

## MAJORATION DES VOLUMES CONSTRUCTIBLES AUTORISÉS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et plus particulièrement son article 40, vient renforcer de nombreux aspects de la politique du logement en France. Il modifie le Code de l'Urbanisme de manière à favoriser le développement d'une offre nouvelle de logement et la mixité sociale.

L'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme stipule désormais que le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du Coefficient d'Occupation des Sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %.

Brumath a vu ces dernières années la réalisation de nombreux logements à caractère sociaux, notamment par l'intermédiaire de la SEMATH. De manière à venir en aide aux personnes les plus fragiles, qui sont en premier lieu les jeunes et les personnes âgées de notre commune, cet effort va se poursuivre, notamment dans le cadre de l'aménagement d'un futur quartier d'habitation à l'entrée ouest de la ville. Cependant, il convient de favoriser la construction de logements à caractère sociaux non seulement par l'intermédiaire d'opérations d'ensembles, mais aussi de manière diffuse à travers la ville.

L'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, qui autorise une majoration des volumes constructibles pour les logements locatifs sociaux, favorise cet objectif. L'adoption de cet article nécessite de se prononcer sur les secteurs de la ville où il s'applique, et d'y fixer la majoration autorisée.

De manière à favoriser la mixité sociale à l'ensemble de la commune et non sur certains secteurs, l'application de cet article à la totalité des zones UA, UB et UC du Plan d'Occupations des Sols est la plus pertinente. De manière à ne pas porter atteinte à l'économie générale du POS, il est proposé que cette majoration se traduise par une autorisation du dépassement du COS de 20 % pour l'ensemble des secteurs précités, ceci dans le respect des autres règles du POS.

L'article L.127-1 stipule par ailleurs que pour chaque opération, la majoration des volumes constructibles ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La Loi exige de porter à la connaissance du public le projet de délibération afin qu'il puisse formuler des observations préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. Afin de respecter les modalités d'information du public et d'en recueillir les observations, un affichage est effectué sur les panneaux

officiels de la Mairie ainsi que sur le site Internet de la Ville, et un registre est mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville.

Le conseil municipal  
après en avoir délibéré,

- autorise, en application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, une majoration du volume constructible fixé par le POS pour les logements locatifs sociaux,
- fixe cette majoration de volume constructible par une majoration du COS de 20 %.