

architecture
 urbanisme
 paysage

582, allée de la sauvegarde-69009 LYON
 tél: 04.78.83.61.87 fax:04.78.83.64.62
 mail: agence.lyon@2br.fr

Servitudes de mixité sociale



7

Août 2012

**Vu pour être annexé
 à la délibération**

Le Maire

PLU prescrit le 7 octobre 2008

PLU arrêté le 27 juin 2011

PLU approuvé le 28 Août 2012

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme

En poursuivant l'objectif de mixité sociale, le Plan Local d'Urbanisme favorise la construction de logements sociaux par la mise en place d'une servitude au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a institué une nouvelle servitude d'urbanisme applicable dans les zones U et AU (Urbaine et A Urbaniser), complétant la servitude destinée à favoriser la réalisation de « programmes de logement » sur des emplacements réservés au titre du L 123-2 b) du Code de l'urbanisme.

La servitude d'urbanisme L 123-1-5 16° se distingue de la servitude L 123-2 b) car elle n'est pas assortie du droit de délaissement.

Souvent appliquée à un secteur plus large, elle permet de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU.

Il s'agit d'identifier un secteur au sein du territoire communal sur lequel un programme de construction de logements est envisagé, et pour lequel une partie du programme doit obéir aux contraintes fixées par le PLU (c'est-à-dire être affectée aux catégories de logements qui contribueraient à atteindre des objectifs de mixité sociale).

A titre d'information, l'article 55 de la loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) définit les catégories de logements entrant dans la catégorie des logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des PLI et de certains Prêts conventionnés locatifs sans plafonds de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

[...]

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Afin de permettre et garantir l'accroissement équilibré du parc de logements et assurer la mixité urbaine et sociale **sur les zones UCa et 1AU** du village, la commune a choisi d'instituer une servitude d'urbanisme particulière au titre du L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs de mixité sociale sont assortis d'une orientation d'aménagement et de programmation précise.

Ces secteurs de mixité sociale identifiés dans le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme permettent d'imposer à l'opérateur :

- sur la zone 1AU, 20% minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.
- Sur la zone UCa, 15% minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage est calculé sur le nombre de logements total des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation.

| Nom des zones | Taux minimal de logement affecté au logement aidé | Catégorie de logement aidé |
|---------------|---|----------------------------|
| 1AU | 20 % | PLAI, PLUS, PLS... |
| UCa | 15 % | PLAI, PLUS, PLS... |