

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Les secteurs délimités de mixité sociale



Qu'est-ce que c'est ?

Le «secteur de mixité sociale» défini à l'article L151-15 du CU est un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté une catégorie de logements qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

Cette notion de mixité ne renvoie pas uniquement au logement locatif et est à définir dans le PLU.



Pour quel motif ?

Cette disposition à inscrire dans le règlement permet de rendre opposable dans un rapport de conformité les objectifs de mixité sociale définis sur un secteur de la commune.



Comment faire ?

Tout foncier bâti ou non en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) peut être inscrit dans le périmètre de la servitude, au niveau du règlement graphique.

Il est à identifier dans le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique. Les différents secteurs doivent être listés.

La servitude de mixité sociale est instituée au moment de l'élaboration, d'une révision ou d'une modification du PLU.



- Permet de réaliser une véritable mixité sociale en incluant du logement social dans tout programme de logements de la zone réglementée ;
- S'applique à l'intérieur de secteurs
- Ne s'applique pas sur le bâti existant sauf en cas de réhabilitation lourde ou de changement de destination,
- Ne permet pas de répartir le nombre de logements sociaux différemment selon les

beaucoup plus étendus que les emplacements réservés ;

- Cette servitude du PLU peut devenir un outil coercitif pour assurer les objectifs en logements sociaux d'une commune,
- Permet de développer une offre de logement, dans le respect de la mixité sociale. Dans le PLU, ces mesures ne se traduisent pas par un programme précis mais par un pourcentage du programme à affecter à une catégorie de logement,
- Cet outil n'entraîne pas de droit de délaissement.

- opérations de construction de logements,
- Peut inciter les propriétaires des terrains situés dans ces secteurs à réaliser des programmes de bureaux ou de commerces pour contourner la réglementation,
- Ne permet pas de différencier entre les catégories de logements locatifs sociaux.
- L'apport d'une mixité ne se fait que progressivement, au gré de la réalisation d'opérations



Exemple : PLU de Lézignan-corbières

Au titre de l'article L151-15 et R151-37 à 38 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Extrait du règlement écrit :

Pour les secteurs de « Roumenguière » et de « L'Estagnol » (tels qu'identifiés au document graphique), il doit être affecté au logement locatif social aidé au moins 25% « moyen » du nombre de logements créés et 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Il doit également être affecté à l'accession socialement aidées au moins 10% « moyen » du nombre de logements créé et 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social aidé s'applique.

Extrait du règlement graphique:

