

SERVITUDES D'URBANISME

■ Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (L151-41 5°)

■ Servitude de Mixité Sociale (L151-41 4°)

■ Périmètre de Mixité Sociale (L151-15)

Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme

Rappel du Code de l'Urbanisme – article L 151-41 5°

Article L151-41 5°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Servitude de périmètre d'étude			
N° opération	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité	Bénéficiaire
PAPA-1	Périmètre d'étude à l'intérieur de l'îlot dit Lebre en étude avec l'Etablissement Public Foncier Régional	5 m ² de Superficie de Plancher.	Ville de Salon-de-Provence

Date d'approbation du P.L.U. : 31/03/2016

Date limite d'application de la servitude : 31/03/2021

Servitudes d'urbanisme au titre de l'article **L151-41 4°** du Code de l'Urbanisme

Rappel du Code de l'Urbanisme –**L151-41 4°**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

		Nombre de logements attendus 2015-2030	Part de logement social à produire		dont PLS		dont PLUS		dont PLAI	
Secteur Centre Ville de Salon-de-Provence										
SMS 1	Allées de Craponne	200	30%	60	20%	12	50%	30	30%	18
SMS 2	Saint Côme	200	30%	60	20%	12	50%	30	30%	18
Sous Total Centre Ville de Salon-de-Provence			% de la production totale		22%					
Secteur Viougues Salon-de-Provence										
SMS 4	Viougues le Guynemer - quartier	50	60%	30	0%	0	70%	21	30%	9
Sous Total Viougues Salon-de-Provence			% de la production totale		5%					
Secteur Canourgues Nord Salon-de-Provence										
SMS 5	Boulevard de l'Europe	48	100%	48	20%	10	50%	24	30%	14
SMS 6	Le Touret Blondel	113	30%	34	20%	7	50%	17	30%	10
Sous Total Canourgues Nord Salon-de-Provence			% de la production totale		15%					
Secteur Quintin Aires de la Dime Michelet Salon-de-Provence										
SMS 7	Route de Grans	385	30%	116	20%	23	50%	58	30%	35
SMS 8	Michelet	40	100%	40	20%	8	50%	20	30%	12
SMS 9	RVI - site EPF	90	30%	27	20%	5	50%	14	30%	8
SMS 10	Rue de la Marteline	45	30%	14	30%	4	70%	9	0%	0
SMS 11	Les Aires de la Dime	52	30%	16	30%	5	70%	11	0%	0
SMS 12	Chemin du Quintin	70	30%	21	30%	6	70%	15	0%	0
SMS 13	Les Crozes	40	30%	12	0%	0	100%	12	0%	0
SMS 14	Les Crozes Ouest	45	30%	14	0%	0	100%	14	0%	0
Sous Total Quintin Aires de la Dime Michelet Salon-de-Provence			% de la production totale		47%					
Secteur Bel Air Salon-de-Provence										
SMS 15	Bel Air - Allée des Justes	88	30%	26	30%	8	70%	18	0%	0
Sous Total Bel Air Salon-de-Provence			% de la production totale		5%					
Secteur Moulédas Salon-de-Provence										
SMS 16	Les Moulédas	77	30%	23	0%	0	70%	16	30%	7
SMS 17	Les Moulédas	35	30%	11	0%	0	70%	7	30%	4
Sous Total Moulédas Salon-de-Provence			% de la production totale		4%					
Total Mixité Sociale PLU Salon-de-Provence			550		100		316		135	
					18%		57%		25%	

Les périmètres de Mixité Sociale

Rappel de l'article **L151-15** du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale

Dénomination du Périmètre	Pourcentage minimum de logements en accession sociale à la propriété ou de logements sociaux	Seuil de déclenchement de la prescription de mixité sociale
PMS 1- Ensemble des zones urbaines de la Commune de Salon-de-Provence	20%	25 logements ou 2 000 m² de Surface de Plancher Habitat

Explication du dispositif

Dans l'objectif d'une meilleure répartition du logement social, il a été décidé que l'intégralité des zones U et AU constitue un périmètre de mixité sociale se superposant aux servitudes de mixité sociale instaurées sur le document de zonage.

Cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique de la manière suivante :

- pour toute opération neuve à compter de 25 logements **ou** d'une surface de plancher habitation de 2 000 m²: 20 % de logements sociaux représentant à la fois au moins 20% du nombre de logements à créer et 20% de la Superficie de Plancher Habitat de l'opération
- pour toute opération sur un bâti existant supérieur à 15 logements, y compris lors d'un changement de destination : 20 % de logements sociaux représentant à la fois au moins 20% du nombre de logements à créer et 20% de la Superficie de Plancher Habitat

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

L'autorisation d'occupation du sol est conditionnée à la réalisation effective des objectifs de mixité sociale inscrits au paragraphe suivant.

Clé de répartition de la réalisation de la mixité sociale dans le périmètre délimité en application de l'article **L151-15**

Dans les périmètres délimités, la répartition des logements sociaux est définie au niveau global par le PLH de la façon suivante :

- minimum de 50% PLUS
- minimum de 30% PLAI
- maximum de 20% PLS ou Prêt Social Locatif pour l'Accession à la Propriété (PSLAP)

Tout logement requis en accession sociale à la propriété peut être remplacé par un logement social.

Lorsqu'un projet est concerné à la fois par une Servitude de Mixité Sociale et un Périmètre de Mixité Sociale, seule la Servitude de Mixité sociale s'impose, dans l'esprit de la règle indiquée ci-avant.