

GUIDE HABITAT / URBANISME

Communauté de Communes de Montesquieu

Les outils mobilisables dans les PLU
communaux pour favoriser l'atteinte des
objectifs du PLH.



Ce guide, dédié à l'habitat et à l'urbanisme, s'adresse principalement aux élus et techniciens des communes. Il a pour objectif d'accompagner les municipalités dans la réalisation de leur projet communal, en adéquation avec les enjeux liés à l'Habitat, et en cohérence avec le projet de territoire de la CCM. Il vise également à soutenir les communes dans la révision de leur document d'urbanisme, favorisant ainsi la convergence avec les défis liés à l'habitat et la structuration du projet territorial de la CCM. Ce guide réunit de manière exhaustive les outils mobilisables au sein des PLU communaux, favorisant une politique foncière dynamique conforme aux impératifs de sobriété foncière, tout en promouvant la mixité sociale et l'adaptation du parc résidentiel aux besoins de production. Enfin, il facilite la mise en œuvre de tous les parcours de vie des résidents de la CCM.

De plus, ce guide permet de favoriser l'atteinte des objectifs programmatifs (qualitatifs et quantitatifs) et territorialisés du PLH présentés dans le document de communication du PLH.

Bernard FATH

Président de la Communauté de
Communes de Montesquieu

Benoist AULANIER

Vice-président en charge de
la commission Aménagement du
Territoire et Urbanisme

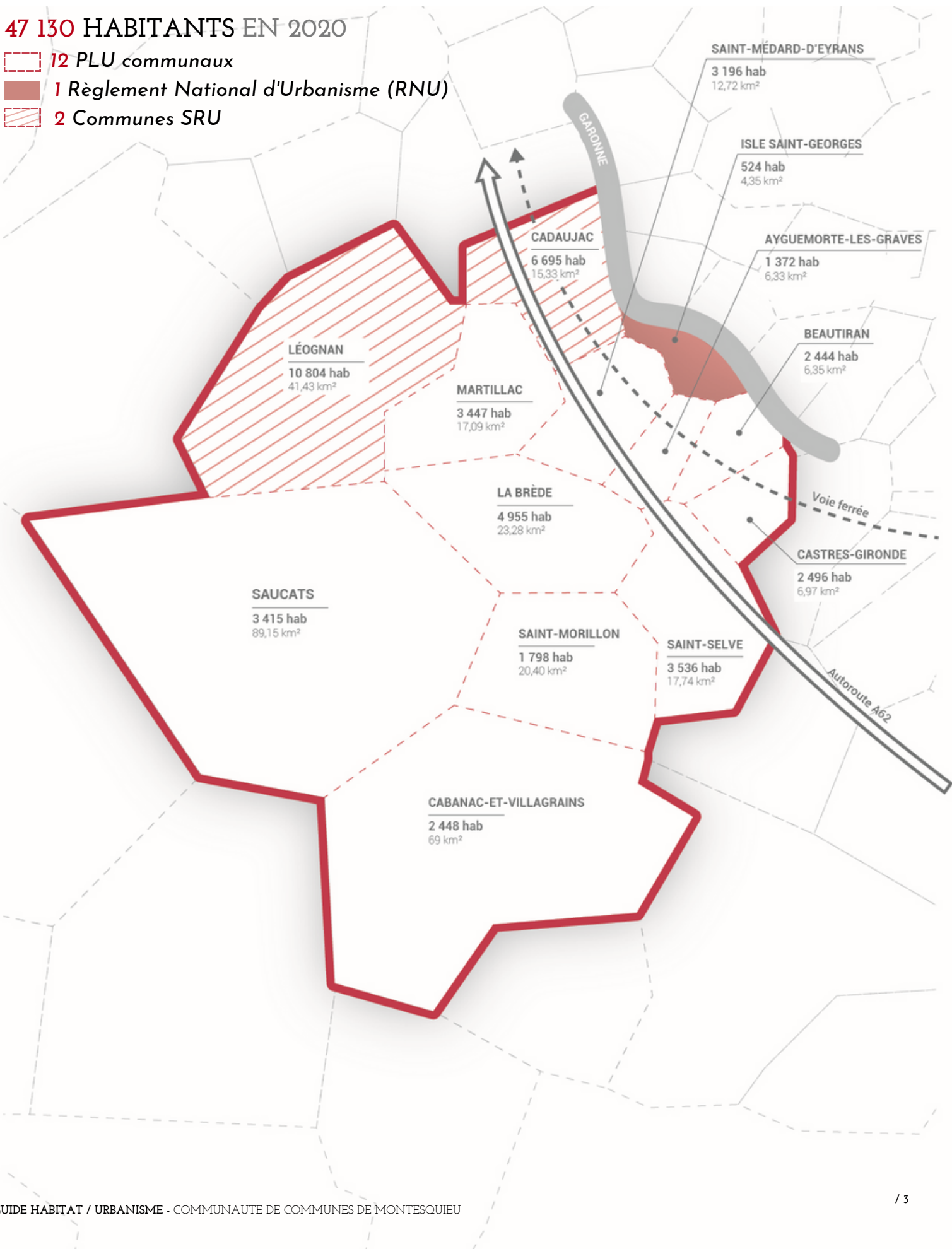
PORTRAIT DE LA CCM EN 2023

47 130 HABITANTS EN 2020

12 PLU communaux

1 Règlement National d'Urbanisme (RNU)

2 Communes SRU



PORTRAIT DE LA CCM EN 2023

La Communauté de Communes de Montesquieu est composée de treize communes, à savoir : Ayguemorte-les-Graves, Beautiran, Cabanac-et-Villagrains, Cadaujac, Castres-Gironde, Isle Saint-Georges, La Brède, Léognan, Martillac, Saucats, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Morillon et Saint-Selve.

> Volet Urbanisme



Sur le territoire communautaire, **12 PLU communaux doivent planifier, programmer et structurer la production et la typologie de logements à une échelle communale.**

La commune d'Isle Saint-Georges ne possède pas de PLU, elle est sous le Règlement National d'Urbanisme et sous l'instruction directe de l'Etat notamment au regard des importants risques naturels présents sur le territoire communal.

Les communes de Léognan et de Cadaujac sont soumises à l'**article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)** depuis 2002. Elles doivent disposer de **25% de logements sociaux** au sein de leur parc résidentiel. N'ayant pas atteint respectivement cet objectif de mixité sociale, Léognan et Cadaujac ont souhaité s'engager dans un **Contrat de Mixité Sociale (CMS) « abaissant » pour la période triennale 2023-2025.**

A court terme, la commune de Martillac et la commune de Saint-Médard-d'Eyrans à moyen-long terme seront soumises à la loi SRU.

> Volet Habitat



La CCM, en tant qu'EPCI compétent en matière d'Habitat, a élaboré son Programme Local de l'Habitat. Il s'agit d'un **document de planification stratégique, d'orientation et de programmation permettant de mettre en œuvre une politique communautaire de l'Habitat pour une durée de six ans.**

Le PLH de la CCM a été approuvé en conseil communautaire le 13 octobre 2022 et a été rendu exécutoire le **24 décembre 2022.**

Son ambition est de répondre aux « *besoins identifiés en logements et hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer la performance énergétique de l'Habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* » (Art. L302-1 Code de la Construction et de l'Habitat).

Afin de répondre aux besoins identifiés dans le PLH, la CCM met à la disposition des communes membres, un guide des outils d'urbanisme, mobilisables dans les PLU communaux, pour favoriser la production de logements adaptés sur le territoire de la CCM.

Ce guide a pour but

- d'aider les communes dans la révision de leur document d'urbanisme pour leur permettre de **répondre aux enjeux en matière d'Habitat et de structurer le projet de territoire de la CCM ;**
- de répertorier l'ensemble des outils pouvant être mis en place dans les PLU communaux ;
- d'adopter une **politique foncière dynamique, en phase avec les objectifs en matière de sobriété foncière, de favoriser la mixité sociale** en adaptant le parc de logements aux besoins de production et de **permettre l'ensemble des parcours de vie des habitants de la CCM.**

LA PROGRAMMATION DU PLH

La programmation du PLH définit les objectifs communautaires en matière de production et de requalification des logements au sein de la CCM. Cette stratégie territoriale de production de logements est déclinée par communes.



Une production annuelle de 400 logements dont 137 logements locatifs sociaux à l'échelle de la CCM



Une production de logements adaptée et territorialisée structurant le territoire



Une adaptation de la production de logements pour garantir l'accès au logement de tous les publics

> Une programmation adaptée aux besoins de l'ensemble des ménages

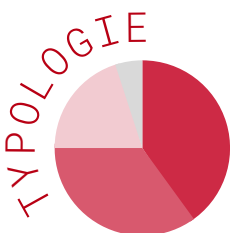


- 50% des 137 logements LLS en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 40% des 137 logements LLS en Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI)
- 10% des 137 logements LLS en Prêt Locatif Social (PLS)

Le PLH tend à rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle communautaire. La production annuelle de 137 logements locatifs sociaux, prévue sur l'ensemble de la CCM, doit être répartie en différents types de logements à loyer modéré.

Ces différents types de logements à loyer modéré sont désignés en fonction du mode de financement qui en a permis la construction ou la rénovation.

- > Les logements PLAI sont réservés aux locataires en situation de grande précarité ;
- > Les logements PLUS correspondant aux locations HLM ;
- > Les logements PLS sont attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM mais trop faibles pour se loger au sein du parc privé.



- 40% de la production de LLS devra être du T1/T2
- 35% de la production de LLS devra être du T3
- 20% de la production de LLS devra être du T4
- 5% de la production de LLS devra être du T5 et plus

Le PLH a permis d'identifier le manque structurel de logements locatifs sociaux de type T1/T2 sur le territoire de la CCM. **Afin de rééquilibrer l'offre à l'échelle communautaire et de garantir une offre plus adaptée aux besoins des ménages, il est prévu une répartition de la production de logements suivant plusieurs typologies.**

Ainsi, 40% de la production totale de logements locatifs sociaux (LLS) devra correspondre aux logements de type T1/T2 davantage adaptés aux petits ménages (personnes seules, personnes âgées, couples sans enfant, jeunes).

Cette action vise à diversifier l'offre de logements au sein du parc de logements existant qui est structuré à 90% par de la maison individuelle privée.



Les prix élevés des biens immobiliers et du foncier poussent certains habitants souhaitant devenir propriétaires à quitter le territoire communautaire. **Face au départ des classes moyennes et des jeunes ménages, le PLH tend à favoriser les opérations en accession abordable.**

Ainsi, le PLH prévoit la production annualisée de 20 logements, répartie sur l'ensemble du territoire communautaire, en location-accession. Ainsi, 5% de l'offre nouvelle est dédiée à l'accession abordable (PSLA).

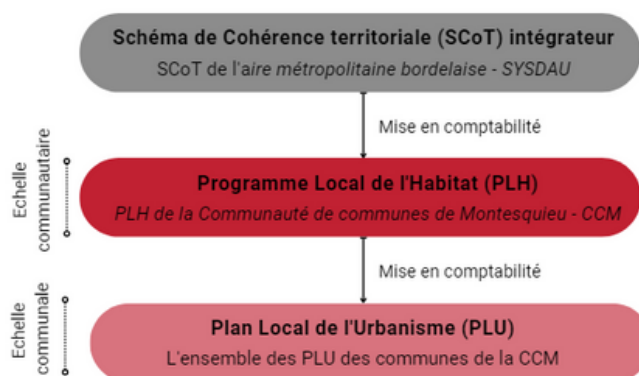
LA COMPTABILITÉ DES PLU COMMUNAUX AVEC LE PLH

Les PLU communaux doivent être compatibles avec le PLH communautaire sous trois ans à compter de son approbation. Ce délai, prévu par la réglementation en vigueur, est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du PLU visé. (Art. L131-6 du Code de l'Urbanisme).

> Une hiérarchie des normes à prendre en compte

Le PLH est compatible avec les orientations et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il vise à traduire réglementairement les enjeux à l'échelle communautaire en matière d'Habitat ; à planifier et à adapter l'offre de logements aux besoins des habitants.

Les PLU sont compatibles vis-à-vis de la programmation du PLH, à travers une stratégie d'aménagement et un règlement adapté fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour la production de logements. De plus, sa mise en compatibilité permet de consolider la stratégie foncière communautaire.



> Engager une procédure de modification de PLU

La mise en compatibilité des PLU communaux avec le PLH permet **une évolution des outils de la planification locale et des outils de stratégie foncière du PLU**, permettant de répondre aux enjeux identifiés en matière d'Habitat.

> Comment faire évoluer le PLU communal ?

Il existe **4 types de procédures** possibles concernant l'évolution d'un PLU communal.

La révision générale

Procédure **la plus complète** en termes d'évolutions possibles.

Procédure **la plus longue** compte-tenu de son niveau de modification. Elle vise à évaluer le projet communal et fixer les règles d'un nouveau projet de territoire. La commune peut définir alors la typologie et le nombre de logements répondant aux enjeux en matière d'Habitat.

Tout PLU en cours de révision générale peut en parallèle mener une ou plusieurs révisions "allégées", des modifications ou des mises en compatibilité du PLU afin de pallier au temps long de la révision générale et agir de façon ponctuelle et rapide sur un axe particulier.

La révision "allégée"

Procédure de révision permettant de faire évoluer uniquement certains éléments du PADD, sans remettre en cause le projet d'ensemble.

Procédure **plus souple et moins longue sur la durée que la révision générale**, pouvant favoriser et adapter la production de logements. Par exemple, elle permet de renforcer la production du nombre de logements sur une zone du PLU, une OAP, ect.

La modification "classique"

Procédure également appelée **"modification de droit commun"**.

Procédure d'**évolution rapide du PLU**, elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale".

Elle permet, par exemple, de faire évoluer le règlement ou les OAP du PLU pouvant favoriser la production de logements. Il peut s'agir d'augmenter les emprises au sol ou la hauteur des logements dans une zone spécifique de la commune.

La modification simplifiée

Procédure **la plus rapide**, elle permet d'adapter rapidement les PLU afin de mettre en oeuvre des projets en matière d'Habitat nécessitant une adaptation mineure du PLU, comme par exemple modifier la typologie d'un LLS dans une OAP.

LES OUTILS D'URBANISME A MOBILISER DANS LE PLU

> Les outils de la planification locale

Le rapport de présentation du PLU

permet de rendre compte des besoins du territoire notamment en matière d'Habitat. Il intègre la partie **diagnostic, l'état initial de l'environnement et les choix retenus concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

définit les orientations cadres retenues par la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement. Il permet de traduire les principaux axes pouvant orienter les politiques attributaires et répondre aux objectifs du PLH. De plus, les orientations du PADD peuvent prévoir une intervention spécifique, à savoir des actions et des opérations d'aménagement particulières.

A titre d'exemple, il peut :

- Déterminer le volume de production entre la construction et la réhabilitation de l'existant, l'équilibre entre l'offre privée/intermédiaire/sociale, le degré d'accessibilité aux différentes catégories de population, définir la typologie des logements nécessaires (taille, collectif, individuel, etc) ou encore déterminer les besoins associés en équipements publics.
- Sectoriser la production de logements dans un secteur spécifique et induire la mise en oeuvre d'une solidarité territoriale.

Le règlement du PLU

traduit les objectifs stratégiques définis dans le PADD en fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Pour répondre aux objectifs du PLH, la révision ou la modification du règlement du PLU permet de modifier les règles concernant la typologie des destinations, la volumétrie des logements, la qualité environnementale et architecturale, les règles d'emprise au sol, de hauteur de construction. Cette modification peut avoir une réelle incidence sur l'évolution de la morphologie du tissu urbain communal et ainsi induire de nouvelles formes urbaines.

> DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

o Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² :
 - sous réserve de respecter la densité définie dans les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) ;
 - si le projet n'est pas couvert par une OAP sectorielle, l'opération devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).
- Les règles de densité pourront être revues selon les contraintes du secteur (ex : bâtis déjà existants sur le terrain d'assiette du projet, topographie, accès...);

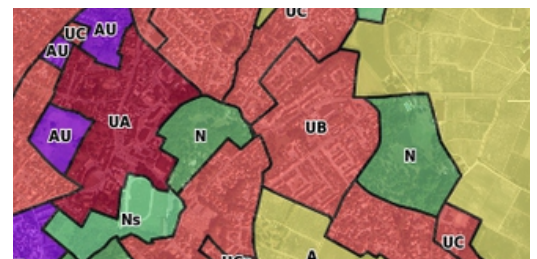
Source : PLU CA Agen

Le zonage du PLU

permet de définir des règles d'urbanisme spécifiques en fonction des zones d'une commune. Il s'agit du document graphique rattaché au règlement. Il permet de délimiter les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zone AU), les zones agricoles (zone A) et les zones naturelles et forestières (zone N). Il peut être modifié afin de clarifier les modalités de classement, le contenu des zones à urbaniser et de modifier la surface des zones urbaines.

A titre d'exemple, les zones U et AU peuvent instituer des servitudes en ce qui concerne :

- La délimitation de périmètres et de seuils des constructions.
- La réservation de terrains pour des programmes de logements ou des voies et ouvrages publics ou encore des installations d'intérêt générale.
- La délimitation de secteurs avec un pourcentage de mixité sociale (cf. les Servitudes de Mixité Sociale)



Source : Intragéo CCM

LES OUTILS D'URBANISME A MOBILISER DANS LE PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

définissent les secteurs de projets, les actions et les opérations nécessaires à leur réalisation. Cet outil du PLU permet le passage d'un « urbanisme de planification » à un « urbanisme de projet ». L'OAP n'est pas un projet clé en main, elle exprime la volonté de développement de la commune, en cohérence avec le PADD et le rapport de présentation du PLU.

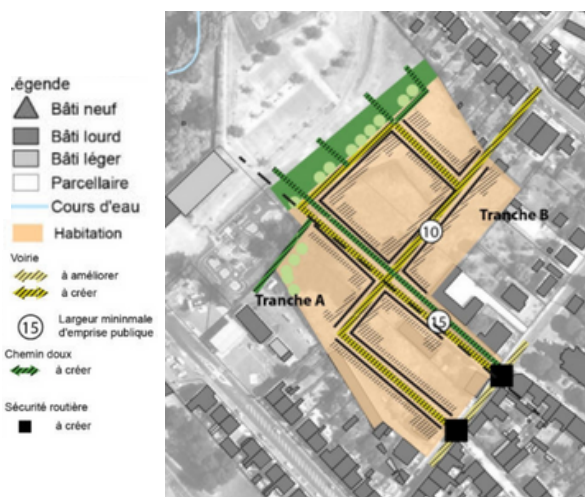
Il existe **3 types d'OAP** : l'OAP thématique, l'OAP sectorielle et l'OAP patrimoniale.

Il y a **plusieurs degrés de précision**, elles peuvent définir des principes d'aménagement de façon plus ou moins précises, détaillées et contraignantes. **Son but est d'inciter à la démarche de projet**, sans avoir le degré de précision d'une étude pré-opérationnelle. Les OAP s'appliquent dans un **rapport de compatibilité et non de conformité**, ce qui induit une « non-contrariété » à l'orientation.

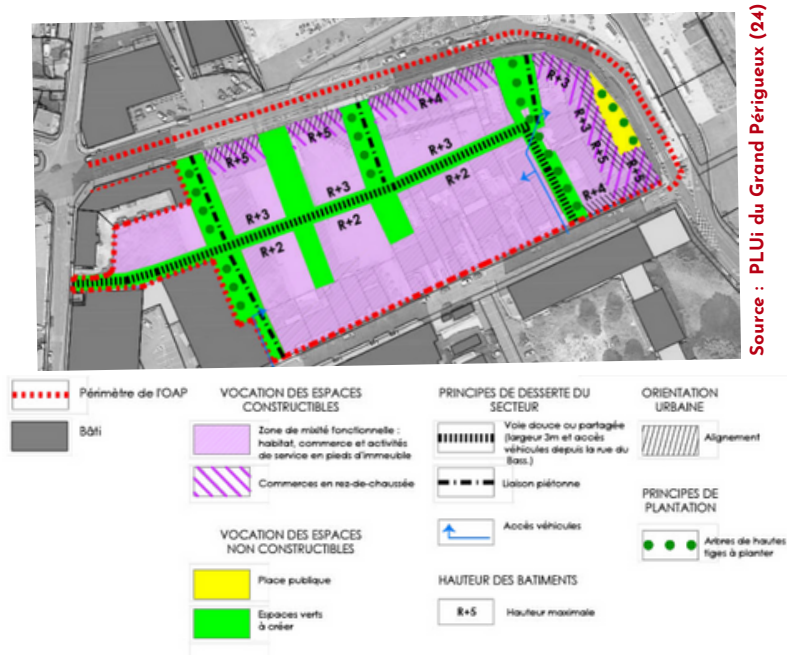
L'OAP "Habitat"

- Elle peut intégrer : le type de logements (PLAI, PLS, PLUS, PSLA, ...), le nombre de logements, la typologie de logement (T1,T2,T3,...), la hauteur des constructions, les critères favorisant la qualité énergétique et environnementale de l'opération, les formes urbaines, gérer la densité, définir les mixités et les usages ...
- Il est également possible de combiner une OAP avec une servitude de mixité sociale (ERL ou SMS) afin de fixer de manière stricte les attendus en matière de mixité sociale dans un secteur prédéfini.

