

## **E - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE** **Délimités dans le document graphique N°3B-7**

En application de l'article L. 151-15 (ancien article L 123-1-5 II 4°) du Code de l'urbanisme  
(modification n°13)

### **1/ Champ d'application de la règle et définition**

#### **1-1/ Champ d'application et mode de calcul**

Dans les secteurs institués en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme et délimités au document graphique N°3B-7 et dénommés « secteurs de diversité sociale », un % minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif au sens de la loi SRU, et/ou à des logements en accession aidée en conformité avec les orientations du PLH.

Ce pourcentage varie en fonction :

- des secteurs de diversité sociale
- de la taille du programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation déterminée par le nombre de logements ou par la surface de plancher (SDP) dans les conditions définies aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux foyers logements (foyers pour jeunes travailleurs, pour personnes âgées..), ni aux résidences étudiantes, ni aux opérations réalisées par des organismes HLM.

Le nombre de logements minimum est calculé en appliquant les % du paragraphe 2 ci-après au nombre total de logements de l'opération, le nombre résultant est arrondi :

- à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5;
- à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5.

La typologie et les surfaces des logements locatifs sociaux ou autres dispositifs applicables dans les secteurs de diversité sociale, devront être compatibles avec les objectifs de typologie et de surface fixés par le PLH. (modification n°10)

#### **1-2/ Définition**

Font partie de la catégorie de logement retenue pour l'application de la présente règle dans les conditions précisées au §2 ci-dessous :

- Les logements locatifs sociaux financés par les prêts aidés par l'Etat suivants : PLUS, PLAI, PLS et dispositifs équivalents à venir; (les dispositifs équivalents à venir cités, ont simplement vocation à anticiper d'éventuelles évolutions législatives ou réglementaires créant de nouvelles catégories de prêts destinés à se substituer, à modifier ou à compléter les catégories existantes énumérées) ;
- Les logements en accession aidée-(abordable ou maîtrisée) répondant à la définition du PLH ci-après :
  - L'accession abordable : pour les ménages dont les ressources sont plafonnées à 110% PSLA, le prix de vente maximum est estimé à 2 300 €TTC/m<sup>2</sup> SU (+ 100 € quand il y a un parking en structure),
  - L'accession maîtrisée : pour les ménages dont les ressources sont plafonnées à 120% PSLA, le prix de vente maximum est estimé à 2 550 € TTC/m<sup>2</sup> SU (+ 100 € quand il y a un parking en structure),

Ces logements en accession abordable ou maîtrisée pourront être réalisés par la mobilisation des outils de l'accession sociale inscrits dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) à savoir :

- la mobilisation du Prêt Social Location Accession (PSLA), outil des organismes HLM ou autres organismes œuvrant pour l'accession sociale
- la réalisation des opérations par les organismes HLM,
- la réalisation d'opération dans les périmètres des Quartier Politique de la Ville ou dans le rayon des 300m autour de ces périmètres,
- la mobilisation du Prêt à taux zéro par les ménages acquéreurs.

Par ailleurs, les promoteurs peuvent contribuer à la réalisation d'accèsion abordable ou maîtrisée selon les dispositions du PLU.

## **2/ Dispositions applicables selon les secteurs**

### **2-1 / Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale N°1**

- Opération de plus de 20 logements jusqu'à 50 logements inclus ou de plus de 1 400 m<sup>2</sup> jusqu'à 3 500 m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher) inclus

Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation soit de plus de 20 logements jusqu'à 50 logements inclus soit de plus de 1 400 m<sup>2</sup> jusqu'à 3 500 m<sup>2</sup> de SDP inclus à destination d'habitation, devra intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant.

Ce pourcentage pourra être réduit sans pouvoir être inférieur à 20% si le programme intègre des logements en accession aidée tel que définis dans le paragraphe 1-2 ci-avant, en complément des logements locatifs sociaux et ce jusqu'à concurrence des 30% minimum exigés. Dans ce cas les logements locatifs sociaux devront être réalisés en PLAi, PLUS.

Dans le secteur UAg, ce pourcentage ne s'applique pas par opération mais de manière cumulée afin d'atteindre globalement le % minimum imposé sur l'ensemble du secteur UAg. (modifié le 22 juillet 2011)

- Opération de plus de 50 logements ou de plus de 3500m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher)

Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation soit de plus de 50 logements soit de plus de 3500 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitation devra intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux et un minimum de 10% de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant. Le pourcentage de logements locatifs sociaux pourra être ramené à 20% si les 10% minimum de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisé) sont réalisés en PSLA. Auquel cas le projet de construction des logements sociaux devra être confié à un organisme HLM.

### **2-2/ Dispositions applicables dans le secteur de diversité sociale N°2**

- Opération de plus de 20 logements jusqu'à 30 logements inclus ou de plus de 1400m<sup>2</sup> jusqu'à 2100m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher) inclus

Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation, soit de plus de 20 logements jusqu'à 30 logements inclus, soit de plus de 1400 m<sup>2</sup> jusqu'à 2100m<sup>2</sup> de SDP inclus à destination d'habitation, devra intégrer un minimum de 20 % de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant .

- Opération de plus de 30 logements ou de plus de 2100m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher)

Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation soit de plus de 30 logements soit de plus de 2100 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitation devra intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux et un minimum de 10% de logements en accession aidée tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant.

### **2-3/ Dispositions applicables dans le secteur de diversité sociale N°3**

- Opération de plus de 20 logements ou de plus de 1400m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher)

Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation soit de plus de 20 logements soit de plus de 1400 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitation devra intégrer un minimum de 20 % de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant.

### **3/ Adaptations admises**

#### ***3-1/ Adaptations pour contraintes urbaines ou architecturales***

**Dans les zones UA secteurs UAa et UAe, UAf, UAp, UBp**, les % ci-avant mentionnés, pourront être minorés en raison de contraintes urbaines liées à la configuration de la parcelle ou de contraintes architecturales. Toutefois, cette minoration ne pourra excéder 5%.