

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH

PLH

Thème 2

Juin

2014

Thème 2 L'urbanisme réglementaire

Mettre en oeuvre les orientations et les actions approuvées dans le Programme Local de l'Habitat, au travers du PLU et de la fiscalité. Différents outils sont possibles pour orienter, inciter ou normer la création de logements.



Mettre à profit les outils réglementaires appropriés à la réalité du terrain et aux besoins et objectifs identifiés en termes de logements (commune de Bruebach)

SOMMAIRE

La problématique	2
Les acteurs	3
Les outils	4
2A - Le PADD	
2B - Les OAP	
2C - Le règlement	
2D - Les servitudes de mixité sociale	
2E - Les emplacements réservés	
2F - Le périmètre d'attente	
2G - La majoration des droits à construire	
2H - Le majoration de la taxe foncière sur terrains non bâtis	
2I - Le Versement pour Sous Densité	
2J - La déclaration de projet et la PIL	
Retour d'expérience : Richwiller	

Quels outils réglementaires et fiscaux pour favoriser la production de logement ?

Pour traduire les orientations du PLH à l'échelle communale et encadrer la production de logements, la commune peut utiliser l'urbanisme réglementaire.

Il s'agit avant tout, d'établir une stratégie globale de planification de l'habitat sur le territoire communal, afin d'utiliser les outils appropriés pour la réalisation des objectifs. Des outils réglementaires ou fiscaux permettent à la fois d'orienter l'usage du foncier et la production de logements.

De quelles manières les documents du PLU peuvent intégrer les problématiques foncières de l'habitat et y apporter des solutions ? Quels sont les outils et procédures PLU pour cela ? Quelles taxes spécifiques existent ? Comment combiner PLU et fiscalité dans le cadre d'une stratégie de production de logements ?

Ce second volet du guide pratique présente les enjeux, les acteurs et les outils existants concernant la traduction de la problématique logement dans l'urbanisme réglementaire. Elle renvoie à une série de fiches présentant les outils du PLU et de la fiscalité qu'il est possible d'utiliser.



La prise en compte de l'habitat dans l'urbanisme réglementaire

Quelle stratégie pour le développement résidentiel à travers l'urbanisme réglementaire ? Comment utiliser le PLU et la fiscalité locale pour guider la production de logements ?

Prescrire, orienter, inciter... Savoir équilibrer l'utilisation d'outils réglementaires, fiscaux et de production, pour établir une stratégie de l'habitat à l'échelle communale.

⊕ Prescrire... pour encadrer les constructions.

C'est-à-dire imposer en exigeant une stricte conformité, pour assurer la satisfaction des besoins en termes de logements, et orienter le constructeur dans la réalisation d'une opération. Le règlement du PLU, organise la répartition des constructions et définit, par zone et par secteur, les normes à respecter.

⊕ Orienter... pour guider la production de logements.

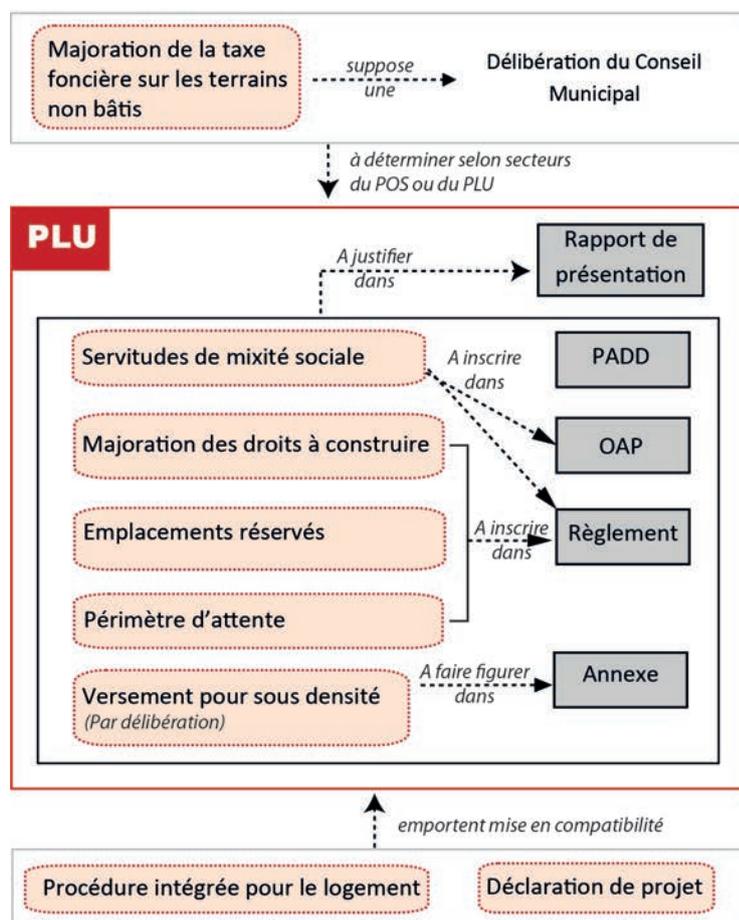
Sans pour autant contraindre les porteurs de projets, la commune peut utiliser les outils du PLU pour orienter les nouveaux programmes vers la construction du nombre et type de logements souhaités au travers du PLH notamment.

⊕ Inciter ... pour apporter de la valeur aux projets.

Lorsque la commune ne peut avoir assez de contrôle sur certains périmètres, il lui est possible d'utiliser une méthode un peu plus incitative pour produire du logement dans le sens escompté. Pour encourager la densité, la mixité sociale ou encore la performance énergétique dans la production de logements, la commune peut avoir recours à des mesures fiscales.

⊕ Savoir choisir et combiner les outils

La commune doit identifier les outils les plus adaptés afin d'appliquer au mieux sa stratégie. Il s'agit, aussi, d'avoir les moyens de produire le nombre et le type de logements souhaités, tout en laissant une certaine marge de manoeuvre quant à la réalisation des opérations programmées.



Guide de mise en oeuvre du PLH Schéma de synthèse des outils réglementaires et fiscaux et articulation avec le PLU

Légende :

- Pièces obligatoires du PLU
- Outil réglementaire/fiscal

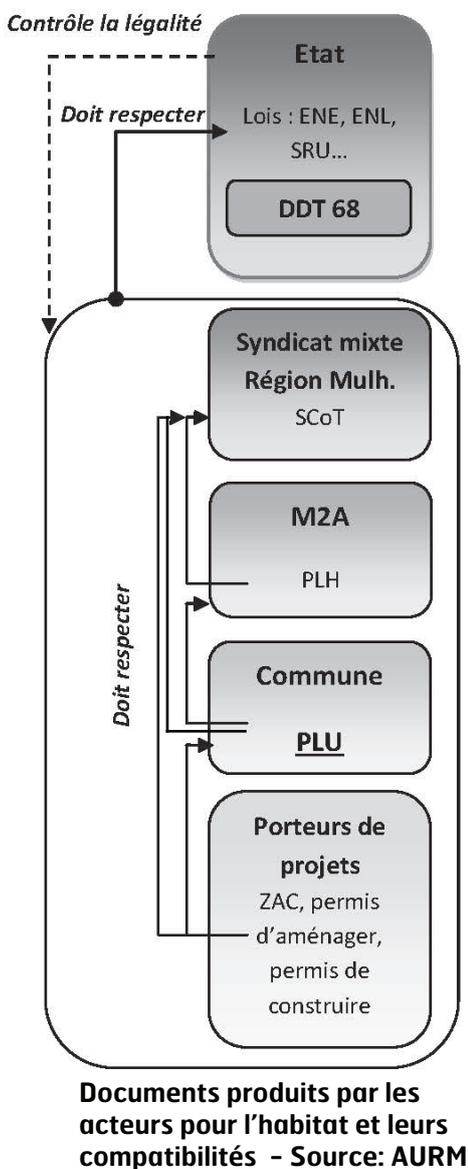


Réalisation : AURM, 2014, Guide de mise en oeuvre du PLH- Thème 2 : l'urbanisme réglementaire



Les acteurs de l'urbanisme réglementaire pour le logement

Des acteurs qui agissent à différentes échelles pour assurer le développement résidentiel : mieux connaître leurs rôles et missions dans l'application des stratégies locales d'habitat.



⊕ L'État : contrôle et suivi des procédures

L'État édicte les lois sur l'habitat et l'urbanisme. L'État assure le contrôle de légalité des procédures et des documents de SCOT, PLU et PLH.

Lorsque qu'il le juge nécessaire, il peut intervenir pour conseiller, voire imposer, la réalisation d'une procédure ou mesure en faveur de l'application d'une loi ou pour répondre à un besoin.

La DDT 68 est en charge de la mise en oeuvre des politiques définies par l'État pour le Haut-Rhin. Le Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme (SCAU), assure le suivi des PLU, du droits des sols et de la fiscalité en matière d'urbanisme. Pour le logement, le Service Habitat et Bâtiments Durables (SHBD) assure des missions de suivi et financement des programmes de construction et de rénovation (logement social, ANRU, ANAH...) en :

- Assurant et veillant à la mise en oeuvre des orientations du Grenelle de l'Environnement
- Accompagnant et veillant à la prise en compte des politiques nationales de l'habitat et du développement durable au niveau local, dans le cadre des démarches de planifications communales et intercommunales (y compris suivi régalién et conseil à l'élaboration et suivi des PLH et PDH)

La DREAL assure le financement et suivi de programmes (Anah, ANRU) via et avec m2A au titre de la délégation des aides à la pierre

⊕ Mulhouse Alsace Agglomération : portage de la stratégie locale

Compétente en matière de PLH, l'intercommunalité en assure également le suivi et la mise en oeuvre. Elle s'assure de la compatibilité des PLU des communes de son territoire avec les dispositions du PLH.

Concernant l'habitat, l'agglomération effectue une observation constante des évolutions sur le territoire et vient en conseil à tout porteur de projet souhaitant construire ou réhabiliter du logement. Elle assure également la délégation des aides à la Pierre sur son territoire et instruit à ce titre les demandes d'agrément pour les logements sociaux. Par ailleurs, au titre du PCET, m2A veille à la bonne intégration du développement durable dans les projets de logements.

⊕ Les pétitionnaires et porteurs de projets : initiative et production

Ils sont les forces vives de la production de logement, ceux qui initient, financent et réalisent les opérations et constructions. **La quasi-totalité sont des privés, d'où l'importance de l'urbanisme réglementaire et de la fiscalité pour permettre à la commune une certaine maîtrise de la production en amont.**

Les pétitionnaires et porteurs de projets seront directement impactés par les dispositions réglementaires édictées par la commune, et devront veiller à les respecter.

Il s'agira donc de penser les règles, les taxes et orientations en fonction de leurs intentions connues ou présumées. **L'urbanisme réglementaire doit encadrer la gestion et l'évolution de leurs biens, tout en laissant une part judicieusement mesurée de liberté, d'initiative et d'innovation.**



Les outils de l'urbanisme réglementaire pour la production de logements

Suivant les objectifs à atteindre par la commune, des outils de prescription, orientation ou incitation existent.

Pour chaque politique, il est possible de combiner ces outils de diverses façons. Il s'agit de trouver la meilleure combinaison suivant le contexte, afin d'assurer les résultats escomptés.

Orienter
<ul style="list-style-type: none"> PADD
Prescrire
<ul style="list-style-type: none"> Règlement OAP Servitudes de mixité sociale Emplacements réservés Périmètre d'attente
Inciter
<ul style="list-style-type: none"> Taxe foncière sur terrains non bâtis Versement pour sous-densité Majoration des droits à construire
Autoriser
<ul style="list-style-type: none"> Déclaration de projet ou procédure intégrée logement (PIL)

➔ Fiche 2A - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD inscrit la place du logement dans la stratégie de développement adoptée par la commune. Il permet de définir dans le PLU les orientations générales de développement de l'habitat, afin de répondre aux besoins actuels et futurs.

➔ Fiche 2B - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune établit dans les OAP les principes d'aménagement à développer lors de la réalisation de projets de constructions sur des zones stratégiques. Document opposable par compatibilité, il peut également comprendre un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

➔ Fiche 2C - Le règlement (graphique et écrit)

Document de référence pour toute construction et travaux, le règlement graphique et écrit détermine pour chaque zone les règles à suivre. Il conditionne la production de logements par l'utilisation de servitudes et de normes de densité.

➔ Fiche 2D - Les servitudes de mixité sociale

Les communes peuvent délimiter des secteurs en zones urbaines ou à urbaniser dans lesquels seront imposés des taux, par type d'habitat (social, accession à la propriété...), à respecter lors de la réalisation d'une opération de logements.

➔ Fiche 2E - Les emplacements réservés pour le logement

La commune peut sélectionner des terrains sur lesquels elle projette la réalisation d'une programmation de logements. Le terrain est «réservé» et les constructions y sont interdites, à l'exception de celle qui font l'objet de l'emplacement réservé. La vente du terrain est faite au profit de la commune.

➔ Fiche 2F - Le périmètre d'attente de projet

Geler le développement de nouvelles constructions dans un périmètre pendant 5 ans durant lesquels la commune réalise une étude et établit un projet de construction.

➔ Fiche 2G - La majoration des droits à construire

Cet outil permet d'instaurer dans le PLU des règles autorisant le dépassement des normes de densité, lors de nouvelles constructions ou agrandissements.

➔ Fiche 2H - La majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis

Pour lutter contre la rétention foncière, la commune peut instaurer, sur les zones urbaines et à urbaniser de son PLU, des secteurs sur lesquels tout propriétaire d'un terrain constructible non bâti se doit de verser une taxe annuelle.

➔ Fiche 2I - Le Versement pour Sous-Densité (VSD)

Dans le but de maximiser l'exploitation des zones urbaines et à urbaniser pour la production de logements, le conseil municipal peut instaurer un seuil minimal de densité. Toute nouvelle construction qui ne respecte pas ce seuil implique le versement d'une taxe au profit de la commune.

➔ Fiche 2J- Déclaration de projet et Procédure Intégrée pour le Logement (PIL)

Pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement comportant du logement et présentant un caractère d'intérêt général, les communes peuvent mettre en place deux procédures permettant de simplifier et d'accélérer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2A

Juin
2014

Fiche 2A Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définir le cadre du développement résidentiel dans les objectifs de la commune par une stratégie de développement de l'offre qui réponde aux besoins actuels et futurs.



Zimmersheim : un engagement à poursuivre la diversification de l'offre du village

Références juridiques

Article L122-1-3 et L123-1-3 du
Code de l'urbanisme

Article R*123-3 du Code de
l'urbanisme

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2B - Les OAP

Fiche 2C - Le règlement

Retour d'expérience - Richwiller

Définir les objectifs pour l'offre et la production de logements

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document central du PLU qui définit les grandes lignes du projet urbain de la commune sur les dix prochaines années.

Le PADD a pour objet, entre autres, de définir la stratégie de production de logements souhaitée par la commune. Il traduit la stratégie politique des élus et sert de feuille de route aux autres pièces du PLU (zonage, règlement écrit et orientations d'aménagement).

Les autres pièces du PLU doivent être en accord avec ses objectifs. Toutes les règles et orientations doivent être justifiées dans le rapport de présentation.

Le PADD doit également être cohérent avec les documents de rang supérieur tels que le SCoT et le PLH. Dans le cadre du PLH, il arrête les orientations générales concernant l'habitat et fixe des objectifs sur la consommation du foncier et la lutte contre l'étalement urbain.



“ A retenir

• Les plus

- Affichage de la stratégie politique poursuivie
- Document graphique possible pour une meilleure compréhension des orientations.

