



La traduction du Programme Local de l'Habitat dans le Plan Local d'Urbanisme

Comment le PLU peut contribuer à renforcer les dispositions du PLH



L'AUDAP a initié, dès 2012, un groupe d'échanges sur la mise en oeuvre des politiques de l'habitat. Ouverts aux techniciens des collectivités membres qui travaillent sur les questions de l'habitat, les temps de partage permettent d'évoquer -autour d'une problématique commune- des méthodes, outils et retours d'expériences, permettant de répondre aux préoccupations des collectivités. Cette note est le résultat d'échanges spécifiques concernant les liens entre PLU et PLH.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), depuis son instauration en 1983, a été renforcé pour devenir un document de programmation à 6 ans. Il doit fixer les objectifs et principes mais aussi les actions territorialisées et les moyens pour répondre aux besoins en logements d'un groupement de communes (EPCI) tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Il a pour objet d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes et entre les quartiers (L. 302-1 du CCH) et fait dorénavant l'objet d'observations et d'évaluations auxquelles sont conditionnés des financements publics (ex. délégation des aides à la pierre).

Avec le dispositif Grenelle, le PLH s'inscrit dans la continuité des objectifs fondamentaux du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU). Il se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU). Ce lien de compatibilité du PLU avec le PLH (art L123-1-9 du CU) va évoluer progressivement avec l'intégration de la politique de l'habitat dans le PLUi, version Grenelle II. Au-delà des obligations légales de compatibilité, le PLU a un rôle déterminant dans la mise en oeuvre des actions du PLH.

Du point de vue du projet, le PLU doit reprendre les objectifs du PLH dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Quant au niveau réglementaire, il déploie la palette des outils pour réaliser la mixité de l'habitat aidé par le caractère prescriptif et normatif du règlement et du zonage. Pour assurer l'opérationnalité du PLH, le PLU dispose aussi d'une gamme nouvellement élargie d'outils et de procédures spécifiques.

Les 5 cas présentés ci-après montrent divers modes de faire et démarches d'intérêt. Ils permettent de souligner une certaine cohérence d'ensemble, le choix des dispositifs devant toujours être lié à des enjeux locaux et à des objectifs préalablement identifiés.

SOMMAIRE

p.2

les outils PLU en faveur de la production de logements, du renouvellement urbain, de la mixité

p.3

Zoom sur cinq exemples

p.8

les perspectives : l'intérêt du PLUi

1.

LES OUTILS DU PLU EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, DU RENOUVELLEMENT URBAIN, DE LA MIXITÉ ...

Depuis la loi SRU, les évolutions réglementaires ont encouragé l'action des collectivités pour la réalisation de logements et de mixité grâce à des outils fonciers, fiscaux, opérationnels et réglementaires dont certains peuvent être inscrits dans les différentes pièces constitutives des PLU.

Pour autant, « la politique foncière n'est qu'un outil, elle ne constitue jamais une fin en soi »¹. Elle doit être associée à d'autres mesures. Cela est valable pour tous les autres outils, rappelés ci-dessous (liste non exhaustive).

¹ <http://www.comby-foncier.com>

DES OUTILS DE RÉGULATION FONCIÈRE

Une politique de l'habitat peut être facilitée en intervenant sur la destination des sols et leur "disponibilité". Dans un PLU 3 types de servitudes d'urbanisme ont pour objectif de grever d'une contrainte les fonciers identifiés.

OUTILS	OBJECTIFS EN LIEN AVEC L'HABITAT
Emplacements Réservés (ER) (art. L.123-2b du CU)	Sur les zones U et AU du PLU : pour «réserver des emplacements en vue de la réalisation de logements qu'il définit».
Secteurs de Mixité Sociale (SMS) (art. L.123-1-5 16e du CU)	Sur les zones U et AU du PLU pour «imposer un pourcentage de catégories de logements à tout programme»
Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) (art. L. 123-2-a du CU)	Sur les zones U et AU afin "d'interdire (...) pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement(...).

DES OUTILS FISCAUX

La loi de finances du 29 décembre 2010 a fait évoluer les outils de la fiscalité. Cela permet entre autres de mieux pénaliser la sous densité et de lutter contre la rétention foncière.

OUTILS	OBJECTIFS EN LIEN AVEC L'HABITAT
Versement pour sous-densité (VSD) (art. L331-36 du CU)	Sur les zones U et AU du PLU : pour «lutter contre l'étalement urbain et optimiser l'utilisation de l'espace»
Sectorisation de la Taxe d'Aménagement (TA) (art. L 331-14 du CU)	Pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation, possibilité de "fixer des taux différents (...) compris entre 1 % et 5 % selon les aménagements à réaliser, par secteur (...)" indiqués graphiquement dans les annexes du PLU.
Majoration de la taxe foncière des propriétés non bâties (art. L1396 du CGI)	Sur les zones constructibles des PLU (en U et AU indicées) possibilité de "majorer la valeur locative des terrains constructibles non bâtis).

Les PLU suivants ne sont donnés qu'à titre d'exemples car nécessairement adaptés à des contextes particuliers.

Ils ont été choisis en fonction de leur capacité à illustrer certains des outils précédents et atteindre tel ou tel objectif du PLH, soit :

- Mettre en oeuvre des stratégies foncières,
- Valoriser le parc de logements existants,
- Améliorer les parcours résidentiels,
- Promouvoir dans l'habitat la qualité architecturale et environnementale,
- Faciliter des projets de territoire incitant à la diversité de l'habitat.

DES OUTILS A VOCATION OPÉRATIONNELLE

Pour accroître l'efficacité de la planification, notamment dans la maîtrise des rythmes de consommation foncière, le Grenelle II a renforcé l'opérationnalité des PLU.

OUTILS	OBJECTIFS EN LIEN AVEC L'HABITAT
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (art. L.123-1-4 du CU)	Constitue l'un des documents du PLU afin de «définir les actions et opérations nécessaires pour (...) lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain (...) »
Secteurs de plan de masse (art. R*.123-12-5 du CU)	Sur les zones U et AU, pour muter vers une plus forte «intensité urbaine», regrouper des parcelles contiguës, transformer des tissus... sans passer par des opérations globales d'aménagement de type ZAC.
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (art.L.123-1-4 et 6 du CU)	Sur les zones AU pour "programmer la réalisation des zones à urbaniser des équipements nécessaires à leur viabilisation".

DES OUTILS OPTIMISANT L'OCCUPATION DU SOL

Le Grenelle II a identifié un certain nombre d'enjeux dont la diminution de la consommation foncière. La priorité est notamment donnée à la reconstruction de la ville sur elle-même. Des outils du PLU permettent d'atteindre cet objectif tout en facilitant la réalisation de logements.

OUTILS	OBJECTIFS EN LIEN AVEC L'HABITAT
Dépassement des règles de densité et de gabarit (art. L.123-1-11 du CU)	Sur les zones U... autorise un "dépassement de 20 % des règles de gabarit, hauteur, emprise et COS pour agrandir ou construire un bâtiment à usage d'habitation."
Servitudes de taille de logements (art. L.123-1-5, 15 du CU)	Sur les zones U et AU, détermine "des secteurs dans lesquels une part des programmes de logements doit respecter une taille minimale définie".
Densification minimale près des TC (art. L.123-1-5, 13 du CU)	Sur les zones U et AU, permet "dans des secteurs délimités près de TC existants ou en projet une densité minimale de constructions".
Différenciation normes stationnement (art. L.123-9, 14 du CU)	Permet de différencier (... les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement...) dans une même zone, selon la destination de la construction.

2. COMMENT METTRE EN OEUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ?

EN MAÎTRISANT L'ÉTALEMENT URBAIN

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- **Objectifs : rendre le PLU plus prospectif et opérationnel.** Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité temporel retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires. Il n'a pas de caractère obligatoire et depuis la loi Grenelle 2, sa mise en place peut être précisée dans le document d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **Intérêts : permettre à la collectivité de mieux programmer** l'urbanisation avec des objectifs de modération de consommation de l'espace. Cela lui donne de la réactivité sur des zones AU stratégiques où la consommation foncière serait plus rapide que prévue et/ou l'état des réseaux ne permettrait pas d'absorber ces nouvelles constructions.
- **Limites : la mesure a un caractère prévisionnel qui n'est pas de nature à créer des droits au profit des tiers.** Toutefois, le fait d'avoir ouvert la possibilité de mettre l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP - bien qu'il continue à pouvoir figurer dans le rapport de présentation (art. L.123-1-6) - lui donne dorénavant une opposabilité juridique.

CODE DE L'URBANISME

- ARTICLE R.123-12-4°*f* du Code de l'Urbanisme

- Institué par la loi ENL (engagement national pour le logement) du 13 juillet 2006, modifié par la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dites « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010

Exemple : le PLU du Pouliguen

Le PLU du Pouliguen (44), arrêté le 22 avril 2013, a pour objectifs de traduire les 3 axes du SCoT Cap Atlantique, déclinés dans le PLH 2007-2013 : « maîtriser le foncier », « diversifier l'offre » et « renforcer la capacité à agir ».

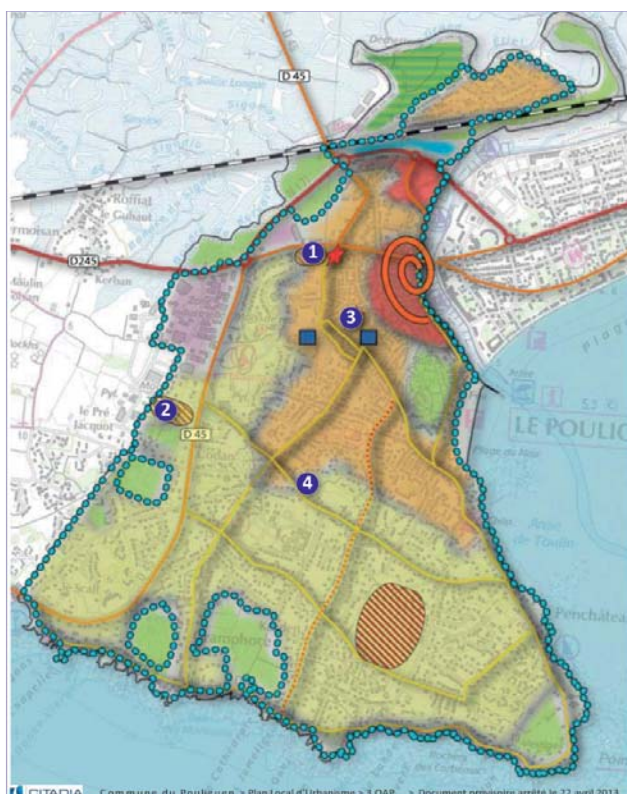
Le PLH a fixé la création d'environ 850 nouveaux logements par an dont 128 locatifs sociaux et 170 en accession aidée. Pour le Pouliguen, cela se décline à travers la production de 41 logements par an (contre 24 entre 2000 et 2010), afin de pallier une baisse de la population et à son vieillissement.

Malgré un besoin de production résidentielle qui ne semble pas très important, la commune est confrontée à des enjeux fonciers : peu de terrains et des prix élevés, ce qui l'a incitée à être vigilante au sujet de sa ressource foncière.

Ainsi, le document d'OAP intègre un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements de la commune. Cette partie contient des indicateurs pour établir une trame d'analyse concernant l'évaluation triennale des besoins (art. L123-12-1 du CU).

L'échéancier comporte 4 temporalités (court, moyen, long termes ainsi que sur la durée du PLU qui est de 10 ans). Il localise cartographiquement les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat ainsi que les principaux projets de renouvellement urbain à destination d'habitat au sein ou en extension du centre-ville.

Les besoins en ouvertures à l'urbanisation ont été estimés en tenant compte des potentiels d'optimisation du tissu urbain existant (mutabilité des îlots, dents creuses) et des objectifs de densité fixés par le SCoT : 20/25 logements/hectare.



- 1 JAUNASSE – MONFORT - DUCHESSE ANNE – LLANTWIT MAJOR – PORTE JOIE**
 Surface aménageable : 2,9 ha environ
 Densité minimale : 56 logements/ha
 Programmation minimale : 165 logements
 Programmation sociale minimale : 30% de logements locatifs sociaux, dont 20% au moins de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et/ou PLUS (prêt locatif à usage social) et 20% de logements accession aidée
 COURT-MOYEN et LONG TERME
 Nécessite le déplacement préalable des équipements présents
- 2 CORNIN**
 Surface aménageable : 1,5 ha environ
 Densité minimale : 20 logements/ha
 Programmation minimale : 30 logements
 Programmation sociale minimale : 30% de logements locatifs sociaux, dont 20% au moins de PLAI et/ou PLUS et 20% de logements en accession aidée
 COURT TERME
- 3 CENTRE-VILLE**
 Surface aménageable : 0,5 ha environ
 Densité minimale : 108 logements/ha
 Programmation minimale : 50 logements
 Programmation sociale minimale : 30% de logements locatifs sociaux, dont 20% au moins de PLAI et/ou PLUS et 20% de logements en accession aidée
 MOYEN / LONG TERME
 Nécessite le déplacement préalable de l'école publique Paul Lesage et le déplacement des salles, notamment associatives, localisées derrière l'école.
- 4 CHEMIN DU PELUE**
 Surface aménageable : 0,7 ha environ
 Densité minimale : 20 logements/ha
 Programmation minimale : 15 logements
 Programmation sociale minimale : 30% de logements locatifs sociaux, dont 20% au moins de PLAI et/ou PLUS et 20% de logements en accession aidée
 SUR LA DURÉE DE VIE DU PLU

> PLU de Pouliguen : dossier provisoire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation - extrait

COMMENT VALORISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ?

EN ENCADRANT LA RESTRUCTURATION URBAINE

Les secteurs de requalification urbaine

- **Objectifs** : protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. Cela concerne aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal, quel que soit le classement donné au secteur dans lequel il se situe.

La protection peut concerner des éléments individualisés, paysagers, ou tout ou partie d'un bâtiment, ou des ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de loi de notions aussi souples que celles de site, de secteur et de quartier.

- **Intérêts** : disposer d'une habilitation élargie à intervenir pour la protection du patrimoine qui s'est renforcée au fil des ajustements du POS jusqu'au PLU, notamment en comparaison des ZPPAUP et des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

- **Limites** : faire la distinction entre prescriptions et recommandations qui peuvent parfois être indifféremment utilisées dans le règlement, voire dans les orientations d'aménagement. Il en résulte des incertitudes quant à la force juridique réelle de ces exigences. Dans ces conditions, mieux vaut adopter un parti rédactionnel qui assure une séparation nette entre ce qui est imposé et ce qui est seulement préconisé.

Le PLU de Montauban

Le PLU de Montauban (82) approuvé le 25 février 2004, a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 22 juillet 2010 pour intégrer les orientations des documents supra-communales engagés tels que le SCoT, le PDU et le PLH (adopté en novembre 2008).

Il développe un certain nombre d'objectifs stratégiques dont celui d'affirmer les complémentarités entre le développement des quartiers anciens et l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat, pour répondre aux enjeux urbains et de gestion de la ressource foncière, tels que prévus au Programme Local de l'Habitat.

Cela lui permet de mettre en oeuvre des dispositifs permettant la production de 3 000 logements sociaux à l'horizon 2020, à travers la diversification des logements en centre-ville et dans les nouveaux quartiers.

Le PLU affirme également une politique de renouvellement urbain volontariste pour contribuer au repeuplement et à l'animation de la ville. Par exemple il met en oeuvre par exemple le renouvellement urbain des quartiers tels que Villebourbon et Sapiac, autour du concept de «ville-jardin».

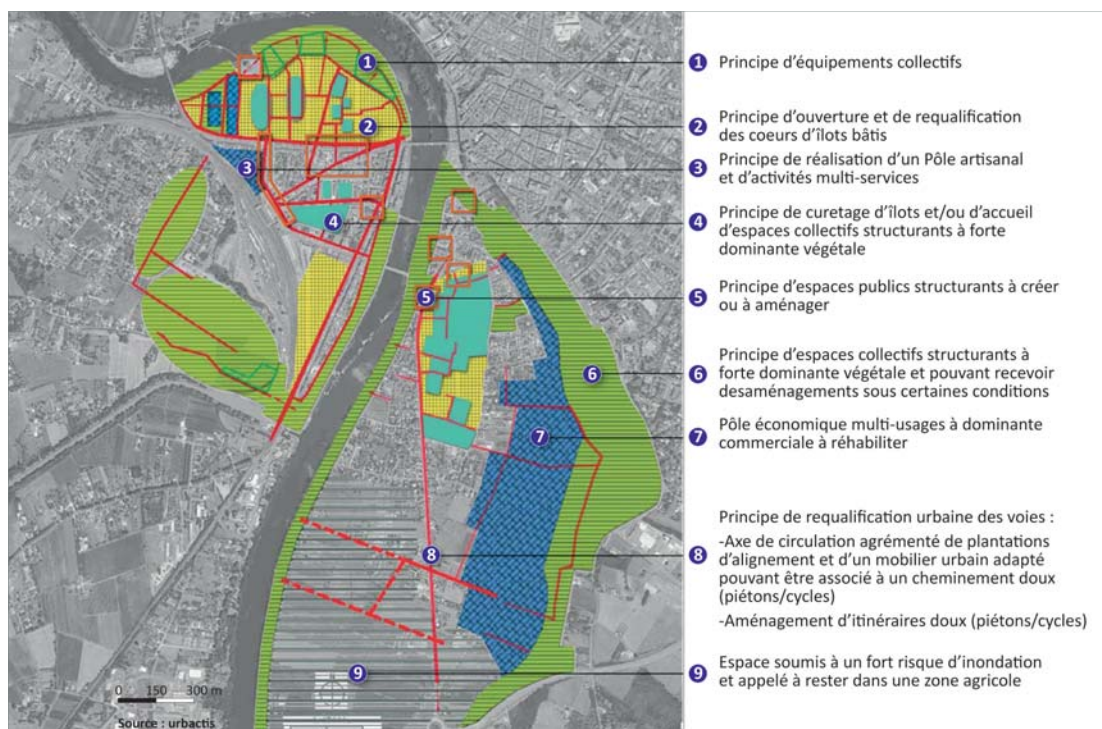
En effet, le règlement prévoit en zone urbaine UA, un secteur spécifique UA1, qui englobe les îlots concernés par le projet de renouvellement urbain de ces deux quartiers.

Le document d'orientations d'aménagement intègre le plan de masse qui donne une série de principes pour faciliter les objectifs de requalification urbaine souhaités.

CODE DE L'URBANISME

- ANCIEN ARTICLE article L. 123-1-7, devenu L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme depuis la loi Grenelle 2,

- Issu de l'évolution réglementaire, jalonnée notamment par la loi d'urbanisme du 31 décembre 1976, la loi « Paysages » du 7 janvier 1993 et la loi SRU du 13 décembre 2000.



> PLU de Montauban - extrait des OA, principes d'aménagement : quartiers de Sapiac et de Villebourbon

COMMENT AMÉLIORER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ?

EN FAVORISANT LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

Les secteurs à pourcentage de logements

- **Objectifs** : permettre au PLU de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage affecté à des catégories d'habitat dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cela permet de produire plus de logements sociaux là où il en manque et dans les secteurs ayant déjà une forte proportion de logements sociaux, de favoriser la production d'une offre intermédiaire ou privée.
- **Intérêt** : engager un équilibre territorialisé de l'habitat ; l'outil concerne les terrains bâtis ou non bâtis, classés en tout ou en partie. A la différence des emplacements réservés, cela n'entraîne pas de droit de délaissement pour les propriétaires des parcelles concernées.
- **Limites** : difficulté pour la collectivité à déterminer les catégories de logements et leurs proportions au regard de ses besoins et ainsi risque de figer des secteurs si les prescriptions ne sont pas en corrélation avec les besoins ou les possibilités de réalisation de constructions. D'autre part, la collectivité n'a pas la possibilité de vérifier le respect de ces dispositions, compte tenu des documents fournis lors du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Le PLU de Nice

Le PLU de Nice (06) approuvé le 23 décembre 2010, intègre les objectifs du PLH intercommunal (approuvé en septembre 2010) notamment ceux qui concernent la production d'une offre suffisante au regard des besoins du cœur métropolitain, pour faire face à une grande croissance démographique, alors qu'il y a une rareté du foncier et une part importante de résidences secondaires.

La ville de Nice est constituée d'une mosaïque de quartiers aux identités très spécifiques. Elle souhaite maintenir ces identités particulières tout en offrant une diversité d'offres de logements, notamment à destination des actifs, des jeunes et des personnes âgées.

Le PLU participe au renforcement de la mixité sociale de ces pôles de vie. En cohérence avec le PLH, le PLU projette une production annuelle de près de 2000 logements dont 819 en locatif social et 100 en accession sociale.

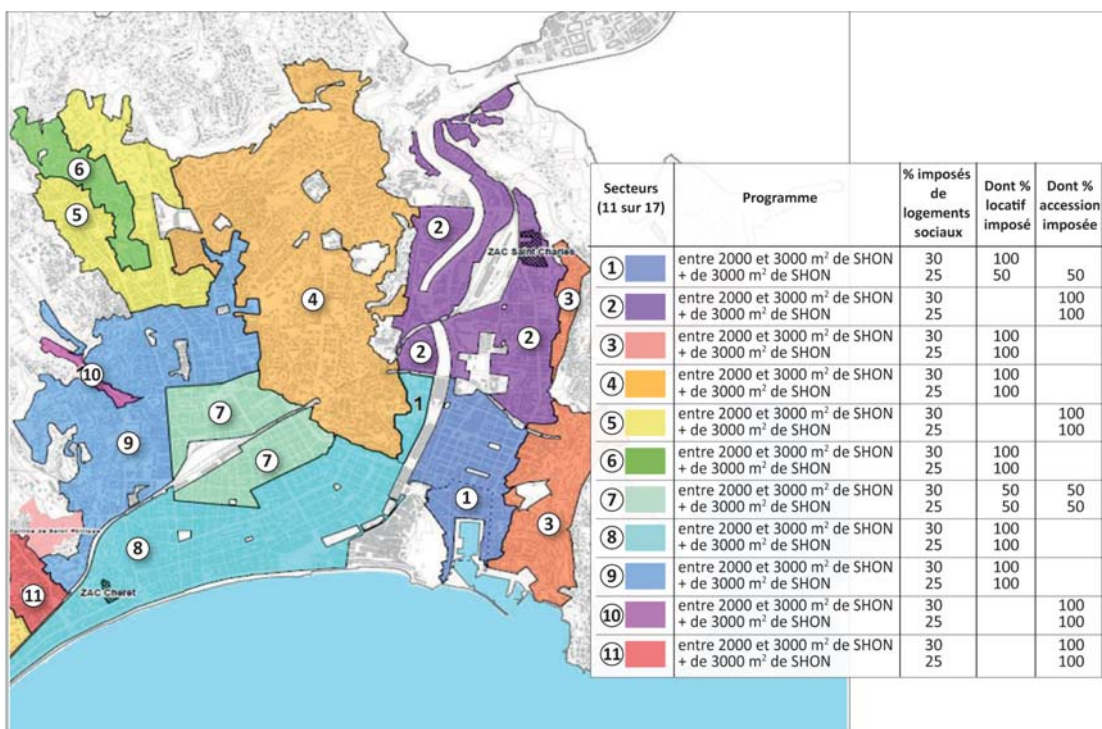
Le choix des secteurs à pourcentage de logements permet d'inscrire dans le PLU près d'une cinquantaine de Servitudes de Mixité Sociale (SMS), ainsi que 17 secteurs à pourcentage minimum de logements sociaux (locatif ou accession) sur des zones urbaines denses et bien desservies en transports en commun. Les deux systèmes se complètent puisque les secteurs à pourcentage de logements permettent d'élargir la réalisation de logements spécifiques lorsque les SMS peuvent sembler insuffisants.

Les projets de 2000 à 3000 m² SHON, le pourcentage minimum de logements sociaux est de 30 %. Pour les projets de plus de 3000 m² SHON, ce pourcentage est de 25 % (ou au moins 9000 m²).

CODE DE L'URBANISME

- ARTICLE L.123-1-5, alinéa 16 du Code de l'Urbanisme,

- Issu de la loi Engagement National pour le Logement (loi ENL- 13 juillet 2006) et modifiée par la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE - 25 mars 2009)



> PLU de Nice : extrait de la carte des périmètres et des secteurs à pourcentage de logements

COMMENT PROMOUVOIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE ?

EN DENSIFIANT PRÈS DES ZONES DE TRANSPORTS EN COMMUN

Les secteurs de Densités Minimales de construction

• **Objectifs** : lutter contre l'étalement urbain et accompagner la revitalisation des centres-villes. **L'instauration d'un seuil minimal de densité** est possible dans des secteurs situés dans une zone urbaine ou à urbaniser, pour une durée minimale de trois ans et notamment dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

Il s'agit là d'un changement d'optique, pour des documents qui, jusque là ont limité la densité afin de préserver le cadre de vie en instaurant des seuils maximaux de densité.

• **Intérêts** : faciliter des projets de renouvellement urbain qui peuvent être complexes : foncier occupé, copropriété, enclavement, mitoyenneté... Les PLU peuvent organiser un saut de densité dans les secteurs où le renouvellement est souhaité en instaurant ces règles qui facilitent la mutation et peuvent améliorer la viabilité économique des projets.

• **Limites** : la difficulté d'apprécier a priori le résultat des règles de densités inscrites au PLU, qu'il s'agisse du point de vue de l'équilibre économique lié aux droits à construire ou de l'impact sur la qualité urbaine de telle ou telle forme urbaine. C'est pourquoi il est recommandé de procéder à des études de type pré-faisabilité pour quelques opérations afin d'avoir un ordre d'idée sur les impacts possibles.

LE PLU DE DIJON

Le PLU de Dijon (21), approuvé le 28 juin 2010, puis modifié le 30 octobre 2013, intègre les objectifs du PLH intercommunal 2009-2014 : produire 1900 logements par an (neufs et réhabilités) en renouvellement urbain, dans le tissu existant par mutation ou densification, ou en extension immédiate de tissu constitué.

Le PLU promeut ainsi une « ville compacte et renouvelée » qui s'appuie en particuliers sur les deux lignes de tramway, considérées comme les deux principaux axes de recomposition urbaine.

Dijon, avec 16 % de logements au titre de l'article 55 de la Loi SRU, est une commune déficitaire qui doit poursuivre sa dynamique de rattrapage en mettant sur le marché de 1000 logements / an dont 560 sociaux (locatifs et accession).

Le foncier identifié dans le PLU devrait permettre de réaliser ces logements, en favorisant notamment l'optimisation de secteurs prioritaires (faisceaux du tramway) et l'évolution douce d'autres sites déjà bâtis.

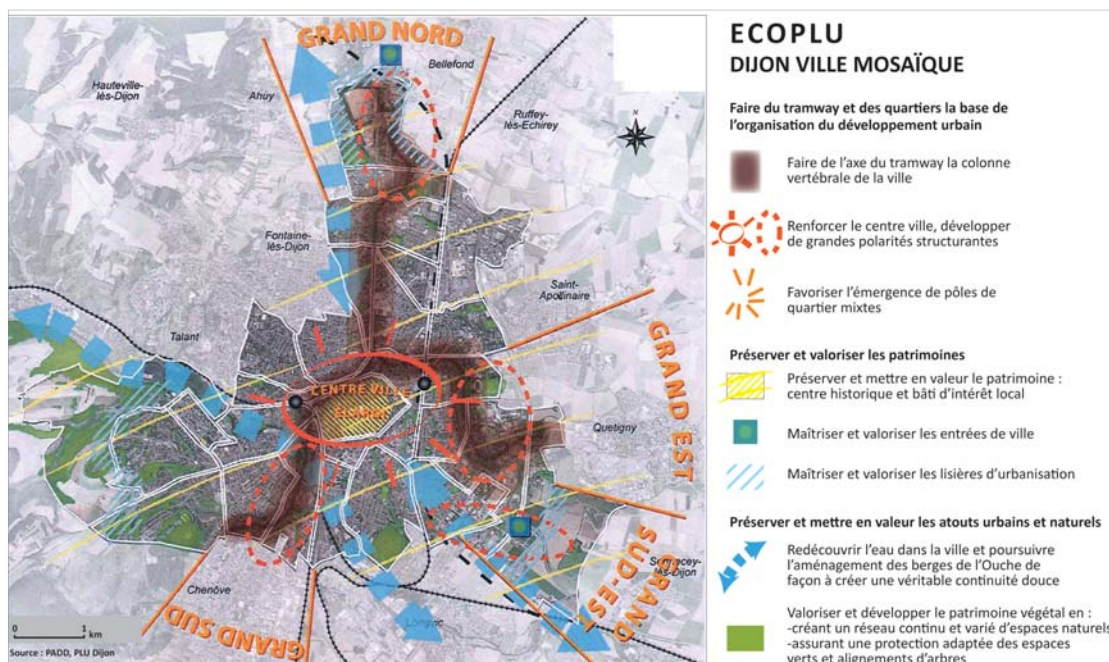
Le PLU prévoit donc de renforcer la constructibilité, par densification urbaine, le long de ces axes - constitué par les secteurs situés à moins de 5 minutes de marche à pied du tramway- et d'y développer les commerces et les services.

Un zonage du PLU prévoit un secteur spécifique UGc, de part et d'autre des axes de tramway. Les règles y favorisent la densité aux abords des infrastructures, une intensité progressivement moindre au fur et à mesure de l'éloignement des axes de transports en commun, des hauteurs plus élevées (21 m soit R+6 le long des 2 axes de tram) et une mixité sociale favorisée (+ 5% par rapport au taux imposé).

CODE DE L'URBANISME

- ARTICLE L.123-1-5, alinéa 13 bis du Code de l'Urbanisme,

- Issu de la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, ce nouvel article permet dans le PLU « Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, (d')imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ».



> PLU de la ville de Dijon : carte extraite du PADD

COMMENT FACILITER DES PROJETS POUR LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT ?

EN RENDANT OPÉRATIONNELS LES OBJECTIFS DU PLU

Les orientations d'Aménagement et de Programmation

• **Objectifs** : traduire les orientations du PADD du PLU en objectifs opérationnels et pouvoir en définir la programmation sur un site donné. Cela permet d'orienter l'évolution de zones bâties ou non, tant en renouvellement urbain qu'en développement futur ou mettre en valeur l'environnement...

Il existe aussi des «OAP thématiques» qui ont pour vocation de fixer des orientations sur des thèmes traités par le PLU et peuvent intéresser tout ou partie du territoire.

• **Intérêts** : imposer en termes de compatibilité, à l'aménageur ou au constructeur, les principes de l'organisation urbaine recherchée. Cela apporte aussi de la lisibilité au projet de la collectivité. C'est un outil pertinent pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier, voire ne souhaitent pas réaliser l'opération mais veulent maîtriser leur urbanisation.

• **Limites** : les OAP ne fixent que des orientations et des principes d'aménagement et ne peuvent remplacer le règlement : il convient de les conforter chaque fois que cela est possible par une prescription du règlement.

LE PLU DE BETTON

Le PLU de Betton (35) a été approuvé le 11 juillet 2011. Il intègre les objectifs du PLH intercommunal 2005-2012, approuvé le 15 juin 2006, et prolongé depuis jusqu'en 2014.

Le PLH programme 4500 logements par an, avec un principe de règle solidaire de contribution à la production neuve, quel que soit le secteur géographique concerné d'au moins 50 % de logements bénéficiant d'interventions publiques : pour moitié en faveur du logement locatif social et pour l'autre moitié en faveur du locatif intermédiaire ou de l'accession aidée.

La commune de Betton fait partie des communes qui portent ces objectifs à travers des OAP, afin de dépasser les 7 % de logements sociaux qu'elle offre jusqu'à présent. Dans cet objectif, elle devait réaliser 792 logements aidés pour 2012.

Le site de la Basse Renaudais (1,5 ha.) fait partie des sites stratégiques d'accueil des nouveaux habitants et donne lieu à une OAP dans le PLU de Betton.

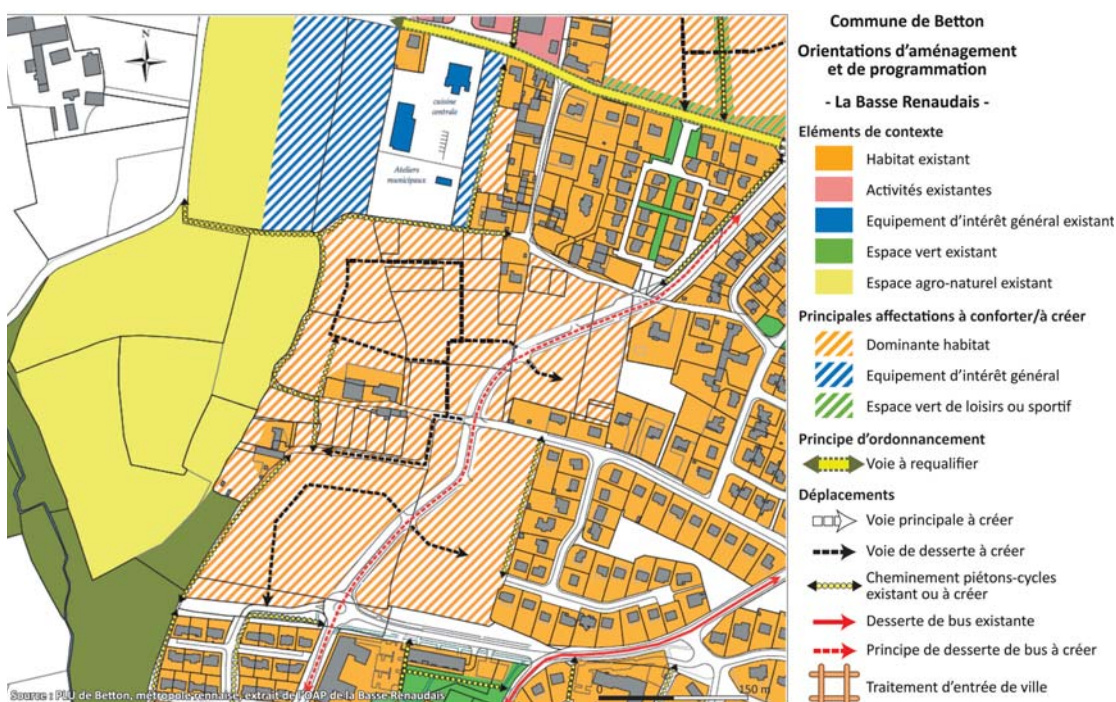
La collectivité y schématise les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles du point de vue qualitatif (traitement des franges urbaines, voies vertes) et aussi quantitatif (ventilation par type de logement).

Cette opération doit s'effectuer par le biais d'un permis d'aménager sur la base de formes urbaines mixtes, habitats individuel / intermédiaire en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH soit un minimum de 25% de locatif social et 25% d'accession sociale ou locatif intermédiaire et une densité d'environ 25 logts/ha.

CODE DE L'URBANISME

- ARTICLES L123-1 et L123-1-4 du Code de l'Urbanisme,

- Issus de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement, ou «Grenelle 2»), ces articles confortent dans le PLU les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.



> PLU de la ville de Betton, métropole rennaise : extrait de l'OAP de la Basse Renaudais

3. LES PERSPECTIVES : L'INTÉRÊT DU PLUI

L'évolution de la réglementation a donné au PLU les moyens de réaliser les actions du PLH en faveur de la mixité, de la réalisation de logements, du renouvellement urbain...

Le 29 juin 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite loi « Grenelle II » consolide l'approche intercommunale de l'urbanisme en s'appuyant sur le SCoT et en encourageant l'élaboration de plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'échelle intercommunale (Art. 123-6 du CU).

«La loi Grenelle II prévoit la fusion du plan local d'urbanisme avec le programme de l'habitat et le plan de déplacements urbains lorsque les périmètres d'élaboration concordent. Cette disposition poursuit un double objectif : d'une part, la simplification du «millefeuille» des documents d'urbanisme et, d'autre part, une plus grande efficacité dans l'articulation et la mise en oeuvre des différentes politiques sectorielles.»²

Cette articulation se traduit notamment par la création de l'outil Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui tient alors lieu de programme local de l'habitat (PLH) et, le cas échéant, d'un plan de déplacements urbains (PDU). Ces orientations confèrent aux volets habitat et déplacement du PLU communautaire les effets et la valeur juridiques du PLH et du PDU.

Pour ce qui concerne l'habitat, les orientations définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces dispositions vont faire évoluer les méthodes et les pratiques de la planification urbaine, permettant d'apporter plus de cohérence territoriale, des pratiques plus transversales et une mobilisation des acteurs pour engager l'ouverture vers un urbanisme de projet. En tout état de cause, elles sont un moyen de faciliter la mise en oeuvre des politiques de l'habitat.

BIBLIOGRAPHIE

<http://www.comby-foncier.com>

² Plans locaux d'urbanisme intercommunaux : Témoignages, enquête et analyse des pratiques communautaires - AdCF - janvier 2013

Le Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le logement social - Les Cahiers d'Actualités Habitat- septembre 2009

Plan local d'urbanisme du Pouliguen
<http://goo.gl/rTO3R0>

Plan local d'urbanisme de Montauban
<http://goo.gl/A4VA6m>

Plan local d'urbanisme de Nice
<http://goo.gl/PzqUZB>

Plan local d'urbanisme de Dijon
<http://goo.gl/48NgpZ>

Plan local d'urbanisme de Betton
<http://goo.gl/h1AHD5>

ACTUALITÉS

- À suivre : le projet de loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) de Cécile Duflot, qui devrait entrer en vigueur au 1er semestre 2014
- La loi Alur a notamment pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain, réduire les délais de réalisation des projets de construction de logements et encourager le développement d'une offre nouvelle



Petite caserne
2 allée des platanes - BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

Fax. 05 59 46 50 30
contact@audap.org

www.audap.org

Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées



Contacts

Gaëlle Virely, g.virely@audap.org
Antonia Garcia-Lancesseur, a.garcia-lancesseur@audap.org