLH. Toutefois, la compatibilité ne se confond pas avec une conformité stricte. Elle implique que le PLU ne compromette pas les orientations essentielles des documents supérieurs.

En matière de logement, cette exigence impose à la commune de démontrer qu'elle n'a pas adopté un document manifestement contraire aux objectifs supra-communaux. En revanche, elle conserve une marge d'appréciation quant aux modalités de traduction opérationnelle de ces objectifs, notamment lorsque certains fonciers sont juridiquement, techniquement ou matériellement difficilement mobilisables.

3.2. Sur les obligations SRU

La commune étant déficitaire au titre de la loi SRU, le PLU doit être apprécié au regard de sa capacité à favoriser la production de logements sociaux. Cependant, le PLU ne constitue pas l'unique instrument de réalisation du rattrapage SRU. Il peut prévoir des outils réglementaires, mais la réalisation effective dépend aussi :

- de la maîtrise foncière ;
- de la volonté des propriétaires ;
- de la faisabilité économique ;
- des risques naturels ;
- des contraintes de desserte ;
- des servitudes et protections environnementales.

Ainsi, il convient de distinguer les terrains juridiquement mobilisables de ceux qui ne le sont qu'en théorie.

3.3. Sur les risques naturels

Le PLU doit assurer la prévention des risques naturels prévisibles. Un terrain situé en zone inondable, en zone de ruissellement, en zone de débordement ou en zone exposée à l'aléa feu ne peut pas être apprécié comme un foncier ordinaire. La commune ne peut pas être regardée comme tenue de densifier ou d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui exposeraient de nouvelles populations à un risque.

4. Analyse terrain par terrain

- **Foncier libre non bâti**

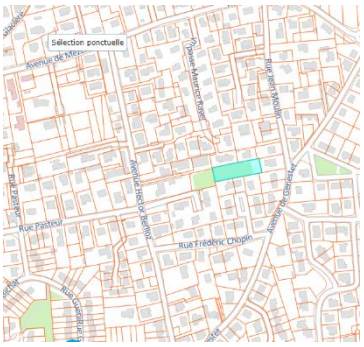
4.1. Secteur 5-45 – Parcelles AE0525, AE0524 et AH 953



Les parcelles AE 524 et AE 525 sont intégrées au nouveau secteur UCru, créé dans le cadre de la Modification n°4 du PLU de Margueritttes (approuvé le 22/07/2025). Ce secteur vise à requalifier l'entrée de ville par l'avenue de Paris/Charles de Gaulle, en favorisant des projets de renouvellement urbain densifiés et qualitatifs. Les constructions y seront autorisées jusqu'à R+2 + attique (15 mètres au faîtage), avec un recul réduit à 20 mètres de l'axe routier. Une mixité sociale est imposée (30 % de logements locatifs aidés), et les projets devront intégrer des espaces paysagers, des stationnements vélos, et une diversité architecturale (toits plats, terrasses, tuiles). Ces dispositions s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la commune.

Conclusion : Les parcelles sont propriétés de l'EPF et feront l'objet d'un projet d'ensemble prochainement : projet porté par la SPL Agathe

4.2. Secteur 1-15 – Parcelle AE0165



Identification

La parcelle AE0165 (parcelle de jardin privé attenant à la parcelle AE 166) représente une superficie de 1 431 m². Elle est également visée par la DDTM parmi les fonciers susceptibles, selon l'État, d'avoir justifié la mise en place d'une OAP.

Contraintes et enjeux identifiés

La parcelle est concernée pour une part par le risque inondation. Lorsqu'une part importante d'une parcelle est concernée par un risque, l'opération est mécaniquement contrainte dans son implantation, sa densité, ses accès, son stationnement et son organisation interne.

Analyse juridique

Le PLU doit assurer la prévention des risques naturels prévisibles. Ce principe impose à la collectivité de ne pas accroître de manière excessive l'exposition des personnes et des biens aux risques connus. À ce titre, la commune peut légitimement ne pas retenir comme foncier prioritaire un terrain dont la majorité de l'emprise est affectée par un risque.

Par ailleurs, une opération de logements sociaux nécessite généralement une densité minimale permettant l'équilibre économique du projet. Or, lorsque la surface utile est fortement réduite par le risque, les prescriptions techniques peuvent rendre l'opération difficilement viable : surélévation éventuelle des planchers, limitation des niveaux ou des locaux en rez-de-chaussée, contraintes hydrauliques, réduction de l'emprise constructible et coûts supplémentaires.

L'absence d'OAP apparaît donc justifiée par la faible capacité réelle du terrain. Une OAP sur une parcelle de taille limitée, majoritairement contrainte, aurait présenté une portée opérationnelle faible.

Appréciation au regard du logement social

La parcelle pourrait éventuellement accueillir une construction ponctuelle sous conditions, mais elle ne constitue pas un gisement structurant pour la production de logements sociaux.

