

GRAND**LYON**  
communauté urbaine

*Délégation Générale au Développement Urbain  
Planification et Urbanisme Réglementaire*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-GERMAIN  
AU-MONT-D'OR

PROJET DE  
MODIFICATION N° 6

**Dossier d'enquête publique**

## MISE EN ŒUVRE DU PLH

### ○ Point 105

**Objectif :** Afin de répondre aux besoins en matière de logement social dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat dans les zones UA, UC, UD

**Conséquence :** Création de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs aidés (au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme).

## SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR

Surface communale..... 543,65 ha (dont surface d'eau : 27,42 ha)

## Superficie des zones au PLU (en ha)

Zones urbaines	Av. M6	Ap. M6
<i>Centres</i>		
UA1	0,72	0,72
UA2	12,62	12,62
UA3		
UA (plan masse)		
<i>Habitat collectif dominant</i>		
UB1		
UB2		
UC1		
UC2	4,87	4,87
<i>Habitat individuel dominant</i>		
UD1	10,70	10,70
UD2	17,73	17,73
UD3		
UD (plan masse)		
UE1	17,40	17,40
UE2	13,10	13,10
UE3		
<i>Prise en compte du paysage et des risques</i>		
UV	8,41	8,41
URP	9,08	9,08
UL		
<i>Activités économiques</i>		
UI1	1,70	1,70
UI2		
UX		
<i>Zones spécialisées</i>		
USP	30,16	30,16
UIX		
UIP		
<b>TOTAL</b>	<b>126,49</b>	<b>126,49</b>

Zones d'urbanisation future	Av. M6	Ap. M6
<i>Urbanisation sous conditions</i>		
AUA1		
AUA2		
AUA3		
AUC1	0,96	0,96
AUC2		
AUD1		
AUD2	3,34	3,34
AUD3	0,73	0,73
AUE1		
AUE2		
AUE3		
AUV		
AUI1	0,94	0,94
AUI2		
AUSP		
AUX		
AUL		
<i>Urbanisation différée</i>		
AU1	9,03	9,03
AU2	7,52	7,52
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>22,52</b>	<b>22,52</b>

Zones naturelles	Av. M6	Ap. M6
N1	144,97	144,97
N2	20,33	20,33
Nj		
<b>TOTAL</b>	<b>165,30</b>	<b>165,30</b>

Zones agricoles	Av. M6	Ap. M6
A	229,34	229,34

## Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av. M6	Ap. M6
Espaces Boisés Classés	92,99	92,99
Espaces Végétalisés à Mettre en Valeur	26,41	26,41
<b>TOTAL</b>	<b>119,40</b>	<b>119,40</b>

Av. M6 : avant modification n° 6 - Ap. M6 : après modification n° 6



# CRÉATION DE SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L. 123-1 16°)

## Périphérie

- Règlement
- Liste
- Plans

## § 5. Servitudes d'urbanisme particulières :

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

- a. **Les emplacements réservés (article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme) pour :**
  - équipement public ou d'intérêt général ;
  - espace vert ou terrain de sport public ;
  - voirie ;
  - cheminement piéton et cycliste.
- b. **Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet » ;**
- c. **Les emplacements réservés pour programme de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;**
- d. **La localisation préférentielle pour équipements (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;**
- e. **Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;**
- f. **Les espaces boisés ponctuels (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).**

## § 5. Servitudes d'urbanisme particulières :

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

**a. Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;**

**b. Les emplacements réservés (article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme) pour :**

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.

**c. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1 16° du Code de l'urbanisme) :**

### c.1 - Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage varie en fonction :

- de la **taille du programme** de construction ou d'aménagement, déterminée par la SHON totale de celui-ci affectée à l'habitation,
- et des **catégories de logements à usage locatif sociaux établies en fonction de leurs modalités de financement** (PLAI...),

dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1 16° ».

### c.2 - Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation de la modification n° 6 du plan local d'urbanisme.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son alinéa 2 :

**« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5. »**

### c.3 - Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

- ~~b.~~ **d.** Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet » ;
- ~~e.~~ **e.** Les emplacements réservés pour programme de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;
- ~~d.~~ **f.** La localisation préférentielle pour équipements (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;
- ~~f.~~ **g.** Les espaces boisés ponctuels (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).





**LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE****(art. L.123-1 16°)****SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR**

<b>Numéro de secteur</b>	<b>Taille du programme</b>	<b>Taux minimal de SHON affecté au logement aidé</b>	<b>Catégorie de logement aidé</b>
1	De 1000m <sup>2</sup> à 2500m <sup>2</sup> de SHON	20%	PLAI ou PLUS ou PLS
	Plus de 2500m <sup>2</sup> de SHON	25%	PLAI ou PLUS

# LEGENDE DES PLANS

Périphérie

"Mixité sociale"

Art. L.123-1 16° et Art L.123-2-b

1/5000<sup>e</sup>

# MIXITE SOCIALE



Réservation pour programme de logements art.L.123-2-b)



Secteur de mixité sociale Art.L.123-1 16°

En cas de superposition de ces 2 secteurs ce sont les règles de l'art.L.123-2-b) qui s'appliquent.



Commune



Arrondissement

