

# PLUi-H - Obligations et engagements de la commune.

*Feuille de route de Fonbeauzard.*



Pour tout renseignement à propos de la réglementation du PLUi-H concernant les constructions ou aménagements sur la commune, voir le lien suivant:

<https://www.toulouse-metropole.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-habitat/dossier-opposable>

## Qu'est-ce que la loi SRU ?

---

La **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) votée en 2000 s'applique aux communes de :  
1 500 habitants en région parisienne ;  
3 500 habitants pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.  
Elle définit des règles en termes de mixité sociale et d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme). Elle instaure également un délai de rétractation pour l'acquéreur immobilier.

### MIXITÉ SOCIALE IMPOSÉE AUX COMMUNES

La **loi SRU** impose notamment aux communes un minimum de 20% de logements sociaux. Les règles de mixité sociale en matière de construction immobilière étaient autrefois comprises dans la loi d'orientation de la ville (LOV). La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) rend ces règles beaucoup plus contraignantes. Les communes ne respectant pas le quota imposé se verront prélevées de manière importante pour chaque logement manquant.

Dans le cas où une commune refuse de se plier à la règle de solidarité et de renouvellement urbain, l'Etat pourra délivrer lui-même un permis de construire d'Etat autorisant la construction de logements sociaux sur la commune.



### LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La **loi SRU** remplace le plan d'occupation des sols (POS) par le plan local d'urbanisme encadré par le schéma de cohérence territoriale (SCOT). Le **plan local d'urbanisme (PLU)** intègre davantage d'éléments que le POS pour une meilleure gestion des zones constructibles.

#### Introduction du délai de rétractation obligatoire lors d'un achat immobilier

Plus concrètement, la **loi SRU** a également mis en place un délai de rétractation de 10 jours en faveur de l'acquéreur d'un logement neuf ou ancien. A la **signature chez le notaire** vous disposez donc de 10 jours pour vous rétracter. Ce délai est incompressible et obligatoire.

Il vous permet, une fois la vente signée, de pouvoir réfléchir à tête reposée à l'achat que vous êtes en train de réaliser. Durant ces 10 jours de rétractation, vous n'aurez plus aucune pression liée à l'achat. Utilisez ces 10 jours pour remettre en perspective votre achat immobilier et confirmer que c'est bien ce que vous souhaitez.

# FONBEAUZARD

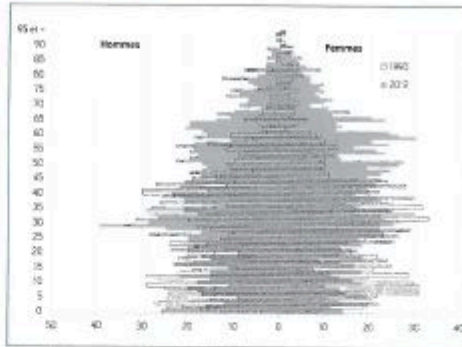
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Dynamique démographique	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2014	2 977	748 933
Taux de croissance démographique annuel moyen (2009-2014)	+1,0 %	+1,5%
Indice de jeunesse Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus	2008	1,7
	2013	0,8
Part de la population des plus de 75 ans	2008	4,3%
	2013	5,9%

Source : Insee, recensements de la population 2008, 2013, 2014

## Pyramide des âges



Source : Insee, recensements de la population 1990, 2012

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le développement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil du développement de la Métropole en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et l'offre de services, commerces et équipements.

Au-delà de l'optimisation du potentiel foncier mobilisable à court terme, le PLUi-H organisera et phasera une ouverture limitée des zones fermées à l'urbanisation, en fonction du respect de la Trame Verte et Bleue, du maintien de l'activité agricole, de l'exposition à des nuisances et/ou risques, etc.

### Et pour Fonbeauzard :

Située à une dizaine de kilomètres au Nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Fonbeauzard est connectée au réseau d'agglomération par la RD4 à l'Ouest et la RD15 à l'Est. Scindée en deux parties par la vallée de l'Hers, la commune bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, avec une zone inondable. Elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle et envisage un développement urbain modéré, contraint par un potentiel foncier très faible, tant pour l'habitat que pour une extension des zones d'activité. Ainsi, la commune souhaite maîtriser son développement et ne pas atteindre trop rapidement le seuil d'application de la loi SRU, 3 500 habitants.



