



**Département des Deux-Sèvres
Ville de Niort**

**Plan Local d'Urbanisme
Approuvé le 11 avril 2016**

**Modification n°1
Approuvée le 10 avril 2017**

Pièce n°4 A 1

**Secteurs de mixité sociale au titre de l'article
L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme**

Au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° 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 ».

Ainsi 5 secteurs AUM, faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP) font l'objet de cette servitude :

OAP concernées	Nb de logements total programmés par secteur	% en logement social imposé	Nb de logements sociaux correspondant au %
Ilot Champommier Ouest	70	45 %	31
Rue des Sablières	29	20 %	6
Sud avenue de Limoges	301	30 %	90
Rue de Genève	26	20 %	6
Chant des alouettes	168	30 %	50
Total	594		183

Principes de calcul du nombre de logements sociaux

Préambule : règles particulières à imposer aux lotisseurs concernant les permis d'aménager

Pour toute masse divisible, le pétitionnaire devra préciser le nombre de lots ou logements minimum et maximum à créer. Le maximum indiqué sera pris en compte dans le calcul du nombre de logements sociaux à construire. Le minimum indiqué sera pris en compte dans la vérification de la densité (nombre de logements minimum à construire dans l'unité foncière).

S'il n'est pas indiqué dans le règlement du lotissement que chaque lot ne recevra la construction que d'une seule maison individuelle, tout lot d'une surface supérieure à 500 m² sera considéré comme pouvant potentiellement recevoir 2 logements. Ce chiffre sera pris en compte dans le calcul du nombre de logements sociaux à construire, mais pas dans la vérification de la densité.

Compte tenu des règles de densité il ne sera pas autorisé de construire un seul logement sur 2 lots mitoyens. Chaque lot doit recevoir la construction d'un logement au minimum.

Détermination du nombre minimum de logements sociaux (ER pour mixité sociale)

- Cas des permis de construire

Le nombre de logements sociaux à construire est égal au nombre total de logements (logements sociaux et autres) multiplié par le pourcentage défini par l'ER.

Exemple avec un pourcentage de 20 % et un immeuble de 30 logements, il faudra $30 \times 20\% = 6$ logements sociaux au minimum (et donc 24 logements privés au maximum).

- Cas des permis d'aménager

Le nombre minimum de logements sociaux à construire est égal au nombre total de logements potentiellement constructibles sur l'unité foncière (voir en préambule les règles particulières à imposer aux lotisseurs concernant les permis d'aménager) multiplié par le pourcentage défini par l'ER.

Exemple : avec un pourcentage de 25 % et un lotissement de 40 logements potentiels, il faudra $40 \times 25\% = 10$ logements sociaux minimum (et donc 30 logements privés au maximum).

Si des opérations successives se développent dans le périmètre de l'OAP, chacune d'elle devra satisfaire au calcul de mixité sociale défini ci-dessus. La dernière opération pourra éventuellement ne pas se voir imposer de logements sociaux si le nombre minimum est déjà réalisé par les premières opérations successives.

Exemple avec un pourcentage de 20 % :

Opération 1 / total de 20 logements / 4 logements sociaux réalisés (4 minimum imposés)

Opération 2 / total de 30 logements / 8 logements sociaux réalisés (au lieu de 6 minimum)

Opération 3 et dernière / total de 10 logements / aucun logement social imposé (au lieu de 2)