



# L'urbanisme à L'Isula



L'évolution de l'urbanisme sur la commune de L'Isula préoccupe de nombreux habitants et usagers de la commune, à juste titre : en une vingtaine d'années, le visage de notre ville a profondément changé. L'engagement du maire et de la majorité en 2020 était de faire baisser le rythme des constructions, et d'en changer la nature. Pour ce faire, deux outils : un PLU qui sera livré dans les délais fixés en début de mandat, et en attendant ce document, une démarche proactive de négociations avec les porteurs de projet afin de les faire se conformer au maximum à nos attentes.



## La situation actuelle : PADD débattu, PLU en cours, RNU encore en vigueur

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de L'Isula a été débattu fin 2021. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui en découle, est en cours d'élaboration et entrera en vigueur comme prévu durant le mandat en cours.

En attendant, la commune continue d'être soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme) dont les règles sont moins précises et plus permissives que celles d'un document d'urbanisme. Pour faire simple, si un permis est légal et validé par les services de l'Etat, la commune peut très difficilement le refuser. **Elle a la possibilité, depuis le débat du PADD et sous conditions restrictives, de surseoir à statuer, ce qui ne constitue qu'un gain de temps, et non un refus.**

L'autre avantage très concret du PLU est de pouvoir faire usage du droit de préemption, possibilité que la commune ne peut aujourd'hui pas mettre en œuvre.



---

---

### Sans PLU

RNU en vigueur (permissif)

Permis validé par l'Etat : accepté

Sursis à statuer (restreint)

Pas de droit de préemption

---

---



---

---

### Avec PLU

Définition de règles strictes

Possibilité de préempter

Possibilité de refuser les permis non conformes au PLU

---

---



# En attendant le PLU : négociations avec les promoteurs sur le nombre et la nature des logements

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du document d'urbanisme, depuis le début de la mandature, le maire, l'élu en charge de l'urbanisme et la commission urbanisme ont pris le parti de faire valoir leur avis dans l'ensemble des projets présentés par les promoteurs d'immeubles d'habitation collective et d'établissements recevant du public, dans une démarche de dialogue et de cohérence avec leurs engagements.



Bien entendu, les porteurs de projet ne sont pas tenus légalement de respecter les demandes de la municipalité, mais la plupart ont accepté de jouer le jeu et de se conformer à nos requêtes, une collaboration facilitée par l'existence depuis fin 2021 de la possibilité d'avoir recours au sursis à statuer en cas d'incompatibilité. Cela a permis d'influer sur le nombre et la nature des logements inscrits dans les promotions, sur les couleurs, les formes, l'esthétique des bâtiments, mais aussi et surtout sur la destination des biens.

Ainsi, depuis le début de la mandature, **deux tendances se dégagent : une baisse du nombre de permis accordés et du nombre de logements accordés** par an d'une part, et **l'émergence d'un pourcentage important de logements en accession encadrée, d'autre part.**

# Moins de permis délivrés, moins de logements construits : une tendance très claire

La période d'analyse débute en 2007 (les données statistiques gouvernementales ne sont pas disponibles pour les années précédentes). Tous les permis délivrés à ce jour sont comptabilisés dans le calcul.

	Période 2007- 2019	Période 2020-2023
Nombre de permis accordés	156	30
Nombre de logements	1139	207
Permis / an	13	7,5
Logements / an	88	52

Sources : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), Commissariat général au développement durable (CGDD), Service de l'observation et des statistiques (SOeS), Sous-direction des statistiques du logement et de la construction, données communales



Moins de permis délivrés, moins de logements construits : une tendance très claire

- Sur la période **2007-2019**, **170 permis de construire** ont été accordés sur la commune



*soit une moyenne de 13 par an*

- Sur la période **2020-2023**, **30 permis de construire** ont été accordés sur la commune



*soit une moyenne de 7,5 par an*

**Soit une baisse de -43 % par an en moyenne**

Moins de permis délivrés, moins de logements construits : une tendance très claire

En termes de logements, cela représente :

- 982 logements sur la période 2007-2019



*soit une moyenne de 88 logements par an*

- 207 logements sur la période 2020-2023



*soit une moyenne de 52 logements par an*

**Soit une baisse de -41 % par an en moyenne**

Sources : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), Commissariat général au développement durable (CGDD), Service de l'observation et des statistiques (SOeS), Sous-direction des statistiques du logement et de la construction, données communales

Moins de permis délivrés, moins de logements construits : une tendance très claire

- Le nombre de m<sup>2</sup> construits par an de 2007 à 2019 est de **79 158m<sup>2</sup>**

**Soit une moyenne de 6 089m<sup>2</sup> par an sur la période**

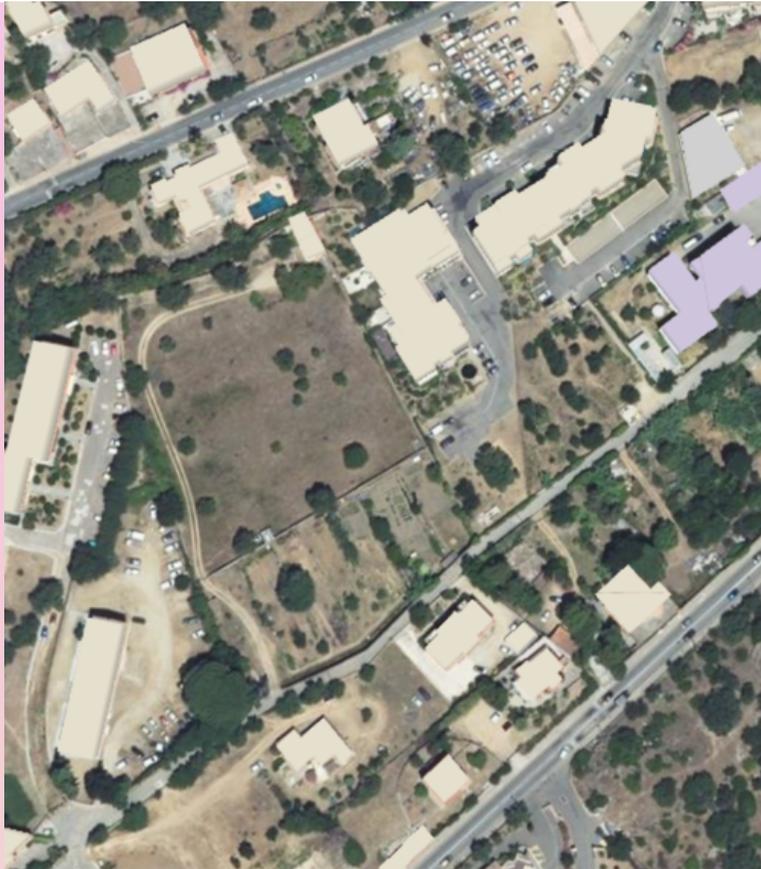
- Le nombre de m<sup>2</sup> construits par an de 2020 à 2023 est de **15 819m<sup>2</sup>**