OAP Habitat légère



OAP Habitat détaillée



> Les outils de maîtrise et d'action foncière

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)

est un **outil d'aide à la décision**, mis en place par la CCM dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. Il permet d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre disponible. Il rend compte également du nombre de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine et de la typologie des ménages pour chacune des communes du territoire. Composé de nombreux indicateurs, **il permet de dresser un portrait de territoire, de l'Habitat et des ses habitants.**

Dans le cadre de l'OHF, **une stratégie foncière soumise à concertation et à contribution des communes a été élaborée.** Elle repose sur l'identification et le suivi de la consommation des dents creuses au sein des enveloppes urbaines et l'identification et le suivi de gisements fonciers mobilisables en division parcellaire. Elle a pour but d'aider les communes à organiser et prioriser la mobilisation de leur foncier et à adapter la production de logements en conséquence et ce, en cohérence avec les besoins du territoire en matière d'Habitat.

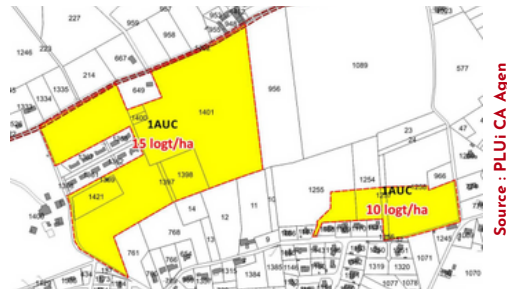
LES OUTILS D'URBANISME A MOBILISER DANS LE PLU

L'Emplacement Réservé "Logement" (ERL)

est une servitude permettant de geler des zones spécifiques dans les zones U et AU des PLU en vue d'une affectation prédéfinie. Il permet de réserver du foncier en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les emplacements réservés doivent apparaître dans les documents graphiques du PLU et le recours à cette servitude doit être justifié dès le rapport de présentation. Il est possible de combiner un emplacement réservé et une OAP afin d'encadrer davantage l'offre de logements attendue par la commune.

C/ EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS RESPECTANT LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Commune	Code	Nom du Site	Minimum de production LLS	Surface en m ²
Bon-Encontre	BE1	Rue Auricane	Opération(s) comportant 100% et un minimum de 12 logements locatifs sociaux	2567
	BE2	Ermitage	Opération(s) comportant 100% et un minimum de 4 logements locatifs sociaux	1157
	BE3	Bourg	Opération mixte comportant un minimum de 6 logements locatifs sociaux	635



Source : PLU CA Agen

Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

permet à une commune, dans un périmètre défini au préalable, de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier lors de sa mise en vente pour la création d'un projet d'aménagement dans les zones U ou AU du PLU.

Simple à instaurer mais impliquant des fonds financiers, il fait l'objet d'une délibération du conseil municipal. Il peut être motivé dans la réalisation de logements locatifs sociaux au titre de l'intérêt général. Pour les communes SRU ayant un CMS, le Code de l'Urbanisme prévoit le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au représentant de l'Etat dans le département. L'Etat peut déléguer la gestion de ce droit à un opérateur comme l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

La Déclaration d'Utilité Publique "réserve foncière" (DUP)

est un dispositif ouvrant droit à l'expropriation. Il s'agit d'un dispositif d'acquisition foncière dédié aux acquisitions urgentes en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement. Elle peut être utilisée uniquement si la nature du projet est présentée dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette procédure peut être perçue comme une solution d'attente pour les collectivités locales.

Le Permis de diviser

est un outil permettant d'assurer des logements dignes et confortables aux habitants après une division du bâti. L'objectif pour la commune est d'avoir un regard et un contrôle sur les divisions d'appartements et de pavillons individuels puisque les propriétaires sont soumis à une autorisation préalable aux travaux de division du bâti.

Face à l'attractivité du territoire communautaire, un grand nombre de divisions s'établissent et peuvent créer des perturbations telles que la gestion des ordures ménagères, l'assainissement, le stationnement, etc. Ces divisions sont distinctes de la division foncière puisque le foncier reste inchangé.