Conclusion

Dans le cadre de la révision du PLU de Marguerittes et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, la commune s'engage à privilégier la nature en ville et à limiter l'artificialisation des sols, conformément à la loi Climat et Résilience et à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
Nous souhaitons conserver les parcelles privées très arborées et éviter leur fauchage ou leur artificialisation. Les parcelles arborées contribuent également à la trame verte communale, cette parcelle s'inscrit aussi dans l'OAP trame verte et bleue de la commune.

4.3. Secteur 3-6 – Parcelle CB0043



Identification

La parcelle CB0043 (jardin privé attenant à une habitation) représente une superficie de 1 245 m² et appartient à plusieurs titulaires de droits, ce qui peut complexifier sa mobilisation.

Contraintes et enjeux identifiés

La parcelle est entièrement concernée par une zone à risque du PPRI (M-U), même si ce risque est qualifié de modéré. Elle ne peut donc pas être appréciée comme un foncier libre ordinaire.

Analyse juridique

Le classement en zone de risque modéré ne signifie pas que le terrain est librement mobilisable. Il signifie seulement qu'une constructibilité peut être envisagée sous conditions. Ces conditions peuvent avoir des conséquences importantes sur la conception d'un projet : limitation de l'emprise au sol, prescriptions relatives aux niveaux de plancher, contraintes sur les stationnements, gestion des eaux, accès des secours et réduction de la vulnérabilité.

À cette contrainte réglementaire s'ajoute une contrainte foncière. La présence de plusieurs titulaires de droits peut rendre plus complexe toute opération d'ensemble. Une opération de logements sociaux nécessite une maîtrise claire du foncier, ou à tout le moins une capacité de décision suffisamment stabilisée.

Il faut donc distinguer la constructibilité juridique minimale, qui peut subsister, de la capacité réelle à porter une opération sociale.

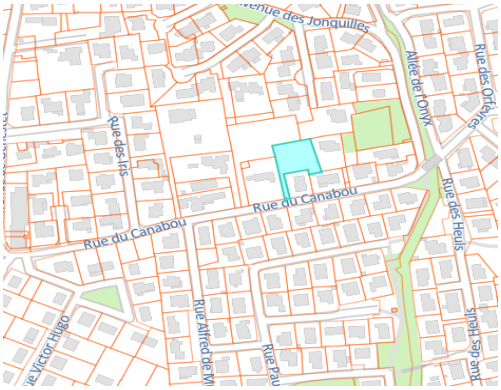
Appréciation au regard du logement social

Le terrain pourrait accueillir une opération ponctuelle, mais sa superficie limitée, son exposition intégrale au risque et sa situation foncière réduisent fortement son intérêt stratégique.

Conclusion

La parcelle CB0043 est constructible sous conditions, mais ne peut être assimilée à une réserve foncière immédiatement mobilisable pour du logement social. L'absence d'OAP est juridiquement défendable. Cette parcelle est également prise en compte dans l'OAP trame verte et bleue et répond également à notre OAP Nature en ville et ZAN.

4.4. Secteur 1-8 – Parcelle BY0181



Identification

La parcelle BY0181 représente une superficie de 1 137 m².

Contraintes et enjeux identifiés

La totalité de la parcelle est située en zone de risque PPRI modéré (M-U). Cette situation impose une approche prudente. Au-delà de cette restriction, le terrain ne présente pas de réserves particulières.

Analyse juridique

Le terrain n'est pas nécessairement inconstructible, mais sa mobilisation est juridiquement encadrée. La commune n'a pas l'obligation de densifier tous les terrains constructibles en zone urbaine, en particulier lorsque ces terrains sont exposés à un risque naturel.

La faible superficie du terrain doit également être prise en compte. Même en l'absence de risque, une parcelle d'environ 1 100 m² ne constitue pas nécessairement un support adapté à une opération sociale significative. Avec la contrainte PPRI, la capacité utile est encore plus réduite.

Une OAP aurait donc eu une utilité limitée. Elle aurait pu encadrer une opération ponctuelle, mais non constituer un véritable levier de rattrapage SRU.

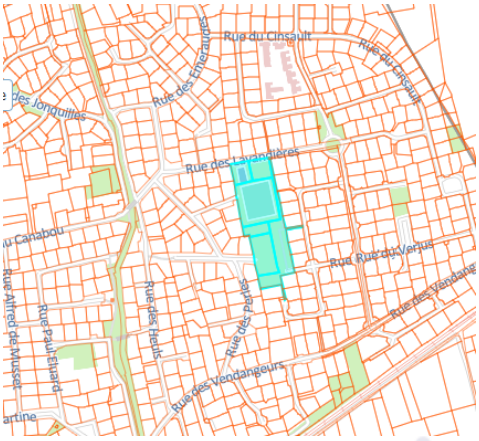
Appréciation au regard du logement social

La parcelle peut éventuellement recevoir une opération de faible ampleur, sous réserve du règlement applicable, mais elle ne constitue pas un gisement prioritaire.

Conclusion

La non-mobilisation de la parcelle BY0181 se justifie par l'exposition intégrale au risque, la faible superficie et la faible capacité à produire du logement social de manière significative.

4.5. Secteur 2-4 – Parcelles CA0396, CA0198, CA0202, CA0201, CA0203, CA0491



Identification

Le secteur 2-4 regroupe plusieurs parcelles communales représentant une surface totale de 11 813 m².

Contraintes et enjeux identifiés

Ce secteur présente, en apparence, une surface importante. Toutefois, il est situé dans un espace naturel important de la commune et concerné par un classement protecteur dans le nouveau PLU. Les plans environnementaux et paysagers confirment l'existence d'enjeux de protection et de structuration paysagère du territoire. De plus, une très grande partie des terrains sont situés en zone urbaine d'aléa modéré du PPRI « M-U ».

Analyse juridique

Ce secteur illustre parfaitement la différence entre surface disponible apparente et constructibilité réelle. La propriété communale ne suffit pas à rendre un terrain mobilisable. Un terrain communal peut être juridiquement inadapté à la construction lorsqu'il participe à un objectif de protection environnementale, paysagère ou écologique.

Le classement en zone naturelle ou protégée traduit un choix d'aménagement que la commune peut légalement opérer dans son PLU. Ce choix est d'autant plus défendable qu'il répond à plusieurs objectifs d'intérêt général : limitation de l'artificialisation, préservation des espaces naturels, maintien de continuités écologiques, protection du paysage, gestion des respirations urbaines et cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière.

Mobiliser ce secteur pour du logement social aurait pu fragiliser le PLU sur un autre terrain juridique, à savoir la consommation d'espaces naturels et la protection des espaces sensibles.

Appréciation au regard du logement social

Malgré sa surface, ce secteur n'est pas un foncier mobilisable pour du logement social. Son urbanisation supposerait de remettre en cause un choix de protection environnementale et paysagère.

Conclusion

Le secteur 2-4 doit être regardé comme non mobilisable pour la production de logements. L'absence d'OAP est ici pleinement justifiée par la vocation naturelle et protégée du secteur.

Ces parcelles sont destinées à accueillir un projet de parc urbain. Les espaces végétalisés, notamment les arbres de haute tige et les haies diversifiées, jouent un rôle clé dans le rafraîchissement urbain (ombrage, évapotranspiration, réduction des températures de surface). Leur suppression aggraverait les effets des canicules dans des quartiers déjà très minéralisés, comme le souligne l'OAP « Renouvellement urbain et nature en ville » (*« Intégrer les continuités écologiques et végétaliser pour limiter les îlots de chaleur »*).

4.6. Secteur 1-7 – Parcelle CA0451



Identification

La parcelle CA0451 représente une superficie de 904 m² (jardin privatif attenant à une maison individuelle).

Contraintes et enjeux identifiés

La parcelle est concernée par le risque inondation (M-U), avec une mention d'une possible zone plus restrictive sur une partie du terrain.

Analyse juridique

Cette parcelle cumule plusieurs éléments défavorables : faible superficie, exposition au risque et incertitude sur le niveau exact de contrainte réglementaire applicable à une partie de l'emprise.

Même si une constructibilité résiduelle existe, elle ne suffit pas à caractériser un potentiel social. Une opération de logements sociaux exige une capacité minimale, une organisation cohérente du foncier et une sécurité juridique suffisante. Or, sur une parcelle inférieure à 1 000 m² affectée par un risque, la capacité réelle est très limitée.

Une OAP sur ce terrain aurait présenté une utilité très faible. Elle aurait pu être regardée comme disproportionnée au regard de la surface et des contraintes.

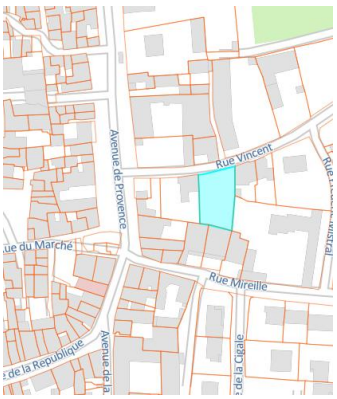
Appréciation au regard du logement social

Le terrain ne permettrait qu'une production marginale, sans effet significatif sur la trajectoire SRU.

Conclusion

La parcelle CA0451 ne constitue pas un gisement pertinent pour le logement social. Sa non-mobilisation est justifiée par le cumul entre faible surface, risque naturel et incertitude réglementaire.

4.7. Secteur 1-8 bis – Parcelle AI0173



Identification

La parcelle AI0173 (jardin privé attenant à une maison existante) représente une superficie de 575 m².

Contraintes et enjeux identifiés

La parcelle est située dans le projet du futur PDA (Périmètre Délimité des Abords) périmètre contraint par des prescriptions ABF.

