

>> **PLU ET LOGEMENT**

Françoise Zitouni, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille

Fiche 3

PRISE EN COMPTE DU LOGEMENT DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LE RÈGLEMENT ?

Le logement représentant l'une des dimensions stratégiques de la politique d'aménagement de l'espace définie par la commune, cette dimension est présente dans l'ensemble des documents composant le dossier de PLU. Le rapport de présentation comme le PADD traitent de l'habitat dans une perspective de mixité urbaine et sociale, en s'appuyant sur le diagnostic des besoins et sur les prévisions économiques et démographiques. Mais seuls le règlement et ses documents graphiques peuvent imposer aux tiers des prescriptions spécifiques en matière de logement, que les orientations d'aménagement **et de programmation** peuvent préfigurer dans une certaine mesure.

1. Les orientations d'aménagement et de programmation

1.1. Contenu

Les orientations d'aménagement **et de programmation** doivent être élaborées **dans le respect des orientations définies par le PADD**. Les OAP conservent leur caractère facultatif pour les PLU communaux qui peuvent exclusivement déterminer des orientations portant sur l'aménagement. La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) a introduit dans les PLU intercommunaux des orientations thématiques obligatoires relatives à l'habitat et aux transports et déplacements qui tiennent lieu de PLH et de PDU¹.

Les orientations relatives à l'aménagement font l'objet d'une déclinaison spatiale, par « *quartiers* » ou par « *secteurs* », sous forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif. Cette présentation leur confère un caractère opérationnel conforme à leur objet : mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs ; prévoir les opérations et les actions d'aménagement à y mettre en œuvre (c. urb., art. L. 123-1). Les orientations d'aménagement doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini. L'habitat y est pris en compte indirectement à travers les projets d'aménagement de ces espaces et mis en corrélation avec les autres domaines d'action – activités, espaces publics, transports – dans une stratégie de *mixité urbaine* à l'échelle du quartier ou du secteur.

Depuis que les orientations d'aménagement ont été détachées du PADD par la loi Urbanisme et habitat de 2003, il était interdit de faire figurer dans cette nouvelle

¹ Voir Henri Jacquot, Les orientations d'aménagement et de programmation, Fiche 1, GRIDAUH, *Écriture du PLU*.

pièce du dossier des orientations thématiques relatives à l'habitat communes à l'ensemble des secteurs visés, que l'on trouve pourtant encore dans certains PLU. En particulier, les orientations d'aménagement ne peuvent instaurer des servitudes de logement².

Les orientations de programmation en matière d'habitat retrouvent leur place dans les OAP des PLU intercommunaux, avec un contenu encadré par les articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme qui y répartissent la majeure partie du contenu des PLH³. Elles contiennent deux types d'éléments tirés du document d'orientation et du programme d'actions du PLH.

Concernant les éléments d'orientation, les OAP peuvent intervenir :

- soit en complément du PADD pour préciser les principes généraux de la politique d'offre de logements et les axes principaux des politiques d'attribution de logements locatifs sociaux et d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées⁴ ;
- soit de manière autonome, pour définir les objectifs des politiques de requalification des parcs public et privé, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain concernant en particulier les actions de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés, ainsi que les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes, notamment des étudiants (CCH, art. R. 302-1-2, e).

Les principes et les objectifs définis par les OAP concernent en principe la totalité du territoire intercommunal. Cependant, lorsque leur réalisation appelle des interventions publiques, les OAP désignent les communes ou éventuellement les secteurs géographiques et les catégories de logements concernés (CCH, art. R. 302-1-2),

Concernant le programme d'actions, les OAP contiennent :

- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ;
- les principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation des parcs public et privé et, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir ;
- la description des opérations de rénovation urbaine précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;

² Par exemple, la modification, en juin 2007, du PLU de Grenoble approuvé en octobre 2005, est justifiée par le transfert dans le règlement d'obligations de réalisation de logements sociaux dans deux secteurs qui figuraient jusqu'alors seulement dans les orientations d'aménagement (secteurs à 20 % et à 30 % de logements sociaux) et par l'apport de précisions sur la nature de ces logements. Cette modification intervient suite à l'entrée en vigueur de la loi ENL qui offre désormais, avec l'instauration des servitudes de logement de l'article L. 123-2 d, une base légale pour introduire dans le PLU des obligations précises de mixité.

