

Commune du Rhône - 69

TERNAY



PLAN LOCAL D'URBANISME



DOCUMENT GRAPHIQUE 4 - 3 DU REGLEMENT

PLAN DE DETAIL : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	12 Avril 2010 26 Juin 2012 11 Juin 2013
Modification n° 1 approuvée le :	17 Mai 2016
Modification n° 2 approuvée le :	28 Septembre 2021
Modification n° 3 approuvée le :	5 Juillet 2022
Modification n° 4 approuvée le :	11 Juillet 2023
Modification n° 5 approuvée le :	Dossier pour enquête publique

Conformément aux directives du SCOT et du PLH, le PLU de Ternay doit diversifier l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages,...).

Trois types de servitudes sont institués :

- 1 - Une servitude de mixité sociale** est instituée au titre de l'article L.123-1-5(16^E) du Code de l'urbanisme sur **l'ensemble des zones Ua et Ub du PLU, pour favoriser une diversification de l'offre de logements** (personnes âgées, jeunes ménages,...).

Pour toute construction créant plus de **300 m² de S.D.P. (Surface de Plancher) à usage d'habitation** ou **3 logements**, un minimum d'un tiers de la **S.D.P. du programme de logements** devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI). Le nombre de m² de la S.D.P.* existante est pris en compte dans le calcul global de la S.D.P.* à l'issue de l'opération. (La S.D.P.* calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issue d'une division foncière).

- 2 - En outre**, afin de renforcer l'objectif de mixité sociale, des servitudes sont instituées au titre de l'article L.123-2(b) du Code de l'urbanisme.

Numérotées **S1 à S18**, elles délimitent **des secteurs** inscrits au plan de zonage dans lesquels les opérations de construction de logements devront comporter une proportion minimale de logements locatifs aidés (en pourcentage de la S.D.P. construite dédiée au logement).

Pour **les servitudes S2 et S17**, le calcul est fait en pourcentage du nombre de logements.

La répartition devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération:

- entre 12 et 17% de logements en PLS
- entre 60 et 70 % de PLUS
- entre 15 et 25 % de PLAI.

- Une typologie d'habitat :

- entre 40 et 50% en logement groupé,
- entre 30 et 40 % en logement collectif,
- 20% en logement individuel maximum.

Dans tous les cas, les deux premières typologies doivent être favorisées.

- Un taux minimum de densité de **25 logements à l'hectare** en zones U et AUb et de **30 à 35 logements à l'hectare** en zones AU, par opération et dès le premier logement créé.

Les calculs devront être arrondis à l'unité supérieure.

En secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), c'est le projet qui définit la répartition.

3 - La zone Uh ne permet pas des constructions nouvelles, mais le bâti possède encore des grandes capacités de mutation avec des possibilités de création de logements nouveaux dans l'existant.

La collectivité souhaite maîtriser les **changements de destination et les aménagements** créant des logements, et institue une servitude sur l'ensemble de la zone Uh;

Ainsi:

- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement d'une surface de plus de **300 m² de S.D.P.***, un minimum d'un tiers de la S.D.P.* du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m² de la S.D.P.* existante est pris en compte dans le calcul global de la S.D.P.* à l'issue de l'opération. Dans le cas d'un terrain ayant fait l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières, la S.D.P.* calculée sera également issue des logements situés sur le terrain d'origine avant division foncière.
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement **aboutissant au moins à 3 logements après travaux**, un minimum d'un tiers du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. Dans le cas d'un terrain ayant fait l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières, le nombre de logements comptabilisés sera issu du terrain d'origine avant division foncière.

Son application doit permettre d'élargir en zone Uh, le champ d'application de la diversification de l'offre de logements.

Les tableaux et extraits du plan cadastral communal suivants identifient la localisation (et notamment les parcelles concernées), la destination, la superficie estimée et le programme de chaque servitude.

