FICHE PEDAGOGIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME

LES EMPLACEMENTS RESERVES

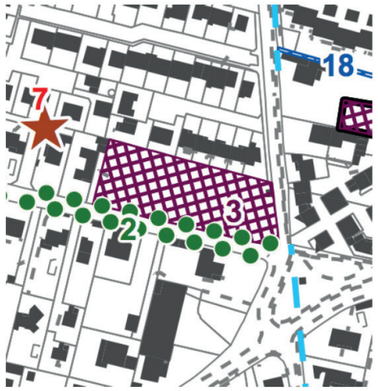
A RETENIR

Le règlement du PLU **peut délimiter des terrains** dans les zones urbaines et à urbaniser, **sur lesquels des emplacements réservés** sont institués en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

L'Emplacement Réservé « Logement » peut concerner une ou plusieurs parcelles. Cet outil **est le plus contraignant des mécanismes de mixité sociale**. Il se traduit par l'interdiction de réaliser toute autre opération que celle prescrite par le PLU. Pour chaque emplacement réservé, les auteurs du PLU doivent préciser la nature du programme de logements imposés.

La servitude est levée après la réalisation des programmes définis ou après la cession de la partie du terrain sur laquelle seront réalisés ces derniers. L'opération peut être réalisée par toute personne physique ou morale dès lors que les dispositions de l'emplacement réservé sont respectées.

En contrepartie de la réservation, **un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires fonciers.** La collectivité est tenue d'acquérir le terrain en l'emplacement réservé lorsque le propriétaire n'est pas en mesure de réaliser ou de faire réaliser les logements exigés. La collectivité peut renoncer à acquérir le terrain, elle doit alors supprimer l'emplacement réservé.



Exemple d'un emplacement réservé
PLU d'Entraigues-sur-la-Sorgue
(Adele SFI Urbanisme)

Liste des emplacements réservés (L151---41 4° du code de l'urbanisme)

n° ER	BENEFICIAIRE	LOCALISATION	SURFACE m2	Programme
1	Commune	La Mayre	9340,14	28 LLS minimum + 14 AS minimum
2	Commune	Les Ferrailles	53715,34	90 LLS minimum + 40 AS minimum
3	Commune	Sève Poètes	3520,23	26 LLS (100%)
4	Commune	La gare	3494,1	80 LLS minimum
5	Commune	Moulin Vieux	3975,8	8 AS maximum

LLS = Logement locatif social / AS : Logement en accession sociale à la propriété

PRECONISATIONS

■ **Définir un emplacement réservé sur un site stratégique**

Un site très stratégique peut faire l'objet en amont d'une étude pré-opérationnelle de faisabilité et de programmation qui sera déclinée dans le PLU avec un emplacement réservé comprenant les programmes de logements abordables définis par cette étude.

Avant de « poser » un emplacement réservé, la question suivante se pose : l'achat des terrains concernés par l'emplacement réservé peut-il être négocié à l'amiable ? Si non, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) devra être engagée pour acquérir le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet prédéfini.

■ **Combiner un emplacement réservé avec une OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour renforcer la portée programmatique de l'OAP et cadrer l'offre de logements attendue par la commune dans son projet d'aménagement.

POUR ALLER PLUS LOIN...

Contact CAUE de Vaucluse : 04 90 13 49 50
Document téléchargeable sur les sites suivants :
www.vaucluse.fr
www.caue84.fr

Réalisation : Conseil départemental de Vaucluse en collaboration avec le CAUE de Vaucluse - année 2020

LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

La présente fiche pédagogique porte sur les Servitudes de Mixité Sociale. Elle a vocation à être utilisée comme un document ressource d'appui aux collectivités de Vaucluse pour aider les élus et techniciens des communes en charge de l'urbanisme et de l'élaboration des PLU à mieux appréhender l'outil et son usage. Il s'agit in fine de favoriser le développement de logements à loyers maîtrisés.

Pour renforcer et maintenir l'attractivité des communes et plus largement du territoire de Vaucluse, il est nécessaire de créer les conditions d'un aménagement et d'un développement durable et équilibré des territoires.

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse (PDH 2016-2022) a mis en évidence de nombreuses situations de tension et de déséquilibre liées à l'habitat qui risquent d'avoir, à terme, un impact sur l'attractivité territoriale et résidentielle du département. La question du logement en tant que levier de développement équilibré se pose pour le Vaucluse. Le PDH fixe un objectif de 4 000 logements supplémentaires par an sur l'ensemble du département, avec 30% de logements en locatif abordables et 20 % de logements en accession abordables. Près de 4 ménages vauclusiens sur 5 sont financièrement éligibles au logement locatif social au sens large.

