

Fiche 3 : Comment cadrer un programme de logement ?

Le PLU - généralités

Qu'est-ce que c'est ?

Le plan local d'urbanisme peut encadrer la production de logements au moyen d'une part de son règlement et d'autre part des orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement se compose d'une partie graphique (plan de zonage) et d'une partie écrite (couramment appelée « le règlement »). Il s'impose aux projets (demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou déclaration préalable) dans un lien de conformité.

Les orientations d'aménagement peuvent être sectorielles ou thématiques. Dans le premier cas, elles vont porter sur un endroit particulier du territoire et dans le second elles concerneront l'ensemble du territoire mais traiteront d'un sujet, telles que les continuités écologiques. Les OAP s'imposent aux projets par un lien de compatibilité, ce qui implique qu'elles n'ont pas besoin d'être très précises et sont souvent présentées sous formes de principes d'aménagement.

Le règlement [ne peut comporter que des règles qui trouvent leur origine dans le projet d'aménagement et de développement durables](#).

Les OAP sont cohérentes avec le PADD. Le règlement et les OAP sont construits en complémentarité l'un de l'autre.

Comment est-ce que cet outil est mis en œuvre ?

Les 8 communes de l'Île d'Oléron sont couvertes par un PLU. La durée de vie d'un PLU n'est pas réglementée. Néanmoins, le code de l'urbanisme impose aux collectivités de se poser la question de [le réviser 6 ans après son approbation](#), à l'occasion de l'analyse des résultats de son application.

Entre son approbation et sa mise en révision, le PLU peut être ajusté par des procédures ponctuelles ([modification](#), [modification simplifiée](#), [révision allégée](#), [mise en compatibilité](#)).

Exemple issu du PLH de la CCIO – Action n°8 Développer l'offre à destination des jeunes

Le PLH identifie comme axe d'intervention : « Apporter aux communes un appui en termes d'ingénierie sur des projets de logement ou d'hébergement spécifiques ». Cet axe se décline dans le plan d'action du PLH.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD du PLU, la commune peut s'appuyer sur cette orientation pour fixer un objectif de création d'une structure d'hébergement temporaire à destination des jeunes et des saisonniers. Les éléments du diagnostic du PLU permettront de dimensionner cet équipement et d'en envisager sa localisation.

Dans un dernier temps de réflexion, le PADD se déclinera dans le règlement et les OAP, pour cadrer les projets potentiels.

Fiche 3 : Comment cadrer un programme de logement ?

Comment inscrire la politique de l'habitat dans le PADD ?

La prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU est compatible avec le SCoT, dont le document d'orientations et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat sur le territoire, et le programme local de l'habitat qui est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

Ces deux documents cadres servent de socle à la définition des objectifs politiques en matière d'habitat dans le PLU.

La prise en compte du contexte communal

Les orientations seront précisées grâce aux éléments d'analyse issus des études d'élaboration de PLU (diagnostic territorial, état initial de l'environnement), notamment à travers la définition des besoins actuels et futurs en matière d'habitat. Les orientations et objectifs définis dans le PADD pourront être plus ou moins précis, selon que la puissance publique souhaite être très directive ou non.

Ainsi, si les objectifs de la politique de l'habitat sont suffisamment précis dans le PADD, ils pourront aisément trouver une traduction dans la partie réglementaire du PLU. Si en revanche ils se traduisent par des orientations plus générales, c'est le bon niveau de cohérence entre le règlement et les OAP qui en facilitera l'atteinte.

Comment articuler le règlement et les OAP ?

Les exigences quantifiées de la collectivité en matière de logement social relèvent de la partie réglementaire du PLU et non des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP fixent des principes d'organisation des zones ouvertes à l'urbanisation qui concourent à une meilleure qualité de l'aménagement, par exemple en exigeant la répartition spatiale de logements sociaux prévus par le règlement.