³ Sur la répartition du contenu du PLH entre le PADD et les OAP voir Fiche 2 « Normes supérieures ».

⁴ L'article R. 123-3-1, 1° du code de l'urbanisme précisant qu'en matière d'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4 qui reproduit la définition générale du PLH donnée par l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, on en déduit que les OAP peuvent préciser les orientations générales concernant l'habitat contenues dans le PADD, notamment celles mentionnées aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du CCH que l'article R. 123-3 du code de l'urbanisme fait entrer dans le champ du PADD.

- les interventions foncières nécessaires à la réalisation des actions programmées.

Le programme d'actions est décliné par communes ou par secteurs géographiques dont l'étendue n'est pas précisée. S'agissant des communes déficitaires en logements locatifs sociaux soumises à une obligation de rattrapage, les OAP doivent indiquer la répartition prévisionnelle des logements à réaliser entre les différentes communes membres de l'EPCI.

1.2. Portée

Il résulte de la combinaison des articles L. 123-1-4, 1° et L. 123-5 du code de l'urbanisme que *les orientations d'aménagement* peuvent prévoir des actions et opérations visant à produire de nouveaux logements ou à intervenir sur le parc de logements existants⁵, mais qu'elles ne sont opposables qu'en termes de **compatibilité** aux travaux de construction ou d'aménagement concourant à leur réalisation qui font l'objet d'un contrôle au titre du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement fixent un cadre d'intervention souple, indiquant des principes d'organisation applicables à l'intérieur de quartiers à requalifier ou de périmètres d'opérations d'aménagement (ZAC) ou de rénovation urbaine (PRU), sans imposer au sein de ces « sites à enjeux » la localisation ou le tracé précis des voies, des espaces et des équipements publics. Les travaux de construction, de rénovation, d'aménagement ou de démolition soumis à autorisation ou à déclaration au titre du droit de l'urbanisme⁶ qu'il est prévu de réaliser dans ces secteurs doivent être compatibles et non conformes à ces principes d'aménagement. La présence de servitudes de logement dans les orientations d'aménagement est donc illégale, seuls le règlement et ses documents graphiques pouvant imposer aux propriétaires des conditions précises d'occupation des sols⁷.

Peut-on considérer que les OAP des PLU intercommunaux, indépendamment de la nature et du contenu spécifiques des orientations de programmation qu'ils doivent comprendre, auront la même portée juridique que les OAP des PLU communaux qui ne comprennent que des orientations relatives à l'aménagement ? En d'autres termes, ces OAP seront-elles directement opposables, toujours en termes de compatibilité, aux travaux et opérations visés à l'article L. 123-5⁸ ?

⁵ Actions ou opérations à mettre en œuvre notamment pour « [...] lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (c. urb., art. L. 123-1-4, 1°).

⁶ Y compris lorsque ces travaux se rattachent à des opérations ou actions d'aménagement relevant de législations étrangères au droit de l'urbanisme, telles que les OPAH ou les opérations de résorption de l'habitat insalubre.

⁷ CE 29 avr. 1998, Société Cosson, req. n^{os} 168895 et 173915 : un document d'urbanisme ne peut restreindre le droit de propriété que dans la mesure où le code de l'urbanisme offre un fondement légal pour ce faire. Voir également CE 26 mai 2010, M. Manuel Dos Santos c. Commune de Saint-Avé, req. n°320780 : un refus de permis de construire ne pouvait être fondé sur la délimitation d'un secteur inconstructible par une orientation d'aménagement, seul le règlement pouvant instaurer des servitudes d'inconstructibilité

⁸ L'alinéa 2 de l'article L. 123-5 dispose que ces travaux ou opérations « doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ». Cette formulation ambiguë signifie-t-elle que les autorisations de construire ou d'aménager ne doivent être compatibles qu'avec les « orientations d'aménagement » des OAP ou avec l'ensemble des orientations contenues dans les OAP ? Par exemple, si les OAP d'un PLU communautaire comprennent des orientations relatives à l'application de servitudes de logement (qui figurent dans le programme d'actions détaillé du PLH : CCH, art. L. 302-1), il semblerait logique que celles-ci soient directement opposables aux opérateurs intervenant dans ces secteurs.