Source : Toulouse Métropole, 2017

### À NOTER

Selon les orientations de la politique métropolitaine de l'habitat, Fonbeauzard contribuera à l'effort de production du groupe n°3 de communes (environ 780 logements par an pour l'ensemble du groupe), en lien avec son offre de services, de commerces et d'équipements et son niveau de population.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

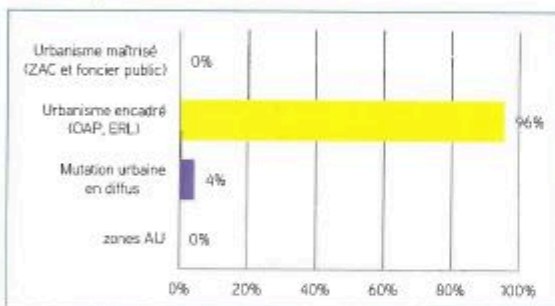
Objectif de production de logements

20 logements par an sur la période 2020-2025

Dynamique actuelle de construction	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Logements autorisés (2010-2015)	22 par an	8 880 par an
Logements commencés (2010-2014)	19 par an	6 907 par an

Source : SDES, Sélénis, 2010-2015

Mode de production de l'habitat 2020-2025



Source : Toulouse Métropole, 2017

Typologies de logements

Typologie du parc actuel	Fonbeauzard		Toulouse Métropole	
	Icone 1	Icone 2	Icone 3	Icone 4
T1	1%	0%	16%	0%
T2	50%	1%	29%	2%
T3	38%	7%	31%	9%
T4 et plus	11%	92%	24%	89%

Source : Insee, recensement de la population 2013

Typologies à développer pour l'habitat collectif à Fonbeauzard	
T1	20%
T2	
T3	60%
T4	20%
T5	

Source : Toulouse Métropole, 2017

### À NOTER

Il s'agit de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, dans toute leur diversité : du logement privé, mais aussi du logement social, en accession et en locatif, du logement pour les jeunes, du logement pour les seniors, sans oublier les réponses à apporter aux situations précaires.

Dans cette perspective, et au regard de la taille de la commune et des caractéristiques de son parc de logements, Fonbeauzard fait le choix de prioriser son développement le long de la route de Fronton, en limite d'Aucamville, par un renouvellement urbain maîtrisé, notamment par des Emplacements Réservés pour le Logement, tandis qu'elle souhaite préserver un cadre de vie pavillonnaire sur le reste de son territoire. Avec un taux de propriétaires âgés important et des effectifs scolaires à consolider, l'un des enjeux majeurs pour Fonbeauzard est le renouvellement de sa population par des jeunes ménages familiaux.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT 2020-2025

Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	25 % minimum PLUS / PLAI / PLS
Logements abordables	Favorable à l'accès sociale (PSLA)
Logements libres	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole, 2017

Situation SRU au 01/01/16	Fonbeuzard	Toulouse Métropole
Nombre de logements locatifs SRU	102	70 103
Taux SRU	7,58%	19,07%
Nombre de logements SRU manquants (*)	-	1 947
Indice de pression : nombre de demandes pour une attribution	3,6	4,4

(\*) calculé en fonction du décret n°2017-840 du 5 mai 2017  
Sources : GDT 31, données SRU au 01/01/2016 ; AELAS Insee de 2014

### À NOTER

Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Fonbeuzard souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux.

Bilan triennal de la loi SRU pour la commune

commune non assujettie  
à la loi SRU au 01/01/2016

Source : Préfecture, données Insee Fonbeuzard

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux

#### Secteur à Pourcentage de Logements (SPL)

Le règlement du PLUi-H prévoit la production de 25% de logements locatifs sociaux, pour tout permis de construire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher logement ou d'au moins 5 logements.  
Cette diversité est travaillée en cohérence avec les orientations des projets urbains (ZAC...)

#### Emplacement Réserve Logement (ERL)

ERL Route de Frinon : 90 logts dont 30% locatifs sociaux  
ERL Chemin des Bourdettes : 40 logts dont 30% locatifs sociaux  
La commune mobilisera les SPL, la prospection foncière et immobilière et les opérations contractuelles d'aménagement afin de répondre à la loi SRU

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP)