



APPROBATION : 01-10-2013  
MODIFICATION :

# Plan Local d'urbanisme



**7a**

Secteurs en vue de la mixité d'habitat  
(articles L123.1.16° du CU)



# Servitudes en vue de la mixité d'habitat

## **1. Présentation de la servitude**

L'article L123.1.5 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme offrent la possibilité aux communes de délimiter des secteurs et d'instituer des servitudes dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, 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. Conformément à ces dispositions et en cohérence avec les objectifs de diversification de l'habitat énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D., qui sont conformes aux objectifs du PLH communautaire de Saint Etienne Métropole, la commune a identifié des terrains en vue d'y réaliser ces programmes de logements. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

La commune souhaite réaliser des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordable sur son territoire afin d'assurer une mixité sociale. Quatre secteurs sont retenus pour la réalisation de ces opérations :

- Le secteur de Moulin Picon(A), classé en zone à urbaniser (AUc) dans le futur document.
- Le secteur des Bierces (B) classé en zone UCa.
- Le secteur des Flaches(C) classé en zone UC
- le secteur du bourg classé(D) en zone UA.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur les quatre secteurs (voir document)

## **2. Effets de la servitude et modalités d'application**

Pour réaliser la diversité de l'habitat et imposer une mixité d'habitat, quatre secteurs ont été choisis par la collectivité.

La servitude s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

L'instauration de la servitude vise à imposer un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'opération pour le secteur A et C et un pourcentage de 50% de logements accessibles socialement pour le secteur B et D.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés sur les documents graphiques (Plan de zonage n°5) par une trame particulière et une lettre. Cette lettre renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette cession est authentifiée par un acte notarié.

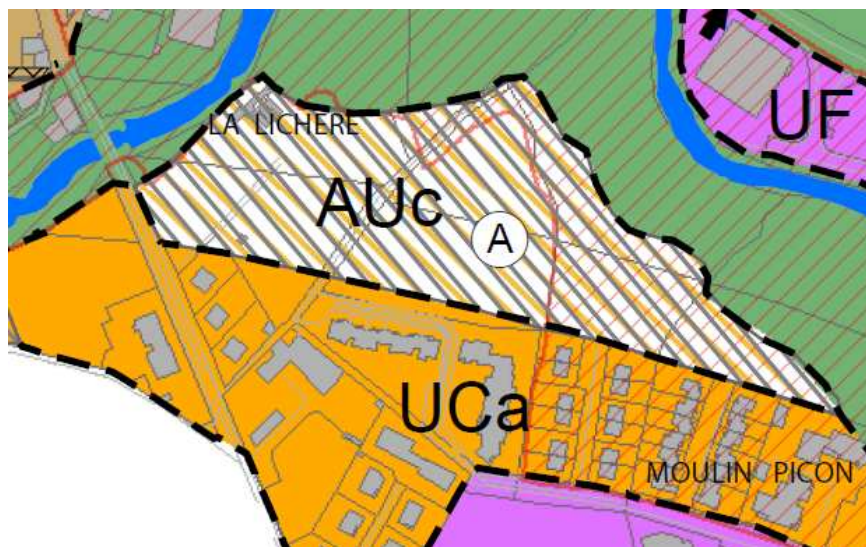
### a) Secteur de Moulin Picon

Le secteur a été identifié sur le plan de zonage, il est repéré par la lettre A. Un pourcentage de 20 % logements locatifs sociaux sera imposé sur le nombre de logements prévus dans les opérations.

L'instauration de la servitude vise à ce que 20% minimum du total de logements réalisés sur la zone soient des logements destinés à l'habitat du logement locatif social. Ces logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) permettent de gérer une mixité d'opérations.

La collectivité maîtrise le foncier de la zone, le projet d'un éco quartier est prévu pour ce secteur.

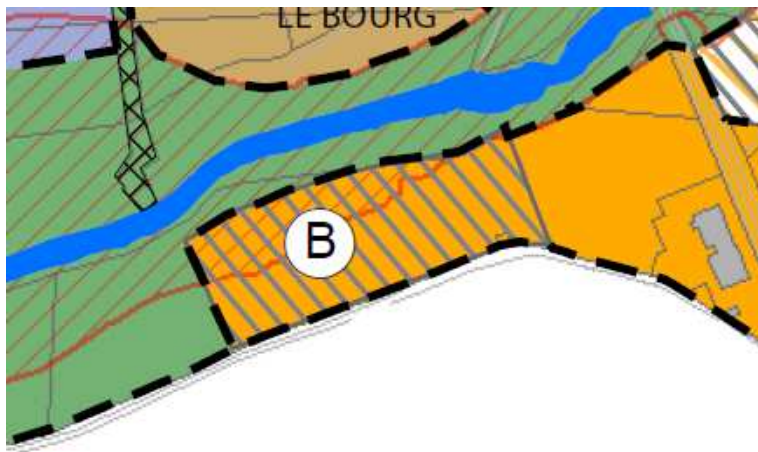
**Site A : Secteur de Moulin Picon : l'espace urbain est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre A**