Quoi qu'il en soit, cette question semble ne présenter en pratique qu'un intérêt limité dans la mesure où plusieurs des PLU issus de la loi Grenelle utilisent de façon complémentaire les possibilités offertes par les OAP. La coexistence d'orientations d'aménagement et d'orientations de programmation dans les PLU intercommunaux permet alors de traduire dans des schémas d'aménagement les principes et le programme d'actions relatifs à l'habitat en descendant au niveau infra-communal, alors que les orientations de programmation sont en principe établies à l'échelle de la commune⁹.

Le renforcement du contenu et de la portée des OAP incite les PLU intercommunaux à en faire un usage de plus en plus large¹⁰ et diversifié. À titre d'exemple, le PLU de la communauté d'agglomération du Grand Poitiers, approuvé en avril 2011, anticipe l'adoption de la loi ENE en instaurant trois catégories d'orientations d'aménagement qui contribuent chacune à son niveau à la mise en œuvre du PLH : des orientations territoriales, par commune et par quartier pour la ville-centre ; des orientations thématiques applicables sur l'ensemble du territoire communautaire et des orientations particulières aux zones AU¹¹.

2. Le règlement

Une politique urbaine en faveur du logement est mise en œuvre dans le cadre des zones U et AU ainsi que des secteurs et emplacements réservés délimités à l'intérieur de ces zones. Le PLU favorise une mixité fonctionnelle au sein de ces zones et une diversité des types de logements à l'intérieur des emplacements réservés à cet effet (voir fiche n°4).

2.1. Dispositions relatives à la nature de l'occupation des sols

Les articles 1 et 2 du règlement de zone ne mentionnent que les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières. Les constructions et travaux qui ne sont ni prohibés ni réglementés sont donc en principe admis, conformément au principe de diversité fonctionnelle exprimé par les articles L. 123-1-5, 1° et R. 123-9 (al. 23) du code de l'urbanisme. Suivant ces dispositions, les PLU peuvent préciser l'affectation des sols suivant les usages principaux qui peuvent en être faits et édicter des règles différentes dans une même zone selon que les constructions sont affectées à l'habitation ou à d'autres destinations¹². Toutefois, les restrictions aux changements de destination visant à protéger la fonction résidentielle ou à renforcer d'autres fonctions pour maintenir une mixité urbaine (PLU de Paris, juin 2006), sont considérées comme illégales

⁹ L'article R. 302-1-3 du CCH auquel renvoient les dispositions réglementaires relatives aux OAP indique que le programme d'actions du PLH doit être établi pour « *chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH* ».

¹⁰ Par exemple le PLU du Grand Lyon qui comptait 170 OA en 2005, en comprend 237 en 2010.

¹¹ Voir CERTU-FNAU, *Plans locaux d'urbanisme intercommunaux – Retours d'expériences, des pistes pour demain*, Éd. du CERTU, coll. Dossiers, 2012.

¹² L'alinéa 23 de l'article R. 123-9, issu du décret du 27 mars 2001, énumère neuf destinations différentes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, ou encore constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

dès lors qu'elles ont un caractère **général et absolu** ou ne sont pas proportionnées à l'objectif d'intérêt général poursuivi¹³.

