



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES OUTILS DES DOCUMENTS D'URBANISME POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Rencontre Planif'Territoires du 15 novembre 2024

Sommaire

1. Cadre national et régional

- a. Les grands principes du codes de l'urbanisme
- b. Hiérarchie des normes en IdF
- c. Grands principes du SDRIF et du SRHH

2. Le rôle des SCoT

- a. PAS
- b. DOO

3. Les outils du PLU

- a. Diagnostic
- b. PADD
- c. OAP
- d. Règlement
- e. Les PLUi-H

1. Cadre national et régional

Les grands principes

Article L.101-2 du code de l'urbanisme :

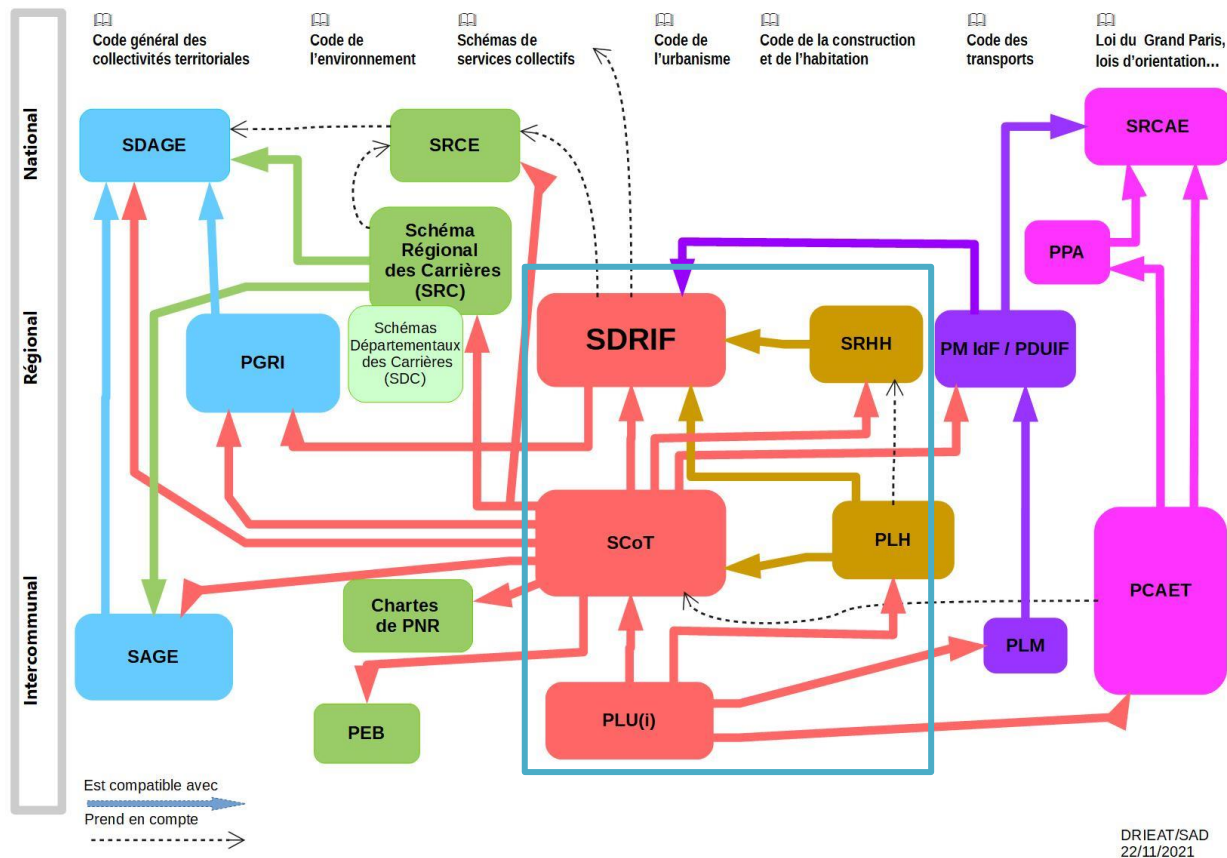
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

[...] 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

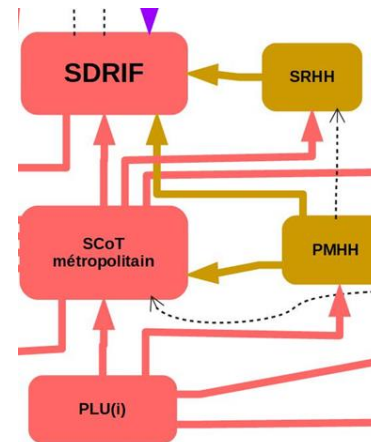
[...] 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; »

La hiérarchie des normes en IdF

1. Cadre national et régional



Au sein de la MGP



!! Documents
prescrits après le 1^{er}
avril 2021

Les grands principes du SDRIF révisé...

N.B : Le SDRIF révisé a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Il doit encore être approuvé par décret en Conseil d'Etat pour être opposable

LES OBJECTIFS FIXES PAR LE SDRIF-E

Pour respecter le cadre fixé par la loi Grand Paris de 2010 et par la loi SRU de 2000, le SDRIF-E prévoit :

- **70 000** nouveaux logements par an, dont deux tiers de logements abordables avec pour objectif :
 - o **33 000** logements locatifs sociaux,
 - o **4 000** logements en accession abordable,
 - o **8 000** logements locatifs intermédiaires.
- Et **90%** de constructions en renouvellement urbain (OR57).