Le PLU représente le projet d'aménagement et de développement durable d'un territoire communal. Il fixe les axes structurants, notamment le développement démographique et l'offre résidentielle nécessaire pour loger les habitants de la commune, en compatibilité avec les orientations et objectifs définis au sein du SCOT et du PLH.

Le Code de l'Urbanisme distingue deux outils en faveur de la mixité sociale :
- Les Secteurs favorisant la Mixité Sociale (SMS)
- Les Emplacements Réservés (ER)

LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

A RETENIR

Le Code de l'Urbanisme donne la possibilité à une Commune d'imposer un certain pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, dans des secteurs identifiés du PLU, en zones urbaines ou à urbaniser.

Pour appliquer cette servitude de mixité sociale, le Code de l'Urbanisme permet de définir les secteurs où un pourcentage des programmes de logements prévus doit être affecté à des catégories de logement. Cela implique de fixer un pourcentage et les catégories de logements attendues. La catégorie de logements ainsi définie cible le logement à prix abordable pour favoriser la mixité sociale, et peut aller jusqu'à préciser la catégorie de logements attendu : PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) et accession sociale.

La taille des secteurs ne fait l'objet d'aucune consigne particulière du Code de l'Urbanisme. Il n'y a pas de droit de délaissement associé à ces servitudes de mixité sociale, contrairement aux emplacements réservés.

Dans la pratique, des seuils de déclenchement sont précisés : le Code de l'Urbanisme donne la possibilité d'appliquer le taux de logements en mixité sociale à la totalité des programmes de logements qui seront réalisés sur le secteur.

Un seuil de déclenchement ou seuil d'application minimum de logements peut être défini. Il peut être exprimé en nombre de logements ou en surface de plancher au m².

Résidence de la Tour, Mistral Habitat
Commune de Faucon

FICHE PEDAGOGIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLU, les communes appliquent de manières différentes les Secteurs de Mixité Sociale. Selon les Bureaux d'Etudes en charge de l'élaboration du PLU, et les élus en charge du projet, la projection en nombre de logements n'est pas toujours aisée à saisir, appliquer et instruire lors des autorisations d'urbanisme ultérieures, rendant par là même l'objectif de production de logements moins efficient.

Il s'agit de mieux appréhender cet outil, de l'adapter en fonction :

- des obligations de la Loi SRU (Loi du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains),

- des besoins en logements en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT et PLH,

- de la situation foncière communale.

PRECONISATIONS

■ Fixer un taux au sein de chaque OAP selon l'ambition communale

Taux de logements locatifs à loyers maîtrisés	Préconisation et finalité
30 %	Orientation n°2 du PDH 84 : Rééquilibrer la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages (30 % de logements à loyers maîtrisés sur l'ensemble du département au sein de la production) Orientation n°7 du PDH 84 : - Favoriser le regain d'attractivité résidentielle pour les polarités principales * - Diversifier l'offre pour développer en particulier le logement locatif social pour les polarités secondaires *
40 %	Accroître l'offre locative abordable sur les territoires qui comportent un déséquilibre du parc de logements important ne permettant pas d'assurer une réponse à la diversité des besoins
20 %	Diffuser l'offre locative abordable sur tout le territoire départemental pour répondre à la diversité des besoins en logements de l'ensemble des ménages (communes rurales et < 3 000 habitants)

*** La structure territoriale particulière du Vaucluse définie par le PDH**

Elle présente des caractéristiques et des enjeux spécifiques en matière d'habitat à travers 2 niveaux de polarité :

- Polarités principales définies par le PDH :

Apt, Avignon, Bollène, Carpentras, Cavaillon, L'Isle-sur-la-Sorgue, Le Pontet, Orange, Pertuis, Sorgues, Vaison-la-Romaine, Valréas.

- Polarités secondaires définies par le PDH :

Aubignan, Bédarrides, Bédoin, Cadenet, Courthézon, Entraigues-sur-la-Sorgue, Gordes, La Tour d'Aigues, Lauris, Le Thor, Malaucène, Mazan, Monteux, Morières-lès-Avignon, Pernes-les-Fontaines, Piolenc, Robion, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Sault, Vedène.

■ Fixer et anticiper l'effet seuil de déclenchement

Un seuil de déclenchement bas peut représenter une contrainte pour les opérateurs privés pour assurer l'équilibre financier de l'ensemble de l'opération, ou pour les bailleurs sociaux pour la gestion d'un parc en diffus ou inséré dans une copropriété.

Un seuil de déclenchement haut peut, par une action de contournement de la règle par division parcellaire ou par montage de deux petites opérations distinctes, limiter la portée de la servitude en nombre de logements potentiels.

Un seuil bas représente un double intérêt :

- Diffuser l'offre abordable de manière étendue sur tout le territoire communal,
- Eviter le phénomène de contournement de seuil par division parcellaire ou par montage de 2 petites opérations distinctes.

Le seuil peut être différencié selon la configuration de la commune : urbaine/rurale, centre/périphérie.

Seuil en nombre de logements	Potentiel en logements abordables				
	10%	20%	30%	40%	50%
1	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	1
3	0	0	0	1	1
4	0	0	1	1	2
5	0	1	1	2	2
6	0	1	1	2	3
7	0	1	2	2	3
8	0	1	2	3	4
9	0	1	2	3	4
10	1	2	3	4	5
15	1	3	4	6	7
20	2	4	6	8	10
30	3	6	9	12	15
40	4	8	12	16	20

Seuil en surface de plancher	Potentiel en logements abordables				
	10%	20%	30%	40%	50%
10	0	0	0	0	0
50	0	0	0	20	25
100	0	20	30	40	50
200	20	40	60	80	100
300	30	60	90	120	150
400	40	80	120	160	200
500	50	100	150	200	250
600	60	120	180	240	300
700	70	140	210	280	350
800	80	160	240	320	400
900	90	180	270	360	450
1000	100	200	300	400	500
2000	200	400	600	800	1000
3000	300	600	900	1200	1500

■ Combiner un secteur de mixité sociale avec une OAP

Combiner un secteur de mixité sociale avec une OAP permet de renforcer la portée programmatique de l'OAP et imposer de manière stricte des obligations de mixité sociale.

Anticiper la gestion spatiale de la mixité :

Lorsque le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est faible, mieux vaut concentrer la programmation sur une OAP ou un emplacement réservé pour dégager un programme de taille pertinente.

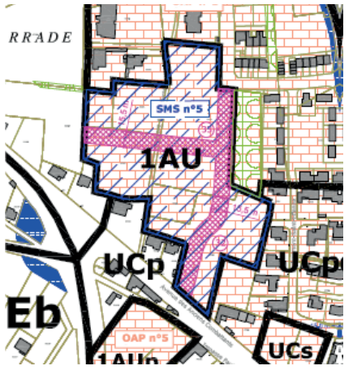
Juxtaposer emplacements réservés (ER) et OAP peut être intéressant :

L'emplacement réservé est une servitude permettant de geler (sans limite dans le temps) un site, une ou plusieurs propriétés, en vue d'une affectation prédéterminée : équipement, voirie ou programme de logements.

ZONE UC - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Nombre de logements créés dans l'opération (aménagement ou construction)	Part des logements créés affectée à minima au logement locatif social (nombre)	Et part de la surface de plancher à vocation d'habitat créée affectée à minima au logement locatif social (%)
1	0	-
2	0	-
3	1	30%
4	2	35%
5	2	
6	2	
7	3	
8	3	
9	3	
10	4	
11 et au-delà	35%	

Exemple d'un secteur de mixité à travers un règlement PLU d'Aubignan (Atelier Marino)



Exemple d'un secteur de mixité à travers un plan de zonage PLU de Courthézon

■ Permettre la majoration du volume constructible

Cet outil de prescription réglementaire peut « faciliter » la sortie des opérations de mixité sociale en permettant de moduler leur équilibre financier par la majoration de leur volume constructible.

Le règlement du PLU peut prévoir l'établissement de secteurs bien délimités à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible (limitée à 50 %).

L'application de cette majoration doit être bien anticipée (hauteur, coefficient d'emprise au sol à gérer).

■ Définir le type de logement social

Il s'agit de définir le mode de financement permettant de construire les logements PLAI, PLUS, PLS avec un seuil maximum pour les logements en PLS et en accession sociale. Ce mode de financement détermine les plafonds de ressources des locataires.

■ Définir la taille des logements

Le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels des programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille pertinente au regard du contexte local et territorial. Cela permet à la Commune d'assurer une réelle diversité de logements et mieux adapter l'offre aux besoins identifiés.

■ SMS ou OAP ?

Dans les secteurs où l'offre de logements locatifs sociaux est insuffisante, la servitude de mixité sociale est à privilégier. La servitude de mixité sociale s'impose dans un rapport de conformité : l'opérateur doit très exactement respecter le pourcentage et les catégories définies dans le règlement.

La servitude de mixité sociale peut également être utile combinée avec une OAP : il s'agira d'élargir son périmètre au-delà de l'OAP, de sorte à éviter les « effets de bord » (développement d'opérations en limite extérieure du projet, permettant de profiter des nouveaux équipements et de la nouvelle dynamique de territoire sans participer au financement ni subir les « contraintes » de projet, en l'occurrence la mixité).

A contrario, dans les secteurs détendus où les besoins en logements locatifs sociaux peuvent être plus mesurés, l'OAP constituera un outil suffisant de cadrage de programmation logements.

Résidence Hibiscus, Grand Delta Habitat Commune de Monteux

FICHE PEDAGOGIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME