



SERVITUDES EN VUE DE LA MIXITE D'HABITAT

La commune de Saint Priest en Jarez est assujettie à l'article 55 de la loi SRU en ce qui concerne la mixité sociale, à ce jour il manque 14 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 L.123-2 b et d 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.b et d 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'il 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, six secteurs ont été choisis par la collectivité .Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire.

A/ Les Zones urbaines et urbanisées :

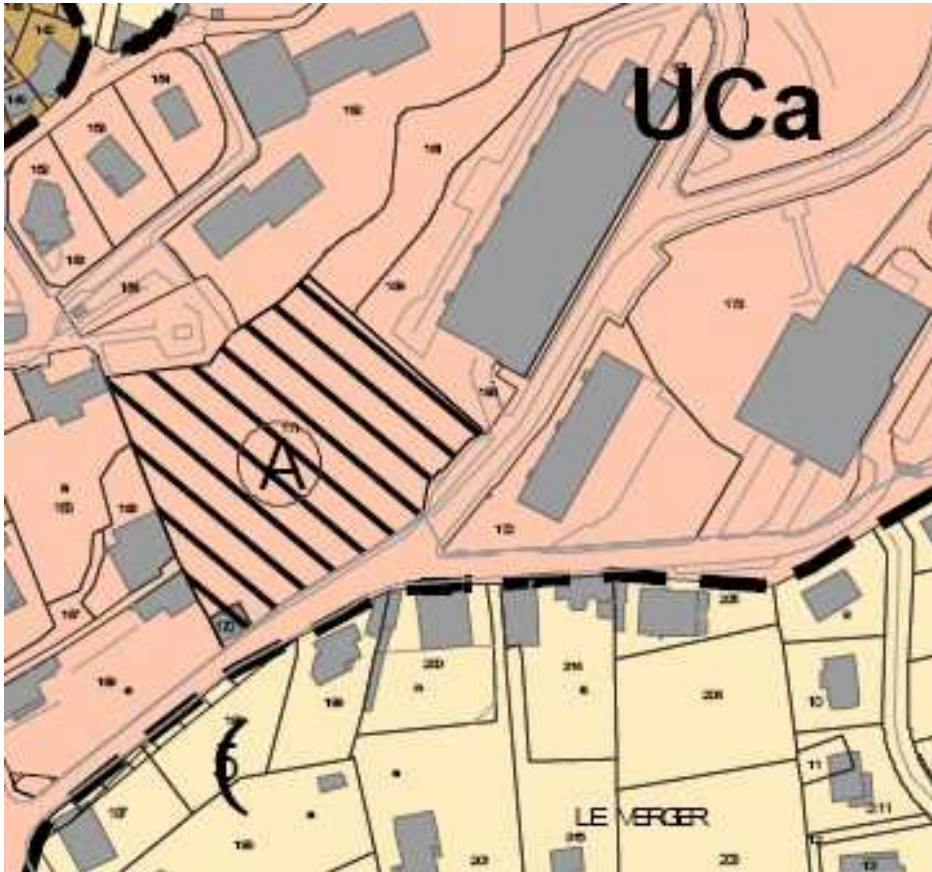
Pour les zones urbaines et urbanisées, six secteurs ont été identifiés sur le plan de zonage, ils sont repérés par les lettres A,B,C,F, un pourcentage de logements sociaux sera imposé pour les opérations.

Les sites A,B,C,F sont concernés par la servitude de l'article L.123-2b

Site 1 : Terrain rue des Carrières : 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 50% des logements sur l'ensemble de l'opération soient destinés à des logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



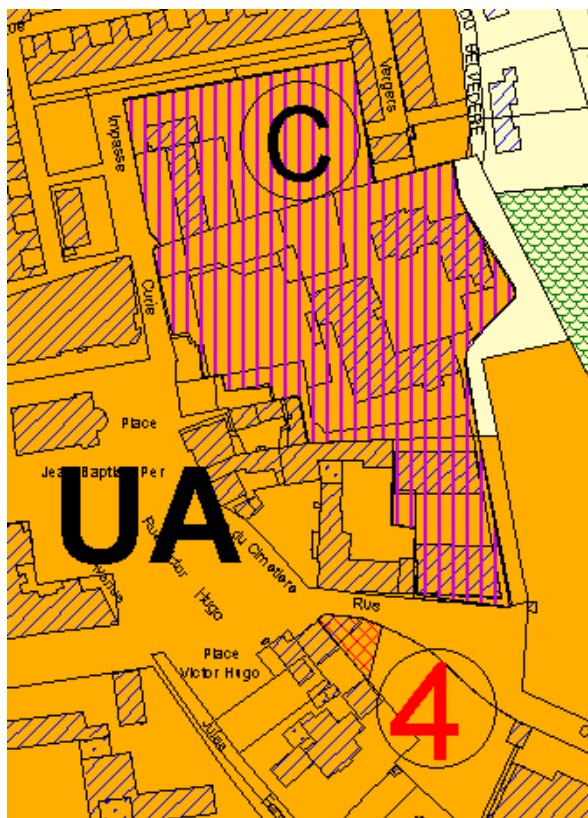
Site 2 : Chemin des Bierces : le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre B

L'instauration de la servitude vise à ce que 20% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



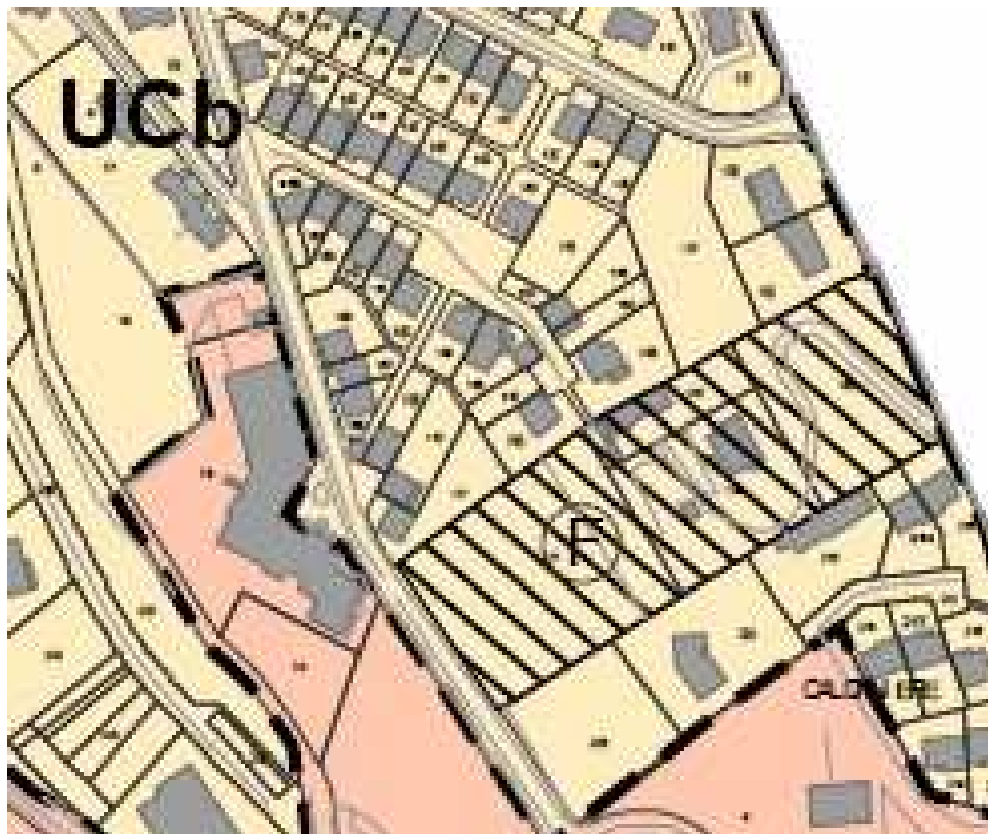
Site 3 : Centre-Bourg : le site est repéré par un graphisme sur le plan de zonage et identifié par la lettre **C**

L'instauration de la servitude vise à ce que 20% des logements réalisés sur le tènement soient destinés à des logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.



Site 4 : Route de l'Etrat : 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 20% des logements réalisés sur la zone soient destinés à l'habitat du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat



Commune de Saint Priest en Jarez Servitudes de mixité sociale L. 123-2.alinéa b et d			
N° de la servitude		Surface En ha	Part de logement réservé au logement locatif social sur la totalité du programme
A Servitude de mixité sociale L123-2.alinéa b	Terrain rue des Carrières Zone UCa	0,50	L'instauration de la servitude vise à ce que 50% des logements sur l'ensemble de l'opération soient destinés à des logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
B Servitude de mixité sociale L123-2.alinéa b	Rue de Dolly Zone UCb	0,42	20 %
C Servitude de mixité sociale L123-2.alinéa b	Centre bourg Zone AUa	1,24	20 %
F Servitude de mixité sociale L123-2.alinéa b	Route de l'Etrat Zone UCb	0,84	20 %

L'instauration de la servitude vise à imposer un pourcentage de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération. 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.

Dans tous 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 Saint Priest en Jarez.

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-dessus.

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 L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette cession est authentifiée par un acte notarié.

Extrait du code de l'urbanisme

Article L 123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) A 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'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.