

VILLARS



APPROBATION : 11-12-2007
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



7b2 Servitudes en vue de la mixité d'habitat
(L 123.2 du CU)

Commune de VILLARS

Servitudes en vue de la mixité d'habitat

Servitudes en vue de la mixité d'habitat

La commune de Villars est assujettie à l'article 55 de la loi SRU en ce qui concerne la mixité sociale, à ce jour il manque **423 logements sociaux** sur le territoire communal. Afin de combler une partie de ce déficit, la commune a utilisé les outils prévus par le code de l'urbanisme pour imposer la réalisation des logements sociaux.

L'article L123.2 du code de l'urbanisme permettra d'appliquer cette servitude sur certains terrains réservés pour la réalisation de ces logements.

1.Présentation de la servitude

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. En outre, la loi permet de délimiter 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 locatifs qu'ils définit dans le respect de mixité sociale Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, 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, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, selon des critères précisés dans le rapport de présentation du PLU .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.

2. Effets de la servitude et modalités d'application

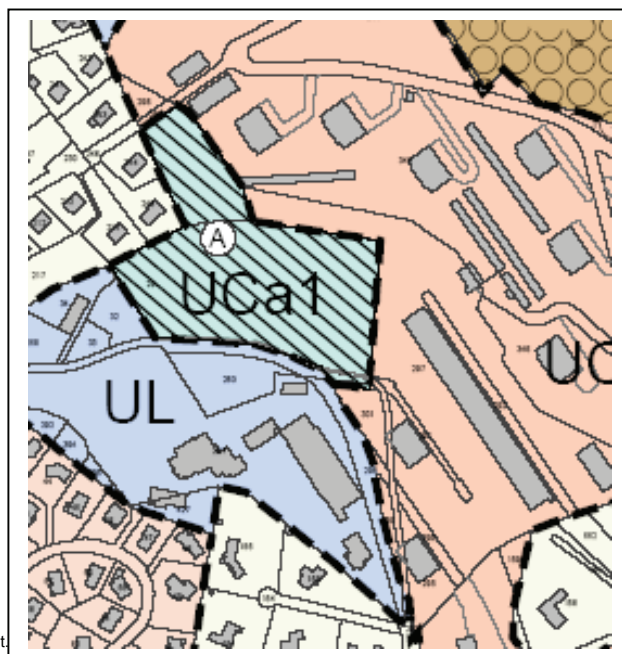
Pour réaliser la diversité de l'habitat et imposer une mixité d'habitat, neuf secteurs ont été choisis par l'ensemble de la commission .Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire.

a/Les Zones urbaines :

Pour les zones urbaines, sept secteurs ont été identifiés sur le plan de zonage, ils sont repérés par les lettres A,B, C,F,G,H et I un pourcentage de logements sociaux sera imposé pour les opérations.

Site 1 : la feuilletière : l' espace urbain est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre A

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% des logements sur l'ensemble de l'opération soient destinés à des logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



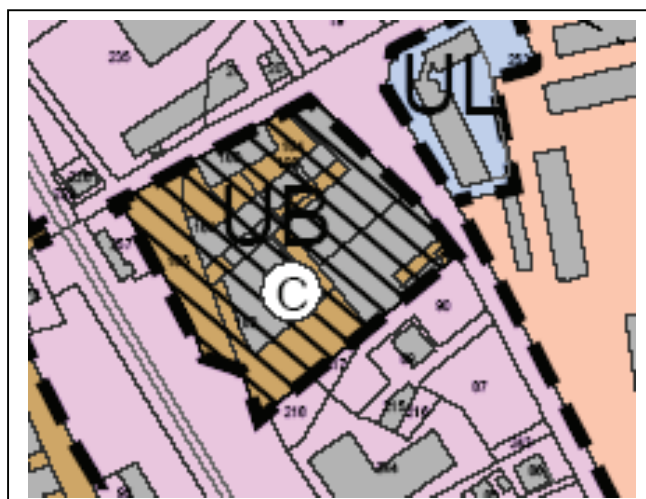
Site 2 :La sapinière, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre B

L'instauration de la servitude vise à ce que 100% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



Site 3: La Gare, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre C

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% de la SHON constructible du terrain soit destinée à des logement locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



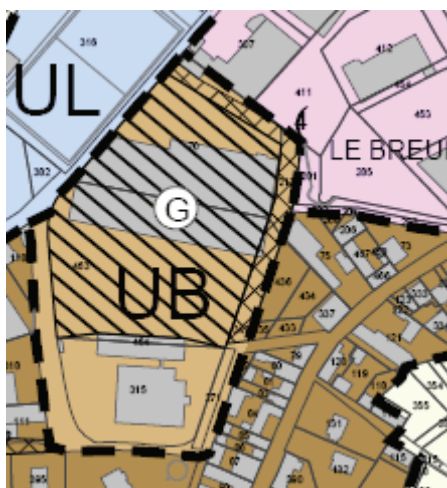
Site 4: La Boutonne, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre F

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



Site 5: Le Breuil, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre G

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



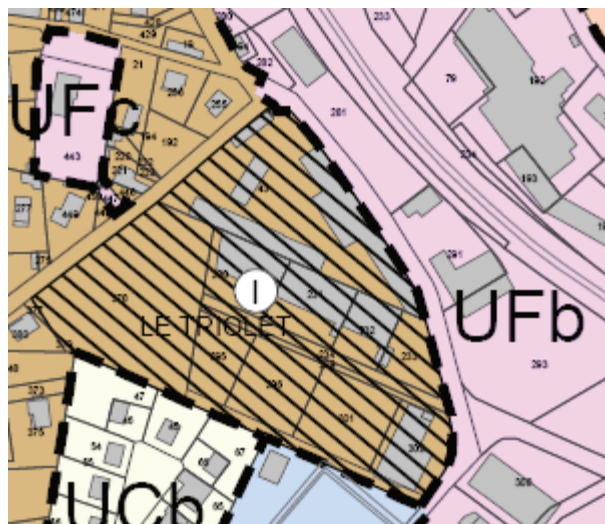
Site 6: le Bourg , le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre H

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



Site 7: le Triolet, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre I

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



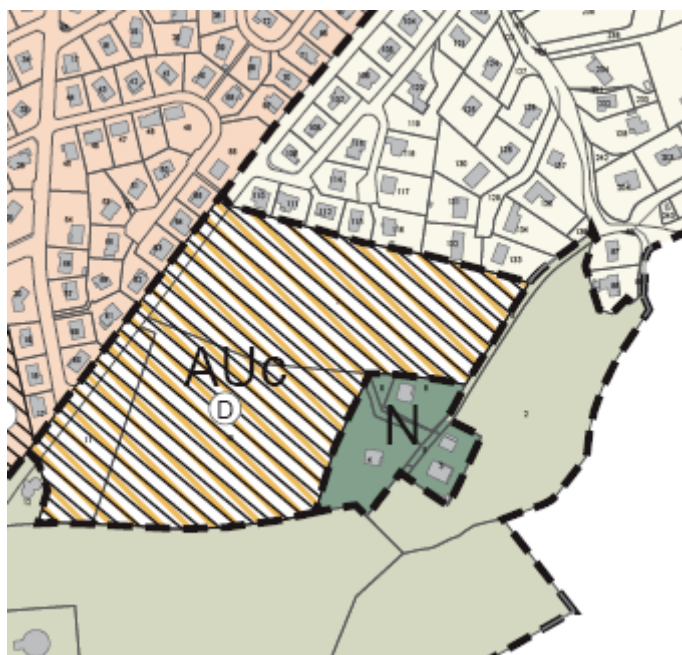
b/Les zones à Urbaniser :

Pour les zones à urbaniser deux secteurs ont été identifiés sur le plan de zonage, ils sont repérés par les lettres D et E, un pourcentage de logements sociaux sera imposé pour les opérations réalisées dans ces secteurs.

Ces deux secteurs seront complétés par des orientations particulières d'aménagement (documents 3a du dossier PLU)

Site 8 : Le Petit Charlieu, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre D

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% de la SHON constructible du terrain soit destinée à du logement et que 30 % de ces logements soient des logement locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



Site 9 Le bourg, le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre E

L'instauration de la servitude vise à ce que 30% de la SHON constructible du terrain soit destinée à des logement locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



Les logements locatifs sociaux avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) permettent de gérer une mixité d'opérations.

Dans tout les cas, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en oeuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune de Villars

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux 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 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.

L'état parcellaire de référence, retenu pour instaurer la servitude est celui existant à la date d'arrêt du PLU.

Commune de Villars				
Servitudes de mixité social L. 123.2.alinéa2				
N° de la servitude		Surface En ha	Part de logement réservé au logement locatif social sur la totalité du programme	Nombre de logements Calcul théorique
A	Secteur de la Feuilletière Zone Uca1	1,50	30 %	45 / 60 log
B	secteur de la Sapinière Zone Ucb1	0,40	100 %	6 logements
C	secteur de la Gare Zone UB	1	30%	20/ 40 log
D	Secteur du Petit Charlieu Zone AUc	4,5	30%	80/ 100 log
E	Secteur du Bourg Zone AUb	5,3	30%	60/80 log
F	Secteur de la Boutonne Zone UCb	1,1	30%	20 log
G	Secteur du Breuil Zone UB	1,2	30%	50 /80 log
H	Le bourg Zone UB	0,4	30%	15 log
I	secteur du Triolet Zone UB	2,5	30%	80/100 logements