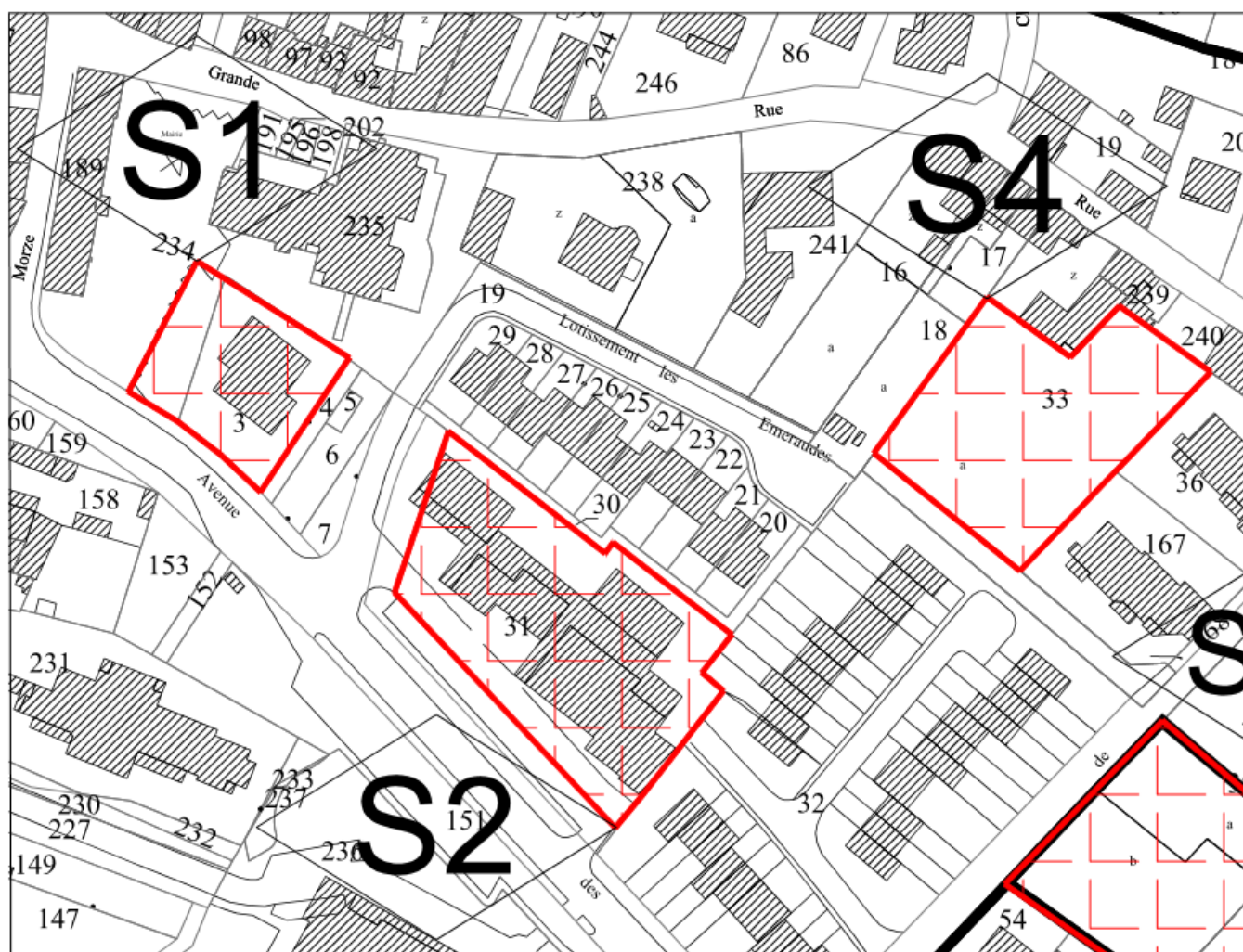
A noter que les surfaces et le nombre de logements sont donnés à titre indicatif.

1 - Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2(b) - En zone Ua

N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Programme	Potentiel constructible
S1	Le centre : Parcelles n°3 et 234 partiellement	Logements locatif aidés	1096 m ²	40 % minimum de logements locatifs aidés	Entre 8 et 11 logements , soit 4 logements locatifs aidés au minimum
S2	Le centre : Parcelle n° 31 (partiellement)	Logements locatif aidés	2 752 m ²	30 % minimum de logements locatifs aidés	Environ 40 logements logements , soit 13 logements locatifs aidés au minimum.
S3	Supprimée				
S4	Le centre : Parcelle n° 33 (partiellement)	Logements locatif aidés	2 020 m ²	50% minimum de logements locatifs aidés	10 logements , soit 5 logements locatifs aidés au minimum

En zone Ua, le nombre de logements locatifs aidés potentiellement constructibles via une servitude de mixité sociale est estimé à **22 unités**

Localisation

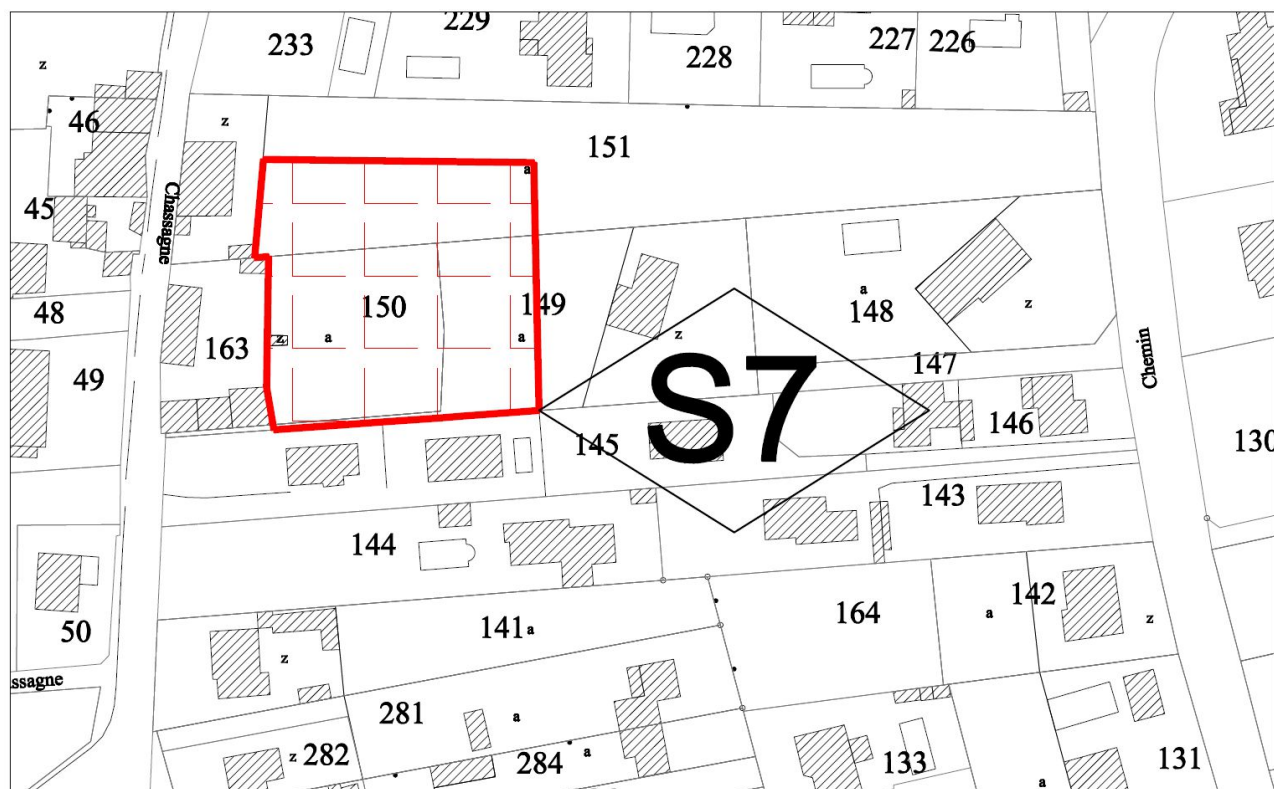


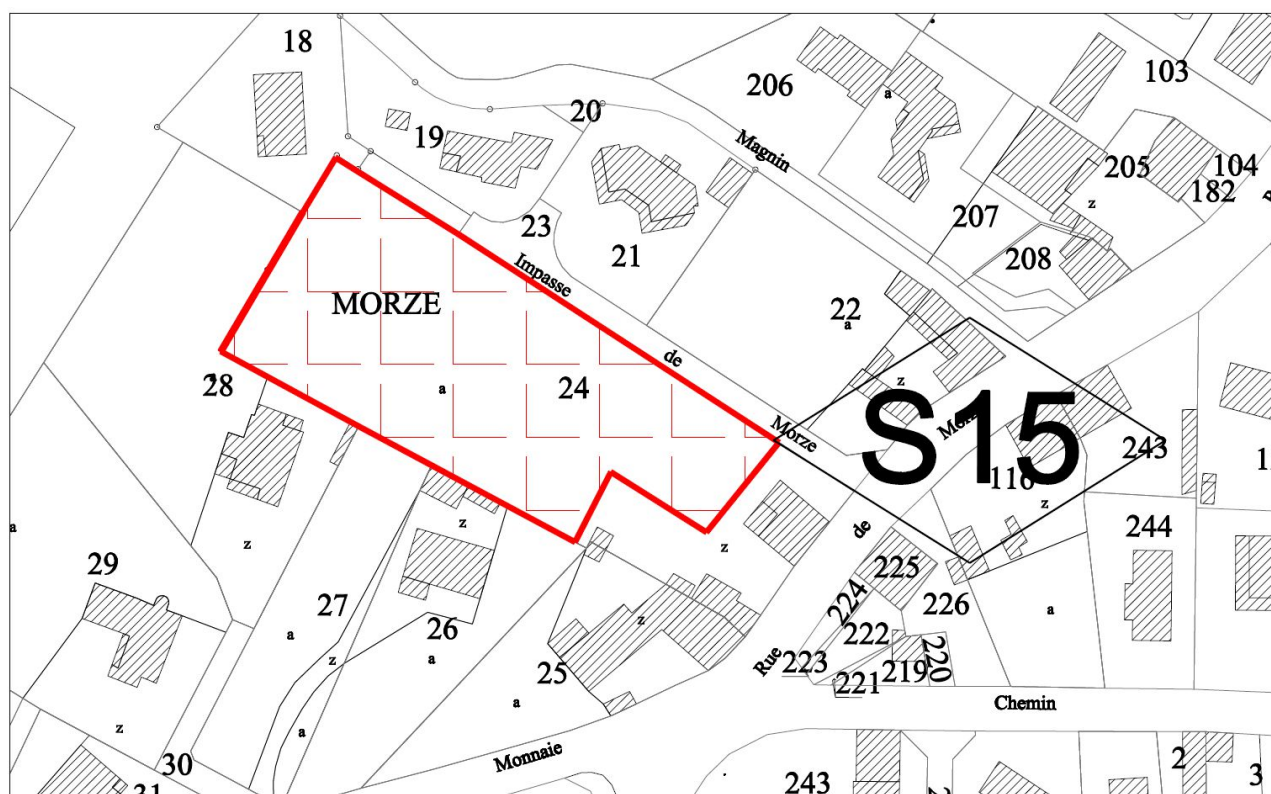
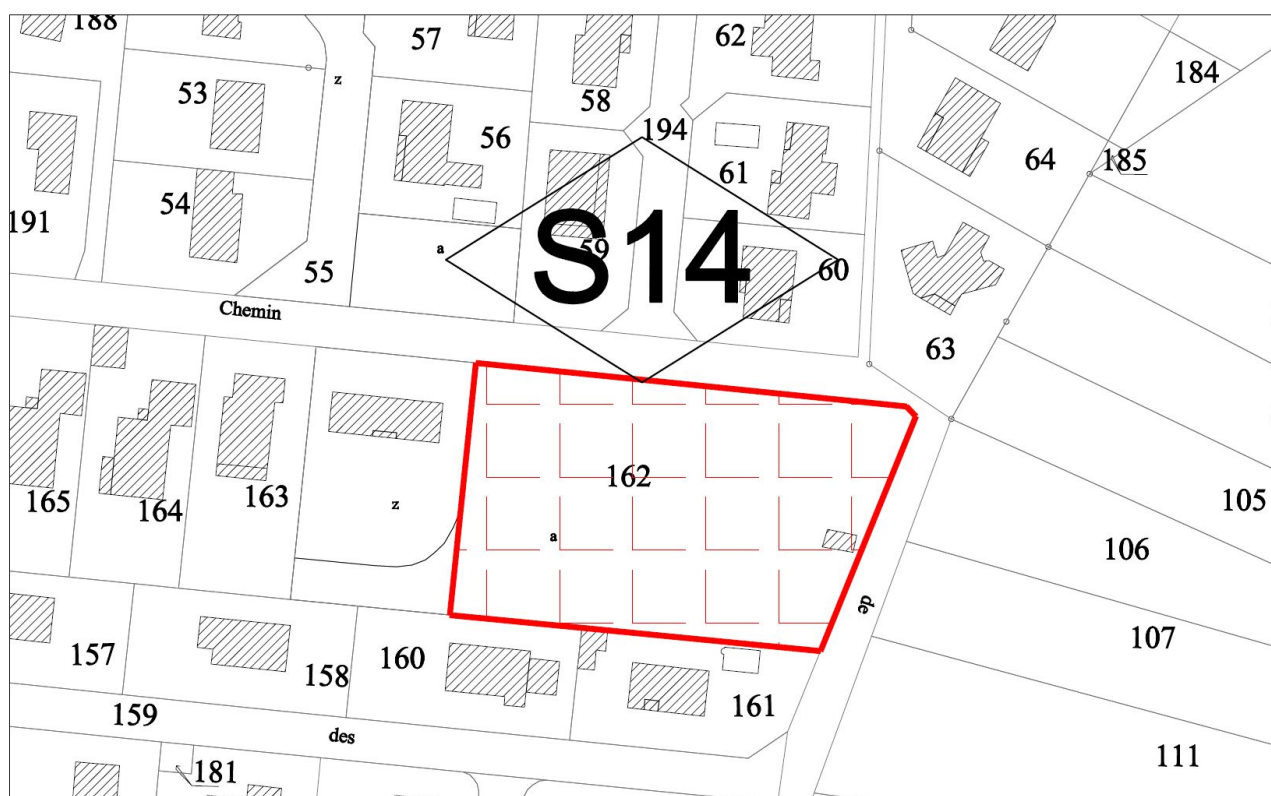
2 - Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2(b) - En zone Ub

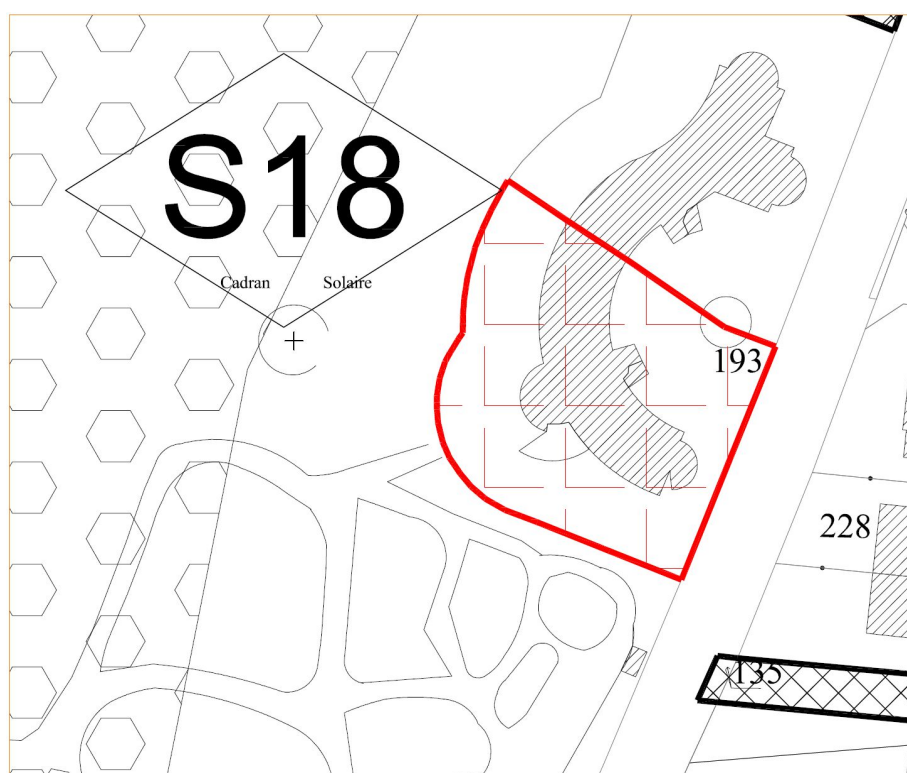
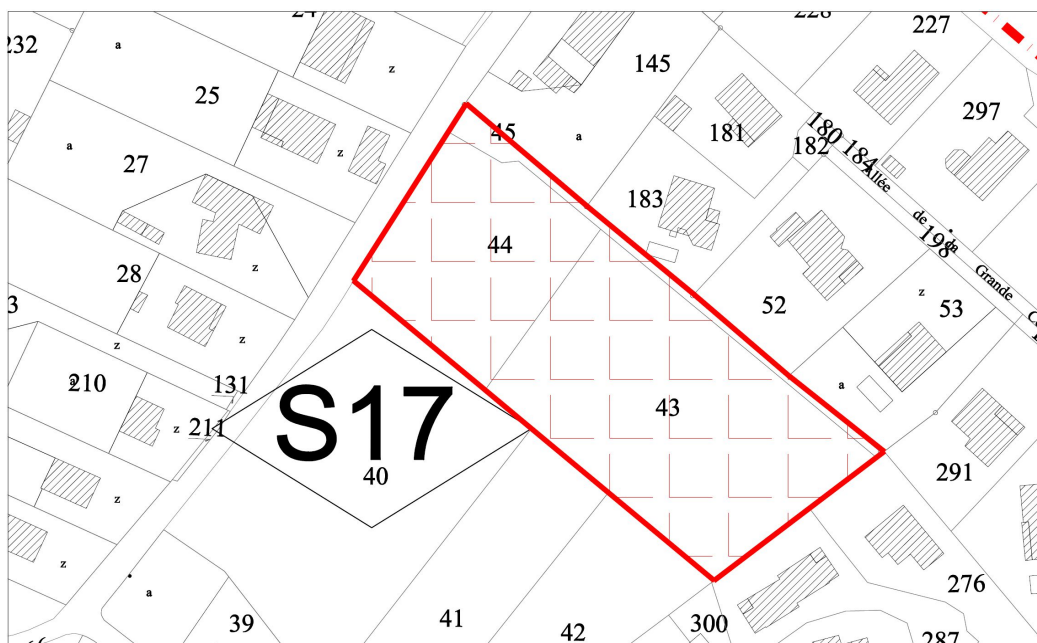
N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Programme	Potentiel constructible
S7	Chassagne-Plat (entre la rue de Chassagne et le chemin du Plat) : - Parcelles 150, 151 et 149 (partiellement)	Logements locatif aidés	2 530 m ²	30% minimum de logements locatifs aidés	Entre 4 et 6 logements constructibles, soit entre 1 et 2 logements locatifs aidés au minimum.
S14	Chemin de Moussy : Parcelle 162 (partiellement)	Logements locatif aidés	3 670 m ²	40 % minimum de logements locatifs aidés	9 logements constructibles, soit 4 logements locatifs aidés au minimum.
S15	Morze : Parcelle 24a	Logements locatif aidés	3 400 m ²	40 % minimum de logements locatifs aidés	8 logements constructibles, soit 4 logements locatifs aidés au minimum.
S17	Buyat : parcelles 43 et 44	Logements locatif aidés	5 654 m ²	50% minimum de logements locatifs aidés	18 logements environ dont 9 en locatifs aidés
S18	Chassagne : - Parcelle 193	Logements locatif aidés	2 314 m ²	100 % de logements locatifs aidés	

En zone Ub, le nombre de logements locatifs aidés potentiellement constructibles, via une servitude de mixité sociale, est estimé **entre 18 et 19**.

Localisation







3 - Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2(b) - En zone AUb

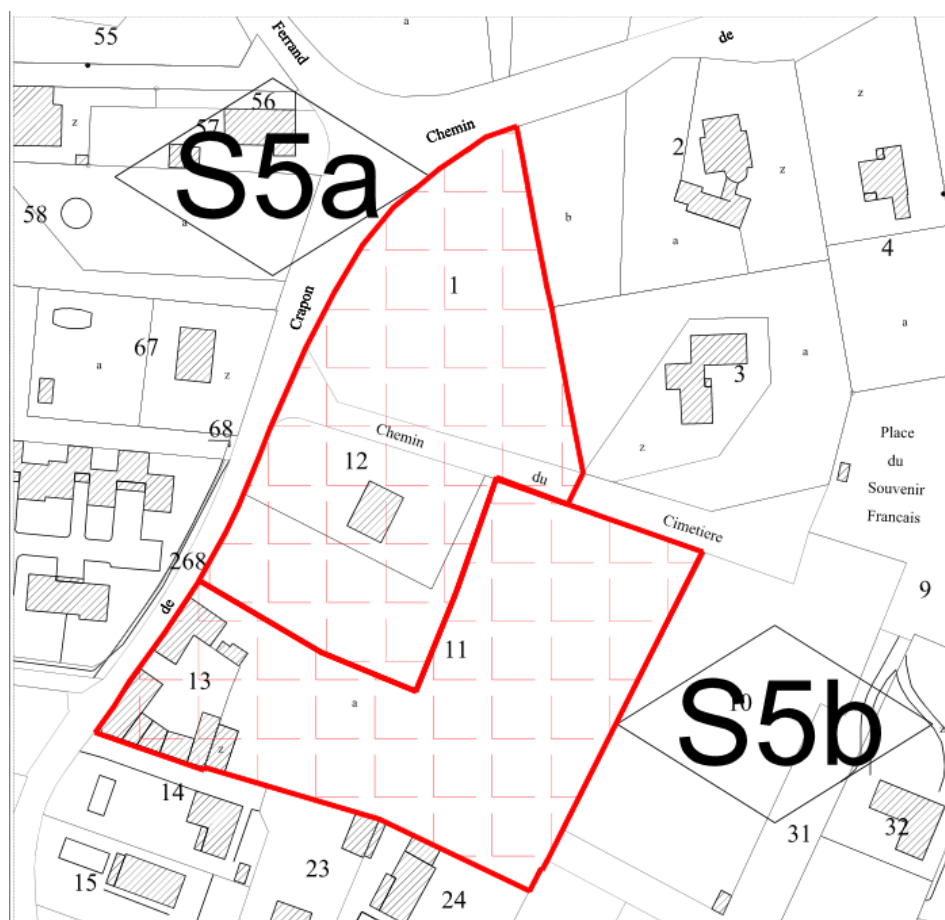
N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Proportion de logements locatifs aidés (en % de la S.D.P. construite dédiée au logement)
S5a	Crapon-Cimetière (Chemins de Crapon –et du cimetière) : Parcelles 1, 12	Logements locatif aidés	6 318 m ²	50 % minimum de logements locatifs aidés
S6	Grande Combe (rue de Chassagne) : - Parcelles 26, 27, 36, 37, 38, 179, 188 et 189 - Parcelles 175 et 182 (partiellement)	Logements locatif aidés	12 500 m ²	50 % minimum de logements locatifs aidés

Cela nous donne, sur la base des orientations d'aménagement :

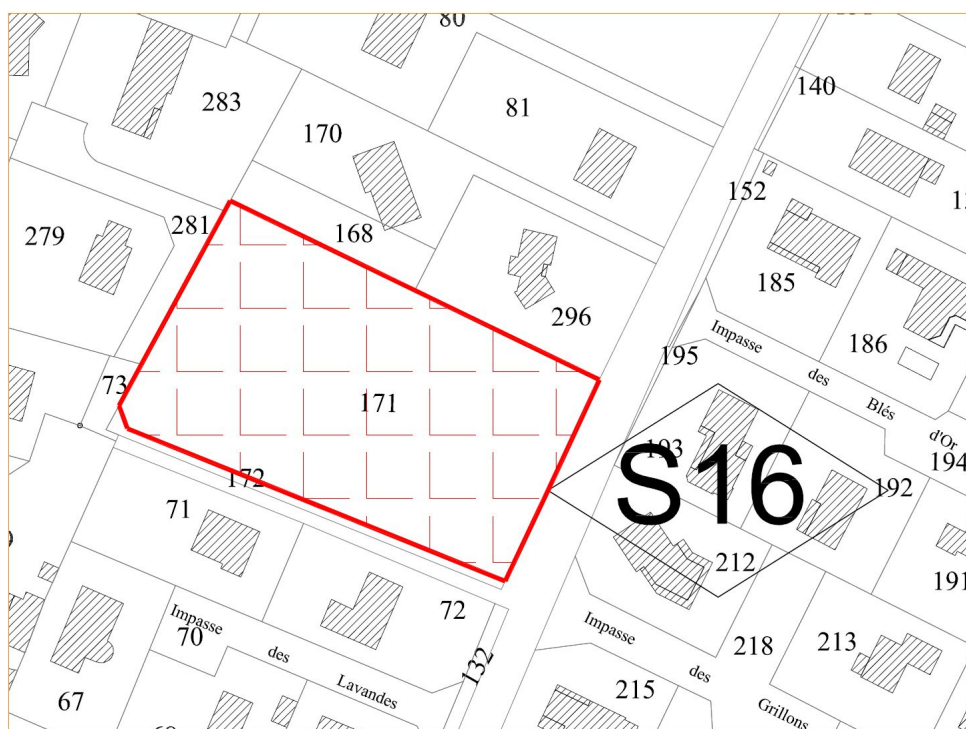
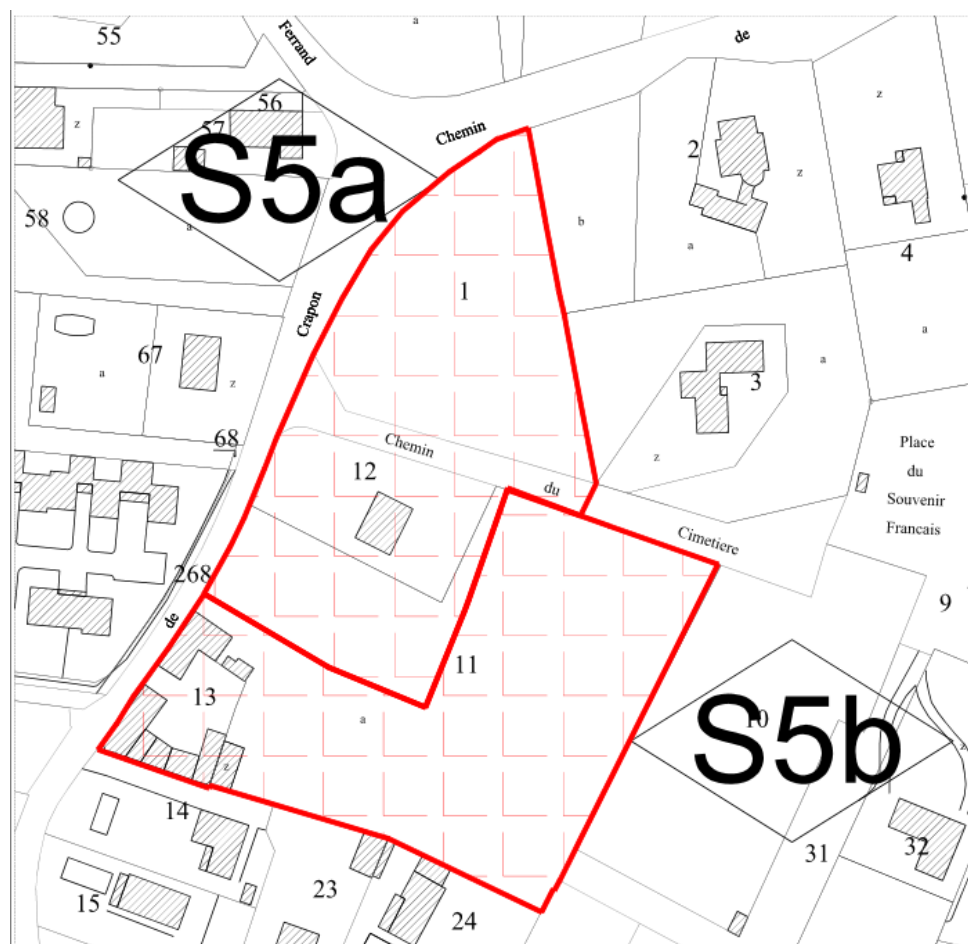
S5a : entre **13 et 20 logements** constructibles, soit entre **6 et 10 logements** locatifs aidés au minimum.