POUR ALLER PLUS LOIN

Voir le chapitre 3.1.1 du Projet d'Aménagement Régional ainsi que les cartes 1 et 2.

Voir les OR 57 et 59 sur la densification, de renouvellement urbain et les logements abordables. Voir l'OR 81 sur la mutualisation des capacités d'urbanisation, l'OR 87 sur les principes de densification et l'OR 83 sur les potentiels d'extension urbaine cartographiés.

Les grands principes du SDRIF révisé...

N.B : Le SDRIF révisé a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Il doit encore être approuvé par décret en Conseil d'Etat pour être opposable



OR 92 : Augmentation de la densité d'au moins 15% dans les communes desservies par une gare. Capacités d'urbanisation spécifiques équivalent à 1% de la surface urbanisée de la commune.



OR 93 : 144 polarités identifiées par le SDRIF-E pour favoriser le polycentrisme régional. Augmentation de la densité d'au moins 17% dans les polarités du cœur et de la couronne d'agglomération. Capacités d'urbanisation à 2%.

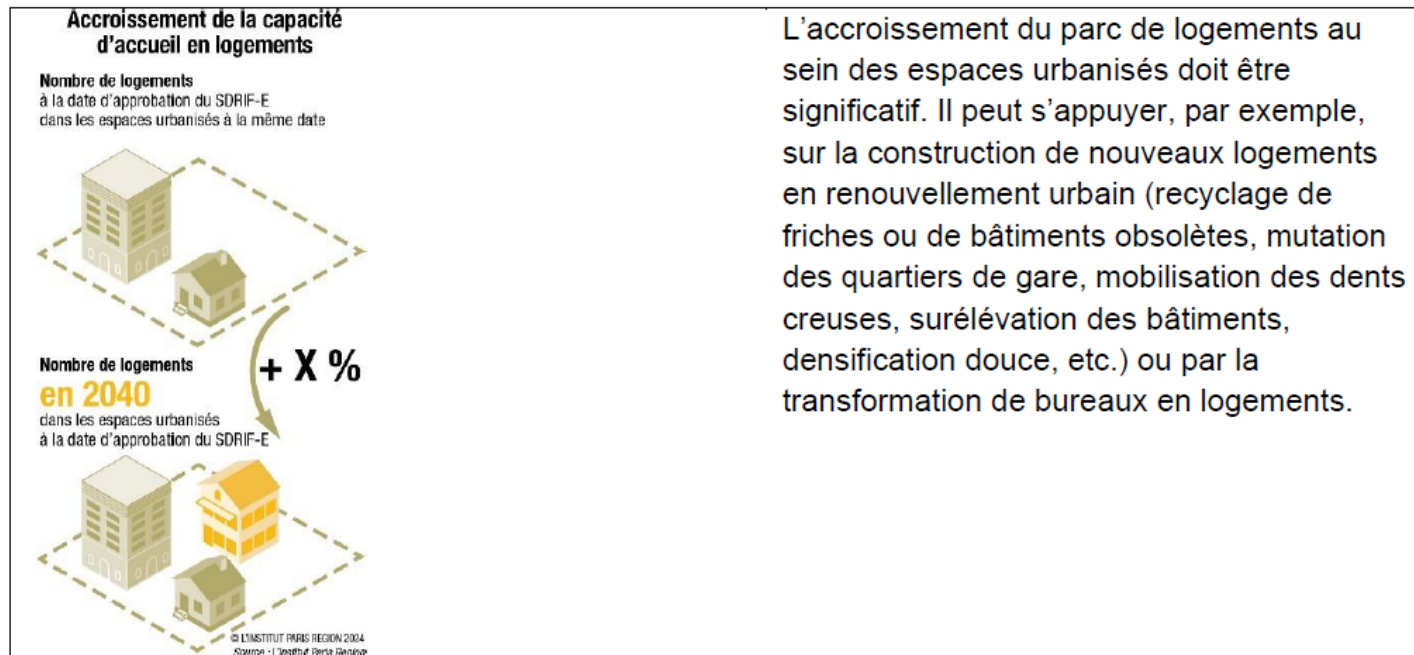
OR 87 : Les capacités d'urbanisation non cartographiées attribuées aux communes sont conditionnées au fait d'atteindre une densité au moins égale à 20 logements/ha, ou égale à la densité moyenne existante si elle excède 20 logements/ha.



OR 83 : 370 secteurs d'extension urbaine localisés ouverts sur 25ha (pastille pleine) ou 10ha (demi) avec une densité au moins égale à 45 logements/ha, ou égale à la densité moyenne existante si elle excède 45logement/ha.

Les grands principes du SDRIF révisé...

N.B : Le SDRIF révisé a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Il doit encore être approuvé par décret en Conseil d'Etat pour être opposable



L'accroissement du parc de logements au sein des espaces urbanisés doit être significatif. Il peut s'appuyer, par exemple, sur la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain (recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, mutation des quartiers de gare, mobilisation des dents creuses, surélévation des bâtiments, densification douce, etc.) ou par la transformation de bureaux en logements.

...précisés par le SRHH

Le SDRIF révisé sera opposable aux documents d'urbanisme locaux (SCoT ou PLU en l'absence de SCoT) lorsqu'il aura été approuvé par décret en conseil d'Etat.

Le SRHH adopté le 30 avril 2024 a anticipé les grandes orientations du SDRIF en cours de révision et est venu les préciser pour la période 2024-2030.

2. Le rôle des SCoT

Le PAS (Projet d'aménagement stratégique)

Article L.141-1 CU:

« Le projet d'aménagement stratégique **définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans** sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, **une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols**, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, **une offre d'habitat**, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Le PAS

Exemple du PAS du SCoT Sud Lorraine

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION ACTUELLE ET À VENIR

La réponse aux besoins en logements du territoire du Sud54 à l'horizon 2040 doit permettre de répondre aux besoins des ménages installés comme ceux des populations nouvelles. Le maintien et l'accueil des ménages sont fondamentaux pour permettre le développement de l'ensemble du territoire.

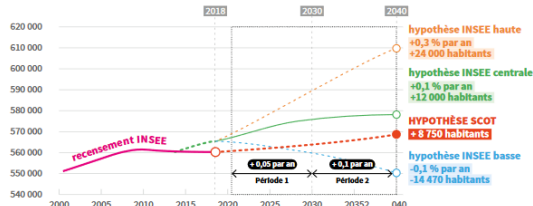
> Une perspective démographique réaliste et progressive :

+0,05 % an sur la période 2021-2030

+0,1 % an sur la période 2031-2040

(+ 8 750 habitants à horizon 2040)

Perspectives démographiques 2018-2040



> Une réponse logement adaptée aux perspectives démographiques

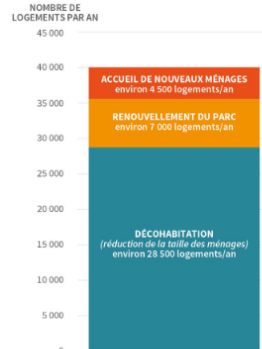
La détermination des besoins de production de logements s'appuie sur l'hypothèse d'une croissance démographique retenue pour l'ensemble du Sud54 de 0,05 % pour la période 2021-2030 puis de 0,1 % pour la période 2031-2040, en tenant compte des évolutions prévisibles dans la structure des ménages et le renouvellement nécessaire d'une partie du parc de logement.

La réponse logement pour les années à venir sera essentiellement liée à la décohabitation des ménages, qui aujourd'hui porte l'essentiel des besoins.

Le SCoT Sud54 prévoit ainsi la production de 40 000 logements supplémentaires se décomposant ainsi :

- La réponse logement liés à la décohabitation et au renouvellement urbain :
 - 35 500 logements pour la période 2021-2040 ;
- La réponse logement pour l'accueil de nouvelle population :
 - 4 500 logements pour la période 2021-2040.

Réponse aux besoins en logements



> Répondre aux besoins du vieillissement par des logements plus petits et adaptés, proches des commerces et services

- Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population, accroître et diversifier les modes d'hébergement ;
- Prioriser la réponse aux besoins liés à la décohabitation et au vieillissement dans les tissus urbains existants et au plus proche des commerces et services.

> Répondre aux besoins en logement des publics spécifiques et maintenir une production de logements accessibles socialement

> Développer une offre de logements à destination des jeunes ménages actifs et familiaux

- Favoriser le développement de logements permettant le maintien et l'accueil des jeunes ménages afin de compenser le vieillissement.

> Assurer une diversité de la typologie et du statut d'occupation des logements dans chaque territoire pour mieux répondre à la demande sociale

- Rééquilibrer la typologie des logements au regard des besoins identifiés aux différents niveaux de l'armature ;
- Offrir un parcours résidentiel choisi sur chaque territoire en permettant notamment le développement de petits logements locatifs en milieu rural et de logements familiaux plus grands en ville, lorsque ces besoins sont effectivement identifiés.

Le PAS

Exemple du PAS du SCoT valant PCAET du Pays Gâtinais Montargois

2.2.1 Répondre aux grands enjeux en matière de logement

Le diagnostic pointe en matière de logement, une inadéquation entre l'offre et la demande en logement, avec une offre qui manque localement de diversité. La programmation récente a toutefois été diversifiée grâce aux documents de planification (PLUi, PLH...).

Afin de répondre aux enjeux du diagnostic, le SCoT prévoit :

- De privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines et villageoises existantes afin de promouvoir la mixité urbaine et villageoise (hors secteurs de « lotissements boisés » et de hameaux non équipés) ;
- De diversifier le parc de logements dans tous les territoires du SCoT en évitant de spatialiser des opérations et des typologies de logements ;
- De favoriser la mixité générationnelle, notamment aux abords de secteurs-clefs (des polarités les mieux équipées : cœur d'agglomération, pôles-relais, centre-villages) ;
- De limiter la vacance du parc, en conditionnant les nouvelles extensions urbaines à une lutte efficace contre celle-ci ;
- D'inciter à la valorisation du patrimoine bâti et de la qualité architecturale et urbaine des nouveaux bâtiments (notamment dans les lotissements, les entrées de ville et les zones d'activités) ;
- D'encourager la redynamisation urbaine de certaines friches d'activités ;
- De favoriser les logements économes en énergie (typologie, bioclimatisme, mode de chauffage, production d'énergie renouvelable...), l'utilisation de matériaux biosourcés en construction et rénovation et d'accompagner la rénovation des logements énergivores.

2.2.3 Répondre aux enjeux spécifiques des territoires du SCoT

Dans le cœur d'agglomération

Le SCoT a pour objectif :

- De favoriser l'accueil dans le cœur de ville, en y encourageant le renouvellement du parc et les réhabilitations ;
- De favoriser la densification résidentielle dans les secteurs desservis par un réseau de chaleur ;
- D'assurer l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en demandant aux PLU une étude sur les capacités de mutation et de densification de celles-ci ;
- De développer une mixité urbaine et fonctionnelle maximale ;
- D'encourager la mixité sociale et générationnelle en diversifiant la typologie de logements proposée ;
- De poursuivre l'équilibrage des parcs de logements dans l'ensemble du cœur d'agglomération, en y favorisant dans chaque commune une diversité du parc, et une mixité sociale et générationnelle.

REÇU EN PREFECTURE

1e 06/08/2024

Le DOO (Document d'orientation et d'objectifs)

Article L.141-7 CU:

« Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;*
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;*
- 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;*
- 5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »*

Le DOO

Exemples du DOO du SCoT Sud Lorraine

OBJECTIFS :

A/ Des objectifs de production fixés à l'échelle des intercommunalités visant à répondre à leurs besoins en logements pour 2021-2040, répartis de la manière suivante :

EPCI	Objectifs totaux par EPCI			Objectifs annuels par EPCI
	2021-2040	2021-2030	2031-2040	2021-2040
CC de Seille et Grand Couronné	1 495	668	827	67 à 83
CC de Vezouze en Piémont	740	342	398	34 à 40
CC des Pays du Sel et du Vermois	2 275	1 024	1 251	102 à 125
CC du Bassin de Pompey	3 076	1 346	1 730	135 à 173
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	2 649	1 178	1 471	118 à 147
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulous	684	310	373	31 à 37
CC du Pays du Saintois	1 081	491	590	49 à 59
CC du Pays du Sanon	377	171	206	17 à 21
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	3 194	1 423	1 771	142 à 177
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	1 330	596	733	60 à 73
CC Moselle et Madon	2 564	1 132	1 431	113 à 143
CC Terres Toulous	3 937	1 745	2 192	175 à 219
Métropole du Grand Nancy	16 887	7 537	9 349	754 à 935
Sud 54	40 289	17 963	22 322	1 797 à 2 232

B/ Répartir la production de logements de manière à consolider l'armature territoriale et renforcer les polarités dans leurs fonctions d'équipements et de services (pôles d'emplois et de services privés et publics) et à maintenir les équilibres démographiques existants sur le territoire.

C/ Répartir la production de logements de manière à assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation.

D/ Prioriser le développement de cette offre en s'appuyant sur le parc existant et par la mobilisation des potentialités locales au sein de l'enveloppe urbaine (vacance, friches, densification, mutation...).

Objectifs de densité minimales		Objectif de densité moyenne minimale (lgts/ha)		Objectifs qualitatifs de modulation de la densité minimale requise
		En extension	En RU*	
Pôle urbain métropolitain	Nancy	/	60	Adapter le calcul de la densité de logements : > Aux besoins d'espaces publics et d'équipements dont l'emprise pourra être écartée du calcul de densité : - Ouvrage structurant à l'échelle de la commune (nouvelle rue, espace public de quartier, bâtiment public, parc urbain...) - Ouvrage participant du fonctionnement plus large (bassin de rétention par exemple). > À la prise en compte de la nature en ville, dont les emprises pourront être écartées du calcul de densité : - Protection de continuités écologiques. - Création d'îlots de fraîcheur. > Aux contraintes locales, liées à la présence de risques et d'aléas, contraintes topographiques ou paysagères marquées qui ne permettent pas la mise en œuvre des objectifs de densité.
	1 ^{re} couronne Vandœuvre-lès-Nancy, Laxou, Villers-lès-Nancy, Maréville, Malzeville, St-Max, Tomblaine, Jarville-la-Malgrange	35	35	
	2 ^e couronne Ludres, Houdemont, Heillecourt, Dommarmont, Essey-lès-Nancy, Seichamps, Pulnoy, Saubures, Laneuveville-dt-Nancy	30	30	
	3 ^e couronne Art-sur-Meurthe, Fléville-dt-Nancy	25	25	
	Agglomérations-relais Toul : Toul, Ecrouves, Dommartin-lès-Toul, Lunéville : Jolivet, Chanteheux, Moncel Pont-à-Mousson : Montanville, Maldières, Blénod-lès-Pont-à-Mousson	25	25	
Autres territoires	Pôles urbains d'équilibre Bassin de Pompey : Pompey, Custines, Bouxières-aux-Dames, Liverdun, Frouard et Champigneulle Neuves-Maisons : Neuves-Maisons, Chaligny, Chaligny, Messin et Pont-S-Marc Saint-Nicolas / Dombasle : St Nicolas, Varangéville, Dombasle et Rosières	25	25	
	Bourgs-centres Baccarat, Pagny, Dieulouard, Foug, Blainville-Damelevières, Gerbéviller, Colombey-lès-Belles, Erville-aux-Jard, Badonviller, Cirey-Morize, Blâmont, Bayon, Champenoux, Nomeny, Vézelize	20	20	
	Pôles de proximité Pôles de proximité sous influence urbaine : Aerselles, Bainville-sur-Madon, Biémerville, Bois de Haye, Gondreville, St-Clement, Belleville, Pulligny, Haviigny-sur-Moselle, Richardmémil, Jeandelaincourt, Leyr, Brin/Seille, Bouxières-aux-Chênes, Blénod-lès-Toul, Tantonville, Haroué, Crévic, Ceintrey	20	20	
	Pôles de proximité ruraux : Allamps - Vannes-le-Châtel, Avricourt, Domèvre-en-Haye, Favières, Vicherey, Magnières, Diarville	17	17	
	Communes rurales sous forte influence d'un pôle urbain	17	17	
	Communes rurales situées dans l'aire d'attraction de la métropole	15	15	
	Communes rurales éloignées des influences urbaines	13	13	

*renouvellement urbain

3. Les outils du PLU(i)

Article L.151-4 CU: « [...] Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et **démographiques** et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, **d'équilibre social de l'habitat**, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...] »

Article L.151-5 CU: « [Le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Article R.151-1 CU: « Le rapport de présentation : [...]2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »

Jurisprudence : Annulation d'un PLU pour données démographiques obsolètes, CAA de Nantes, 26 mars 2024

A partir d'un diagnostic démographique ayant été réalisé plus de 6 ans avant la date d'approbation du PLUi, Questembert Communauté a établi une projection surévaluée de l'accueil de nouveaux habitants et des besoins de nouveaux logements. Or, la collectivité avait connaissance des évolutions démographiques récentes, plus modérées, elle ne pouvait donc poursuivre l'élaboration de son PLUi sans en tenir compte dans son rapport de présentation. Le juge a considéré que le PLUi contesté devait être regardé comme incompatible avec le principe d'équilibre résultant du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Diagnostic *Exemple du PLUiHD d'Agglopolys*

3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat

Distinction optimisation et extension

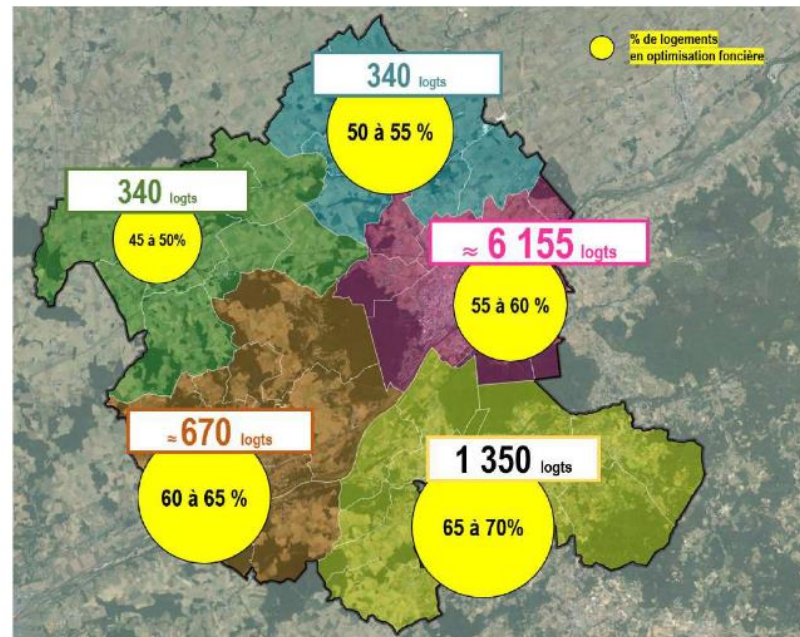
L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat consiste à préciser le potentiel de production de logements neufs en renouvellement urbain. L'analyse porte donc sur l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis, situé au sein de l'enveloppe urbaine et considérés comme constructibles. C'est l'optimisation.

L'extension constitue, par défaut, toute construction située en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les différents types de gisements fonciers en optimisation

Les catégories de gisements fonciers en optimisation recensées sur le territoire d'Agglopolys sont les suivantes :

- **Les unités foncières bâties** : dans les secteurs susceptibles d'accueillir des logements neufs, la plupart des parcelles sont déjà bâties et certaines des 35 000 unités foncières peuvent évoluer en se densifiant. Elles constituent ainsi un gisement non négligeable.
L'unité foncière bâtie a été choisie comme unité de base dans la mesure où elle reflète la « gouvernance » réelle du foncier. En effet, ce qui distingue un foncier construit d'un autre, c'est la décision du propriétaire de vendre ou de projet un projet.
- **Les dents creuses** sont des unités foncières non bâties mais situées au sein de l'enveloppe urbaine
- **Les bâtis existants** : une partie des objectifs de créations de nouveaux logements pourra être réalisée dans les bâtiments déjà existants soit en sortie de vacance (en 2017, l'INSEE a recensé 5 100 logements vacants soit 9% du parc de logements), soit grâce à des reconfigurations de bâtiments permettant la production d'une offre nouvelle, à l'image de la filière de production « création d'appartement dans bâti existant » détaillé dans la précédente partie.



PADD

Article L.151-5 CU: « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

[...] **2° Les orientations générales concernant l'habitat**, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Deux logiques prépondérantes peuvent orienter une politique de l'habitat :

- déterminer le volume de production entre construction et réhabilitation, l'équilibre entre privé/ intermédiaire/ social, le degré d'accessibilité aux différents couches de la population mais aussi les besoins associés en équipements publics ;
- sectoriser la production de logements selon une géographie préférentielle et la mise en oeuvre d'une solidarité territoriale. Cette sectorisation peut être réalisée à l'échelle communale, à celle d'un bassin de vie ou encore en s'appuyant sur les orientations du SCOT ou du SDRIF qui définit l'armature urbaine du territoire.