Analyse juridique

La parcelle présente une constructibilité potentielle mais très contraintes. Toutefois, sa superficie très réduite limite fortement son intérêt dans le cadre d'une stratégie de rattrapage SRU.

Une parcelle de 575 m² peut éventuellement permettre une construction ponctuelle ou une extension de l'habitation existante, mais elle ne permet pas de porter une opération sociale structurante. Par ailleurs, le terrain relève de la propriété privée. Sa mobilisation dépend donc de la volonté du propriétaire ou d'une intervention publique spécifique.

La mise en place d'une OAP ou d'un secteur de mixité sociale sur une parcelle aussi réduite pourrait être considérée comme peu efficace, voire disproportionnée.

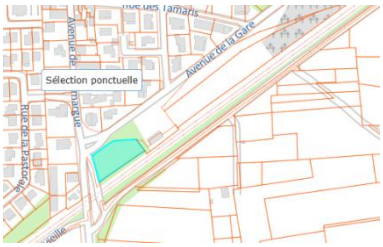
Appréciation au regard du logement social

Un ou quelques logements pourraient éventuellement être envisagés, mais la contribution au déficit SRU serait marginale.

Conclusion

La parcelle AI0173 ne peut pas être reconnue comme potentiellement constructible ; le jardin très rare en centre-ville doit être conservé.

4.8. Secteur 4-8 – Parcelle AI0490



Identification

La parcelle AI0490 représente une superficie de 1 556 m² et appartient à la commune.

Contraintes et enjeux identifiés

Ce terrain constitue une réserve foncière pour l'aménagement des abords du futur PEM (Pôle d'Echanges Multimodal)

Analyse juridique

Il convient d'adopter une position équilibrée. Le terrain semble juridiquement mobilisable, et la propriété communale facilite en principe une éventuelle opération. Il ne serait donc pas opportun de soutenir qu'il est inconstructible sans élément objectif.

Toutefois, la parcelle présente une capacité limitée. Sa superficie permettrait une opération de faible ou moyenne ampleur, mais non une réponse structurelle au déficit SRU. La décision de ne pas instituer une OAP sur ce terrain ne suffit donc pas, à elle seule, à caractériser une carence de la collectivité.

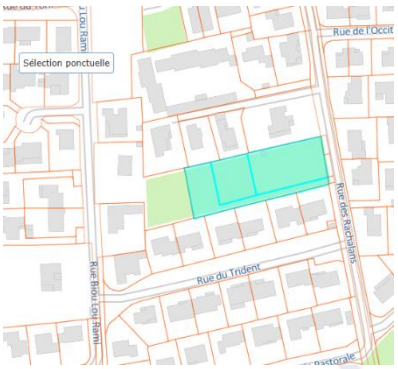
Appréciation au regard du logement social

Ce terrain ne correspond pas à ce critère.

Conclusion

La parcelle AI0490 est un foncier mobilisable pour le Pôle d'échange Multimodal et cette parcelle sera intégrée dans un projet d'ensemble avec le projet de réouverture de la gare ferroviaire (fin 2027) afin de favoriser les modes de déplacements et faciliter les correspondances entre différents modes de transport. Ce projet encourage l'utilisation des transports en commun et améliorera les liaisons entre la ville de Marguerittes et les pôles attractifs (Nîmes-Bagnols). Ce projet vise à structurer les déplacements, limiter l'étalement urbain et soutenir la transition écologique en cohérence avec les objectifs ZAN.

4.9. Secteur 4-12 – Parcelles AY0570, AY0571, AY0572, AY 573



Identification

Le secteur 4-12 regroupe les parcelles AY0570, AY0571 et AY0572 pour une superficie totale de 2 460 m². Il est visé par la DDTM.

Contraintes et enjeux identifiés

Le secteur est concerné par le risque inondation modéré (M-U) et appartient à plusieurs propriétaires privés. Une division foncière a déjà été réalisé et les terrains sont destinés à la vente pour de la construction de maisons individuelles.

Analyse juridique

Ce secteur présente une constructibilité possible, mais encadrée. Il ne peut donc pas être présenté comme totalement inconstructible. En revanche, il ne peut pas davantage être regardé comme un foncier libre immédiatement mobilisable.

Le risque inondation limite la densité, l'organisation du projet et la capacité utile. À cela s'ajoute la structure foncière : plusieurs parcelles, plusieurs propriétaires et absence de maîtrise publique. Une opération cohérente nécessiterait probablement une entente foncière ou une recomposition parcellaire.

Une OAP aurait pu encadrer le secteur, mais elle n'aurait pas résolu les difficultés de maîtrise foncière ni les contraintes hydrauliques. Le PLU ne peut pas garantir la réalisation d'une opération sociale sur un foncier privé morcelé.

Appréciation au regard du logement social

Une opération modeste pourrait être envisagée, mais elle demeure incertaine et conditionnée.

Conclusion

La parcelle ne constitue pas un potentiel théorique car la division foncière va permettre de réaliser des maisons individuelles (parc privé)

4.10. Secteur 8-13 – Parcelle AY0038



Identification

La parcelle AY0038 représente une superficie de 1 632 m².