En revanche, les articles 1 et 2 ne permettent pas d'assurer une diversité de l'habitat en interdisant ou en réglementant différemment certaines catégories d'habitation non prévues par la typologie des destinations établie par l'article R. 123-9, telles que « habitat individuel » et « habitat collectif » ou encore « logements sociaux » et non sociaux. Quand bien même ces distinctions seraient justifiées par des motifs d'urbanisme, elles excèdent les limites du contrôle administratif de la destination des immeubles d'habitation, lequel ne peut porter sur l'usage individuel ou collectif qui en est fait¹⁴, ni sur le régime juridique des logements et le statut de leurs occupants. Toute discrimination entre les formes de logement ou de propriété étant prohibée, l'article 2 du règlement de zone ne peut poser des conditions propres à la création de logements locatifs sociaux (obligation d'affecter au logement locatif social un pourcentage minimum des surfaces d'habitation)¹⁵ que si elles s'appliquent à l'intérieur des périmètres de servitudes **des articles L. 123-1-5, 15° et 16° et L. 123-2, b** délimités par les documents graphiques.

2.2. Dispositions relatives aux conditions de l'occupation des sols

La combinaison des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords (art. 3 à 13 du règlement de zone) peut avoir pour effet de diminuer fortement la densité des constructions autorisées (en déterminant un COS « de fait ») et en renchérissant le coût de la construction, d'empêcher implicitement la réalisation de logements collectifs et particulièrement de logements locatifs sociaux. Ces choix, qui peuvent être justifiés par la volonté de respecter les caractéristiques de l'urbanisation existante, vont à l'encontre du principe de mixité. Le PLU devra donc prescrire des règles qui dégagent de réelles possibilités de construire (voir fiche n° 1).

Certaines de ces règles ont été adaptées pour faciliter cette démarche :

- **Caractéristiques des terrains (art. 5)** La possibilité de subordonner la constructibilité d'un terrain à une superficie minimale, très largement utilisée dans les POS, a été limitée aux cas où elle est justifiée par des contraintes techniques (dispositif d'assainissement non collectif) ou par la volonté de « *préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » (c. urb., art. R. 123-9 5°). Cette dernière possibilité, ouverte par la loi UH du 2 juillet 2003¹⁶, atténuée la portée de la restriction imposée par la loi SRU et tend à freiner l'évolution du bâti existant vers une mixité urbaine et sociale en maintenant par exemple le caractère pavillonnaire de certaines zones.

¹³ CAA Paris 2 avr. 2009, Ville de Paris, Préfet de Paris, req. n°07PA03868 et CE 8 juin 2010, Sàrl Immo Concept c/ Commune de Maisons-Laffitte, req. n°317469 à propos de dispositions du PLU de Paris qui interdisaient la transformation de locaux commerciaux et artisanaux en logements. En revanche, l'article L. 631-7 du CCH soumet à autorisation préalable le changement d'usage des locaux d'habitation dans les agglomérations les plus importantes.

¹⁴ Le Conseil d'État considère que les limitations apportées aux possibilités de divisions de constructions en plusieurs logements, y compris dans les zones réservées à l'habitat individuel, sont sans portée juridique : CE 22 juill. 1992, Comité de sauvegarde de Maurepas-Village, req. n°78196. Les POS se référaient couramment à cette distinction que certains PLU reprennent encore.

¹⁵ Voir les articles 2 de la zone urbaine générale des PLU de Montpellier (mars 2006) et de Paris (juin 2006).

¹⁶ Loi n°2003-590, art. 17 et décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art. 2-VII, 1°.

- **Stationnement (art. 12)** Afin de limiter les exigences de réalisation d'aires de stationnement, plusieurs documents d'urbanisme font varier le nombre de places de stationnement à réaliser en fonction de la dimension des logements. Concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'État, l'article **L. 123-1-13** 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 lors de la construction de ces logements. En outre, l'obligation de réalisation d'aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de réhabilitation de bâtiments affectés à des logements locatifs aidés, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher**. Ce mécanisme vise à alléger la charge foncière. Sa mise en œuvre doit être coordonnée avec une amélioration de la desserte en transports collectifs prévue par le PDU (cf. fiche n°2).