S6 : entre **27 et 36 logements** constructibles, soit entre **14 et 18 logements** locatifs aidés au minimum.

Localisation



N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Proportion de logements locatifs aidés et programme de construction
S5b	Crapon-Cimetière (Chemins de Crapon et du cimetière) : Parcelles 11 et 13	Logements locatif aidés	6 229 m²	50 % de logements locatifs aidés
S16	Route de Sérézin : - Parcelle 171	Logements locatif aidés	4 543m²	14 logements sociaux en collectif, soit 60% de l'offre totale



4 - Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2(b) - En zone AU

N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Proportion de logements locatifs aidés (en % de la S.D.P. construite dédiée au logement)
S8	Les Sauvages : - Parcelle, 59, 60, 61,67a, 183 (partiellement)	Logements locatif aidés	9 075 m ²	50 % minimum de logements locatifs aidés
S9	Le Grosbu : parcelles 70, 71, 72, 73, 244 et 246	Logements locatif aidés	22 700 m ²	50 % minimum de logements locatifs aidés
S10	Villeneuve-Cimetière : - Parcelles 35a, 40, 42, 48,64a - Parcelle 36a, 62, 63a (partiellement)	Logements locatif aidés	14 500 m ²	50% minimum de logements locatifs aidés
S11	Guichard-Villeneuve : - Parcelles 39a et b, 40a, 41, 41z, 42 a, 47, 46 a et b, 43, 46 (partiellement)	Logements locatif aidés	10 400 m ²	50% minimum de logements locatifs aidés
S12	Rue Topaze : - Parcelles 202, 203 ,195, 215a (partiellement)	Logements locatif aidés	3 100 m ²	50% minimum de logements locatifs aidés

N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Proportion de logements locatifs aidés (en % de la S.D.P. construite dédiée au logement)
S13	Rue du Stade : parcelles 35 et 36 et 219 et 220	Logements locatif aidés	6 300 m ²	50% minimum de logements locatifs aidés

En zone AU, le nombre de logements locatifs aidés potentiellement constructibles est estimé à **68.**, via une servitude de mixité sociale.

Avec une densité moyenne de **30 logements** par hectare, l'estimation de constructibilité est la suivante par site :

S8 : 27 logements constructibles, soit **14 logements** locatifs aidés au minimum.

S9 : 56 logements constructibles, soit **28 logements** locatifs aidés au minimum.

S10 : Entre 8 et 16 logements constructibles, compte tenu de l'exiguïté des tènements concernés, soit **entre 4 et 8 logements** locatifs aidés au minimum.

S11 : 26 logements constructibles, soit **13 logements** locatifs aidés au minimum.

S12 : 7 logements constructibles, soit **4 logements** locatifs aidés au minimum.

S13 : 17 logements constructibles, soit **9 logements** locatifs aidés au minimum.