PADD

Extrait du PLUiHD d'Agglopolys

1.2.2. Conforter l'attractivité résidentielle

- **Un objectif de production ambitieux : 8 850 logements entre 2022 et 2037, soit 590 logements par an**
 - Mobiliser le foncier nécessaire ;
 - Organiser un pilotage efficient entre Agglopolys, les communes et les porteurs de projets pour lever les difficultés liées au montage opérationnel des projets ;
 - Prendre en compte des contraintes naturelles ou techniques comme l'assainissement, dans les choix du foncier à mobiliser.
- **Permettre les parcours résidentiels adaptés sur toutes les communes du territoire dans le respect de leurs spécificités : un gage de mixité sociale et générationnelle**
- **Proposer des logements locatifs sur les communes dont l'offre est aujourd'hui essentiellement tournée vers l'accession à la propriété en individuel**

Les OAP sectorielles

- Fixent un cadre d'intervention souple, indiquant des principes d'organisation applicables à l'intérieur de quartiers à requalifier, de périmètres d'opérations d'aménagement (ZAC) ou de rénovation urbaine (PRU).
- Peuvent remplacer le règlement dans des secteurs U ou AU. Elles comportent alors nécessairement un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (art. R. 151-8 et R. 151-20).
- Ces OAP qui présentent l'avantage de laisser plus de marges de manoeuvre aux porteurs de projet **constituent un outil particulièrement pertinent pour faire émerger des solutions innovantes et faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale en milieu contraint**. Elles nécessitent toutefois un suivi attentif pour s'assurer que les objectifs seront bien atteints.

Les OAP sectorielles

PLUi de GPS&O

OAP - Secteur « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Présentation du secteur

• Localisation :

Le secteur se situe dans le centre bourg, à proximité des équipements communaux. Il borde la grande rue et s'étend vers le nord-est jusqu'à la limite du village. Le terrain a une superficie de 15000m² environ.

• Objectif :

Le projet consiste à renforcer l'attractivité du centre bourg pour permettre un parcours résidentiel sur la commune, retrouver une mixité intergénérationnelle, une mixité sociale et maîtriser l'urbanisation d'un ensemble. À proximité des équipements, un programme de petits logements collectifs et individuels, complété par la création d'un commerce sera réalisé. La densité doit être maîtrisée par une conception fine des constructions pour palier à la promiscuité et installer une vie collective apaisée.



• Destination générale et programmation

- Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
- Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (une quarantaine de logements environ en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (19 maisons environ, avec jardin autour de 200 m² à 300 m²) ;
- L'objectif en termes de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération sera d'atteindre un minimum de 30% de logements sociaux ;
- Création d'un commerce donnant sur la place.

• Composition et morphologie urbaine

- Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
- Bâtiment sur la Grande Rue : envisager un recul pour création d'un trottoir ;
- Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2 notamment) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
- Les constructions chercheront à respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
- Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en R+1+C ;
- Mettre à profit la déclivité du site pour étagier les bâtiments et structurer les espaces communs ;
- Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
- Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

• Organisation viaire et déplacements

- Réalisation d'une voie de desserte à sens unique sur la portion entre la Grande Rue et le rondpoint et en double sens sur le reste de la voie et partagée (véhicules et piétons) ;
- Les modes de déplacements doux seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours ;
- Privilégier la réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;
- Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

• Qualité paysagère et environnementale

- Préserver le site naturel : les espaces en pleine terre, les grands arbres et les massifs remarquables ;
- Préserver des ouvertures sur le grand paysage ;
- Réhabiliter le lavoir et l'inscrire dans un réseau de collecte naturelle des eaux pluviales.

Les OAP thématiques

- Peuvent impacter le cadre de vie et la qualité du bâti.
- *Exemple de l'OAP « Environnement et Santé » du PLUi de Plaine Commune*

4.1.1 Améliorer le confort thermique des habitants et des usagers

Les orientations suivantes visent à une meilleure adaptation des aménagements et constructions aux phénomènes climatiques. Elles sont complémentaires des orientations 4.1.2 et 4.1.3.

Privilégier des matériaux poreux et clairs sur les surfaces exposées au soleil

Le choix des matériaux doit se faire en prenant en compte l'exposition solaire afin de limiter les émissions de chaleur en été. Pour les surfaces exposées, le projet privilégiera des matériaux de revêtement clairs et poreux, à faible inertie thermique.

La perméabilité des sols (cf. Orientation 4.1.2) et la végétalisation sont aussi des facteurs déterminants et complémentaires pour le rafraîchissement des espaces.

Exemples de mise en œuvre :

- Utiliser des matériaux ou des revêtements de couleur claire pour les dalles et les pavés pour le sol, le bois et les bétons pour les constructions, qui stockent moins de chaleur que des matériaux sombres et permettent d'atténuer l'effet de réchauffement urbain.
- Préserver et renforcer la pleine terre et la présence des végétaux pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration*.

Intégrer le confort d'été et d'hiver à la construction

Dans tout projet, l'application des principes du bioclimatisme doit être recherchée pour optimiser les capacités de captation de chaleur et de rafraîchissement naturels (non mécaniques) de la construction. Pour les programmes importants, la réalisation d'une étude d'ensoleillement sera effectuée.

Exemples de mise en œuvre :

En plus du choix de matériau, le concepteur dispose de nombreuses solutions pour garantir le rafraîchissement du bâtiment ou de l'aménagement :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation.
- Privilégier la ventilation naturelle (logements traversants ; baies ouvrables dans les immeubles de bureaux...) ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les espèces à feuilles caduques pour augmenter la luminosité en hiver) ;
- Intégrer des dispositifs de protection contre le rayonnement devant les baies vitrées (amovibles en hiver)
- Pour les surfaces exposées en hiver, privilégier les matériaux à forte inertie comme les pierres poreuses, la terre cuite, qui restitueront au fur et à mesure la chaleur stockée.
- Utiliser les surfaces de toiture exposées en été pour recevoir des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude.

Le règlement – les destinations et sous destinations qui peuvent être réglementées

Article R.151-27 et R.151-28 code de l'urbanisme (dernière modification le 22 mars 2023)

« 2° Pour la destination "habitation" : logement, hébergement ; [...]

4° Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : [...], autres équipements recevant du public ; »

Quelques précisions :

- La sous-destination "logement" comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitats - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de "co-living"). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les aires permanentes d'accueil des gens du voyage. En revanche, les terrains familiaux font partie de la sous-destination « logement ». Les aires de grand passage sans constructions, ne font pas l'objet d'une destination, mais sont réglementées via la « nature d'activités »

Le règlement

Favoriser la diversité des fonctions dans les zones urbaines mixtes

Le règlement peut fixer des règles qui permettront de préserver ou imposer une diversité des fonctions au sein d'une construction ou d'une unité foncière, notamment en imposant de ne pas dépasser, par destinations ou sous-destinations, un pourcentage de la surface de plancher totale (art. R.151-37). Ce dispositif permet notamment de favoriser un équilibre habitat/emploi dans la zone.

Jurisprudence : Illégalité d'une limite du nombre de logement par zone (CAA Marseille, 14 décembre 2021, n° 19MA04456)

Les auteurs du PLU ne peuvent pas légalement limiter le nombre de logements par zone. Dès lors les auteurs du plan local d'urbanisme ont entaché d'illégalité le règlement du PLU en ce que les articles 2AU2, 2AUE2 et 2AUT2 de ce règlement n'autorisent l'extension limitée des constructions existantes qu'à la condition de ne pas créer de nouveaux logements

Projet de PLU-b de Paris, arrêté en juin 2023

2° Règle de protection de l'habitation

Sur tout terrain*, la SPH après travaux doit être supérieure ou égale à la SPH initiale, tel que : $SPH_2 \geq SPH_1$.

Toutefois, si la surface de plancher* totale projetée est inférieure à la SPH initiale, elle doit être entièrement affectée à des sous-destinations* relevant de la SPH.

Le règlement

Favoriser le développement d'une offre de logement d'une taille minimale

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale (art. L.151-14 et R.151-38).

**Jurisprudence : Typologies des logements dans un PLU :
Décision du Conseil d'État - 5e et 6e chambres réunies,
30 mars 2018 / n° 411122, commune des Sables-d'Olonne**

Le Conseil d'Etat vient préciser que si le PLU " peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser qu'il définit, que les programmes immobiliers comportent, afin d'assurer une meilleure prise en compte des besoins des familles, une proportion de logements d'une taille minimale, définie en fonction du nombre de pièces dont ils se composent, proportion qui peut être exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements, **il ne saurait, en revanche imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter pour plusieurs types**".

PLU d'Alfortville

« Dans les périmètres de contrôle de la taille des logements, tels qu'ils sont délimités au plan des dispositions particulières (plan 4.3), pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers. »

PLU de Levallois-Perret

Sur la quasi-totalité de la commune, que :

« Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées. »

Le règlement

Geler l'urbanisation de secteurs dans l'attente de l'élaboration d'un projet global

Le règlement peut instituer dans certains secteurs des servitudes interdisant, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil. Ces servitudes qui ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (L. 151-41-5°). Elles permettent notamment de geler l'évolution :

- de quartiers dégradés, destinés à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain ;
- des quartiers de gares.

Favoriser les projets d'ensemble intéressant plusieurs unités foncières contiguës

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives. Afin de favoriser la mixité sociale, ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement. Ces règles précisent le pourcentage et les catégories prévues (art. R.151-21). Ce dispositif permet notamment de faciliter la construction sur des terrains enclavés ou de petite taille.

Densifier à proximité des gares

Le règlement peut imposer, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale par des règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions minimales (art. L.151-26 et R.151-39).

Qualité du bâti et cadre de vie

- Majoration des volumes constructibles (max 30%) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. (L.151-28)
- articles L151-17 à L.151-25

Diminution des contraintes sur le stationnement

Le règlement peut ne pas exiger la réalisation d'une aire de stationnement par logement pour les constructions suivantes (art. L.151-34) : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ; logements locatifs intermédiaires; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées; résidences universitaires.

A moins de cinq cent mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le règlement ne peut exiger la réalisation **de plus de 0,5** aire de stationnement par logement (art. L.151-35). Pour les constructions destinées à l'habitation autres que celles susmentionnées, le règlement ne peut exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (art. L.151-36).

Autoriser des dépassements aux règles de volumétrie pour les logements

1. Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines à l'**exclusion des zones A, B et C** des plans d'exposition au bruit, des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Ce dépassement, fixé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (art. L.151-28, L.151-29 et R.151-37).

2. Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, fixée pour chaque secteur en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (art. L.151-28, L.151-29 et R.151-37).

Une majoration supplémentaire dans la limite de 5 %, soit du volume constructible, soit du gabarit peut être prévue pour les constructions qui présentent un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales (art. L.151-29-1).

3. Règle similaire pour le LLI avec limite à 30%

Le règlement

Favoriser la mixité sociale lorsque l'offre de logements locatifs, notamment sociaux, est insuffisante

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit (art. L.151-15 et R.151-38).

Le règlement peut ainsi faire référence à des catégories de logements qui relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux ou de logements intermédiaires (code de la construction et de l'habitation, art. L.302-5 et L.302-16).

Jurisprudence : Servitude de mixité sociale aux opérations de divisions de logements existants, CAA de Versailles, 11 mars 2022, n° 19VE01170

Les juges précisent que la commune peut imposer un taux de 100% de logements sociaux à des programmes de constructions (dans le cadre d'OAP sectorielles) situés sur une zone classée UB ou AU, car le respect des objectifs de mixité sociale et de la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements s'apprécie à l'échelle de la commune.

En revanche, la cour d'appel vient confirmer la décision du tribunal administratif et précise que l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme ne concerne que la réalisation d'un programme de logements et exclut en conséquence de son champ d'application la division de logements existants.

Le règlement

Favoriser la mixité sociale lorsque l'offre de logements locatifs, notamment sociaux, est insuffisante

Jurisprudence : Cohérence entre le PADD et le règlement : Tribunal administratif de Versailles, 2 décembre 2022, N° 2111208

Le PADD indique « encourager le parcours résidentiel en garantissant une programmation en faveur de la mixité sociale, dans le respect des exigences législatives et réglementaires en matière de logement social. ».

Or, et malgré le déficit de logements sociaux de la commune, le règlement du PLU ne comporte aucune disposition spécifiquement destinée à favoriser ou imposer la création de logements sociaux, hormis l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux en zone UA et 25% en zone UG pour les projets de plus de 12 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m². Peu de projets semblent atteindre ces seuils. En outre, la seule OAP prévue en zone urbaine ne comporte aucune disposition relative au nombre de logements à construire sur l'emprise identifiée ou à la proportion de logements sociaux à réaliser. Ainsi, la carence de la commune en la matière ne peut que s'aggraver, en contrariété avec l'objectif qu'elle s'est elle-même précisément fixé dans son PADD.

Les juges décident de sursoir à statuer pendant 10 mois pour permettre à la commune de Bois-d'Arcy de régulariser le PLU sur ce point.

Le règlement

Réserver des terrains en vue de la réalisation de programme de logements

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou modifier (notamment aires d'accueil des gens du voyage) et en vue de la réalisation de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes (art. L.151-41 et R.151-38).

Prévoir la localisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général (aires d'accueil permanentes des gens du voyage)

Le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (art. L.151-41).

Ces servitudes ont l'avantage d'être plus souples que les emplacements réservés dans la mesure où elles permettent de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement sans localiser son emprise avec exactitude

Prévoir des STECAL pour l'accueil des gens du voyage en zone A ou N

Le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (art. L.151-13 – 2°).

Les spécificités des PLUiH

Les PLUi peuvent valoir PLH, en dehors de la MGP. Dans ce cas, ils comprennent (L.151-46 et R.151-54 du CU) :

- le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat tel que défini par le code de la construction et de l'habitation.
- La justification choix retenus par le programme d'orientations et d'actions (art. L. 302-1 et R. 302-1-1).
- les indicateurs nécessaires pour le bilan de l'application du PLUi-H et des dispositions relatives à l'habitat (art. R.151-4).
- le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés au code de la construction et de l'habitation (art. R.302-1-2, points a à c et f) ;
- Un programme d'orientations et d'actions (POA), qui comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, notamment pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini par le code de la construction et de l'habitation (art. L. 302-1 et R. 302-1-3). Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat prévu par le même code (art. L. 302-1 et R. 302-1-4).
- Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Les PLUiH sont particulièrement intéressants pour assurer la faisabilité de la programmation du PLH, en articulant avec les règles d'urbanisme.

Pour aller plus loin

- Guide politique habitat et PLU (2019): <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-politique-de-l-habitat-et-plu-a11926.html>
- Guide relatif aux attendus de l'étude de densification (2023) : <https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/guide-relatif-aux-attendus-de-l-etude-de-a1189.html>
- Guide sur les dispositions opposables du PLU (2020):
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf
- Articuler SCoT et PLU(i): guide juridique et méthodologique
- Guide des destinations et sous destinations: <https://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/juillet-2024-guide-evolution-de-la-reglementation-a176.html>
- Le SDRIF adopté le 11 septembre 2024 (en attente d'approbation par le conseil d'Etat) :
<https://www.iledefrance.fr/participer-la-vie-citoyenne/je-participe-la-vie-de-la-region/le-sdrif-e-ile-de-france-objectif-2040>