
Les outils du PLU et la prise en compte de la mixité sociale



Les emplacements réservés et les servitudes sont définis aux articles L.123- 1-8 et L.123-2 du code de l'urbanisme



Emplacement réservé et mixité sociale

- **Article L.123-2 b du code de l'urbanisme**

Uniquement en zone U et AU des PLU :

- pour la réalisation, dans le respect des **objectifs de mixité sociale**, de programmes de logements définis par le PLU.



Emplacement réservé et mixité sociale

Article L.123-2 k

- Programmes de logements pouvant être définis :
 - logements sociaux dans des quartiers qui en sont déficitaires
 - logements intermédiaires dans des quartiers plutôt occupés par des logements sociaux
 - Sur petites unités : logements étudiants, ou personnes âgées, ou personnes handicapées...



Emplacement réservé et mixité sociale

Article L.123-2 b

- Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées :
 - Définition d'un programme spécifique : foyer, maison de retraite, ...
 - Contenu d'un programme exact de logements à réaliser :
 - ex: tant de log PLUS, tant de log PLAI
 - Imposer la réalisation de $X \text{ m}^2$ de SHON, en laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de constructions
 - ex: sur 4000 m^2 de terrain \Rightarrow 2000 m^2 de logements locatifs sociaux et 2000 m^2 libre

Emplacement réservé et mixité sociale

Article L.123-2 b

- L'ER doit figurer dans les documents graphiques des PLU :
 - La nature du programme de logements doit être précisée
 - NB : Il n'est pas nécessaire de préciser un bénéficiaire
Le propriétaire peut réaliser lui-même le programme de logements
 - « gel » du terrain
 - Droit de délaissement (art. L.230-1 et s. du CdU)



Emplacement réservé et mixité sociale

Article L.123-2 b

- Atouts :
 - Définir un site prioritaire pour une opération
 - Anticiper l'acquisition d'un terrain et geler tout autre projet sur le site défini



Emplacement réservé et mixité sociale

Article L.123-2 b

- Mise en garde :
 - Si délaissement, la collectivité doit être prête à acheter (sous peine de supprimer définitivement l'ER)
 - Une collectivité ne peut maintenir indéfiniment des parcelles en ER sans y réaliser un projet d'aménagement



Secteurs délimités

Introduits par la loi MOLLE du 25 mars 2009

- Article L.123-1 16° du code de l'urbanisme
 - En zone U ou AU des PLU
 - possibilité de délimiter des secteurs où en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - un % de ce programme sera affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale
 - Par rapport à la loi ENL :
 - Suppression de la servitude et droit de délaissement
 - Extension de la notion de mixité (pas uniquement log locatifs)

Secteurs délimités

Article L.123-1 16°

- **Atout :**
 - Par rapport à l'emplacement réservé (art. L.123-2-b), la commune n'a pas à définir un programme précis, mais seulement un %
- **Mise en garde :**
 - ◆ Les logements définis ne se développent qu'au gré des projets de construction de logements.