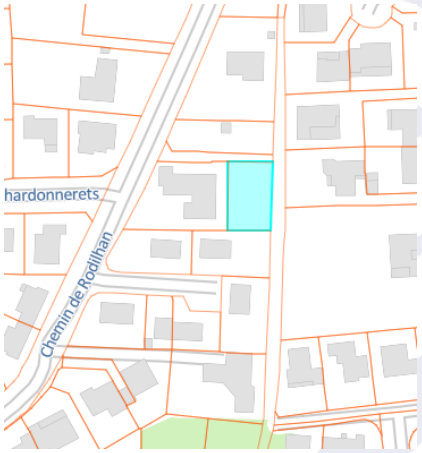
Contraintes et enjeux identifiés

La parcelle est située en zone PPRI modérée (M-U). Elle est également concernée par un permis d'aménager accorder en 2025. Elle fera l'objet d'un projet comprenant 30% de logements sociaux. Le projet prévoit la construction de petites maisons individuelles destinées à de la location ou à de l'accession. Elle est également grevée d'un ER permettant de créer une liaison entre le centre-ville et le quartier

Conclusion

La parcelle AY0038 ne constitue pas un foncier disponible car elle est déjà concernée par un projet comprenant du logement social.

4.11. Secteur 2-7 – Parcelle AY0087



Identification

La parcelle AY0087 représente une superficie de 432 m².

Analyse juridique

Cette parcelle est destinée à l'élaboration d'un projet familial, la parcelle était attenante à une maison individuelle. Un lot a été détaché afin de permettre la construction d'une maison individuelle (héritier).

La présence d'un risque PPRI modéré réduit encore davantage sa capacité utile. Une OAP ou un secteur de mixité sociale sur une telle parcelle serait disproportionné.

Conclusion

La parcelle AY0087 ne constitue pas un foncier disponible car elle est déjà concernée par un projet comprenant du logement social.

4.12. Secteur 1-5 – Parcelle AY0387



Identification

La parcelle AY0387 représente une superficie de 524 m².

La parcelle est concernée par un projet qui comprend un petit collectif privé de 4 logements. Le permis a été accordé en 2025.

Conclusion

La parcelle AY0387 ne constitue pas une réserve foncière

4.13. Secteur 3-25 – Parcelles AY0617, AY0618, AY0619, AY0620

Identification

Le secteur 3-25 comprend les parcelles AY0617, AY0618, AY0619 et AY0620. Il est expressément visé par la DDTM.

Contraintes et enjeux identifiés

Ces parcelles font parties d'une division et elles sont destinées à la vente pour de l'habitat individuel. La mairie a déjà rencontré un porteur de projet sur ces parcelles pour réaliser une maison médicale.

Analyse juridique

Ce secteur ne peut pas être regardé comme un foncier libre. La présence d'une zone de fort risque constitue un obstacle majeur à une opération résidentielle dense. Même si une partie de l'emprise demeure constructible sous conditions, la présence d'un risque fort réduit fortement la capacité d'aménagement d'ensemble.

La présence d'un local ENEDIS ajoute une contrainte technique importante. Elle peut impliquer des servitudes d'accès, des obligations de maintenance, des distances de sécurité ou une indisponibilité partielle du terrain. Ces éléments rendent plus complexe l'implantation de logements et réduisent la cohérence d'une éventuelle OAP.

Appréciation au regard du logement social

Le secteur ne présente pas les garanties nécessaires pour porter une opération sociale fiable. Une opération partielle pourrait éventuellement être étudiée, mais elle ne constituerait pas une capacité certaine.

Conclusion

Le secteur 3-25 est fortement contraint. L'absence d'OAP est juridiquement justifiée par le cumul du risque, de la contrainte technique ENEDIS et de la capacité utile réduite. Les parcelles ne constituent pas une réserve foncière suffisante au regard du nouveau projet.

- **Foncier libre issu d'une division foncière potentielle**

Observations préalables propres à cette catégorie

Les fonciers étudiés dans cette partie ne correspondent pas à des terrains libres immédiatement disponibles. Il s'agit de parcelles déjà bâties, généralement occupées par une habitation principale, mais comprenant une partie non bâtie de jardin, de terrain d'agrément ou de réserve privée.

Leur mobilisation supposerait donc une opération préalable de division foncière. En pratique, cela impliquerait que le propriétaire accepte :

- de détacher une partie de son terrain ;
- de la vendre à la commune, à un bailleur social ou à un opérateur ;
- de modifier l'usage et l'équilibre de sa propriété ;
- d'accepter la création éventuelle de logements à proximité immédiate de son habitation.

Cette hypothèse ne peut pas être assimilée à une disponibilité foncière certaine. Elle dépend d'une volonté privée que le PLU ne peut ni présumer ni imposer directement.