• Les points de vigilance

- Veiller à la compatibilité avec le PLH et ajuster si horizon de temps différent
- Trouver le juste milieu entre un PADD volontariste et un PADD souple permettant des ajustements ultérieurs des orientations et du règlement

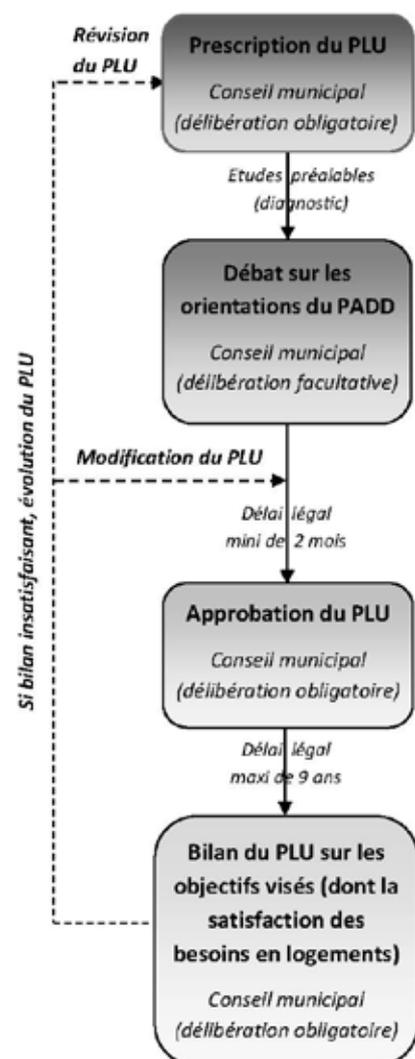
⊕ Contexte et champ d'application

Le PADD doit traduire sous formes d'objectifs et d'orientations la stratégie de développement résidentiel de la commune. Une réflexion approfondie est donc impérative sur ce qui doit apparaître dans ce document. Le PADD, en tant que feuille de route du PLU, donne la légitimité aux autres documents pour décliner et mettre en oeuvre ses orientations. Par sa rédaction et le niveau d'ambition, il préfigure des outils à mobiliser et des choix de rédaction des autres documents. Il s'agit de rédiger dans une juste mesure les orientations stratégiques. Car une remise en cause de la stratégie du PADD ou même simplement le changement d'une orientation du PADD nécessite le recours à une procédure révision du PLU.

Le PADD doit être compatible avec les dispositions du PLH (objectifs quantitatifs notamment) et au-delà avec les dispositions du SCoT (objectifs qualitatifs notamment). Il doit affirmer une stratégie propice à la mise en oeuvre du PLH à l'échelle communale. Le PADD peut reprendre fidèlement celles-ci ou bien avec une certaine marge de manoeuvre, suivant le contexte local et l'horizon de temps du PLU.

Le PADD peut également être accompagné de documents graphiques permettant de localiser et de représenter spatialement les objectifs politique de la commune. Par exemple : de quel(s) côté(s) la commune souhaite se développer ? Quelles limites se fixer ? Quels secteurs restructurer ou rééquilibrer socialement ?

Le PADD, un projet très politique



Le PADD et ses orientations, coeur du PLU, un document validé et évalué par le conseil municipal (source : AURM)

⊕ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Définir les objectifs de production de logements

La commune doit **énoncer les divers objectifs qu'elle poursuit pour la production de logements à moyen/long terme (10 ans). La commune doit se projeter au mieux dans le temps, afin d'anticiper et répondre aux besoins futurs de logements.** Un exercice important notamment pour les communes approchant le seuil de 3500 habitants impliquant le respect des 20% de logements sociaux définis par la loi SRU. **Des objectifs communaux ayant déjà été adoptés dans le PLH, le PLU peut tout simplement reprendre ces objectifs, en les ajustant si besoin, dans les limites admises par le principe de compatibilité**

2. Positionner ces objectifs vis-à-vis des autres enjeux

Le sujet du logement peut faire l'objet d'un chapitre spécifique, ou bien, être traitées au travers de plusieurs orientations rattachées à d'autres thématiques (foncier, socio-démographie, paysage urbain, cadre de vie, développement durable ...). Dans tous les cas, il est utile de **hiérarchiser et positionner les orientations relatives au logement par rapport aux autres orientations thématiques, afin de pouvoir mettre en évidence les enjeux jugés prioritaires ou supérieurs** par la commune.

3. Mettre en débat au Conseil Municipal

Le PADD doit faire l'objet d'**un débat du Conseil Municipal à réaliser au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU.** Des modifications non substantielles sont encore possibles suite à ce débat. Pour désamorcer les éventuels points de divergence, ce débat peut également être préparé en commissions réunies.

4. Justifier dans le rapport de présentation

Comme chaque document du PLU, les orientations du PADD doivent être justifiées. **Les orientations relatives à l'habitat doivent être en cohérence avec le diagnostic, les besoins et les enjeux énoncés et leur apporter une réponse qui sera confortée et déclinée dans les autres pièces (règlement, OAP).**

Nota-bene : l'obligation d'un bilan du PLU

Tous les 9 ans au plus à compter de l'approbation du PLU (ou de la révision du PLU), **un débat du conseil municipal a lieu sur les résultats de l'application du PLU** au regard des objectifs visés par l'article L121-1. **Ce débat doit notamment évaluer la satisfaction des besoins en logements** (et le cas échéant, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU) . **Ce débat aboutit à une délibération sur l'opportunité ou non de faire évoluer le PLU.**

Exemples locaux d'application : Eschentzwiller et Zimmersheim

• Eschentzwiller : des orientations en écho au PLH

Le PADD du PLU (approuvé en 2014) exprime la volonté d'une croissance douce et d'une urbanisation maîtrisée par comblement des dents creuses autour du centre-village.

La commune envisage de créer une soixantaine de logements en 15 ans, ce qui correspond aux objectifs fixés par le PLH. Elle veut permettre des formes urbaines et d'habitat variées y compris innovantes.

Objectifs	Orientations / programme d'action
Répondre aux besoins de développement urbain	<p>Croissance démographique douce, urbanisation maîtrisée, consommation foncière modérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'étalement urbain en encadrant et phasant le développement des secteurs d'extension • Envisager la création d'une soixantaine de logements sur les 15 prochaines années • Urbanisation des « dents creuses » dans le village, densification raisonnée du village, sur la base d'une densité moyenne des nouvelles opérations globalement supérieure à celle constatée actuellement (cette densité pourra être plus ou moins importante selon les secteurs) • Permettre aussi bien des formes d'habitat de petit gabarit, que des formes urbaines plus denses et innovantes, selon les quartiers • Dynamiser le développement du tissu économique • Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques

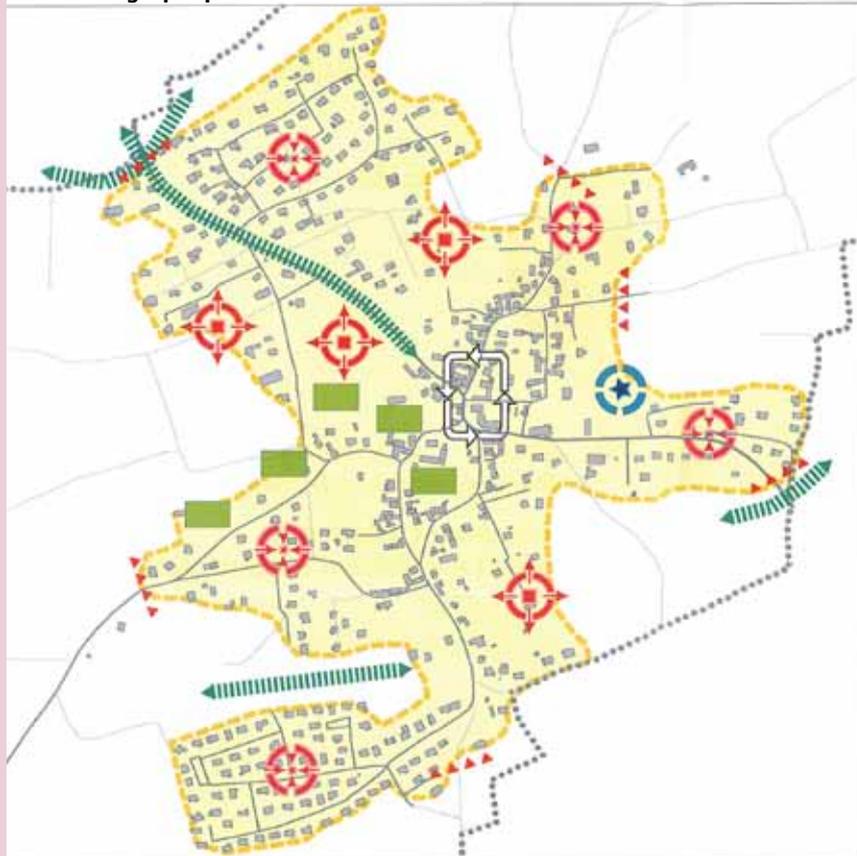
Extrait du PADD (source : PLU d'Eschentzwiller, 2014, cabinet AGE géomètres experts)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Marie-Pierre VERNIER (Directrice générale des services) - mp-vernier@wanadoo.fr

• Zimmersheim : localiser les nouveaux logements dans le village par l'urbanisation des dents creuses

Document graphique du PADD



Dans son PADD, la commune entend satisfaire les besoins en matière d'habitat en faisant « une pause dans le développement de la nappe urbaine en favorisant plutôt le remplissage des vides ». Elle veut « une diversification de l'offre pour capter durablement les familles avec enfants ». Elle souhaite aussi une mixité sociale adaptée : « promouvoir l'accessibilité à l'habitat locatif en milieu rural mais en donnant priorité à la réhabilitation de locaux existants dans le village ». Le PADD parle enfin de « développer les modes de construction plus écologiques, moins voraces en énergie ».



Carte schématique montrant les secteurs du village attendus pour la densification et la diversification du village (source : PLU de Zimmersheim, 2013, ADAUHR)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Fanny POIREY (Directrice générale des services) - mairie@zimmersheim.fr

Étude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH- THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2B

Juin
2014

Fiche 2B

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Outil né avec le PLU et renforcé par la loi Grenelle, les OAP permettent de mieux traduire les orientations sur le logement à l'échelle des opérations d'aménagement



Wittenheim : des OAP pour poursuivre un développement résidentiel diversifié sur le secteur des Bosquets du Roy autour d'une coulée verte d'échelle communale.

Référence juridique

Article L 123-1-4 et R*123-3-1 du Code de l'urbanisme

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2A - Le PADD

Fiche 2C - Le règlement

Retour d'expérience - Richwiller

Définir les principes d'aménagement des secteurs stratégiques pour le logement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de décliner plus précisément certaines orientations générales du PADD à l'échelle de secteurs stratégiques en complément du règlement.

Dans la continuité du PADD, les OAP déclinent les orientations de ce dernier afin d'encadrer et d'orienter les opérations sur des secteurs de développement stratégiques. Pièce obligatoire du PLU mais libre dans son usage, le recours à la rédaction d'OAP est à envisager autant que possible. Elles s'avèrent notamment utiles sur les secteurs les plus stratégiques en raison de l'intérêt et de la souplesse que cet outil présentent, en complément du règlement.

Pour l'habitat, dans le respect du PADD, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. **Toute opération d'aménagement ou permis doit être compatible avec cette pièce.**

“ A retenir

• Les plus

- Possibilité d'intégrer un ou des documents graphiques pour une meilleure spatialisation et visibilité
- Possibilité de faire figurer un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation
- Complémentaires à l'outil réglementaire
- Opposables aux permis d'aménager et de construire en termes de compatibilité

• Les points de vigilance

- Cohérence avec les autres documents du PLU
- Trouver le bon niveau d'exigence pour guider les projets vers l'atteinte des objectifs, sans les bloquer dans leur réalisation

⊕ Contexte et champ d'application

Les OAP sont surtout destinées à encadrer l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser (même si possible aussi en zones A ou N). Obligatoires pour les zones AU et facultatives ailleurs, **il est conseillé d'y recourir sur tous les secteurs stratégiques pour mieux orienter leur devenir.**

Ces orientations figurent sur un document écrit mais peuvent également être illustrées de façon graphique. **Sur les secteurs concernés par des OAP, les projets (permis d'aménager et de construire) et les opérations, doivent être compatibles avec les principes d'aménagement édictés.** Cela laisse une marge de manoeuvre et d'appréciation, mais interdit d'être en contradiction avec eux. Les OAP peuvent imposer des principes de diversité des formes et de typologies d'habitat, de mixité sociale et fonctionnelle, de performances énergétiques ou encore de phasage des opérations.

Depuis la loi Grenelle II (2010), **les OAP peuvent comprendre un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées. Cet outil échéancier est à utiliser avec précaution.** Il peut s'avérer intéressant pour phaser l'urbanisation et éviter une urbanisation trop rapide ou encore prioriser un site de développement (exemple : une friche) avant un autre. Il peut en revanche être pénalisant si le développement présumé venait à changer (problème foncier, nouvelle opportunité). A l'occasion du débat sur les résultats du PLU, l'avancement de l'urbanisation et la pertinence de l'échéancier sont appréciés : une suppression ou un ajustement peuvent être envisager si besoin.

⊕ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Identification des secteurs

La commune définit les secteurs stratégiques pour son développement résidentiel dont elle veut encadrer l'aménagement par des principes d'aménagement. **Les orientations peuvent concerner des zones d'extension, mais aussi des friches, des quartiers anciens à réhabiliter ou d'habitat social à restructurer.**

2. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation (facultatif)

Si la commune le juge utile, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs peut être établi. Il peut s'agir de proposer une date plancher de début d'urbanisation des secteurs. Ou encore de hiérarchiser les secteurs entre eux par ordre de priorité (exemple : urbanisation de zone(s) AU suivant remplissage des dents creuses ou suivant avancement d'autres opérations en zone U). L'échéancier peut être supprimé ou ajusté lors du bilan du PLU (réalisé au plus tard trois ans après son élaboration ou sa révision) suivant l'évolution des programmes et opérations d'aménagement.

3. Rédaction des orientations des secteurs

Il s'agit d'**énoncer les principes d'aménagement à imposer aux projets futurs.** Certains de ces principes peuvent être communs à l'ensemble des zones présentées (ex : diversité d'habitat...). D'autres sont plus spécifiques à chacun des sites (ex : habitat social, performance énergétique...).

Les OAP peuvent être complétées par un ou des documents graphiques. Une présentation sous forme de plan ou de schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement pour une meilleure compréhension. **Les schémas doivent traduire la réflexion d'ensemble et le niveau d'engagement attendu et mis en oeuvre sur le projet.** Ils doivent permettre une part de modularité et de liberté sur le projet lors de sa conception, à la différence de plans masses ou de compositions bien définis.

4. Justifications dans le rapport de présentation

Comme toute pièce du PLU, **les OAP doivent faire l'objet d'une justification au sein du rapport de présentation.** Les orientations définies doivent être en cohérence avec le diagnostic, les besoins et enjeux du rapport de présentation, les orientations du PADD et le règlement écrit.

(Source : Certu, Le Plan Local d'Urbanisme, Les orientations d'aménagement et de programmation)



Urbanisation en cours du secteur Melkery à Bollwiller : une zone qui a fait l'objet d'OAP dans le POS pour encadrer un projet résidentiel mixte



Les jardins Neppert à Mulhouse : une opération qui se réfère à des OAP inscrites au PLU

“ Exemple local d'application : PLU de Wittenheim

Des OAP sur le secteur des Bosquets du Roy, en vue d'un quartier diversifié, mixte et “vert”

Le PLU va être approuvé en 2014. Le PADD affiche la volonté de « pérenniser la diversité de l'offre en logements ». Il oriente également le devenir de sites privilégiés dont la ZAC des Bosquets du Roy. Les OAP de ce secteur détaillées ci-après, s'inscrivent dans cet esprit partagé par le PLH :

« 1. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations de constructions en continuité avec le bâti existant en partie Nord de la rue du Dr Schweitzer et créer ainsi une continuité urbaine depuis les équipements sportifs existants à l'Est et amenés à se développer sur le secteur ou à sa proximité immédiate.

Un espace naturel aménagé est défini en partie centrale de ce secteur de projet, afin de créer une « prairie urbaine » constituant une réelle coulée verte à l'échelle de la ville.

2. Éléments de programmation

L'aménagement du secteur peut être envisagé en plusieurs tranches à condition que l'organisation d'ensemble soit respectée.

3. Principes de composition urbaine

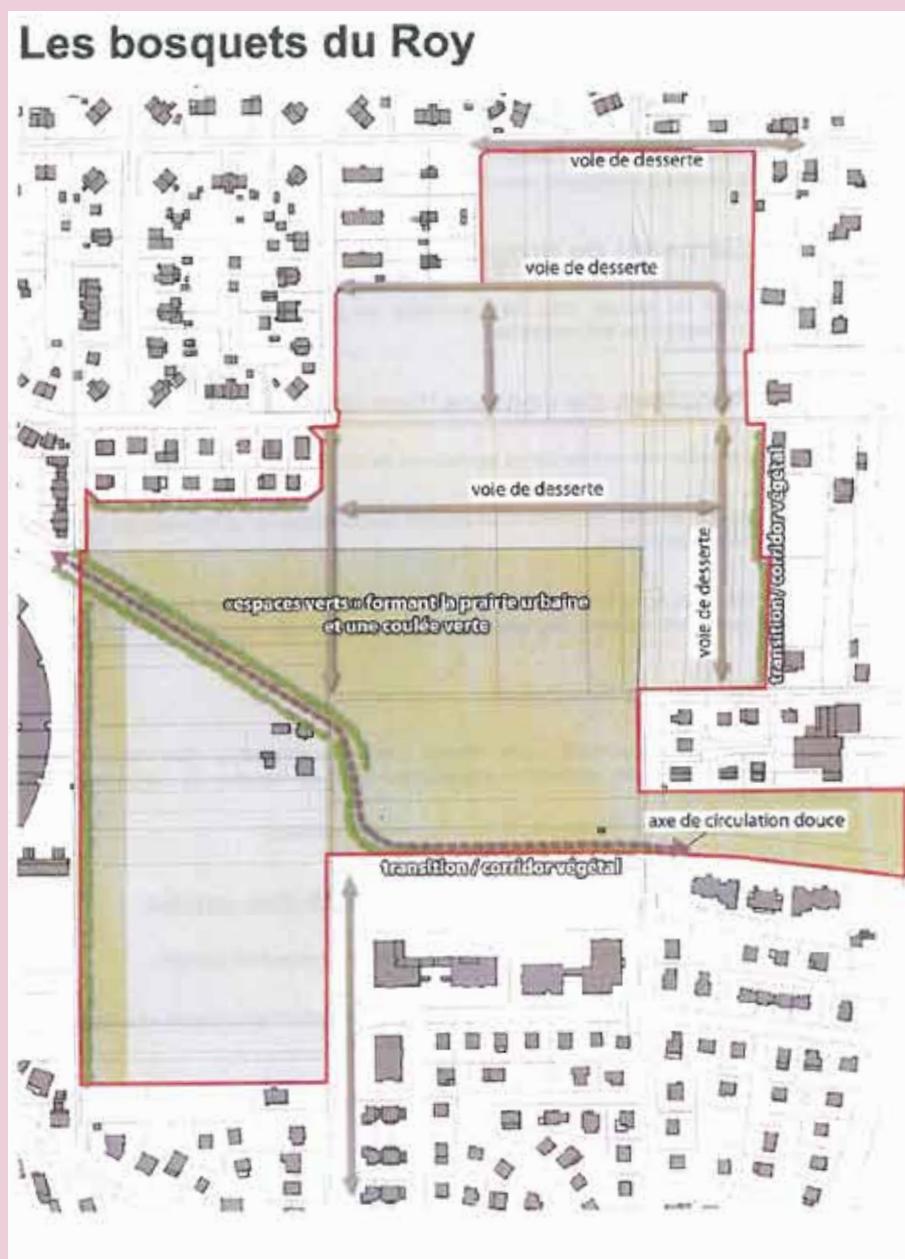
La densité minimale recherchée sur ce secteur est de 35 log/ha aménagé.

Les constructions devront répondre à un objectif bioclimatique en minimisant les besoins de chauffage des constructions.

Le bâti s'organisera sous la forme d'îlots d'habitat individuel isolé, individuel groupé, intermédiaire ou collectif permettant de créer des espaces privatifs ou partagés de jardins.

4. Mixité de l'habitat

Les programmes de logements créés devront prévoir la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux (cette proportion s'appréciant tant en nombre de logements qu'en superficie dévolue). L'idéal est de tendre vers un ratio de 25 % de logements sociaux. »



Des OAP pour poursuivre le développement de la ZAC des Bosquets du Roy (source : PLU de Wittenheim, 2014, OTE Ingénierie)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Wassila FERTOUL (service urbanisme) - Wassila.Fertoul@ville-wittenheim.fr

• Autres communes ayant utilisé l'outil (non exhaustif)

Bollwiller, Flaxlanden, Habsheim, Lutterbach, Pulversheim, Rixheim, Riedisheim, Staffelfelden

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2C

Juin
2014

Fiche 2C

Le règlement (graphique et écrit)

Délimiter des secteurs favorables à l'habitat et y conditionner les règles de constructions pour encadrer des programmes de logements.



Riedisheim, un règlement axé sur la densification, la mixité sociale et la qualité des logements. Exemple en secteur résidentiel périphérique : la Résidence des Pêcheurs, une opération SOMCO d'habitat intermédiaire et de réhabilitation bien intégrée au quartier

Références juridiques

Articles L123-1-5 et L123-5 du Code de l'Urbanisme

Articles R*123-3-2, R*123-4 et R*123-9 à 12 du Code de l'Urbanisme

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2D - Les servitudes de mixité sociale

Fiche 2E - Les emplacements réservés pour le logement

Fiche 2F - Le périmètre d'attente de projet

Retour d'expérience - Richwiller

Encadrer et orienter la constructibilité des terrains pour le logement

En vue de faire produire du logement, le règlement est le document de référence du PLU, au sein duquel la commune détermine la localisation des zones urbaines et à urbaniser ainsi que les droits et obligations des pétitionnaires porteurs d'un projet.

Le règlement écrit et ses documents graphiques constituent en effet des pièces essentielles du PLU puisqu'elles s'imposent strictement à tous les permis de construire, portés par un particulier, un promoteur, un bailleur ou par la commune.

Le règlement a pour objectif de fixer, en cohérence avec le PADD et dans sa continuité, des règles de constructibilité et des servitudes d'utilisation des sols. Il définit les secteurs constructibles pour de l'habitat et les conditions de réalisation.

Le règlement écrit, en établissant les règles de volumétrie, de densité, de mixité, d'aspect extérieur, etc, encadre et conditionne la qualité des opérations résidentielles et la qualité du cadre de vie des habitants. De la rédaction du règlement dépend aussi la diversité résidentielle et sociale du parc de logements.

“ A retenir

• Les plus

- Permet de déterminer les normes de densité souhaitées
- Permet l'intégration de servitudes de mixité sociale ou d'emplacements réservés
- Document incontournable et familier pour les pétitionnaires

• Les points de vigilance

- Veiller à ce que les règles permettent de garder un paysage urbain cohérent
- Trouver un juste milieu dans l'élaboration des règles : prescrire tout en laissant une marge de manoeuvre

⊕ Contexte et champ d'application

Du règlement graphique (plan de zonage) dépend la répartition de l'offre résidentielle sur la commune, via des règles différenciées de constructibilité et d'occupation du sol (habitat seul ou quartier mixte) pour chaque secteur. Et de la rédaction du règlement écrit dépend, par secteur, la capacité d'accueil de logements, leur densité, leur volumétrie, leur implantation et les éventuelles typologies imposées.

Le règlement peut aussi intégrer des servitudes, emplacements réservés ou périmètres d'attente liés à des opérations résidentielles (cf. fiches 2D, 2E et 2F).

La détermination de chaque zone et la mise en place de règles spécifiques, nécessitent une très bonne maîtrise et connaissance du territoire afin de préconiser des dispositions parfaitement cohérentes avec le paysage urbain existant et les besoins de la commune.

Le règlement est un document opposable au tiers, c'est à dire à toute personne souhaitant réaliser des travaux ou constructions.

⊕ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Déterminer les secteurs propices à la construction (zonage)

Il faut définir judicieusement quelles seront les zones urbaines et à urbaniser pour la construction de logements. Puis y délimiter des sous secteurs avec des règles particulières et différenciées permettant des actions plus ciblées. Au sein du tissu déjà constitué, il s'agit d'**identifier les secteurs propices et favorables à une densification et/ou à du renouvellement urbain pour l'accueil de logements supplémentaires**. En dehors du tissu constitué, il s'agit de **dimensionner les éventuelles zones d'urbanisation future** nécessaires à la réalisation des objectifs de logements. Si besoin, la commune peut aussi prévoir des emplacements réservés et les localiser.

2. Définir des prescriptions pour les constructions ciblées (règlement écrit)

Selon les normes définies, le règlement permet d'orienter la typologie et la forme des logements souhaités (collectifs, isolés,...). Les articles 1 et 2 doivent tout d'abord veiller à ne pas interdire de logements là où ils sont appropriés et, si utile, ne les autoriser que sous conditions.

Les articles 6 à 10 du règlement permettent ensuite de définir la densité prescrite pour les constructions, par des normes sur la hauteur, l'emprise au sol, etc. Il s'agit donc pour la commune de **définir judicieusement ces règles pour atteindre les objectifs (quantitatifs et qualitatifs)** et répondre aux besoins de logements.

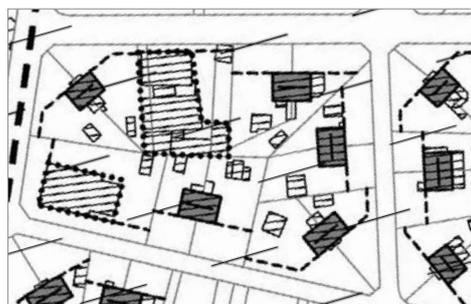
3. Justifier dans le rapport de présentation

Comme tout document du PLU, chaque zone, secteur, servitude et emplacement réservé et chaque article du règlement doivent être justifiés.

(Source : Gridauh, l'écriture du règlement : problèmes généraux <http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/>)



Staffelfelden : autoriser les implantations plus près des limites ou sur limite pour permettre de construire sur des terrains de taille réduite (ex : nouveau lotissement du Chêne)



- Recullement
- Emprise constructible
- Aire d'implantation obligatoire assortie de contraintes architecturales

Staffelfelden : permettre la densification et l'évolution des logements de la cité minière Rossalmend, en encadrant notamment l'implantation et l'emprise au sol pour préserver la composition urbaine et l'identité architecturale

* Nota bene

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvé (ALUR) publiée le 26 mars 2014 a supprimé la faculté du règlement de PLU à définir un COS.

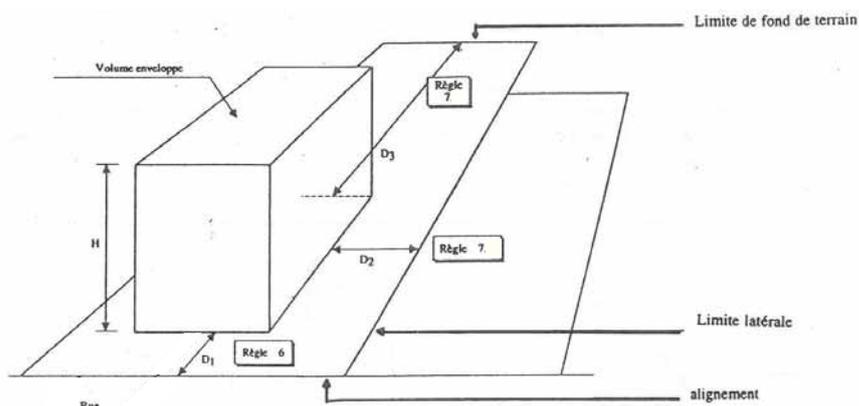


Schéma illustratif des règles d'implantation et de volume encadrant les constructions (source : Contenu des POS, Ministère de l'Équipement, des transports et du logement, Paris, 1999)

“ La démarche BIMBY

Depuis 2009, le projet BIMBY « Build In My Back Yard » développe une nouvelle manière de produire du logement. Il intervient sur les tissus pavillonnaires existants en permettant la construction de nouveaux logements après division de parcelles déjà bâties.

La démarche permet aux élus de maîtriser la vitesse et la forme du développement de leur commune (moins d'étalement urbain) tout en impliquant les habitants eux-même dans la mise à disposition de foncier et dans la fabrique de la ville.

Deux conditions à cette démarche :

- la volonté de certains habitants de se départir d'une partie de leur terrain (avec mise en place possible d'un accompagnement-conseil),
- un règlement du PLU écrit dans cette perspective, afin de rendre possibles ces constructions tout en maintenant une cohérence urbaine et une certaine intimité.

Les motivations pour diviser son terrain sont multiples :

- maison pour un descendant, maison plus adaptée aux personnes âgées,
- maison énergétiquement plus performante,
- valorisation financière du terrain,
- etc.

Exemple de densification bien intégrée



Nouveau logement construit entre deux maisons, après division de la parcelle de droite. (Source : <http://bimby.fr>)

• Pour en savoir plus ...

Site internet : <http://bimby.fr>

⊕ Subtilités et incidences de la rédaction du règlement

1. Vie et évolution du tissu urbain déjà constitué

Les zones résidentielles déjà urbanisées (zones U) doivent être abordées sous deux angles. D'une part, **permettre l'agrandissement ou la transformation des logements existants** (extension, rénovation thermique, mise en accessibilité...). D'autre part, **permettre la construction de nouveaux logements** (dents creuses, renouvellement urbain...) selon des morphologies urbaines adaptées et en veillant à faire cohabiter logements neufs et préexistants en bonne urbanité.

Exemples de rédaction :

PLU de RIEDISHEIM : Articles 6 (même principe aux articles 7 jusqu'à la limite)

Sont admis dans l'ensemble de la marge de recul créée entre la façade de la construction principale et la limite d'emprise publique, jusqu'à 1 mètre de la limite d'emprise publique :

- les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
 - les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement handicapés...),
- (source : 2013, AURM)

PLU de WITTENHEIM : Article 7 de la zone UA (source : 2014, OTE Ingénierie)

3. LES RÈGLES DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative.

Permettre de s'étendre, d'ajouter/aménager un niveau, d'isoler par l'extérieur ou encore de bâtir une seconde construction en fond de propriété, nécessite des règles d'implantation (art. 6 et 7) et d'emprise au sol (art. 9) plus souples. **Réduire les distances minimales de recul sur limite, autoriser les constructions sur limites sous conditions et ne plus inscrire de COS* sont à envisager pour une densification maîtrisée des zones urbaines** (cf. démarche Bimby ci-contre).

Exemple de rédaction : PLU de Buschwiller

Les articles 6 à 9 des zones U et 1AU sont rédigés pour optimiser l'espace de la parcelle. Exemple de la zone UA (idem en UB et 1AU avec des valeurs variables) :

UA.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales situées en première ligne (cf Glossaire Annexe 2) doivent s'implanter à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait maximal de 5 mètres de celles-ci.

UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sur une profondeur maximale de 20 mètres : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (h/3), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UA.9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder 75% de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UA.

UA.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

(source : PLU de Buschwiller, 2014, Atelier inSitu)

Exemples de rédaction

PLU de BRUEBACH : art. 7 en zone UB

7.3 Les implantations sur limite séparative sont autorisées à condition que la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.

(source : PLU de Bruebach, 2005, ADAUHR)

PLU de BERRWILLER : art. 7 en zone UA

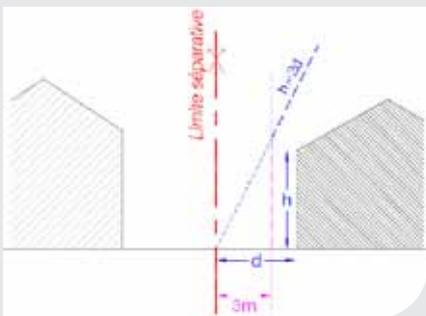
7.1 A moins que le bâtiment ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plu rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

(source : PLU de Berrwiller, 2004, ADAUHR)

PLU d'ESCHENTZWILLER : schéma art. 7

(source : 2014, AGE géomètres experts)

Schéma illustrant la règle de recul par rapport aux limites séparatives



2. Diversité et densité des formes d'habitat

Les zones urbaines et à urbaniser doivent permettre, globalement et autant que possible, d'offrir **un parc de logements diversifié pour répondre aux besoins de la population à toutes les étapes du parcours résidentiel** (logement locatif, logement à loyer modéré, maison individuelle, hébergement pour personnes âgées...). Cette mixité résidentielle est à trouver à l'échelle de la commune et pas nécessairement à l'échelle du quartier.

Pour y parvenir, le règlement doit veiller à **ne pas limiter partout les hauteurs à 2 niveaux d'habitation** (art. 10), pour rendre possible la construction de résidences collectives et de logements intermédiaires. Pour favoriser l'habitat groupé (jumelé, en bande, maisons de ville), **rendre l'implantation sur limite possible (art. 6 et 7)**, tout au moins dans le cadre d'un projet architectural commun. **Mais aussi ne pas trop contraindre l'emprise au sol (art. 9) et la surface de plancher constructible.**

Sous réserve d'une desserte par les transports en commun (existante ou programmée), le règlement peut même imposer une densité minimale. Plus le seuil minimal sera important, plus il favorisera une diversité et densité des formes d'habitat.

Exemples de rédaction : densité minimale

PLU de RICHWILLER : Article 2 de la zone UA

UA.2 A partir d'une superficie aménagée de 15 ares à usage d'habitation, la surface de plancher à l'hectare doit être au moins égale à 3 500 m².

(source : PLU de Richwiller, 2012, ADAUHR)

PLU de WITTENHEIM : Article 2 de la zone 1AU

1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les opérations d'aménagement et de constructions à condition qu'elles portent sur une densité minimale de 35 logements par hectare de surface brute (viabilisation et espaces publics compris). Cette disposition ne s'applique pas aux sous-secteurs 1AU1 pour lesquels la densité minimale n'est pas réglementée.

(source : PLU de Wittenheim, 2014, OTE Ingenierie)

Pour favoriser la construction de logements aidés, des servitudes de mixité sociale ou la majoration des droits à construire peuvent également figurer au règlement (cf. fiches 2D et 2G). Et pour privilégier des logements adaptés au maximum de besoins, notamment aux familles, **l'article L. 123-1-5 15° autorise à fixer un pourcentage à affecter à des logements d'une taille minimale indiquée.**

Exemples de rédaction : servitude de taille de logements

PLU de SAINT-NAZAIRE : Dispositions générales du PLU

« Dans le secteur 2, 15 % de T4/T5 sont imposés pour toute opération dont la SHON est supérieure à 1 000 m². »

(source : modification du PLU de Saint-Nazaire, 2010)

PLU de LILLE-MÉTROPOLE : Article 2 des secteurs où tendance de spécialisation de l'offre vers des petits logements à infléchir

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Pour tout programme comprenant 3 à 14 logements, 33 % minimum de logements devront comporter au moins 3 pièces principales. Pour tout programme comprenant 15 logements ou plus, 30 % minimum de logements devront comporter au moins 3 pièces principales et 20 % minimum de logements devront comporter au moins 4 pièces principales.

(source : modification du PLU communautaire de Lille Métropole, 2010)

Exemple de rédaction

PLU de DIJON : Article 2 en zone UG

UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur UGr, les constructions sont autorisées à condition :

- [...]

- de présenter une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 60 kWh par m² de SHON et par an.

(source : PLU de Dijon, 2010)

3. Qualité urbaine et qualité du cadre de vie

Au delà de la typologie, la qualité des logements tient également à leur intégration dans la commune et aux aménités associées à l'opération.

Privilégier le développement résidentiel à proximité des lignes de transports en commun (zonage) et prévoir des normes de stationnement automobile et deux-roues en adéquation avec les possibilités de desserte (article 12), contribuent à une **bonne accessibilité des logements**. Si un secteur résidentiel bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs, les normes minimales de stationnement voiture doivent être réduites voire plafonnées.

Penser conjointement l'aspect extérieur (article 11), l'implantation sur rue (art. 6) et l'aménagement des espaces libres (article 13) contribue à la **qualité urbaine et architecturale des opérations**.

Ajouter des exigences de performances énergétiques ou environnementales (article 2 ou 15) pour les constructions est également possible depuis la loi Grenelle II, pour des **logements plus durables et respectueux de l'environnement**.

Exemple de rédaction : réglementer l'emprise du stationnement en faveur des logements

PLU de MULHOUSE : article 9 de la zone UT6 (quartier Neppert)

Le choix a été fait de permettre une implantation des bâtiments sur la totalité de la parcelle en cas de réalisation d'un parking dit «intégré».

L'objectif est multiple et très approprié à un secteur dense :

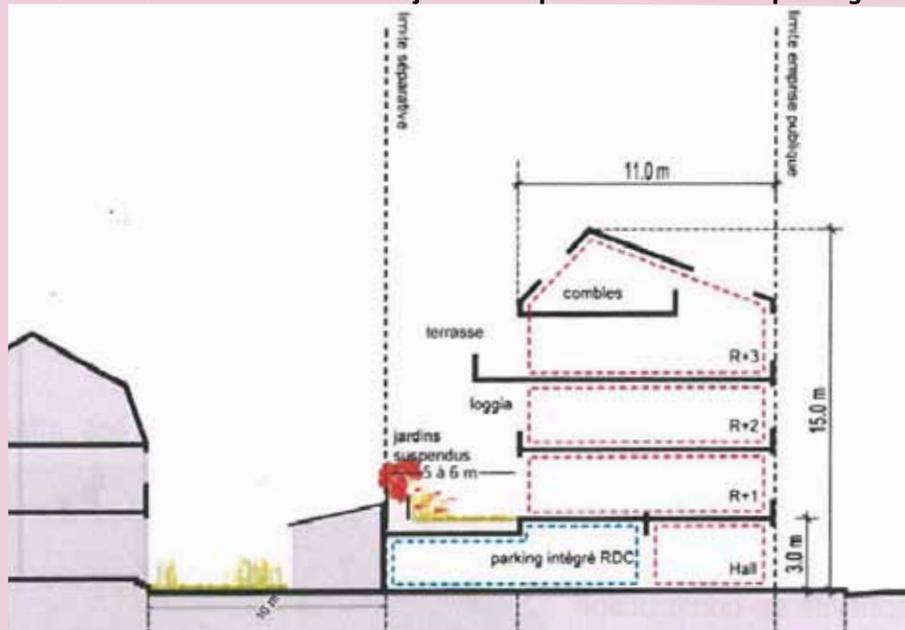
- optimiser le foncier disponible,
- baisser le coût de sortie des logements,
- plus-value paysagère et urbaine par rapport à un stationnement en aérien (côté rue comme côté cœur d'îlot).

L'article 9 a été rédigé dans ce sens (extrait ci-dessous) et une définition de la notion de parking intégré a été ajoutés au glossaire figurant en introduction du règlement (ci-contre).

« En secteur UT6g, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 100% de la surface du terrain en cas de réalisation d'un parking intégré, sous réserve que la toiture de ce dernier soit aménagée sous forme de jardin suspendu.»

(source : modification n° 6 du PLU de Mulhouse, 2013)

Schéma illustrant la réalisation de jardins suspendus sur dalle de parking



Parking intégré

Espace de stationnement en superstructure non enterré, situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment, au-dessus duquel se développent des programmes de logement. Il est dit "intégré" car d'autres éléments de programme (halls, locaux communs, commerces, parfois logements, etc) sont présents partiellement ou totalement en façade, sur l'espace public.

• Pour en savoir plus ...

Contact : Valérie PACARY (service études urbaines) - Valerie.Pacary@mulhouse-alsace.fr

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

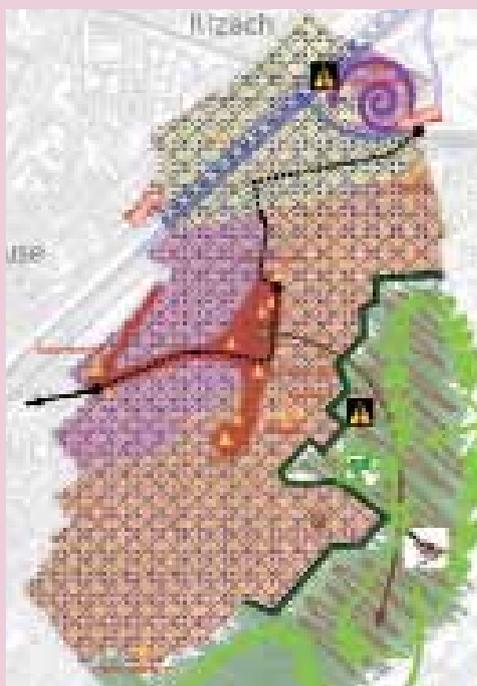
“ Exemple local d'application : PLU de Riedisheim

La commune de Riedisheim a approuvé son PLU en 2013. Ainsi que l'exprime le PADD, le PLU tient en un projet de recentrage du développement urbain dans les limites de la ville existante (pour protéger les collines).

Il s'évertue également à organiser le développement résidentiel autour des transports collectifs, des commerces, services et équipements, avec une approche différenciée de la densité.

Le PADD affirme un objectif de mixité résidentielle, par un parc de logements diversifiés devant répondre aux besoins d'une population qui se précarise et qui vieillit.

A noter aussi un objectif de qualité urbaine, par un souci d'intégration paysagère et urbaine des constructions afin que la densification ne se fasse pas au détriment du cadre de vie.



1. Assurer l'accueil d'une population diversifiée dans une ville dynamique

- Croître en renforçant la mixité sociale et générationnelle
- Produire une offre de logements combinée à l'offre en équipements et services
- Créer de la mixité résidentielle et veiller à la qualité urbaine

2. Renforcer la centralité et les grands axes de composition

- "ville carrefour" : maîtriser la densité
- "ville dense" : affirmer la densité
- "secteur résidentiel" : renforcer la densité
- Affirmer des repères et des axes de composition forts

3. Maîtriser la circulation automobile par les modes de déplacement alternatifs

- Anticiper la création d'un futur axe de transport en commun
- Mailler les réseaux pour les modes doux

4. Accompagner l'évolution du tissu économique et des services

- Conforter l'offre en équipements

Un PADD pour une meilleure localisation et intégration des logements, que le règlement traduit dans ses différents articles (source : PLU de Riedisheim, 2013, AURM)

Une densification différenciée selon les secteurs résidentiels

Tous les COS ont été supprimés pour ne pas limiter directement la surface de plancher constructible mais plutôt encadrer la densité par la volumétrie des constructions.

Les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation varient selon les secteurs pour une densité quelque peu renforcée mais restant basse en zone pavillonnaire (R+2) et une densité moyenne à élevée à proximité des axes majeurs (R+2 à R+4).

La construction de logements est renforcée sur les axes bien desservis en transports collectifs, commerces et équipements par la mise en place de densités minimales.

Dans toutes les zones, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ont été assouplies. Et pour l'implantation sur rue, une distance maximale de recul de 6 mètres a été établie afin de dégager plus d'espace utile en fond de parcelle.

Une qualité urbaine associée à la densification

En centre ville, une part importante du stationnement est à réaliser en sous-sol (50 ou 70%). Ceci contribue à gagner de l'emprise pour les logements mais aussi à générer des espaces publics et collectifs mieux mis à profit et plus végétalisés.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, cherche à contribuer à la qualité urbaine, notamment des immeubles pour une meilleure cohabitation de ceux-ci en zone peu dense. Il limite la longueur maximale des façades et insiste sur la qualité de leur composition (rythmes verticaux et horizontaux, décrochement pour les façades longues ...).

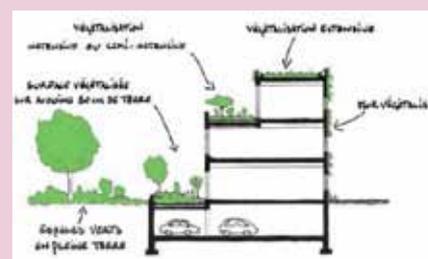
Des prescriptions à l'article 13 veillent à la préservation et la création de nature en ville. Les parcs et nombre d'éléments arborés sur espaces publics et privés sont protégés (coupes et abattages soumis à conditions). La végétalisation des constructions et de leurs abords est assurée par une superficie minimale d'espaces verts, comptabilisée de façon à encourager les parkings, façades et murs végétalisés. L'aménagement d'un espace paysager à usage collectif est aussi imposé sur tout site de plus de 0,5 ha.

Un souci de confort et de mise aux normes des logements

Les règles de prospect (articles 6 et 7) sont assouplies pour faciliter les dispositifs en faveur :

- de la rénovation thermique et de l'environnement (isolation par l'extérieur, pompe à chaleur, récupérateur d'eau ...),
- de l'accessibilité (rampe, places handicapés) et du stationnement des vélos (local).

(cf. exemple de rédaction page 3 de la présente fiche).



Différentes possibilités de végétaliser à considérer (source : PLU de Riedisheim)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Véronique FELLMANN (service urbanisme) - veronique.fellmann@riedisheim.fr

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2D

Juin
2014

Fiche 2D Les servitudes de mixité sociale

Instaurer des servitudes en faveur de la mixité sociale, qui déterminent dans des secteurs des proportions minimales de logements à respecter pour apporter de la diversité.



Un futur site de renouvellement urbain à Illzach Vauban, concerné par une servitude de mixité sociale (source photo : PLU d'Illzach)

Références juridiques

Articles L.123-1-5 16°, R.123-12 4°f et R.431-16-1 du Code de l'urbanisme et article L.302-5 du Code de la construction

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2C - Le règlement

Fiche 2E - Les emplacements réservés pour le logement

Retour d'expérience - Richwiller

Des servitudes pour équilibrer l'offre de logement

La servitude de mixité sociale a été créée par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) en 2006, pour favoriser en particulier la réalisation de logements locatifs sociaux ou non, dans des communes ou quartiers où l'offre n'est pas suffisamment diversifiée.

Le PLU peut instituer, dans les zones urbaines et à urbaniser, ces servitudes de mixité sociale. **Elles déterminent, en cas de réalisation d'un programme de logements, la part de ce programme à destiner à des types de logements définis.**

En fixant localement des objectifs de mixité sociale, elles permettent, aux communes qui le souhaitent, de traduire dans les documents d'urbanisme leur volonté d'appliquer une politique de l'habitat en faveur de la mixité sociale.



“ A retenir

• Les plus

- Très adapté et utile pour produire du logement social
- Fait aussi porter l'effort de production au privé
- Possibilité de faire du «sur mesure»
- Ne génère pas de droit de délaissement

• Les points de vigilance

- Bien cibler les secteurs et opérations concernées
- Génère souvent des opérations mixtes avec un opérateur et deux propriétaires

➔ Contexte et champ d'application

Les servitudes de mixité sociale peuvent être mises en place dans toute commune dotée d'un PLU (ou POS) dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de diversifier l'offre de logements, en développant des offres adaptées, où le logement locatif social est insuffisant ou bien où l'accession fait défaut.

Elles consistent à indiquer sur des secteurs délimités graphiquement, un pourcentage minimal d'habitat spécifique à respecter au sein d'un programme de logements. Le pourcentage, le type de logements et les opérations concernées sont à définir par la commune en fonction des besoins et du contexte urbain et social. Toutefois, elles ne peuvent concerner des travaux ou extensions limitées sur des constructions existantes. Les servitudes prennent effet lorsque les propriétaires des terrains inclus dans les secteurs déterminés déposent un permis de construire pour une opération de logements, qui dès lors doit répondre aux conditions.

Les servitudes établies dans un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions voisines.

Contrairement aux emplacements réservés, les servitudes ne consistent pas en l'acquisition d'un terrain identifié par une personne publique pour la réalisation de logements et elles ne génèrent pas de droit de délaissement. **Elles contribuent, sur des secteurs plus étendus, à un effort général de tous les porteurs de projets, majoritairement privés. Elles sont particulièrement adaptées aux communes souhaitant rééquilibrer leur offre de logements, notamment celles soumises à la loi SRU (20% de logements sociaux à atteindre).**

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Déterminer les secteurs et les pourcentages de logements

Il s'agit d'identifier les secteurs où un certain type d'offre résidentielle fait défaut (locatif, logement social, accession à la propriété). La commune peut choisir de l'appliquer partout ou sur certaines zones ou secteurs du zonage ou encore sur des sites plus localisés. **Pour chaque secteur ou site identifié sera appliqué un taux minimal de types de logements à respecter lors de la réalisation de programmes.** La commune peut même, si elle le souhaite, aller jusqu'à indiquer les catégories (PLAI, PLUS, PLS, locatif, accession à la propriété...) de logements.

2. Inscrire les servitudes dans le règlement

Les secteurs concernée sont à faire figurer sur un document graphique : le **plan de zonage du PLU ou bien sur un autre plan spécifique aux servitudes**, dans le cas où les périmètres délimités ne recouvrent pas exactement des zones urbaines ou à urbaniser définies. Dans les secteurs concernés, **l'article 2 du règlement (constructions admises sous conditions) fait état de la servitude et des obligations associées (taux minimal, catégories de logements, opérations concernées, surface ou seuil en m²...).** Pour rappel, le PLH indique comme cadre souhaitable la réalisation d'1 PLAÍ pour 2 PLUS.

Indications possibles	Options de rédaction (au choix ou combinables)		
	Proportion minimale	en % par rapport à la totalité de la surface dédiée au logement	en proportion d'un type de logement par rapport à un autre type de logement
Types de logements exigés	logements sociaux (toutes catégories confondues)	catégories de logements sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS)	logements selon le statut d'occupation (locatif, accession à la propriété)
Opérations concernées	seuil d'opération en m ² de surface de plancher (indication parallèle possible en nombre de logements)	constructions neuves et/ou opération de renouvellement urbain et/ou opération de réhabilitation et/ou opération d'extension (sur surface supplémentaire)	opération sous maîtrise d'ouvrage privé et/ou publique et/ou mixte
Autres indications	modalités d'application en cas de division foncière ou bien en cas d'opération mixte ne portant pas que sur du logement		

Les différentes options de rédaction et mentions possibles pour les servitudes de mixité sociales (source : AURM)



3. Justifier dans le rapport de présentation

Les critères retenus pour l'inscription des servitudes, leurs effets et leurs modalités d'application, sont à justifier en lien avec les besoins, le PADD et le PLH.

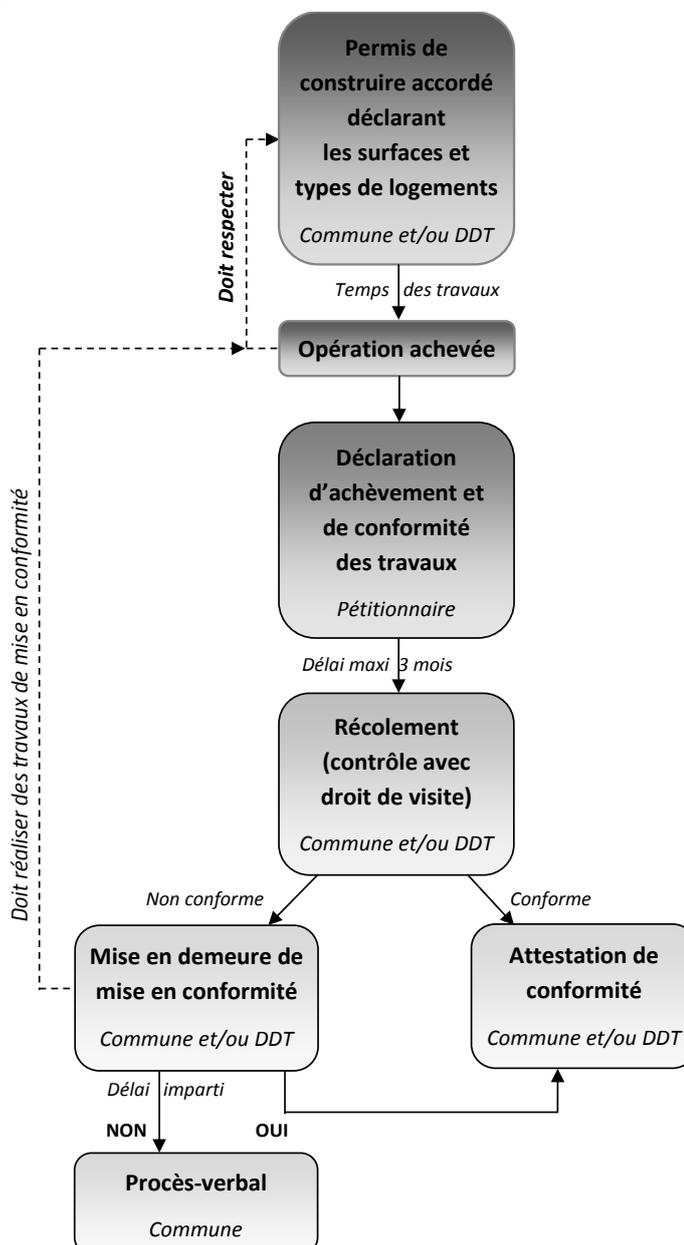
4. Instruire les permis de construire

Dans les secteurs sous servitude, **les pétitionnaires doivent remplir une pièce complémentaire (n°17)** pour le permis de construire, indiquant le nombre et le type de logements ainsi que les surfaces de plancher. Ainsi le service instructeur peut vérifier le respect de la servitude. Le pétitionnaire et/ou la commune peut également **contacter le service habitat de m2A** qui instruit les demandes d'agrément, qui recense les intentions des bailleurs et qui peut assurer la mise en relation entre un porteur de projet et un bailleur susceptible d'acquiescer des logements sociaux dans son projet de construction.

5. Contrôler la réalisation des logements

La **faculté de récolement** (art. R462-6) permet de vérifier le respect de la servitude. **En cas de non-respect, l'attestation de conformité n'est pas délivrée et un courrier recommandé de mise en demeure est adressé** au pétitionnaire pour régularisation dans un délai imparti (art. R462-6). **A défaut de mise en conformité** (et même si aucun récolement n'a eu lieu), **il est de la responsabilité de la commune de dresser un procès verbal** (art. L160-1 et L480-4) et de le transmettre au procureur en tant qu'infraction au droit pénal.

Les étapes du contrôle de la conformité des constructions réalisées



Une déclaration, une attestation et un procès verbal pour garantir la réalisation des logements attendus (source : AURM)

Exemple local d'application : PLU d'Illzach

Lors de la révision du POS en PLU, la commune d'Illzach a mis en place des servitudes de mixité sociale. Avec 17,6% des résidences principales en logements aidés, la ville n'atteint pas les 20% qui lui incombent au titre de la loi SRU. Des logements ouvriers "sociaux de fait" contribuent à loger des ménages modestes mais ils ne sont pas reconnus faute d'être conventionnés. Malgré cette réalité et l'espoir d'un conventionnement un jour de toute ou partie de ces logements, la ville a choisi d'agir dès à présent en misant aussi sur le PLU et en responsabilisant tous les porteurs de projets.

• Pour en savoir plus ...

Contact : Julie MOST (service urbanisme)
jmost@mairie-illzach.fr

• Autres communes ayant utilisé l'outil

Lutterbach, Riedisheim, Rixheim, Wittenheim

Secteurs concernés et modulation du taux minimal :

La commune a choisi de mettre en place des servitudes de mixité sociale sur toutes les zones urbaines (pas de zone AU à vocation d'habitat dans le PLU). Elle a toutefois fait varier le taux minimal et/ou la taille des opérations concernées selon le contexte urbain :

- 30% applicables à toute taille d'opération pour les deux sites stratégiques de renouvellement urbain et pour les secteurs occupés par des grands collectifs
- 25% applicables pour les opérations à partir de 6 logements et/ou 500 m² de surface de plancher, sur les autres secteurs ouverts aux opérations résidentielles.

Extrait du règlement (article 2, occupations du sol soumises à conditions) :

« Les programmes ou opérations d'ensemble portant sur au moins 6 logements ou 500 m² de surface de plancher dédiées au logement, sous réserve de :

- comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux
- réaliser ce pourcentage minimum tant en nombre de logements qu'en surface de plancher dédiée,
- réaliser ce pourcentage minimum sous la forme de logements à usage locatif de type PLAI et/ou PLUS ou PLS (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

Dans le cas d'une opération mixte, mêlant logements et autres destinations (commerces, bureaux, équipements, ...), le pourcentage est applicable sur la surface de plancher destinée aux logements et non sur l'ensemble de la surface de plancher.»

(Source : PLU d'Illzach, 2014, Cabinet OTE Ingénierie)

Exemple d'application : PLU du Grand Lyon - commune d'Ecully

Le PLU du Grand Lyon, approuvé en 2005, couvre 58 communes. Il a fait l'objet de deux modifications en 2010 et 2011 pour y intégrer des servitudes de mixité sociale, visant la réalisation de logements sociaux. Les illustrations ci-après concerne la commune d'Ecully (environ 18 000 hab).

Un plan spécifique délimite et numérote pour chaque commune les secteurs géographiques soumis à une servitude.

Un tableau en annexe du règlement indique le pourcentage et les catégories de logements à réaliser ainsi que la taille des opérations concernées.

Des dispositions générales dans le règlement précise le champ d'application de la règle et des définitions. La servitude s'applique aux constructions nouvelles et aux aménagements de constructions existantes créant de la surface de plancher affectée à de l'habitation égale ou supérieure au seuil indiqué dans le tableau.

Un guide a aussi été rédigé à l'attention des porteurs de projet, qui reprend ces informations de façon plus pédagogique.



(source : PLU du Grand Lyon, 2011)

• Pour en savoir plus ...

Contact : service territoires et planification du Grand Lyon - 04 78 63 40 40

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux minimal de surface de plancher affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
1	de 600 m ² à 3000m ² de surface de plancher	25%	PLUS ou PLAI ou PLS
1	plus de 3000 m ² de surface de plancher	25%	PLUS ou PLAI (10% au moins) et PLS (15% au plus)
2	de 600m ² à 2500 m ² de surface de plancher	30% minimum	PLUS ou PLAI ou PLS
2	plus de 2500 m ² de surface de plancher	30%	PLUS ou PLAI

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2E

Juin
2014

Fiche 2E Emplacements réservés pour le logement

Réserver des terrains en vue d'y réaliser des programmes de logements, tout en affichant sa volonté aux propriétaires.



(source photo : Riedisheim)

Riedisheim, site de l'école Schweitzer : acquisition d'une partie du site via un emplacement réservé pour une opération mixte école/logements dont 36 logements sociaux

Références juridiques

Articles L123-2b, L123-17 et R*123-12 du Code de l'urbanisme

Jurisprudence CAA Nantes 15 juillet 2011, req. n°10NT02554

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2B - Les OAP

Fiche 2C - Le règlement

Fiche 2D - Les servitudes de mixité sociale

Fiche 1B - Le DPU

Une volonté affichée, notamment, pour la réalisation de programmes résidentiels

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer, depuis la loi SRU de 2000, des servitudes consistant à réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La création d'emplacements réservés a pour objet de développer une offre sociale dans les communes et quartiers déficitaires, ou au contraire, de rééquilibrer l'offre par la création de logements intermédiaires dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux. Ces emplacements désignent des terrains pour la localisation de programmes de logements.

Ce régime « gèle » le droit de construire tout autre destination et oriente fortement les transactions foncières et usages pour les terrains concernés.

L'emplacement réservé permet ainsi de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière tournée vers la production de logements et la mixité sociale.

“ A retenir

• Les plus

- Préserve la localisation de terrains pour la réalisation des projets

• Les points de vigilance

- Possibilité pour le propriétaire d'utiliser son droit de délaissement

- Avoir un budget spécifique pour l'acquisition des parcelles et/ou biens immobiliers (si la commune est bénéficiaire ou préempte)

⊕ Contexte et champ d'application

Pour renforcer la mixité sociale, la commune peut dans son PLU déterminer des terrains bâtis ou non, en zones urbaines ou à urbaniser, qui seront réservés à des opérations ciblées de logements. Ainsi, elle peut décider et identifier sur son territoire, des emplacements réservés (avec ou sans bénéficiaire désigné) pour la réalisation de programmes résidentiels porteurs de mixité.

Cette démarche permet par exemple, dans les environs des centres bourgs communaux, où le foncier est généralement difficile à acquérir, de développer une mixité résidentielle nécessaire pour régénérer les tissus urbains existants.

Par rapport à l'outil Droit de Préemption Urbain (cf. fiche-outil 1B), l'emplacement réservé présente l'avantage d'**afficher et de faire savoir au propriétaire l'intention de la commune.** Soit le propriétaire lui-même réalise ou fait réaliser un projet conforme à la destination. Soit cela l'incite à se séparer du terrain, via le droit de délaissement (auprès du bénéficiaire affiché ou, à défaut, de la commune), ou par une vente à un bailleur ou promoteur intéressé.

A la différence des servitudes de mixité sociale (cf. fiche-outil 2D), l'emplacement réservé fixe des exigences sur un périmètre bien délimité et restreint, avec la faculté de désigner un bénéficiaire ouvrant droit à délaissement. Les servitudes de mixité sociale s'entendent plutôt sur des secteurs plus étendus, sans bénéficiaire désigné, pour un effort porté par tous.

⊕ Modalités d'application et de mise en oeuvre

⊕ 1. Identification des terrains et du programme de logements

Ce sont **dans les documents graphiques du règlement du PLU** qu'apparaissent les emplacements. Le programme de logements prévu et la part réservée au logement social doivent théoriquement y être précisés. La superficie de ces emplacements n'est pas restreinte, mais elle doit être délimitée avec précision selon l'emprise nécessaire à la réalisation du projet.

2. Inscription dans le PLU

A mettre en place à l'occasion de l'élaboration ou de la révision du PLU. A défaut, cet outil peut également être mis en place lors d'une modification.

Les emplacements réservés doivent **figurer dans le plan de zonage. La liste associée mentionne la destination et le programme attendu (nombre minimal, fourchette, typologie), la superficie et le bénéficiaire du projet.**

3. Justifications dans le rapport de présentation

Le recours à ces emplacements **doit être justifié quant aux lieux choisis et aux programmes, au regard des besoins du PADD notamment.**

4. Acquisition d'un emplacement réservé (le cas échéant)

Un propriétaire, dont le bien est inscrit en emplacement réservé, peut ne pas vouloir ou ne pas être en mesure de réaliser le programme indiqué. Le cas échéant, et si un bénéficiaire est désigné, il peut faire jouer son droit de délaissement et mettre en demeure la collectivité (commune en particulier) d'acquérir son bien. La commune dispose alors d'un an pour décider ou non de l'achat du terrain, sous peine de lever l'emplacement.

En cas de désaccord sur le prix d'acquisition à l'issue du délai d'un an, le juge de l'expropriation fixe le prix du bien. Lorsque l'acquisition se fait à l'amiable, le prix doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception de la demande.

Dans ce contexte, afin de mettre en application effective sa politique de l'habitat, **la commune doit prévoir des moyens d'acquisition adaptés aux ambitions affichées dans son PLU.**



Riedisheim : terrain sinistré inscrit par la commune en emplacement réservé en vue d'une opération 100% sociale

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU



Exemple local d'application : PLU de Morschwiller-le-Bas

Lors de la révision de son POS en PLU en 2010, la commune de Morschwiller-le-Bas a fait le choix d'inscrire un emplacement réservé pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le terrain nu constructible sur 8,6 ares, rue du Moulin, a été jugé particulièrement approprié pour du logement aidé car situé dans le centre ancien à proximité immédiate des équipements et commerces de proximité.

Ce programme de logements prendrait place dans un projet urbain plus large de restructuration et de revitalisation du centre-village.

A ce jour, le terrain est toujours propriété d'un particulier et n'a encore fait ni l'objet d'un projet à l'initiative de son propriétaire ni d'une acquisition par la commune.

• Pour en savoir plus ...

Contact : Marc MOST - m.most@evhr.net

• Autre commune ayant utilisé l'outil

Riedisheim



n° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
9	Réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale et aménagement d'une piste mixte cyclable/piétons	Commune	1,1 ha

(source : PLU de Morschwiller-le-Bas, 2010, AGE géomètres experts)

Autre exemple d'application : PLU de Levallois-Perret

Le PLU de Levallois-Perret a été approuvé en 2012. La ville est attractive et subit une forte pression foncière et immobilière. Le coût du foncier a augmenté et ces dernières années ce sont majoritairement des ménages aisés qui ont pu accéder à un logement.

Alors, pour faciliter les parcours résidentiels et notamment pour maintenir et attirer les familles sur le territoire communal, la ville a souhaité agir dans son PLU sur la diversité des logements et des statuts d'occupation (en faveur notamment du logement social).

Pour ce faire, elle a choisi de privilégier l'inscription d'emplacements réservés en faveur de la mixité sociale. En application de l'article L123-2.b du Code de l'urbanisme, le PLU réserve 26 emplacements où 100 % de la SHON affectée au logement devra se réaliser en logement locatif social, et 2 autres emplacements au pourcentage inférieur. (cf. extrait ci-contre de la liste des servitudes).

Le document du PLU fait clairement mention du droit de délaissement au bénéfice de la ville si les propriétaires préfèrent en faire usage.

(Source : PLU de Levallois-Perret, 2012)

2.2. Servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale, article L.123-2, b)

En application de l'article L. 123-2, b) du Code de l'urbanisme, le PLU réserve, sur des terrains, des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Conformément à l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la ville de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux sont indiqués aux documents graphiques du règlement et énumérés dans la liste ci-après. Certains de ces emplacements peuvent être également concernés par une autre servitude (localisation d'équipements).

N° Localisation	Références Cadastres	Superficie du ou des terrains	Nature du programme
141 rue Aristide Briand 2 à 4 bis rue de la Gare	P110, P130	3043m ²	25 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
4-6-8-10 Impasse Gravel	P117, P118, P119, P120	533m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
121-127 rue Jean Jaurès – 158-164 rue Aristide Briand	Q1, Q2, Q3, Q4, Q11, Q12, Q13	847m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
56 rue du Président Wilson 97-101 rue Louis Rouquier	S79, S80, S81, S83	843 m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
22 rue Rivay	R8	220 m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
29 rue Jean Jaurès – 72 rue L. Michel 21 rue du Président Wilson	Y62	333m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
25-27 rue Aristide Briand	T24, T25	369m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
49 avenue Victor Hugo	Q85	315 m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
67-69 rue Jean Jaurès	R103 en partie, R194	250 m ²	100 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social
Rue Jules vermes (projet secteur gare)	AC11 (en partie)	46 285 m ²	30 % de la SHON logement attribuée au logement locatif social

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2F

Juin
2014

Fiche 2F

Le périmètre d'attente de projet

Mis en place depuis la loi SRU (2000), le périmètre d'attente permet à la commune de geler des terrains et de se donner 5 ans au plus de réflexion quant à la réalisation d'un projet d'aménagement.



Riedisheim, une zone industrielle en déclin et un projet de reconversion à étudier

Références juridiques

Article L123-2 a et L123-17 du Code de l'urbanisme

Article R*123-12 du Code de l'urbanisme

Un périmètre en attente pour se laisser le temps d'agir

Le périmètre d'attente est un secteur délimité au sein duquel la commune a pour objectif de réaliser un projet d'aménagement global. Ce type de périmètre peut notamment être utilisé pour un projet de logements.

Cette servitude permet d'**interdire sur un périmètre délimité des constructions d'une superficie supérieure à celle définie, gelant ainsi son développement**. Conservant le terrain dans son état actuel pour une période de 5 ans, la commune se donne le temps nécessaire pour étudier la faisabilité d'une opération de logements.

La limitation des constructions possibles sur les secteurs sélectionnés permet de **ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation du projet souhaité par la commune**. Lorsque celui-ci a été déterminé, le règlement du PLU est modifié et intègre les nouvelles règles permettant la réalisation du projet d'aménagement.

La commune peut, par exemple, utiliser cet outil dans le cadre d'une opération de rénovation d'un quartier dégradé, de la reconversion d'un site ou encore d'une extension urbaine (habitat mixte, écoquartier, ...).

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2C - Le règlement

Fiche 2D - Les servitudes de mixité sociale

Fiche 2E - Les emplacements réservés pour le logement



“ A retenir

• Les plus

- Laisse le temps d'étudier la faisabilité d'un projet
- Maintient le site dans un état qui ne compromettra pas la réalisation du projet

• Les points de vigilance

- Implique une modification du PLU
- Possibilité pour le propriétaire d'utiliser son droit de délaissement
- Levée du périmètre à anticiper

⊕ Contexte et champ d'application

Les périmètres d'attente peuvent être instaurés dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU. **Durant une période de 5 ans, les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé sont interdites sur ces terrains. Seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.**

Le recours au périmètre d'attente ne nécessite pas une programmation du projet déjà défini avant son inscription sur les terrains. L'étude de projet doit être réalisée durant la période des cinq années. Cette procédure ne nécessite pas non plus l'acquisition de terrains pour la réalisation du projet (sauf en cas de délaissement). L'instauration de nouvelles normes dans le règlement du PLU sur ce secteur, dans une procédure ultérieure, permettra d'encadrer la réalisation d'un programme de logements tel que le souhaite la commune.

Les propriétaires des terrains concernés par le périmètre d'attente bénéficient d'un droit de délaissement. Ils peuvent, à tout moment, mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dès lors que le PLU est opposable à la servitude instituée. Si la commune renonce à acquérir un terrain, il convient qu'elle supprime totalement ou partiellement la servitude (par modification du PLU). Il faut cependant attendre l'expiration du délai d'un an et trois mois faute d'accord amiable pour que la réserve ne soit plus opposable.

⊕ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Inscrire et réglementer le périmètre d'attente

Il s'agit dans un premier temps d'**identifier un secteur, ou partie d'un secteur** que la commune souhaite "geler" pour se laisser le temps de réfléchir à un projet. Puis, il faut inscrire un figuré spécifique au plan de zonage et faire apparaître le seuil d'inconstructibilité. Le règlement (art. 1 et 2) reprend le seuil de surface au delà duquel les constructions ne seront pas autorisées et précise ce que la commune souhaite tolérer.

2. Justifier dans le rapport de présentation

Les justifications évoquent la nécessité de procéder à des réflexions supplémentaires quant à l'avenir de la zone. Il s'agit de **justifier le choix du périmètre retenu et de préciser à quoi les terrains sont destinés**. La commune peut pour cela s'appuyer sur le PLH ou encore sur la loi SRU.

3. Étudier la faisabilité et définir le projet

Lorsque la servitude est instaurée, la commune a un **délai de 5 ans pour étudier la faisabilité d'une programmation et proposer un projet concret** (programmes, principes d'aménagement, ...) sur le périmètre délimité.

4. Levée du périmètre par modification ou révision du PLU

Que la commune définisse ou non un projet le périmètre d'attente est levé après les 5 ans. **Deux cas sont alors possibles :**

- La commune propose **un projet abouti et possible à réaliser**. Elle introduit ainsi les nouvelles règles à suivre pour ce secteur au sein du règlement écrit et des OAP, par **modification du PLU**.
- **Aucun projet n'a pu être défini**, les objectifs de la commune ne peuvent se réaliser. **Le périmètre est levé et la servitude tombe :**
 - soit à l'initiative de la commune, par levée du périmètre avant les 5 ans, pour mettre fin au gel des terrains.
 - soit automatiquement au bout des 5 ans. Dans ce cas, c'est le règlement de la zone associée qui s'applique.

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

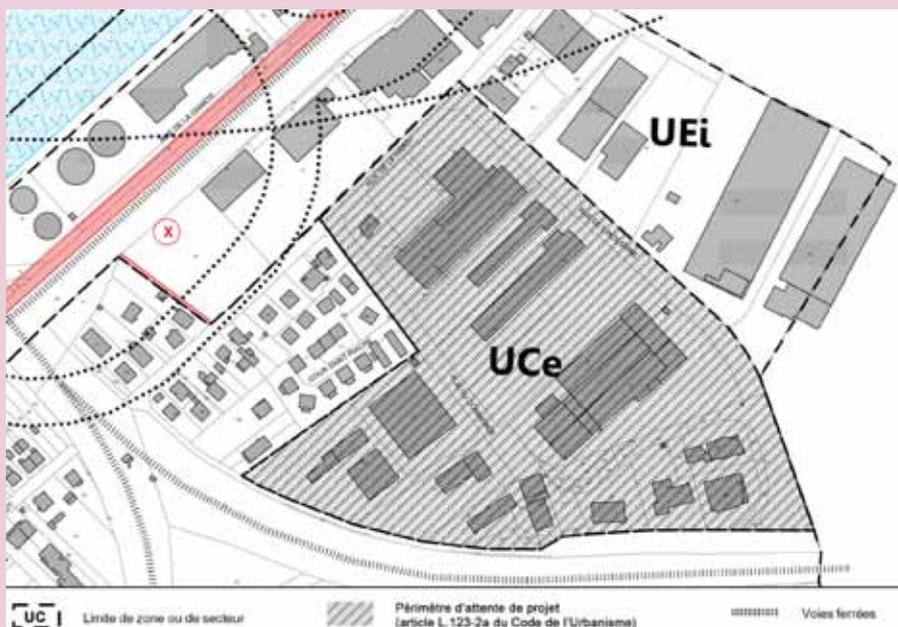
Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

“ Exemple local d'application : PLU de Riedisheim

Pour la reconversion envisagée d'une partie de sa zone industrielle, la commune a mis en place, lors de la révision du POS en PLU, un périmètre d'attente sur une superficie de 6,7 hectares. Il figure au plan de zonage et l'article 1 du règlement de la zone concernée interdit toute construction nouvelle (seuil égal à 0 m²).

Ainsi elle se laisse le temps d'étudier l'idée et la faisabilité opérationnelle d'une opération mixte en faveur de la diversification et d'une mixité des fonctions, intégrant des logements.

Si l'intérêt et la faisabilité sont avérés, une modification du PLU lèvera le périmètre et inscrira les bases et principes du projet urbain envisagé dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Si le projet n'était pas réalisable, une modification supprimera le périmètre et réaffectera des droits à construire. A défaut de procédure sous 5 ans, le périmètre tombera de fait et les règles du secteur UCe s'appliqueront.



Un secteur spécifique UCe et un périmètre d'attente sur une partie de la zone industrielle, pour geler le développement le temps de la réflexion (Source : PLU de Riedisheim, 2013, AURM)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Véronique FELLMANN (service urbanisme) - veronique.fellmann@riedisheim.fr

“ Autre exemple : PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux

Dans le PLU sont inscrits plusieurs périmètres d'attente de projet. Au plan de zonage apparaissent pour chaque site un figuré graphique le délimitant, le seuil de maximum de constructibilité en m² et la date de levée de la servitude. Une mention à l'article 2 des zones concernées y renvoie.

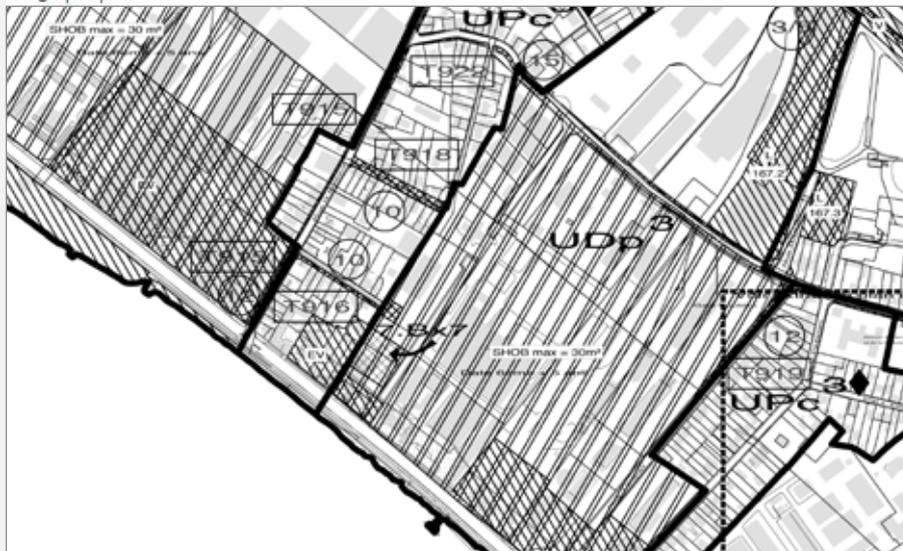
Une modification du PLU en 2012 a permis d'inscrire un périmètre à Bordeaux en rive droite de la Garonne. Des études d'aménagement sont en cours sur cet ancien site industriel dans le cadre du vaste projet mixte Garonne-Eiffel intégrant des logements. Dans l'attente, le seuil maximum pour les constructions nouvelles a été fixé à 30 m² de SHOB.

La même modification du PLU a supprimé un périmètre inscrit en 2008 sur la commune de Blanquefort. Dans le secteur Andrian concerné, bientôt desservi par le tram-train, les réflexions ont abouti à l'intérêt d'instaurer une servitude de mixité sociale pour les futurs projets. Celle-ci a été inscrite via la modification.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

3. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L. 123-2-a) du Code de l'urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la **réhabilitation**, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la SHOB créée n'excède pas le seuil défini par le document graphique.



Rive de la Garonne à Bordeaux, le seuil de constructibilité est limité à 30 m² de SHOB pendant les 5 ans suivant la modification du PLU (source : modification n°6 du PLU de la CUB, 2012)

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2G

Juin

2014

Fiche 2G

La majoration des droits à construire

Permettre un dépassement limité des règles de densité pour augmenter la constructibilité afin de répondre aux besoins de logements, de diversifier la typologie de l'offre et de consommer moins de foncier.



Augmentation du volume et de la superficie construite - Rue de la Durée, Paris

Références juridiques

Articles L123-1-11, L127-1, L128-1, L128-3, et R. 431-17 du Code de l'urbanisme

Arrêté ministériel du 3 mai 2007 sur les critères de «haute performance énergétique»

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2C - Le règlement

Un outil pour développer la production de logements, la densification, la mixité sociale et la performance énergétique

La majoration des droits à construire permet aux collectivités territoriales de laisser aux constructeurs la possibilité d'augmenter la superficie de plancher de certains projets de construction sous conditions.

Il est possible, pour les communes qui le souhaitent, de délimiter des secteurs du PLU (ou POS), au sein desquels un dépassement des règles de densité est possible. La majoration maximale autorisée varie suivant le projet à construire.

La démarche permet non seulement d'introduire une certaine souplesse quant aux réglementations sur la forme du bâti et l'occupation des sols mais surtout de favoriser les projets répondant à un intérêt général. **Elle permet aux communes d'affirmer une stratégie tournée vers la densification urbaine, l'optimisation du foncier, la mixité de l'habitat, ou encore la performance énergétique, en incitant les constructeurs à agir en faveur de ces orientations** en leur offrant des droits à construire supplémentaires.

“ A retenir

• Les plus

- Favorise la construction de logements sociaux et à performance énergétique
- Favorise la densification urbaine
- Applicable sur des secteurs plus localisés
- Offre un avantage économique aux pétitionnaires

• Les points de vigilance

- Implique une modification simplifiée du PLU
- Bien évaluer et mesurer les incidences sur le paysage urbain
- Risque d'augmentation du prix des terrains où le foncier se fait rare (même si le coût foncier qui résulte de la majoration est plafonné)
- Sensibiliser les pétitionnaires à l'existence et l'usage de la majoration pour renforcer sa mise en oeuvre effective

La loi ALUR ayant supprimé les COS, la majoration des droits à bâtir ne s'applique plus que sur les règles relatives au gabarit des constructions (**entrée en vigueur de la loi ALUR le 26 mars 2014**).

👉 Contexte et champ d'application

Les communes peuvent déterminer des secteurs dans certaines zones du PLU (ou POS), à l'intérieur desquels **les constructeurs peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, hauteur)** dans le respect des autres règles du PLU (prospect, stationnement, % d'espaces verts, etc). **Cette majoration concerne les constructions neuves ou l'extension de bâtiments à usage d'habitation existants**, et varie suivant le type de logements projeté. Elle concerne toute personne déposant un permis de construire ou une déclaration préalable.

La majoration des droits à construire constitue un outil incitatif pour favoriser la densification. Il est à ce titre particulièrement intéressant pour les communes qui ne peuvent ou ne veulent plus s'étendre.

3 types de majorations applicables

- Pour **toutes les constructions d'habitation, un dépassement de 20% maximal** peut être autorisé sur **des secteurs définis en zones urbaines du PLU** (ou POS). Seule réserve, il ne peut être appliqué ni dans les zones A, B et C d'un plan d'exposition au bruit, ni dans un secteur sauvegardé (soumis à un plan de prévention des risques naturels).

- Lorsqu'il s'agit de la construction de **logements satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée** (définis dans l'arrêté ministériel du 3 mai 2007), la commune peut instaurer **une majoration allant jusqu'à 30%**. Elle est applicable dans des secteurs classés en zones urbaines et à urbaniser du PLU (ou POS). Elle ne peut, en revanche, excéder 20% dans un secteur sauvegardé, dans une ZPPAUP (désormais AVAP), dans un parc national ou dans le périmètre protégé d'un immeuble ou d'un site classé ou inscrit. Cette majoration peut être modifiée ou supprimée, après un délai de 2 ans d'application, sous réserve d'une justification motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

- Pour un programme de **construction de logements sociaux, le dépassement peut atteindre 50%**. En cas d'opération mixte, la surface constructible supplémentaire est calculée sur la base des surfaces affectées uniquement au logement social.

👉 Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Déterminer les secteurs concernés

Dans les conditions énumérées précédemment (contexte et champ d'application), **la commune détermine des secteurs** au sein desquels elle souhaite appliquer une majoration des droits à construire. Il s'agit pour elle d'identifier les secteurs propices à l'accueil de nouveaux logements et de constructions potentiellement plus volumineuses.

2. Déterminer les majorations par secteur

Pour chaque secteur, **le conseil municipal détermine les taux de majoration** qui s'appliqueront aux logements construits. Il s'agit de bien mesurer la majoration souhaitable et idéale au regard des règles déjà inscrites dans le PLU. L'impact de ces dépassements doit être en cohérence avec le paysage urbain.

3. Instaurer les majorations dans le PLU

Pour l'ensemble des types de logements concernés par un dépassement des règles de densité, les majorations fixées, ainsi que les secteurs dans lesquels elles s'appliquent, **doivent figurer dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU. L'insertion de ces nouvelles règles entraîne la réalisation d'une modification du PLU.**

Illustration d'un bonus de hauteur pour un immeuble d'habitat collectif



Source : «construction durable et bonus de COS», guide d'application pour les collectivités locales, ARENE/ADEME, janvier 2008



Exemple d'application

• Lille Métropole

Le Plan Local d'Urbanisme communautaire approuvé en 2004 comporte certaines dispositions qui mériteraient de s'inscrire plus résolument dans les orientations du Grenelle sans attendre la révision générale du PLU. Cette « grenellisation » porte sur 4 points dont l'intégration des nouvelles modalités de majoration des droits à construire pour performance énergétique des bâtiments. Le dépassement s'appliquera sur toutes les zones Urbaines « U » et à Urbaniser « AU » du P.L.U destinées à recevoir de l'habitat. Dans les secteurs sans COS (exemple : Lille intra-muros), la majoration aux règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol s'appliquera, dans le respect des autres règles du règlement. Une majoration du COS ou du volume constructible de 20 % maximum sera appliquée.

Pour en savoir plus ...

Procédure de modification simplifiée du PLU pour intégrer certaines dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement - 15 novembre 2013 - (mention dans la partie «Caractères de la zone U et AU»)

Lille métropole

1, rue du Ballon
CS 50749 59034 LILLE CEDEX
Tél. +33 (0)3 20 21 22 23

4. Des majorations cumulables

Dans les villes ayant approuvé le dépassement des règles de densité pour les opérations de logements locatifs sociaux et /ou pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques, les opérations éligibles peuvent cumuler les deux bonus car ceux-ci relèvent de lois indépendantes. Néanmoins, **l'application combinée ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction** (Article L.128-3 du Code de l'urbanisme).

La commune peut choisir une majoration qui soit s'applique à l'ensemble des règles de densité (hauteur, emprise au sol) soit ne concerne que certaines d'entres elles. La surface de plancher peut être majorée en se basant sur la surface de plancher existante.

5. L'instruction du permis de construire

La demande de permis de construire doit être complétée par :

- la délimitation de la partie de construction en dépassement
- la mention de la surface de plancher correspondante
- une estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé et l'engagement, le cas échéant, d'un conventionnement

➔ Tableau synthétique récapitulatif

	Habitat classique	Habitat à performance énergétique	Habitat social
<i>Majoration maximale</i>	20%	30%	50%
<i>Zones applicables du PLU (ou POS)</i>	Zones urbaines	Zones urbaines et à urbaniser	Toutes zones
<i>Cas particuliers, conditions</i>	Non applicable dans les zones A, B et C d'un plan d'exposition au bruit, ni dans un secteur sauvegardé	Majoration rabaissée à 20% dans les secteurs sauvegardés, ZPPAUP, parcs nationaux, périmètres de sites et monuments classés ou inscrits	Majoration applicable uniquement sur la partie dévolue au logement social d'un programme lorsque celui-ci est mixte
<i>Instauration</i>	Figuration dans le règlement (écrit et graphique) du PLU par modification simplifiée		

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction et contacts :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2: Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2H

Juin

2014

Fiche 2H

La majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis

Mettre en place un outil fiscal sur des terrains ciblés pour lutter contre l'étalement urbain et inciter à la construction sur des terrains vides.



Terrain non valorisé malgré son potentiel (surface, localisation sur la rue principale, desserte par bus) sur la commune de Bollwiller (Source : AURM)

Un outil fiscal local pour favoriser la densification

La majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis est un outil fiscal facultatif, applicable sur les propriétés constructibles et non bâties, en zones urbaines ou à urbaniser du PLU (ou du POS).

La majoration fiscale a pour but de débloquer la vente de terrains libres, mais également d'inciter les propriétaires à bâtir, ou faire bâtir des constructions sur leurs terrains nus, dans une logique de densification urbaine, là où la rétention foncière porte le plus préjudice au développement de la commune.

L'utilisation de cette taxe foncière peut, en revanche, s'avérer délicate vis-à-vis de certains propriétaires et nécessite à la fois de la pédagogie (concertation/information de la population) et une bonne connaissance des réalités foncières pour en définir les paramètres.

Cette majoration offre à la commune la possibilité de capitaliser ces gains pour acquérir des ressources foncières destinées à la construction de logements, dont des logements locatifs sociaux.

Références juridiques

Articles 1393 à 1398 A du Code général des impôts, et en particulier l'article 1396

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 1A - La veille, le démarchage et l'observation du foncier

3. Délibération du conseil municipal pour instauration

Sur délibération du conseil municipal, la commune détermine l'ensemble des secteurs du POS ou du PLU qu'elle souhaite voir touchés par la majoration fiscale, Elle détermine également la valeur de la majoration, modulable par secteur et fixe les conditions d'exonération pour les propriétaires en faisant la demande.

Après délibération, l'instauration, la modification ou la suppression de la liste de terrains sélectionnés et de leurs taux d'imposition respectifs, doivent être communiquées à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasie VERNEAU

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THEME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2I

Juin
2014

Fiche 2I

Le Versement pour Sous-Densité (VSD)

Favoriser, par le biais d'une taxe compensatoire, une utilisation plus optimisée de certains terrains constructibles, pour contribuer à la production de logements et pour lutter contre l'étalement urbain.



Maison (jaune) qui n'exploite pas la totalité des droits à construire qui sont ouverts pour cette parcelle à Riedisheim (Source : AURM)

Une incitation fiscale pour gérer et valoriser au mieux le foncier

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) est un dispositif fiscal qui permet, aux communes qui le souhaitent, de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans des zones urbaines et à urbaniser des PLU (ou des POS).

Si le constructeur ne consomme pas l'enveloppe de densité allouée sur tel ou tel secteur, la valeur du terrain utilisé en excédent pourra lui être demandée.

Le VSD est ainsi une incitation forte de la part des élus, en direction des constructeurs, à optimiser et valoriser leurs terrains. Dans le cas de programmes résidentiels, il favorise la réalisation d'une surface de plancher significative, en phase avec le degré stratégique du foncier et les besoins en logements. Le VSD peut également devenir un outil de ressource économique, en vue de financer les actions et opérations permettant la réalisation des objectifs SRU, la constitution de réserves foncières, etc ...

Cette disposition établie par la loi de finances de 2010 pour une mise en application à compter de 2013, s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'environnement qui visent à optimiser la consommation de l'espace. La loi ENE a introduit un changement radical de philosophie sur cette disposition. Avant il était possible de taxer les constructions en cas de sur densité. Depuis la loi, la taxation pour sous densité a été rendue possible.

Références juridiques

Articles L331-35 à L331-46 et R331-17 à R331-18 du Code de l'urbanisme

Circulaire du 18 juin 2013, réforme de la fiscalité de l'aménagement

Liens autres fiches

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

Fiche 2C - Le règlement



“ A retenir

• Les plus

- Simple à instaurer
- Le produit des versements dus est attribué à la commune.

• Les points de vigilance

- A indiquer sur un certificat d'urbanisme

➔ Contexte et champ d'application

Les communes peuvent instituer un seuil minimal de densité, en deçà duquel un Versement pour Sous-Densité (VSD) est dû par toute personne demandant un permis de construire relatif à une construction d'une densité inférieure au seuil minimal institué. **Cette taxe est applicable sur des terrains en zones urbaines ou à urbaniser du PLU.** A l'intérieur des zones U et AU, la collectivité est libre de délimiter le ou les secteurs où s'applique un seuil minimal de densité. Elle peut délimiter un ou plusieurs secteurs, couvrant tout ou partie des zones U et AU. Le ou les secteurs peuvent couvrir une ou plusieurs zones du POS ou du PLU ou ne couvrir qu'une partie

Le versement pour sous-densité s'applique aux constructions nouvelles au sens de l'article L. 331-38. Ainsi, **ne sont pas prises en compte les extensions d'une construction existante, une construction annexe** à cette construction existante telle qu'un garage ou un local technique ; les constructions situées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

Certaines **constructions sont exonérées** de ce versement, tels que les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés, **les logements sociaux de type PLA-I**, les aménagements affectés à un service public, les exploitations et coopératives agricoles, les reconstructions à l'identique de bâtiments démolis depuis moins de 10 ans ou encore les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, technologiques ou miniers. **La collectivité pourra également décider d'exonérer d'autres constructions** limitativement énumérées par le code, à savoir notamment, **les logements sociaux bénéficiant d'un taux réduit de TVA** ou encore les locaux à usage d'habitation principale **financés à l'aide d'un PTZ** dans la limite de 50 % de la surface,

Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué. Toutefois, une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai.

L'instauration du VSD entraîne, le cas échéant la suppression du versement pour dépassement du plafond légal de densité. A défaut d'instauration du VSD, le versement pour dépassement disparaîtra définitivement le 1^{er} janvier 2015.

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. La délimitation des secteurs concernés

La commune choisit les secteurs de son territoire sur lesquels elle souhaite que les propriétaires et constructeurs maximisent au mieux le potentiel de leurs terrains.

En raison des sommes souvent importantes que doivent verser les propriétaires concernés, l'utilisation du VSD est à utiliser avec précaution et lorsqu'il est jugé nécessaire. Les secteurs localisés doivent être bien ciblés et justifiés. **Les secteurs**, sur lesquels sont instaurés les seuils minimaux de densité **doivent être définis dans un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au PLU.**

2. La fixation d'un seuil minimal de densité et du VSD

Un seuil minimal de densité (SMD) est fixé pour une durée minimale de 3 ans, sur chacun des secteurs.

Pour appliquer un seuil minimal de densité, la densité est calculée en décomptant les parties inconstructibles du terrain. Cette inconstructibilité peut tenir à des raisons physiques (présence d'une carrière souterraine, escarpement, cours d'eau) ou des « prescriptions ou servitudes administratives » (par exemple une servitude établie par le PLU ou par un plan de prévention des risques à raison d'un risque naturel ou technologique). Le seuil ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU. Le VSD ne peut en tout état de cause être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.

Exemple de calcul du VSD

Construction nouvelle de 300 m² (par exemple maison jumelée, carré de l'habitat, petit collectif)

Terrain : 1000m²

Valeur du terrain : 250 euros/m²

SMD : 0,5

$$\text{VSD} = (250/2) \times ((0,5 \times 1000) - 300) / (0,5 \times 1000)$$

VSD = 50 000 euros, soit 20% de la valeur du terrain



Exemples nationaux

- Commune de GONFARON (VAR) – DCM du 17/11/2011 puis 28/02/2013 (suite à l'annulation du PLU)
- Commune de St NICOLAS DE MACHERIN (ISERE) – DCM du 04/10/2013
- Commune de PHALSBOURG (MOSELLE) – DCM du 25/11/2013
- Commune de VOUREY (ISERE) – DCM du 13/11/2013 (n'a pas encore appliqué de VSD mais fait part d'une réflexion intéressante).

Mode de calcul du VSD :

$$\frac{\text{Valeur du terrain}}{2} \times \frac{(\text{SMD} \times \text{Surface terrain}) - (\text{Surface construction prévue})}{(\text{SMD} \times \text{Surface terrain})}$$

Le propriétaire du terrain peut procéder au rescrit s'il n'est pas en accord avec la surface constructible de son terrain ou la densité maximale déterminée (ex: existence d'une servitude d'urbanisme qui grève la constructibilité d'une parcelle, difficulté d'appréciation du SMD en l'absence de COS, ...). Une demande de modification est effectuée auprès de la DDT, procédant à une réponse dans les trois mois suivant la demande après sollicitation du maire dans un délai d'un mois.

3. L'instauration du VSD par délibération

Le conseil municipal détermine par délibération les secteurs touchés par le versement, ainsi que leur SMD respectif. Les délibérations sont adressées aux services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département, dans le deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées. **Le document graphique en annexe, pour instauration du VSD et de ses secteurs, nécessite une mise à jour du PLU.**

4. L'instruction

Suite à la parution du décret du 27/02/2014 apportant différentes corrections au régime des autorisations d'urbanisme, il est introduit dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme à compter du 1er avril 2014, l'obligation faite aux pétitionnaires, dont le projet ne respecterait pas le seuil minimal de densité, de **préciser dans leur demande la valeur du terrain destiné à porter la construction.** Cette obligation permet ainsi d'effectuer le calcul et le recouvrement du VSD.

Exemple de délibération fixant un seuil minimal de densité : Commune de Chamarande (91)

Monsieur le Maire indique que pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densité dans le quartier de la Huchette où un certain nombre d'équipements publics ont été mis en place par la commune, il est important de prévoir un dispositif fiscal permettant d'inciter les constructeurs à édifier la densité prévue par les règles du Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette optique, le code de l'urbanisme permet de fixer un seuil minimal de densité. Le constructeur qui ne réalise pas la surface fiscale sera redevable d'un versement pour la surface non réalisée.

Toutefois, la commune peut fixer librement, dans le cadre de l'article L. 331-9, un certain nombre d'exonérations.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-35 et suivants ; Vu la délibération en date du approuvant le Plan Local d'urbanisme ;

Le conseil municipal décide,

-d'instituer dans le secteur de la Huchette un seuil minimal de densité de 0,6 (choix entre 50 % et 75 % de la densité maximale autorisée dans la zone ; densité « urbaine » de la zone = 1);

-d'exonérer totalement en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (logements aidés par l'État dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration exonérés de plein droit - ou du PTZ+);

2° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m². En conséquence, le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD) est définitivement supprimé sur le territoire de la commune.

La délimitation de ce secteur est reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre d'information. La présente délibération est valable à compter de son entrée en vigueur pour une durée de trois ans reconductible. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

Source: <http://www.territoires.gouv.fr/modele-de-deliberation-pour-le-versement-pour-sous-densite>

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Fiche 2J

Juin

2014

Fiche 2J

Déclaration de projet et Procédure Intégrée pour le Logement

Réaliser des projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant la construction de logements, en mettant en compatibilité le PLU et en adaptant les normes supérieures.



Habsheim : site de projet faisant l'objet d'une déclaration de projet pour un programme de logements

Simplifier les procédures et accélérer l'adaptation du PLU pour favoriser la production de logements

La déclaration de projet (DP) et la procédure intégrée pour le logement (PIL) sont deux procédures permettant de reconnaître l'intérêt général d'un projet et de l'autoriser par le biais de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

De cette manière, ces deux dispositifs donneront la possibilité d'autoriser une opération présentant un caractère d'intérêt général, comportant principalement du logement dans le cas de la PIL et contribuant à la mixité sociale et fonctionnelle.

Références juridiques

Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010

Ordonnance du 3 octobre 2013

Article L. 300-6 et R. 123-23-3 du Code de l'urbanisme

Lien autre fiche

Thème 2 - L'urbanisme réglementaire

“ A retenir

• Les plus

- Procédure globale beaucoup plus rapide puisqu'elle ne nécessite pas de concertation préalable, pas de délibération de lancement et que la consultation des personnes publiques associées est remplacée par une simple réunion d'examen conjoint (ambition de diviser les délais par deux - 6 à 8 mois)
- Champ d'application bien plus large que la procédure de modification, puisqu'elle permet de réduire un EBC, une zone agricole ou forestière, une protection édictée par le PLU...
- Procédure unique pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et adapter des normes supérieures
- Possibilité d'affirmer la volonté de mener un projet d'intérêt général

• Les points de vigilance

- bien justifier de l'intérêt général du projet

⊕ Contexte et champ d'application

Il arrive que des maîtres d'ouvrages renoncent à des projets complexes compte tenu des obstacles juridiques qu'ils rencontrent, tenant à la nécessité d'évolutions successives des documents d'urbanisme et des schémas de rang supérieur, et surtout, des délais induits par des procédures menées les unes après les autres.

Pour l'éviter, deux procédures de mise en compatibilité de documents d'urbanisme existent:

1. La déclaration de projet

Elle offre la possibilité pour les collectivités locales de se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement. La loi Molle du 25 mars 2009 a ajouté « la réalisation d'un programme de construction » à la liste des opérations pouvant donner lieu à une déclaration de projet.

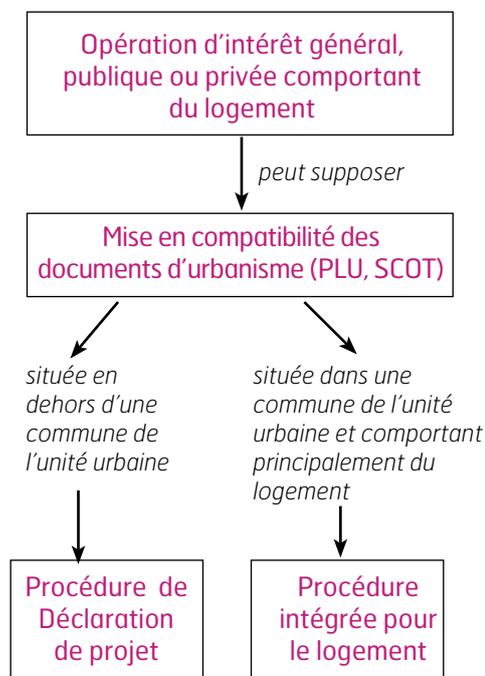
Conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, pourront notamment être adaptés dans le cadre d'une déclaration de projet: les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les schémas régionaux de cohérence écologique, les plans climat-énergie territoriaux, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme. Contrairement à la procédure intégrée pour le logement visée à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité avec la déclaration de projet ne permet pas d'adapter un plan de prévention des risques d'inondation, liés aux cavités souterraines et aux marnières, ou miniers.

2. La procédure intégrée pour le logement (PIL)

Elle a été créée par ordonnance du 3 octobre 2013. Pourront faire l'objet d'une PIL, les opérations d'aménagement ou les constructions **destinées principalement à l'habitation**, à caractère public ou privé, **présentant un caractère d'intérêt général** et **situées dans une unité urbaine** au sens de l'INSEE *. Les projets doivent en outre permettre d'assurer, à l'échelle de la commune, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat. On peut évoquer : **les opérations de requalification urbaine, la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, la réalisation d'un programme de construction de logements, etc...**

- Pourront être mis en compatibilité dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement, les PLU et les SCoT, notamment.

- Pourront être adaptés dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement, les documents qui peuvent d'ores et déjà faire l'objet d'une adaptation dans le cadre d'une déclaration de projet conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, à savoir notamment: les schémas d'aménagement régional, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les ZPPAUP, les SRCE, les PCET, les PPR, les PDU et les PLH.



* **Communes de m2A faisant partie d'une unité urbaine** : Baldersheim, Bollwiller, Brunstatt, Didenheim, Dietwiller, Eschentzwiller, Feldkirch, Flaxlanden, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Pfastatt, Pulversheim, Reiningue, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Sausheim, Staffelfelden, Ungersheim, Wittelsheim, Wittenheim, Zillisheim, Zimmersheim

Exemple local d'application

• Habsheim

La commune a mené une procédure de mise en compatibilité de son POS avec une déclaration de projet pour une opération résidentielle de 32 logements en densification comprenant 14 logements sociaux.



La parcelle vendue par l'entreprise à la commune, concernée par l'aménagement, est située à l'arrière de l'entreprise EFFBE, située dans un secteur classé UEb du POS correspondant à un îlot d'activité implanté dans la zone d'habitat. Ce secteur comporte une mesure de protection en ce sens qu'il est bordé sur 3 côtés d'une bande de plantations, constituant un espace tampon entre l'activité et l'habitat. Considérant que l'opération de logement n'est pas compatible avec le classement en secteur UEb et qu'elle nécessite de supprimer la protection attachée aux plantations à réaliser, la commune s'est engagée dans l'élaboration de son PLU.

Mais bien qu'étant en procédure d'élaboration d'un PLU, le délai de réalisation des logements sociaux du programme (engagement de crédits à consommer avant la fin 2013) a nécessité de procéder à une déclaration de projet pour mettre en compatibilité le POS au plus vite et ne pas compromettre la réalisation du programme résidentiel. Habsheim est en constat de carence par rapport à ses objectifs SRU, ce qui justifie d'autant plus le soutien à ce projet.

Source: dossier de mise en compatibilité du POS de Habsheim, ADAUHR 2013

• Pour en savoir plus ...

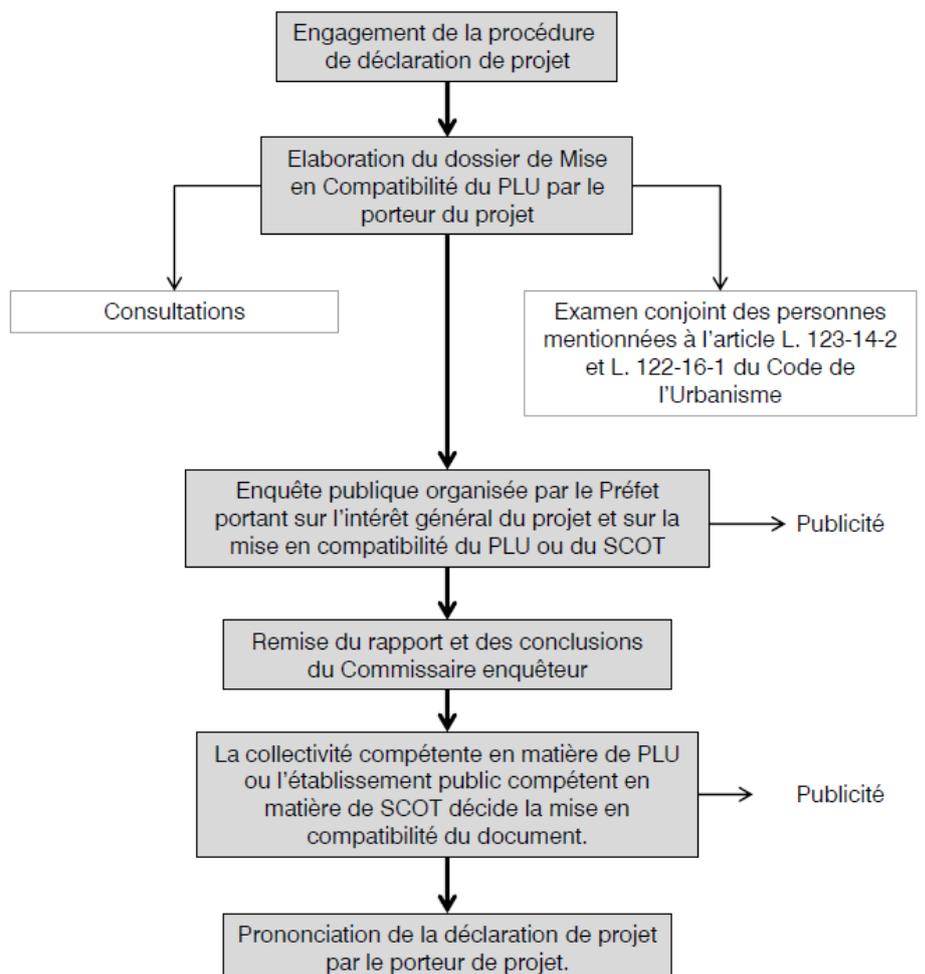
Contact : M. WETZEL Christophe
c.wetzel@mairie-habsheim.fr

Périmètres des unités urbaines INSEE 2010 dans lesquelles la procédure intégrée pour le logement peut être appliquée



Modalités d'application et de mise en oeuvre : la déclaration de projet

Les étapes d'élaboration



Source: dossier de mise en compatibilité du PLU de Morschwiller le bas, m2A, 2013



1. Rédaction du dossier :

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête. La déclaration de projet comporte également les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

2. Examen conjoint du dossier :

Sont conviées les personnes publiques associées (PPA) légalement et habituellement sollicitées à participer à l'élaboration des documents d'urbanisme (État, Région, Département, chambres consulaires, le schéma de cohérence territoriale, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et d'habitat)

3. Enquête publique :

Il est procédé à une seule enquête publique conjointe et portant à la fois sur l'adaptation des documents concernés et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. L'enquête publique doit se dérouler sur une période d'un mois minimum.

4. Approbation de la DP en conseil municipal :

Passage du dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au conseil municipal. Il dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan. La mise en compatibilité du plan résulte ensuite d'une délibération du conseil municipal.

5. Affichage pendant un mois en mairie

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre : procédure intégrée pour le logement

Autorités compétentes

L'autorité compétente pour engager la PIL est celle compétente pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.

Les étapes d'élaboration

Cette nouvelle procédure intégrée pour le logement est fondée sur le modèle de la déclaration de projet.

A l'image de la déclaration de projet, il est procédé à une seule enquête publique conjointe et portant à la fois sur l'adaptation des documents concernés et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. L'enquête publique doit se dérouler sur une période d'un mois minimum.

Les décrets d'application devront préciser divers éléments tels que l'intégration du temps d'instruction dans la procédure, la possibilité de déposer des pièces avant que la mise en compatibilité ne soit totalement bouclée...

Nota bene

L'ordonnance instituant la procédure intégrée pour le logement (PIL) est **entrée en vigueur le 1er janvier 2014.**

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 2 Urbanisme réglementaire

PLH

Thème 2

Juin

2014

Retour d'expérience communal : Richwiller

"Donner des solutions d'habitat permettant aux jeunes et aux aînés de rester dans notre commune est une priorité"

Vincent HAGENBACH,
Maire de Richwiller



Des petites résidences collectives, bien intégrées, pour l'accueil de jeunes ménages

Outils mis à profit

- PADD
- OAP
- Règlement
- Servitudes de mixité sociale

Pour en savoir plus ...

Contact : mairie de Richwiller
commune@richwiller.fr

Un PLU en faveur de la mixité sociale et du développement durable

Le PLU achevé en 2012 affirme la volonté de construire un projet de développement urbain durable. Il entend répondre du mieux possible aux besoins présents et futurs en matière d'habitat mais aussi aux préoccupations énergétiques et environnementales.

La mixité sociale est un des axes forts du PLU avec une population qui arrive au seuil de 3 500 habitants. Ce seuil atteint, la commune entrera dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU qui suppose de disposer d'au moins 20% de Logements sociaux. Au 1er janvier 2013, Richwiller compte 101 logements aidés, soit 6,6% des résidences principales.

Mais la commune n'a pas attendu la révision du PLU pour s'emparer du sujet et avait été pionnière localement en instaurant déjà en 2009 une servitude de mixité sociale, par une procédure de modification du POS.



Un développement résidentiel bien orienté

Pour satisfaire les besoins, pour améliorer l'offre de logements et pour assurer la mixité sociale sur les sites majeurs de développement



La construction de l'EPHAD, point de départ et coeur du quartier intergénérationnel projeté

🕒 Un PADD en phase avec les objectifs du PLH

Les orientations du PADD relatives à l'habitat font écho au PLH sur les questions de mixité, diversité, besoins spécifiques et précarité énergétique (cf. extrait ci-après).

<p>Mixité sociale dans l'habitat</p>	<p>Poursuivre une politique du logement permettant à chacun, suivant ses besoins et ses possibilités, de se loger, en particulier les jeunes (qui assurent le renouvellement démographique) et les seniors (dont les besoins évoluent). Rechercher le bon équilibre entre le locatif et l'accession. Favoriser la densité de logements dans les programmes neufs et laisser une large place aux logements aidés.</p>
<p>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</p>	<p>Garantir l'équilibre des âges à travers le logement, suivant une croissance maîtrisée. Encourager de préférence le renouvellement urbain pour éviter le gaspillage d'espace. Offrir de nouveaux terrains à la construction à usage d'habitat, individuel et collectif. Favoriser et promouvoir les modes de constructions écologiques, moins voraces en énergie.</p>

Le rapport de présentation part de l'objectif de 15 log/an (dont 4 sociaux) du PLH pour affiner les besoins en foncier et ainsi traduire les objectifs du PADD dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

🕒 Des orientations d'aménagement pour un site stratégique autour du projet d'EPHAD

La commune a fait le choix de ne retenir qu'un site d'extension résidentielle, situé dans le prolongement nord du centre ville. Elle souhaite la création d'un quartier mixte et intergénérationnel, avec comme pierre angulaire l'EHPAD en cours de réalisation. **Les objectifs : garantir aux habitants un cadre de vie de qualité et une offre diversifiée de logements.**

Principes d'aménagement :

Les OAP listent des principes à respecter pour la production de logements :

- **Densité :**

Permettre au moins 35 logements par hectare répartis sur la totalité du site, quelle que soit la taille de la tranche d'urbanisation à partir de 20 ares.

- **Répartition entre collectif et individuel :**

Prévoir une répartition satisfaisante entre habitat individuel et tissu mixte, avec une majorité de logements collectifs ou groupés. Permettre de faire au moins 20 logements non individuels à l'hectare, répartis sur la totalité du site, quelle que soit la taille de la tranche d'urbanisation à partir de 20 ares.

- **Proportion de logements aidés :**

Assurer la production de logements aidés à raison de 25% au moins de la totalité de la surface de plancher produite sur le secteur à partir de 500 m² de surface de plancher.



L'EPHAD, un projet phare au coeur des nouveaux quartiers



Connecter les quartiers entre eux et veiller à une bonne intégration paysagère et urbaine pour un cadre de vie agréable (source : PLU de Richwiller, 2013, ADAUHR)



Une réglementation en faveur du logement social reconduite

Pour responsabiliser les propriétaires privés et les porteurs de projets

➔ Une servitude de mixité sociale reconduite

En 2009, déjà soucieuse d'anticiper assez tôt le seuil des 3 500 habitants qui la soumettrait à l'obligation de la loi SRU, la commune a mis en place une servitude de mixité sociale dans son POS grâce à une procédure de modification. Il s'agissait de commencer à effectuer un rattrapage de la part de logements sociaux manquante, notamment suite au "déclassement" de logements des mines rachetés par leurs locataires.

La servitude exigeait alors 20% de logements sociaux pour toute opération d'une SHON supérieure à 1000 m² en zones urbaines et en zone d'extension.

Dans le PLU, cet outil a été maintenu et renforcé. En zones urbaines comme à urbaniser, il est exigé **25% de surface de plancher dédiés au logement aidé, dès 20 ares de superficie aménagée, la règle valant pour toute construction neuve ou en renouvellement.**

“ Témoignages

En quoi le PLU et la fiscalité mis à profit sont-ils bien en phase avec votre stratégie en termes de logements ?

« L'adoption d'un PLU Grenelle II de l'environnement a permis de répondre à deux objectifs :

- garantir un dynamisme démographique (de plus en plus vital avec la baisse des dotations de l'État) en simplifiant les règles pour construire dans notre commune,
- la réduction de l'impact de l'habitat sur notre environnement. »

*Vincent HAGENBACH
Maire de Richwiller*

« La commune de Richwiller était dans l'obligation de trouver des outils permettant une mixité sociale ainsi qu'un partage des coûts.

Grâce aux règles du PLU, nous avons trouvé un moyen efficace de mettre en œuvre une politique sociale partagée avec les aménageurs fonciers, ce qui nous permet également de remplir nos obligations en matière de logements sociaux. »

*Jean-Yves ROUDAUT
Responsable du service technique*

“ Bilan

« **Le nouveau PLU permet aux aménageurs une plus large latitude en matière de construction.** Ces possibilités accrues sont en phase avec les projets et la vision du Conseil Municipal. Le PLU a été pensé d'une façon globale afin de tendre vers un idéal de l'habitat : de la mixité sociale, mais aussi une certaine mixité en matière de typologies de constructions.

Une telle politique a vite engendré de belles réussites avec des constructions à usage d'habitation bien intégrées dans le tissu urbain de la commune et qui répondent aux demandes des élus en matière de préservation de l'environnement. Pour parvenir à la bonne intégration des bâtiments et à la maîtrise de l'accroissement de la population, un travail important est fait en amont entre aménageurs et élus.

Grâce à ces outils, des produits immobiliers neufs intéressants, notamment pour les primo-accédants, et qui n'étaient pas disponibles ont été mis sur le marché (ex : carré de l'habitat). Une telle politique permettra de remplir les objectifs fixés dans le PLH tout en conservant les attraits de Richwiller, par une attention portée à la démographie et aux équilibres sociaux-économiques. »

M. Jean-Yves ROUDAUT, Responsable du service technique

Richwiller étant la première à avoir mis en place l'outil, elle bénéficie d'un recul certain sur l'usage de la servitude de mixité sociale. **A l'occasion de la révision du POS en PLU, la reconduction de la servitude a été une évidence, en optant pour une augmentation du pourcentage minimum exigé.**

Toutefois, **l'usage a révélé que les bailleurs sociaux pouvaient être en difficulté pour s'engager dans de tels projets** quand le coût du foncier est initialement élevé et surtout quand la surface de terrain (et donc la future surface de plancher) est petite. **Le seuil d'application de la servitude a donc été adapté selon la superficie du terrain.**

Avec 6,6 % de logements sociaux en 2013 parmi le parc, la **mobilisation d'autres outils (préemption, etc) en sus de la servitude du PLU** seront indispensables pour se rapprocher de l'objectif de la loi SRU.

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Anastasia VERNEAU

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.