COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

3

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

MIXITÉ SOCIALE

Délibération du Conseil Municipal :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour
Modification simplifiée n°1 11 avril 2024	

ES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

1. Rappel du Code de l'Urbanisme – article L.151-41 4°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 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. [...] »

Au titre de la loi ELAN, peuvent être comptabilisés dans le quota SRU les logements type Prêt Social :

- Location Accession (PSLA
- Bail Réel Soldaire (BRS).

Liste des emplacements réservés pour mixité sociale du projet de PLU

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet (*)	Nombre de lgts et Surface de plancher potentiel pour habitat	Nombre de lgts et Surface de plancher minimum destinée aux logements SRU à réaliser
1	Bourrelles	BW 0387 pour partie	≈ 6622 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	10 logements SdeP = 1300* m² environ	Environ 4 logements SRU
2	Val Martin	AB 242 pour partie, 243 pour partie, 63 pour partie	≈ 5371 m²	Commune	30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	26 logements SdeP = 1600* m² environ	Environ 8 logements SRU Soit environ 480 m² de SdeP
3	Val Crêtes	AB 0101 pour partie AB 0205 AB 0207 AB 0213	≈ 45 906 m²	Commune	45 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	158 logements SdeP = 9 500* m².	Environ 71 logements SRU Soit environ 4260m² de SdeP
4	Air France	AB 233 pour partie	≈ 33 422 m²	Commune	45% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	155 logements SdeP = 9300* m² environ	Environ 70 logements SRU Soit environ 4200 m²

SECTEURS À POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. Cadastrale	Superficie	Bénéficiaire	Objet (*)	Nombre de lgts et Surface de plancher potentiel pour habitat	Nombre minimum de logements SRU à réaliser et Surface de plancher correspondante
5	Les Terrasses de Sophia	AC 0071	≈ 21 000 m²	Commune	45% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	241 logements SdeP = 14 500* m² environ	Environ 108 logements SRU Soit environ 6480 m²
6	Peïdesalle	BX0583 pour partie, BX0004 pour partie, BX0005 pour partie, BX0002 pour partie	≈ 11 100 m²	Commune	50% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements SRU, dont 10% seront affectés à de l'accession sociale.	167 logements SdeP = 10 000* m² environ	Environ 84 logements SRU Soit environ 5040m²

* Les surfaces de plancher indiquées sont uniquement dédiées à de l'habitat

2. Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L.151-15

«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 défi nit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec , USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat comprise entre 500 m² et 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, - Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLA/, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R. 7 57-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation
- 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH.

SECTEURS À POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec , USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat supérieur à 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, - Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLA/, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R. 7 57-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation
- 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH. La loi ELAN permettant désormais de comptabiliser les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS, dans le quota SRU, le PLU précise et ouvre la possibilité de réaliser ce type de logements.