2.3. Dispositions relatives aux possibilités maximales d'occupation des sols

Les utilisations du COS sont encadrées par l'article R. 123-10 qui maintient la faculté de fixer dans les zones U et AU des COS différents suivant les catégories de destination définies à l'article R. 123-9, mais qui supprime les COS alternatifs dont le maniement était complexe. La réglementation actuelle, suite au décret du 27 mars 2001, ne permet plus de diversifier les COS applicables aux constructions ayant la même destination pour tenir compte de « *la nature des constructions* »¹⁷.

Le COS est donc essentiellement conçu comme un dispositif d'incitation à la mixité fonctionnelle pouvant favoriser la protection et le développement de l'habitat en fonction des situations locales et des objectifs d'aménagement de la commune. Ainsi, dans la zone urbaine générale (UG) du PLU de Paris, l'équilibre entre les destinations « habitation » et « emploi » est assuré principalement par l'institution d'un COS différencié, combiné avec une limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

En revanche, le COS ne permet pas de privilégier tel ou tel type d'habitation ou de contrôler le nombre ou la taille des logements réalisés à l'intérieur d'une habitation. Quant aux normes de densité exprimées autrement que par un COS, telles que la fixation d'une surface minimale de plancher par logement¹⁸ ou d'un nombre maximum de logements et de pièces habitables à l'hectare¹⁹, elles n'ont aucun fondement légal.

Toutefois, la loi SRU et les législations ultérieures ont ménagé et développé des possibilités de dépassement, sans contrepartie financière, du volume constructible résultant du COS, ou des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol édictées par le PLU, pour inciter à la construction de logements sociaux ou à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans certains secteurs. Ainsi, les dépassements des règles volumétriques autorisés dans la limite de 50 % par l'article L. 127-1²⁰ permettent d'assurer une diversité de

¹⁷ Certaines constructions destinées à l'habitation, telles que les hébergements légers de loisirs par exemple, se distinguent des autres par leur nature particulière qui pouvait, dans le cadre des POS, justifier une adaptation des règles de densité. De même, les POS instaurent fréquemment des COS alternatifs ou différenciés en fonction de la nature des opérations, habitat groupé ou individuel notamment.

¹⁸ CE 9 juill. 1997, Commune de Megève, req. n° 146-06 1, concl. L. Touvet.

¹⁹ CE 11 déc. 1998, Commune de Barthenheim, req. n° 155 143, concl. E. Honorat.

²⁰ La loi du 25 mars 2009 a modifié la rédaction de cet article en portant de 20 % à 50 % la possibilité de dépassement, pérennisant une mesure transitoire instituée par l'article 4 de la loi ENL.

l'habitat en favorisant la production de logements sociaux²¹ dans des secteurs délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU. L'utilisation de ces bonifications de densité n'est pas indépendante de l'existence d'un PLU et des choix d'aménagement qui y sont exprimés : elles ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du PADD. Certaines communes les associent d'ailleurs à une servitude de logement pour renforcer les effets de cet outil de mixité (PLU de Paris).

Le dépassement est possible à deux conditions :

- que la partie de la construction en dépassement soit affectée à du logement social ;
- que le coût foncier imputé à ces logements sociaux n'excède pas un montant variable suivant les zones géographiques (c. urb, art. R. 127-2).

Le respect de ces prescriptions est assuré lors de l'instruction des demandes de permis de construire : l'article R. 431-17 du code de l'urbanisme exige la production de pièces complémentaires permettant de contrôler l'affectation de la SHON au logement social, parmi lesquelles figure l'engagement du demandeur de conventionner le logement. Après l'obtention du permis de construire, l'administration pourra sanctionner le non-respect de cet engagement par le retrait du permis.

Les possibilités de majoration de volume constructible prévues en faveur du logement social peuvent être combinées avec une majoration jusqu'à 30 % en faveur de la performance énergétique et des énergies renouvelables sans pouvoir entraîner globalement un dépassement supérieur à 50 % (c. urb., art. L. 128-1 à L. 128-3).

3. La complémentarité des orientations d'aménagement et du règlement

Les *orientations d'aménagement* et le règlement sont deux modes de traduction des objectifs du PADD autonomes l'un vis-à-vis de l'autre. Ils peuvent être utilisés complémentaires sans qu'il y ait de prééminence de l'un vis-à-vis de l'autre²².

Plusieurs des PLU étudiés font une utilisation complémentaire des orientations d'aménagement et du règlement pour définir un même projet ou une même opération²³. Cette complémentarité est parfois prévue par les textes, par exemple en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU : l'article R. 123-6 précise que lorsque la capacité des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de ces zones le permet, les orientations d'aménagement **et** le règlement définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement. Cette utilisation complémentaire peut également être mise en œuvre par les collectivités qui souhaitent imposer des contraintes fortes aux propriétaires des terrains.

Dans ce cas, il convient de dissocier clairement ce qui relève des orientations d'aménagement et ce qui doit être mentionné dans le règlement :

²¹ Au sens du 3° de l'article L. 351-2 du CCH.

²² Voir Henri Jacquot, *Les orientations d'aménagement et de programmation*, Fiche 1, GRIDAUH, *Écriture du PLU*.

²³ *Le PLU*, Fiche pratique n°2, *Les orientations d'aménagement*, CERTU, mars 2006.

- des périmètres d'emplacements ou de secteurs réservés à des programmes de logements peuvent faire l'objet d'une indication approximative dans les orientations d'aménagement. Ces emplacements réservés figurent dans des schémas de principe opposables seulement en termes de compatibilité et laissant donc une importante marge d'appréciation aux futurs aménageurs ;
- en revanche, seuls le règlement et ses documents graphiques peuvent contenir des règles d'occupation des sols précises, **comme l'a rappelé le Conseil d'État dans l'arrêt « Dos Santos » du 26 mai 2010, notamment** la localisation exacte des emplacements et des secteurs faisant l'objet des servitudes de logement (art. L. 123-1, 15° et 16° et L. 123-2 b) et les prescriptions applicables à l'intérieur de ces emplacements, par exemple l'obligation de consacrer une partie des surfaces constructibles à l'habitat ou au logement social, qui peuvent être détaillées dans les articles 1 et 2 du règlement. Ces obligations précises de mixité sociale s'imposent alors aux propriétaires des terrains inclus dans ces emplacements qui peuvent faire valoir leur droit de délaissement, et à tous les demandeurs d'autorisation d'urbanisme, qu'il s'agisse de particuliers ou de professionnels de l'immobilier.

La complémentarité des OAP ayant un objet de *programmation* et du règlement fonctionne sur un mode différent. En effet, eu égard à l'obligation de compatibilité entre PLU et PLH, la création d'orientations de programmation renforce l'obligation de cohérence entre les pièces du dossier de PLU, que le juge contrôle au titre de l'erreur manifeste d'appréciation. Le règlement étant le principal vecteur de la mise en œuvre des objectifs et du programme d'actions en matière d'habitat, ses prescriptions doivent s'inscrire dans le cadre des choix de programmation des OAP et traduire à l'échelle de chaque zone les objectifs de renouvellement et d'extension urbaine visés par ces orientations. Le PLU intercommunal du Grand Poitiers qui comporte des orientations portant spécifiquement sur les zones à urbaniser illustre ce que pourrait être ce type d'articulation renforcée entre OAP et règlement. Ces orientations définissent schématiquement la superficie et la vocation (habitat, activité, mixte) de chaque zone et précisent éventuellement le nombre de logements envisagés, ainsi que les formes urbaines attendues (habitat individuel, petits collectifs, habitat groupé). La marge d'autonomie du règlement vis-à-vis des orientations est alors plus restreinte, l'ensemble des prescriptions relatives à la nature, aux modalités et aux possibilités maximales d'occupation des sols étant sollicitées²⁴.

²⁴ Chaque article du règlement des zones AU du PLU du Grand Poitiers renvoie au schéma de composition des formes urbaines et d'organisation spatiale, intégré aux orientations d'aménagement de la zone AU, en lui apportant au besoin des précisions complémentaires.