



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT ET URBANISME
BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Franca WINTERHALTER
Tél. : 03 89 24 84 55
franca.winterhalter@haut-rhin.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**

Colmar, le 25 AOUT 2021

Le directeur départemental des
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Président de Mulhouse
Alsace Agglomération
2 rue Pierre et Marie Curie
68100 MULHOUSE

Objet : Commune de SAUSHEIM
Notification de modification du PLU du 19 juillet 2021

Monsieur le Président,

- Vous m'avez notifié le projet de modification du PLU approuvé de la commune de Sausheim. L'examen de cette modification appelle de ma part les remarques ci-après.

La procédure de modification porte notamment sur le renforcement des règles de mixité sociale en reportant, à travers le règlement écrit du PLU, la traduction des obligations de la commune en la matière. En effet, le recours aux seules orientations d'aménagement et de programmation pour définir les conditions d'aménagement en zones U et AU n'est pas suffisant.

Ainsi, l'article 2 des zones U et AU du projet de modification du PLU est complété par la disposition suivante :

"à partir de six logements, tout programme de construction de logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux répartis de la façon suivante : au minimum 1/3 en PLAI ou assimilés et au maximum 1/3 en PLS ou assimilés".

Cette disposition est conforme à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que *"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"*.

Toutefois, afin de garantir l'application de la règle, le code de l'urbanisme prévoit également l'inscription de secteurs de mixité sociale (R.151-38) dans le règlement graphique du PLU. Cette servitude consiste à délimiter dans les zones U et AU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La taille du ou des secteurs de mixité sociale ne fait l'objet d'aucune disposition particulière du code de l'urbanisme. La délimitation par les documents graphiques peut donc être plus ou moins importante en cohérence avec le PADD, lequel prévoit en effet, dans les zones d'extension notamment, "une mixité de logements".

S'agissant des proportions de logements locatifs sociaux proposés dans les opérations, le règlement modifié prescrit la réalisation de :

- au minimum 1/3 de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ou assimilés, soit 33% ;
- au maximum 1/3 de PLS (prêt locatif social) ou assimilés, soit 33%.

Or, les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations triennales de rattrapage, qui sont à la fois :

- quantitatives : il est fixé aux communes un nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service sur la période triennale, en vue d'atteindre le taux légal applicable à l'échéance de 2025 ;
- qualitatives : les logements sociaux financés sur la période triennale doivent respecter une répartition équilibrée entre des différentes typologies, avec un minimum de 30% de logements très sociaux - dits PLAI - pour loger les ménages à très faibles ressources et a contrario **un maximum de 30%** de logements sociaux - dits PLS - destinés aux ménages dont les plafonds de ressources excèdent le logement social classique (logement PLUS) mais qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le privé.

A noter que le PLH (plan local habitat) fixe aussi un plafond de 30% à respecter de PLS ou assimilés pour la production des LLS (logement locatif social) et non une répartition par tiers. Il convient donc de respecter scrupuleusement les objectifs triennaux assignés par le préfet.

Enfin et pour lever toute ambiguïté quant à la répartition souhaitée en LLS, il convient de préciser dans le règlement qu'il s'agit bien des "*LLS au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation*" qui liste les différents types de logements locatifs sociaux.

Il est par ailleurs précisé que la commune de Sausheim ne dispose pas de contrat de mixité sociale contrairement à ce qui est mentionné dans la notice de présentation.

Les autres modifications n'appellent pas de remarques de ma part.

Vous voudrez donc bien compléter les dispositions réglementaires du projet de modification .

Veuillez agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin,