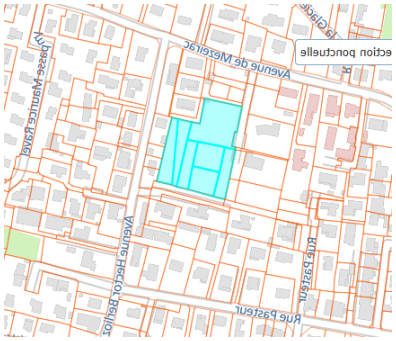
Il convient donc de distinguer :

- la capacité théorique issue du potentiel de division ;
- la capacité juridiquement et opérationnellement mobilisable ;
- la capacité réellement maîtrisable par la commune.

Dans cette catégorie, le foncier ne peut être retenu comme support fiable de production de logements sociaux que si plusieurs conditions cumulatives sont réunies : accord du propriétaire, faisabilité de la division, accès autonome, desserte suffisante, absence de servitudes privées, insertion acceptable dans le tissu bâti, compatibilité avec les règles du PLU et équilibre économique de l'opération.

À défaut, il s'agit d'un potentiel hypothétique, qui peut être suivi dans le temps, mais qui ne saurait être regardé comme une réserve foncière immédiatement mobilisable.

4.15. Secteur 6-25 – Parcelles AE0586, AE0585, AE0591, AE0584, AE0218, AE0217, AE0583



Identification

Le secteur 6-25 regroupe plusieurs parcelles représentant une surface totale de 5 078 m², appartenant à un même propriétaire privé.

Contraintes et enjeux identifiés

Il s'agit d'un ensemble de parcelles appartenant à la même famille, l'ensemble des parcelles qui entourent ce secteur appartient également à la même famille. Ces parcelles sont destinées à leur propre usage et reste un potentiel foncier pour y construire d'autres maisons individuelles pour leur famille.

Analyse juridique

Le PLU peut ouvrir des droits à construire, mais il ne peut pas contraindre directement un propriétaire à diviser sa propriété. La division foncière relève d'une initiative privée, sauf intervention publique plus lourde, telle qu'une acquisition amiable, une préemption ou, dans des hypothèses très encadrées, une expropriation.

En matière de logement social, la commune peut certes prévoir des outils tels qu'une OAP, un secteur de mixité sociale, un emplacement réservé ou une action foncière. Toutefois, ces outils doivent être utilisés de manière proportionnée et réaliste. Or, sur une propriété privée déjà habitée, la création d'une opération sociale par détachement d'une partie du jardin suppose un niveau élevé d'acceptabilité et de faisabilité.

Appréciation au regard du logement social

La surface totale peut laisser penser qu'une opération sociale serait possible. Toutefois, cette analyse serait trop théorique. Le secteur n'est pas une friche, ni un terrain communal, ni une réserve publique. Il s'agit d'un foncier privé dont la mobilisation supposerait une division volontaire.

La réalisation de logements sociaux à proximité immédiate de l'habitation existante pourrait également rencontrer une forte résistance du propriétaire, précisément parce qu'elle modifierait durablement les conditions de jouissance de sa propriété : perte de terrain, perte d'intimité, création de nouveaux voisinages, circulations supplémentaires, stationnement et changement d'échelle urbaine.

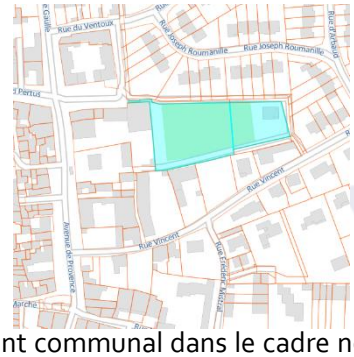
La commune étant carencée au titre de la loi SRU, l'exercice du droit de préemption urbain est exercé par la DDTM qui aura l'opportunité de préempter ces terrains, si nécessaire, lors d'une cession du foncier.

Conclusion

Le secteur 6-25 constitue un potentiel foncier théorique, mais très incertain. Il ne peut pas être retenu comme gisement fiable pour la production de logements sociaux. Son absence de mobilisation immédiate est justifiée par l'absence de maîtrise foncière, la nécessité d'une division volontaire, l'incertitude de l'accord du propriétaire et les contraintes d'insertion d'une opération sociale dans une propriété déjà habitée.

4.16. Secteur 4-40 – Parcelles AI0758, AI0752, AI0754

Identification



Le secteur 4-40 comprend les parcelles AI0758, AI0752 et AI0754, pour une surface totale de 4 117 m². Une partie du secteur comprend déjà du bâti en limite du centre-ville.

Contraintes et enjeux identifiés

Cette parcelle est fléchée par la ville pour la réalisation d'un aménagement communal dans le cadre notre politique de réhabilitation du cœur de ville

Ce secteur relève également d'une logique de division foncière potentielle. Il ne s'agit pas d'un terrain libre, mais d'une propriété déjà constituée, comprenant une habitation ou un bâti existant et une partie non bâtie qui pourrait, en théorie, être détachée.

Le potentiel dépend donc d'une opération de recomposition foncière.

Analyse juridique

La présence de bâti existant impose de raisonner en termes de mutation privée, et non de disponibilité foncière immédiate. La commune ne peut pas présumer qu'un propriétaire acceptera de réduire l'assiette de sa propriété pour permettre la création de logements sociaux.

Il ne suffit donc pas de constater qu'une partie du terrain n'est pas bâtie pour considérer qu'elle est disponible. Un jardin ou un terrain d'agrément appartient pleinement à la propriété privée. Son caractère non bâti n'en fait pas une réserve publique.

Appréciation au regard du logement social

Le secteur pourrait offrir une capacité théorique, mais sa mobilisation pour du logement social paraît incertaine. Une opération sociale nécessite une emprise suffisamment cohérente et autonome. Si le terrain détachable est enclavé, mal desservi ou trop proche du bâti existant, l'opération peut devenir difficilement réalisable.

Conclusion

Le secteur 4-40 ne constitue pas un foncier libre immédiatement mobilisable. Il s'agit d'une hypothèse de division privée, soumise à l'accord du propriétaire et à de nombreuses conditions techniques. Il ne peut donc pas être regardé comme une capacité certaine de production de logements sociaux.

4.17. Secteur 3-10 – Parcelle AI0089



Identification

La parcelle AI0089 représente une superficie de 1 398 m²
et appartient à un propriétaire privé.

Contraintes et enjeux identifiés

La parcelle se situe en zone M-U du PPRI. Toutefois, cette parcelle doit être analysée comme un foncier potentiellement divisible ou mobilisable seulement si le propriétaire accepte une mutation de sa propriété.

Elle ne correspond donc pas à un terrain public libre, ni à une réserve foncière maîtrisée par la commune.

Analyse juridique

La surface de 1 398 m² peut permettre une opération ponctuelle, mais elle reste limitée. Si la parcelle comprend une habitation ou constitue le terrain d'agrément d'une propriété existante, la mobilisation supposerait une division foncière.

Cette division devrait permettre la création d'un lot autonome. Or, cette autonomie doit être appréciée concrètement : accès, raccordement, stationnement, implantation, configuration du terrain et compatibilité avec les constructions voisines.

Par ailleurs, la mise en place d'un dispositif contraignant pour imposer indirectement une production sociale sur un foncier privé de surface limitée pourrait apparaître disproportionnée. Le PLU doit rester cohérent avec l'échelle du terrain et avec la capacité réelle de production.

Appréciation au regard du logement social

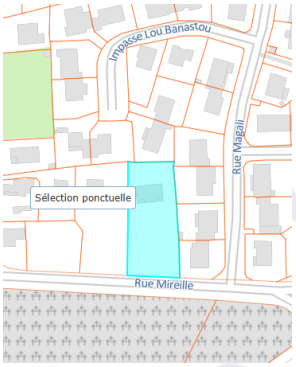
Une petite opération pourrait être envisagée, mais elle dépend entièrement de la volonté du propriétaire et de la faisabilité d'une division. Même en cas de réalisation, le nombre de logements sociaux produits resterait limité.

La commune étant carencée au titre de la loi SRU, l'exercice du droit de préemption urbain est exercé par la DDTM qui aura l'opportunité de préempter ces terrains, si nécessaire, lors d'une cession du foncier.

Conclusion

La parcelle AI0089 constitue un potentiel secondaire. Elle n'est pas juridiquement inconstructible, mais elle ne peut pas être considérée comme mobilisable avec certitude. Sa contribution éventuelle à la production de logements sociaux serait marginale et dépendante d'une initiative privée.

4.18. Secteur 1-4 – Parcelle AI0447



Identification

La parcelle AI0447 représente une superficie de 1 665 m², dont une partie bâtie.

Contraintes et enjeux identifiés

Le terrain est déjà occupé par une construction (maison individuelle privée). Il ne s'agit donc pas d'un foncier libre, mais d'un foncier bâti susceptible, tout au plus, de faire l'objet d'une densification ou d'une division.

Le document communal indique qu'aucun foncier libre n'a été trouvé dans cette zone.

Analyse juridique

Cette parcelle illustre la distinction essentielle entre surface cadastrale et capacité effective. Une parcelle peut présenter une superficie relativement importante sans disposer d'une emprise réellement disponible pour une opération nouvelle.

Il serait donc juridiquement excessif de considérer cette parcelle comme une capacité mobilisable au seul motif que sa surface cadastrale dépasse 1 500 m².

Appréciation au regard du logement social

Une opération sociale n'est pas impossible en droit, mais elle supposerait une mutation lourde, non maîtrisée et probablement peu réaliste à court terme. La commune ne peut pas intégrer ce terrain comme support fiable de rattrapage SRU.

Conclusion

La parcelle AI0447 ne constitue pas un foncier libre. Son potentiel repose sur une mutation privée hypothétique, impliquant division, densification ou restructuration. L'absence d'OAP ou de programmation sociale spécifique est justifiée. Cette parcelle est également prise en compte dans l'OAP trame verte et bleue et répond également à notre OAP Nature en ville et ZAN.

4.20. Secteur 1-6 – Parcelles AE0908 et AE0907



Identification

Le secteur comprend les parcelles AE0908 et AE0907, pour une superficie totale de 623 m² attenant à une maison d'habitation parcelle voisine (AE 906).

Contraintes et enjeux identifiés

La surface totale est très réduite. Même en cas de division ou de mobilisation, le potentiel de production resterait marginal.

Analyse juridique

Ce secteur ne peut pas être regardé comme un support pertinent de production de logements sociaux. La faiblesse de l'emprise disponible limite fortement toute opération.

Si ces parcelles sont rattachées à une propriété bâtie ou à un usage privé existant, leur mobilisation supposerait en outre une division, une cession volontaire et la création de conditions d'accès et de desserte adaptées. Au regard de la surface totale, ces contraintes apparaissent disproportionnées par rapport au nombre de logements susceptibles d'être produits.

Une OAP ou un secteur de mixité sociale sur un foncier de cette taille serait peu utile et difficilement justifiable en termes d'efficacité.

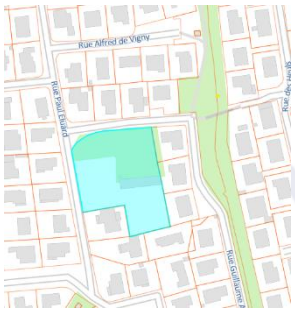
Appréciation au regard du logement social

La contribution potentielle au rattrapage SRU serait quasi nulle.

Conclusion

Le secteur 1-6 ne constitue pas un gisement pertinent. Son absence de mobilisation est justifiée par sa très faible superficie et par le caractère disproportionné d'une intervention foncière ou réglementaire.

4.21. Secteur 2-6 – Parcelle CA0481



Identification

La parcelle CA0481 représente une superficie de 3 846 m², dont une partie bâtie.

Contraintes et enjeux identifiés

Cette parcelle est déjà fléchée dans le cadre d'un permis de construire déposer pour la réalisation de 33 logements répartis en deux bâtiments et comprenant 23 logements sociaux.

Si ces conditions ne sont pas réunies, le terrain ne peut pas être considéré comme une capacité réelle. Le PLU ne peut pas présumer une démolition, une division ou une cession volontaire.

Conclusion

La parcelle CA0481 ne constitue plus un foncier mobilisable.

5. Synthèse juridique

L'analyse terrain par terrain montre que le raisonnement de la DDTM doit être nuancé.

L'avis défavorable repose principalement sur l'idée que certains fonciers identifiés dans le rapport de présentation auraient dû faire l'objet d'OAP ou d'outils renforcés de production de logements sociaux. Toutefois, cette analyse repose largement sur une approche en surface brute.

Or, juridiquement, la capacité foncière utile doit être appréciée au regard :

- du zonage applicable ;
- des servitudes ;
- des risques naturels ;
- des protections environnementales ;
- de la desserte ;
- de la configuration parcellaire ;
- de la maîtrise foncière ;
- de l'existence ou non d'un projet ;
- de la capacité réelle à produire des logements sociaux ;

- de la proportionnalité d'une OAP ou d'un secteur de mixité sociale.

Ainsi, plusieurs terrains ne sont pas réellement mobilisables, ou seulement de manière très limitée.

6. Conclusion générale

Il ressort de l'analyse que la majorité des terrains identifiés ne constitue pas un foncier libre, immédiatement constructible et directement mobilisable pour du logement social.

Certains terrains sont affectés par des contraintes juridiques fortes, notamment le risque inondation, la présence d'un aléa fort, le classement naturel ou protégé, ou encore l'existence d'un emplacement réservé. D'autres relèvent davantage d'une contrainte opérationnelle : absence d'accès suffisant, absence de maîtrise foncière, division hypothétique, présence de bâti existant, projet retardé ou absence de volonté de cession.

Dans ces conditions, l'absence d'OAP sur l'ensemble des terrains cités par la DDTM ne peut être regardée comme une volonté d'éluder les obligations de production de logements sociaux.

La commune peut soutenir que le PLU procède à une analyse différenciée et proportionnée des capacités réelles du territoire. La capacité théorique recensée dans le rapport de présentation ne saurait être assimilée à une capacité juridiquement, techniquement et opérationnellement mobilisable.

Il est toutefois recommandé, pour sécuriser la réponse communale, de reconnaître que certains fonciers présentent un potentiel résiduel ou futur et pourraient faire l'objet d'un suivi complémentaire. Cette reconnaissance permettrait de montrer que la commune ne refuse pas le principe de mobilisation foncière, mais qu'elle entend l'inscrire dans une démarche réaliste, juridiquement sécurisée et compatible avec les autres contraintes du territoire.