

Fiche 2 : Comment produire des logements pour les résidents à l'année ?

Les servitudes de mixité sociale (SMS)

Qu'est-ce que c'est ?

Les secteurs de mixité sociale sont intégrés dans le règlement du plan local d'urbanisme, en zone U et AU. Ils permettent d'imposer un pourcentage de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pour tout programme de logements qui serait réalisé dans ce secteur. Parmi les logements pris en compte on trouve :

- les logements locatifs sociaux
- les logements en accession sociale à la propriété
- les logements conventionnés Anah
- les logements construits en bail réel solidaire

Les SMS sont prévus par l'article [L.151-15](#) du code de l'urbanisme.

Les secteurs de mixité sociale permettent de concrétiser les objectifs définis par le plan local de l'habitat en matière de logement et de mixité sociale notamment, lui-même traduit dans le projet communal exprimé dans le PADD du PLU.

L'ensemble des communes de l'Île d'Oléron a intégré des SMS dans leur PLU, comme attendu dans le PLH porté par la communauté de communes.

Un guide est proposé par la Communauté de communes pour l'application de ces secteurs tant par les communes et la communauté de communes que par les porteurs de projets. L'objectif poursuivi est de constituer des partenariats pour l'ensemble des projets du premier contact avec le porteur de projet jusqu'au récolement de l'opération réalisée, afin que les règles issues des secteurs de mixité sociale soient respectées.

Comment cet outil est-il mis en place ?

Les SMS sont intégrés au PLU, dans son règlement (et non dans les OAP) et délimités dans les documents graphiques (Art. [R 151-38](#) CU).

Les exigences associées aux SMS, inscrites dans le règlement écrit, peuvent être différentes selon les secteurs, fonction du contexte local. Le pourcentage de logements sociaux ou de surface de logements sociaux imposés peut dépendre de la surface de plancher construite ou du nombre de logements construits au sein de l'opération. Ces 2 critères peuvent également être combinés.

Exemple du PLU de la Brée-les Bains

« Toute opération de construction de 5 logements ou plus générant une surface de plancher de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer 25 % minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux ... »

Les SMS peuvent également indiquer la répartition de catégories de logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS) que chaque programme de logements devra respecter.

Fiche 2 : Comment produire des logements pour les résidents à l'année ?

Comment cet outil est-il mis en œuvre ?

Le SMS s'applique à chaque demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Le code de l'urbanisme prévoit ([Article R 151-21](#)) la possibilité dans le PLU de prévoir des secteurs dans lesquels les projets de construction situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont considérés comme un projet d'ensemble bénéficiant de règles alternatives édictées par le PLU. Ces règles alternatives peuvent notamment concerner les obligations édictées dans le cadre de secteur de mixité sociale.

La mise en place d'un SMS sur un secteur de la commune ne permet pas aux propriétaires des parcelles comprises dans ce secteur de faire jouer un droit de délaissement (droit de demander à la commune d'acquiescer leur parcelle grevée d'une réduction de droit à construire).

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

Les secteurs de mixité sociale permettent à une commune et à la communauté de communes de concrétiser leur politique de l'habitat en matière de mixité sociale. Il s'agit aussi d'un outil permettant à la commune, lorsqu'elle est concernée, de respecter les obligations de construction de logements sociaux prévues par la loi SRU. Ils permettent la construction de logements sociaux dans des quartiers qui n'en accueilleraient pas autrement, dans le secteur diffus et dans les secteurs où les charges foncières sont trop élevées notamment.

L'intérêt des SMS est de permettre à la collectivité d'imposer un pourcentage de logements, de la catégorie qu'il définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée.

Quels sont les avantages ?

Les secteurs de mixité sociale sont complémentaires aux emplacements réservés qui permettent aussi d'imposer la construction de logements sociaux mais

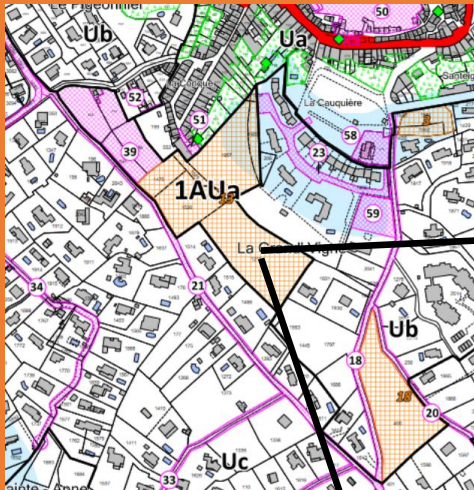
- le périmètre du SMS peut être plus large que l'emplacement réservé
- contrairement à l'emplacement réservé, lorsque la commune décide d'instituer un secteur de mixité sociale elle n'a aucune obligation d'avoir travaillé un projet en amont.

L'outil SMS permet de travailler la notion de mixité sociale de façon plus complète que l'emplacement réservé, qui localisera plus précisément les programmes de logements.

Fiche 2 : Comment produire des logements pour les résidents à l'année ?

Exemple : PLU de Flayosc

Règlement graphique



Règlement littéral

N° de SMS	Situation	Destination	Superficie
13	Secteur Grand Vigne La Colle Parcelles 1954 1955 1957 1525 1523 1526 1475 1218 SECTION F	50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit la création d'au moins 25 logements sociaux (20 LLS et 5 accessions à la propriété). Le site peut également accueillir un équipement nécessaire aux services public ou d'intérêt collectif (exemple : EHPAD ...)	16 850 m ²

Orientation d'aménagement et de programmation

3. LES PRINCIPES A RESPECTER

Secteurs d'implantations des constructions :

- R+1** Secteur dédié aux maisons de ville, en bande.
- R+1** Secteur dédié aux maisons de ville, en bande à caractère social.

Exemple de bâtis envisagés

- Perçée visuelle à respecter par une interruption du volume bâti.
- Principe de voie de desserte à créer.
- Axes structurants existants.
- Accès de principe aux secteurs d'implantations.
- Principe de cheminements piétons à créer.
- Alliée piétonne à créer.
- Parkings paysagers à créer.
- Espaces verts paysagers, de pleine terre.

Fiche 2 : Comment produire des logements pour les résidents à l'année ?

Avec quels autres outils peut-il s'articuler ?

D'autres outils sont prévus par le code de l'urbanisme pour inciter les porteurs de projet à construire des logements sociaux. Parmi ceux-ci se trouvent :

- les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible (cf. Article L151-28 code de l'urbanisme et fiche sur le PLU). L'association de cette règle avec la mise en place des secteurs de mixité sociale permet un travail sur l'équilibre financier des opérations ;
- les emplacements réservés à la construction de logements sociaux (cf fiche sur les emplacements réservés) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent fixer des orientations en matière de répartition des logements sociaux sur les terrains, notamment pour répartir la mixité sociale sur l'ensemble de la zone.

Points de vigilance

- Le contournement possible de la règle définie dans le SMS. Par exemple en prévoyant un nombre de logements défini dans le programme de l'opération plus petit que celui qui pourrait engendrer la mise en application obligatoire de la règle ou en construisant que des bureaux et des commerces. Pour prévoir ce 2^e contournement de la règle possible, associer le SMS à une affectation de la zone concernée à du logement paraît nécessaire.
- Les secteurs de mixités sociales doivent figurer dans la partie réglementaire du PLU (parties graphiques et littérales), et non au sein des orientations d'aménagement et de programmation comme souvent pratiqué par les collectivités.