**Soit une moyenne de 3 954m<sup>2</sup> par an sur la période**

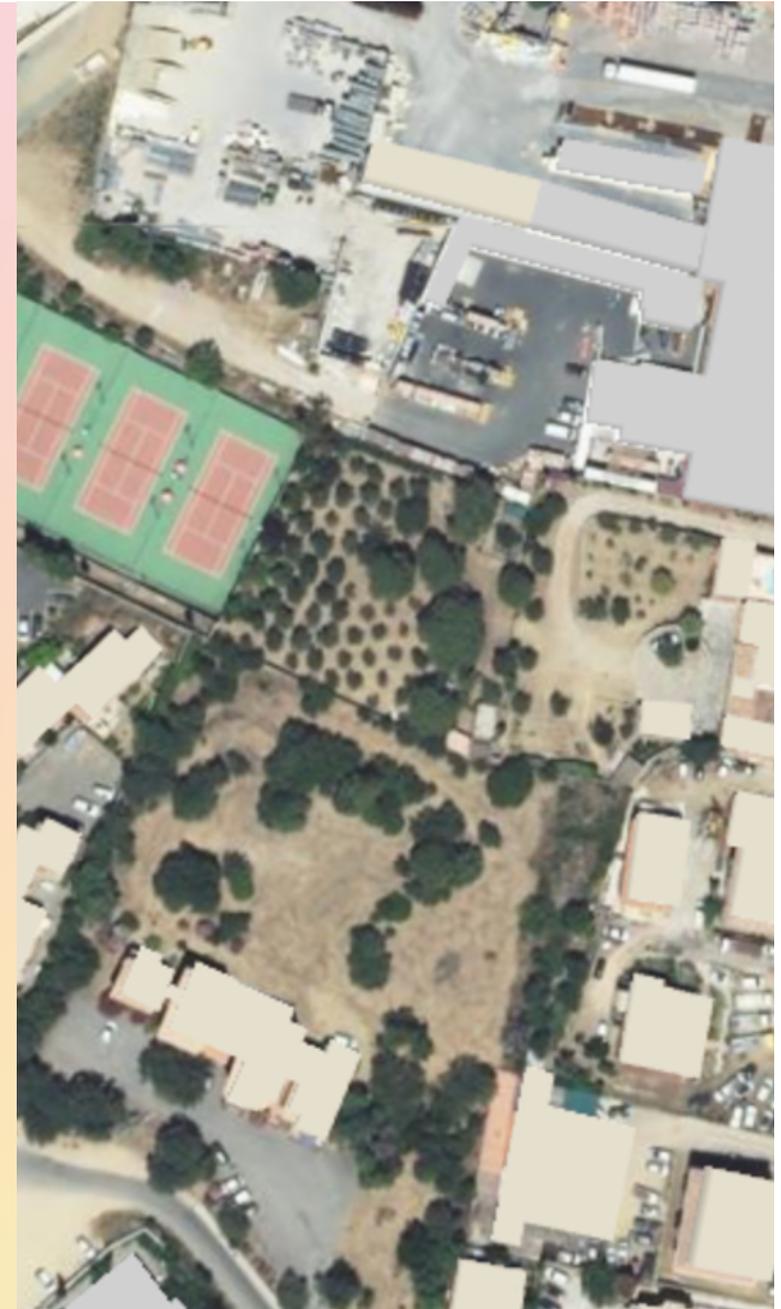
**Soit une baisse de -35 % par an en moyenne**

Sources : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), Commissariat général au développement durable (CGDD), Service de l'observation et des statistiques (SOEs), Sous-direction des statistiques du logement et de la construction, données communales

**Moins de permis délivrés,  
moins de logements  
construits**



**De plus, tous les permis collectifs accordés depuis 2020 l'ont été dans des zones déjà urbanisées, au sein de dents creuses, et non en extension de la tâche urbaine, comme cela a parfois pu être fait auparavant.**



...

# Accession encadrée : résidences principales destinées aux locaux et charte anti-spéculation

Afin d'aller plus loin dans la maîtrise de l'urbanisme, la commune a décidé d'établir une charte soumise aux promoteurs, afin d'éviter la spéculation immobilière et de pouvoir proposer des logements accessibles aux locaux, dans une optique d'habitation à l'année.

JUILLET 2023

Point d'étape à  
mi-mandat



...  
Cette charte pour l'accèsion encadrée à la propriété prend la forme d'un acte notarié. Elle comporte plusieurs points dont l'obligation d'allouer le logement à une résidence principale durant 10 ans minimum, et qu'il soit occupé 8 mois par an minimum. Au total, cela concerne **61 biens**, répartis sur 2 promotions immobilières, soit près d'un tiers des logements autorisés depuis 2020.



Sur la période 2007-2019, aucun permis n'avait été ainsi encadré, laissant libre cours aux achats spéculatifs, aux locations saisonnières et aux lits froids des résidences secondaires.



Enfin, la commune a également réussi à obtenir dans le cadre de ces discussions la rétrocession d'espaces privés, avec notamment un terrain de 3000m<sup>2</sup> qui sera cédé à la commune par un porteur de projet puis transformé en espace vert public.

# Un PLU qui viendra fixer directement ces orientations

L'adoption du PLU permettra de graver ces orientations dans le marbre et donnera de nouvelles marges de manœuvre à la municipalité.

C'est pour cette raison que la commune travaille au quotidien pour finaliser ce document qui, enfin, permettra de **dépasser le stade du bon vouloir des promoteurs, et fixera des règles claires** pour l'ensemble des constructions à venir sur la commune.

