

LA BOITE À OUTILS DU PLH

PLU, PADD, zonages, COS, servitudes, stationnements, ZAD, ZAC

Les PLU ont désormais l'obligation d'assurer "la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural" (art L.121-1). Il s'agit d'une obligation de moyens, chaque PLU doit établir son point d'équilibre en combinant de diverses manières les outils utilisables en fonction de la situation locale et des objectifs d'aménagement de la commune¹

Les PLU doivent également être compatibles avec le PLH et intégrer les objectifs du projet habitat intercommunal dans le PADD, Projet d'aménagement et de Développement Durable du PLU.

¹ (Extrait PLU ET LOGEMENT fiche 1 du GRIDAUH Ecriture du PLU, F. ZITOUNI)

L'affirmation d'une politique communale de mixité sociale repose sur quatre volets :

- ➔ **OBSERVER** car la construction d'une politique de mixité sociale doit s'appuyer sur une bonne connaissance des marchés fonciers, immobiliers, et des besoins,
- ➔ **AFFICHER** la volonté communale de manière à rendre cette politique transparente et à influencer sur la construction des prix du foncier qui doivent intégrer les obligations d'urbanisme à venir,
- ➔ **REGLEMENTER** en utilisant la "boite à outils", désormais conséquente, avec les apports des loi SRU et ENL.,
- ➔ **INTERVENIR** en développant une politique d'anticipation foncière qui accompagne et conforte les mesures d'affichage et règlementaires.

➔ ZONAGE DES POS

La passage de POS en PLU est une opportunité de remettre à plat les zonages de manière à les rendre cohérents avec la politique foncière de la collectivité. Les prix du foncier sont intimement liés au zonage par leur effet d'annonce sur la constructibilité à plus ou moins long terme des terrains. Une attention toute particulière doit être portée à la définition des zones AU, à urbaniser. Les zones AU "bloquées" laissent à la collectivité la possibilité d'imposer des règles et de prévoir des opérations d'ensemble. Le danger pour les zones AU "souples" ou indicées est

qu'elles soient, de fait, urbanisables sans contrainte, à l'image de nombre de nos zones NB et NA actuelles, ce qui conduit à faire monter les prix de référence de ces zones vers ceux des zones urbaines, handicapant l'équilibre des opérations à venir.

➔ MAJORATION DE COS

Les dépassements de COS, coefficient d'occupation du sol, peuvent désormais atteindre 50% pour des opérations intégrant du logement social. La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, dite loi Boutin, a élargi le bénéfice de cette disposition à toutes les communes

et supprimé la date butoir de 2010.

Cette majoration de COS peut s'appliquer par simple délibération du conseil municipal. Cependant, la délibération de majoration du COS version loi Boutin doit désormais faire l'objet de mesures de publicité et de concertation, préalables au vote de la délibération.¹

➔ La communes des Angles, par

¹ Le respect de cette obligation est justifié sous forme de pièces complémentaires sollicitées lors du dépôt du permis attestant de la SHON consacrée au logement social et de la convention à signer avec l'Etat.

délibération du 23 octobre 2007, a mis en application la majoration de 20% son coefficient d'occupation des sols applicable à des opérations comportant des logements sociaux.

➔ La commune de Morières, par délibération du 11 décembre 2007 a mis en place une majoration qui s'applique sur des zones classées en zones urbaines. Elle peut s'ajouter à la majoration votée précédemment dans le cadre de la loi sur l'énergie dans la limite de 30% de majoration cumulée. Elle a été mise à jour et prolongée suivant le dispositif de la loi Boutin en 2009.

➔ ZONES DE MIXITÉ SOCIALE

Deux types de servitudes de mixité sociale sont proposées dans le code de l'urbanisme. A travers la loi ENL¹ et la loi Boutin² elles offrent désormais une base légale pour introduire dans les PLU des obligations de mixité.

L'art L. 123-2 b définit des emplacements réservés inscrits dans le document graphique du PLU. La liste de ces emplacements réservés doit préciser le programme de logements et la part réservée au logement social. Cette servitude s'accompagne comme pour tout emplacement réservé d'un droit de délaissement. Pour mettre en application effective sa politique la commune doit donc prévoir des moyens d'acquisition adaptés aux ambitions affichées dans son PLU.

Deuxième possibilité, l'article introductif des PLU propose de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect

des objectifs de mixité sociale » L 123-1, 13°. Cette disposition sous forme de « secteurs » prend la suite de la servitude de mixité sociale introduite précédemment par la loi ENL à l'article L 123-2d. Cependant, il ne paraît plus possible de mettre en place des secteurs de mixité sociale dans les POS valant PLU. En effet cette disposition initialement prévue à l'article L123-2d fait maintenant partie de l'article L123-1 applicable dans sa version actuelle uniquement aux PLU. Il ne reste plus, pour les communes en POS, que les emplacements réservés de mixité sociale prévus à l'article L123-2b.

➔ La commune de Villeneuve-lez-Avignon a instauré dans son PLU, approuvé en avril 2008 une servitude de mixité sociale à hauteur de 20% pour systématiser la réalisation d'opérations mixtes (art L123-2 alinéa d du code de l'urbanisme). Cette servitude n'est inscrite ici que dans le document graphique. Villeneuve a par ailleurs programmé 30% de logements locatifs sociaux dans son ambitieux programme de ZAC.

➔ La commune de Morières a également utilisé l'alinéa d dans ses zones urbaines et sur sa zone 1NA. Elle s'applique aux programmes des plus de 10 logements avec une part de 40% de logements sociaux demandés, à l'intérieur desquels il ne peut y avoir plus de 20% de PLS, logements sociaux intermédiaires. Ces dispositions sont inscrites dans sa modification approuvée le 17 mars 2009 qui développe les principaux outils évoqués dans cette fiche : majoration de COS, servitude de mixité sociale, règles de stationnement.

➔ STATIONNEMENTS

Concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'article L

123-1-3 limite le nombre d'emplacements à une place par logement lors de la construction de logements. Le PLU peut aller plus loin en n'exigeant la réalisation d'aucune aire de stationnement pour ces logements.

➔ ZAC

La procédure des Zones d'Aménagement Concertées permet d'aménager et d'équiper des terrains pour vendre ensuite les charges foncières, les lots, de l'opération. En dessinant un projet urbain elle permet de déterminer un programme précis entre logement social, activités, ... La ZAC ouvre des possibilités de péréquation entre les différentes parties du programme. Enfin, la ZAC est un outil d'action foncière qui peut aller jusqu'à la préemption. Selon les objectifs et les caractéristiques des sites les outils PAE et lotissement peuvent être également utiles. (Code urbanisme art L311-1 et suivants).

➔ ZAD

La Zone d'Aménagement différée est une servitude d'utilité publique arrêtée par le préfet à la demande de la collectivité pour une durée de 14 ans. Elle permet de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement parmi lesquelles une politique locale de l'habitat. Les ZAD sont des outils intéressants pour l'anticipation foncière mais complexes, à intégrer dans une politique globale qui peut être conduite avec l'appui d'un Etablissement Public Foncier

¹ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

² Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 dite loi Boutin ou Loi Molle

- ➔ <http://www.gridauh.fr/>
GRIDAUH - Séminaire sur l'écriture des PLU
- Fiche 3 - Prise en compte du logement dans les orientations d'aménagement et le règlement
- Fiche 4 - Servitudes de logement

- ➔ <http://www.certu.fr/>
- Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques
guide DGUHC, déc 2006

- ➔ <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>
 - Prendre en compte le foncier dans un PLH DGUHC, nov 2004
- ➔ Documents PLH
 - Les outils d'aménagement pour le logement social, compte-rendu de la formation du 19 janvier 2006
 - Bilans d'opération, compte-rendu de la formation PLH du 26 juin 2006