## b) Secteur des Bierces

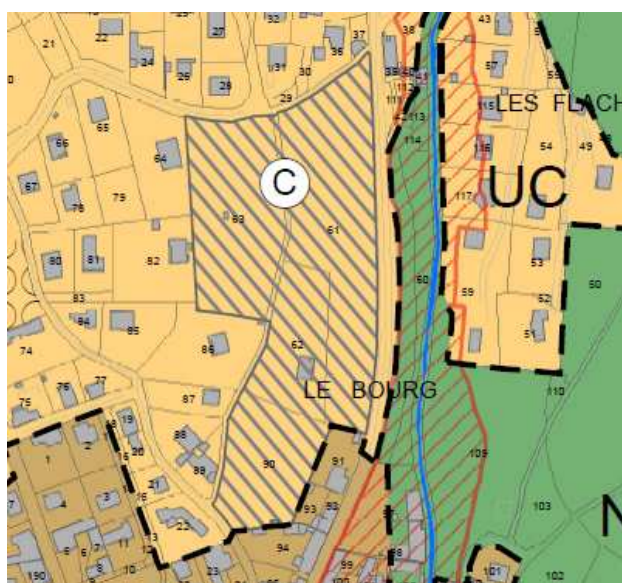
Le secteur a été identifié sur le plan de zonage, il est repéré par la lettre B. Un pourcentage de 50 % de logements accessibles socialement sera imposé sur total de logements prévus dans l'opération. Des orientations d'aménagement et de programmation sont prévues pour le secteur.

**Site B** : Secteur des Bierces: l'espace urbain est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre B



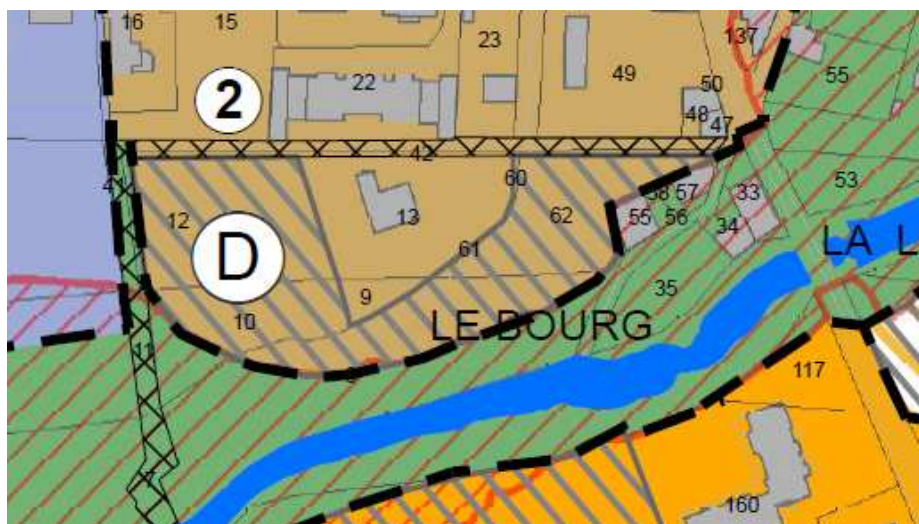
### c) Secteur des Flaches

Le secteur a été identifié sur le plan de zonage, il est repéré par la lettre C. Un pourcentage de 20 % logements locatifs sociaux sera imposé sur le nombre de logements prévus dans les opérations. L'instauration de la servitude vise à ce que 20% minimum du total de logements réalisés sur la zone soient des logements destinés à l'habitat du logement locatif social. Ces logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) permettent de gérer une mixité d'opérations. Des orientations d'aménagement et de programmation sont prévues pour le secteur.



### d) Secteur du bourg

Le secteur a été identifié sur le plan de zonage, il est repéré par la lettre D. Un pourcentage de 50 % de logements accessibles socialement sera imposé sur total de logements prévus dans l'opération. Des orientations d'aménagement et de programmation sont prévues pour le secteur.



Commune de l'Etrat			
Secteur de mixité sociale : article L. 123.1 alinéa16 du CU			
N° de la servitude	Situation	Surface en ha	Part de logement réservée à la typologie souhaitée sur la totalité du programme
<b>A</b>	Moulin Picon Zone AUc	2,5 ha	20% de logement locatif social financement PLUS/PLS ou PLAI
<b>B</b>	Les Bierces	1 ha	50% de logements accessibles socialement.
<b>C</b>	Les Flaches	2 ha	20% de logement locatif social financement PLUS/PLS ou PLAI
<b>D</b>	Le bourg	1 ha	50% de logements accessibles socialement.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés sur les documents graphiques (zonage) par une trame particulière et une lettre. Cette lettre renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette cession est authentifiée par un acte notarié.