PAGE 1 / 11

FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE DE DIVISION
(Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information comportant la liste des pièces à joindre)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION :

Date de dépôt de la demande :

N° d'enregistrement : ...PDIV 33 243

Demande ayant fait l'objet d'une demande au titre des autorisations d'urbanisme :
 OUI NON

1. IDENTITE DU DEMANDEUR

Vous êtes un particulier : Madame Monsieur

Nom :

Prénom(s) :

Date de naissance :

Source : La CALI (33)

- Il permet également de structurer le phénomène de division du bâti et ainsi de mieux contrôler l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Pour les communes SRU, il permet d'avoir une meilleure visibilité et le nombre réel de logements sur le parc communal.
- Sa mise en oeuvre nécessite une ingénierie dédiée pour traiter les demandes d'autorisation préalables de division voir jusqu'à aller sur le terrain pour étudier l'ensemble des situations.

LES OUTILS D'URBANISME A MOBILISER DANS LE PLU

> Les outils en faveur de la mixité sociale

La Servitude de Mixité Sociale (SMS)

aussi appelée secteur de mixité sociale, est une servitude offrant la possibilité à une commune d'imposer un certain pourcentage de logements locatifs sociaux dans l'ensemble des opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée. Il peut être mis en place dans les zones A et AU du PLU ou dans des secteurs plus précis et stratégiques en matière de programmation de logements. Pour l'instaurer, il faut que le rapport de présentation du PLU justifie l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé.

- Cet outil permet de veiller à l'équilibre entre les logements privés et les logements sociaux, soit à répondre aux enjeux de mixité sociale.
- Cet outil nécessite de fixer un seuil de déclenchement du dispositif, par exemple, à partir de 5 logements créés. Il est donc particulièrement efficace dans la construction de projets d'aménagement d'ensemble ou de restauration de bâti collectif mais dans la limite du seuil établi par la commune.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES ET DEFINITIONS

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque lot.

2. Un minimum de 25 % de logements sociaux sera exigé pour tout programme de logements à compter de 5 logements et plus.

Source : PLU Léognan

La majoration pour la constructibilité des logements locatifs sociaux

peut être définie dans le règlement du PLU afin de délimiter des secteurs dédiés à la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Il s'agit de déterminer et d'identifier des secteurs au sein desquels les droits à construire sont majorés. Cette disposition est applicable aux règles relatives au gabarit (règles de hauteur et d'emprise au sol).

- Cet outil est un atout pour les communes SRU puisqu'il contribue à l'atteinte de l'objectif de production des 25% de LLS.
- Il permet d'augmenter le volume de la construction, peut avoir des incidences positives sur l'équilibre financier de l'opération, de densifier certains secteurs et de lever les contraintes du PLU opposable, par le biais d'une procédure de modification simplifiée, sans attendre la révision du document.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Outre le PSLA, le BRS est un outil au service de l'accession sociale. Il permet de baisser le coût d'un achat et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. C'est un outil de mixité sociale permettant aux ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale en zone tendue.

C'est un contrat juridique permettant de "louer" un terrain ou en partie pour une opération d'accession sociale. Il repose sur la dissociation entre la propriété du foncier et celle du bâti et donne au preneur des droits réels notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti, proche de la pleine propriété. Le bail peut durer jusqu'à 99 ans. Le foncier quant à lui demeure à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

- Il permet d'acquérir un bien à un prix d'achat plafonné et inférieur à ceux du marché.
- Pour les communes, cet outil est une opportunité pour sécuriser dans le temps la vocation sociale des logements concernés.
- Le BRS encadre l'accession à la propriété et la revente pour l'acquéreur. Par ailleurs, il est soumis à des seuils d'éligibilité.

1- L'OFS ACHÈTE UN TERRAIN POUR LE CONSERVER DANS LA DURÉE

2- SONT DÉVELOPPÉS DES PROGRAMMES IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS ABORDABLES

3- ÉLIGIBLES, LES MÉNAGES ACHÈTENT GRÂCE AU BRS POUR UNE DURÉE INFÉRIEURE À 99 ANS



6- LE LOGEMENT EST DISPONIBLE POUR DE NOUVEAUX MÉNAGES ÉLIGIBLES

5- LES MÉNAGES PEUVENT CÉDER LEUR BAIL À UNE PLUS-VALUE LIMITÉE

4- LES MÉNAGES PAYENT UNE REDEVANCE, DES CHARGES ET DES TAXES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MONTESQUIEU

1 allée Jean ROSTAND
33650 MARTILLAC
05.57.96.01.20
contact@cc-montesquieu.fr