Points de vigilance

- ⇒ S'assurer du caractère compréhensible et accessible du règlement et des OAP
- ⇒ S'assurer que les dispositions du règlement et des OAP sont utilisables dans le cadre de l'instruction (associer les services instructeurs le plus en amont possible de l'écriture de ces pièces opposables aux projets)
- ⇒ S'assurer que les différentes attentes exprimées dans le règlement et les OAP ne sont pas contradictoires ou trop contraignantes, empêchant la mise en œuvre éventuelle d'un projet

Fiche 3 : Comment cadrer un programme de logement ?

Le PLU - Règlement

Comment traduire le projet politique en matière d'habitat dans le règlement ?

Comme indiqué précédemment, le règlement comprend des pièces graphiques et des pièces écrites. Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs outils directement destinés à faciliter la mise en œuvre du PLH sur le territoire :

- Pour privilégier l'accueil de familles → [délimitation de secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.](#)
- Pour favoriser la mixité sociale → [délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale \(voir fiche relative aux secteurs de mixité sociale\)](#)
- Faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux par des dispositions permettant d'optimiser l'équilibre économique des opérations : [identification de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration est fixée pour chaque secteur et peut aller jusqu'à 50 % du volume constructible.](#)
- Faciliter la réalisation de [logements intermédiaires](#), pour privilégier l'implantation des classes moyennes : identification de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration de volume constructible
- Imposer sur certains terrains des programmes de logements : [institution d'emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis également dans le règlement \(voir fiche relative aux emplacements réservés\)](#)

Exemple de règlement

- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier dans la zone UBc d'une majoration de hauteur dans une limite de 33% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération (PLU de Draguignan)
- définition d'un programme de logements sur des terrains sur lesquels des emplacements réservés ont été institués (PLUi Grenoble Alpes Métropole) :

MEYLAN (MEY) - Code INSEE 38229	
ERS_2_MEY	Programme comportant au moins 175 logements sociaux ou 12250 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI et 10% max de PLS, 19050 m ²
ERS_3_MEY	Programme comportant au moins 50 logements sociaux ou 3500 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1.15ha
ERS_4_MEY	Programme comportant au moins 10 logements sociaux ou 700 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 2000m ²
ERS_1_MEY	Programme comportant au moins 55 logements sociaux ou 3850 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1.28 ha
MONTCHABOUD (MCB) - Code INSEE 38252	
ERS_1_MCB	Programme comportant au moins 2 logements sociaux ou 140 m ² de surface de plancher dédiés au logement social, 1600m ²

Fiche 3 : Comment cadrer un programme de logement ?

L'ensemble de ces dispositions trouveront une traduction à la fois sur le plan de zonage (délimitation des secteurs) et dans la partie littérale du règlement (règle numérique à appliquer à chacun de ces secteurs).

Comment avoir une meilleure maîtrise de l'aménagement des zones à urbaniser grâce au règlement ?

La maîtrise de l'espace public au sein d'un espace urbanisé par la collectivité constitue un atout pour la qualité de vie et l'intégration de nouveaux quartiers à la vie locale. Le règlement du PLU offre deux types de dispositions qui permettent à la commune de rester maître de la conception et de l'entretien de l'espace public au sein d'une opération d'aménagement (article L151-41 du code de l'urbanisme) :

- L'emplacement réservé au bénéfice de la commune qui, sur le plan de zonage, localisera précisément le projet d'espace public,
- La servitude qui permettra d'identifier le ou les terrains concernés par le futur espace public.

L'emplacement réservé peut être utilisé lorsque la commune a identifié de façon précise l'endroit où doivent se localiser les espaces ou équipements publics, au moment de l'élaboration du PLU. Cet emplacement peut être imposé par des sujétions techniques liées par exemple à des questions de topographie (point bas). La servitude permet quant à elle de ne pas figer un projet urbain qui n'est pas encore suffisamment défini. Elle constitue en outre un outil de discussion avec les futurs aménageurs potentiels de la zone à urbaniser.

Si la collectivité ne souhaite pas prendre en charge la création des espaces publics, elle s'expose à ce que les aménageurs créent des résidences fermées, empêchant toute possibilité de traversée de ces secteurs par les habitants des autres quartiers. La taxe d'aménagement ou la taxe d'aménagement majorée sont des outils qui peuvent aider la collectivité à financer ces espaces publics par la commune.