

2. Mixité sociale

Définition

- La mixité sociale doit être recherchée dans toutes les zones où la destination « habitation » est autorisée.
- L'objectif de mixité sociale doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique, il implique que l'occupation sociale d'un quartier, voire d'un immeuble (dans le cadre des attributions de logement), soit la plus diversifiée possible.
- Ainsi, les logements sociaux, locatifs ou non, l'accession sociale à la propriété et le logement locatif intermédiaire sont autorisés dans toutes les zones où la destination « habitation » est admise dans le règlement du PLU.
- Le PLU prévoit deux dispositifs imposant du logement social :
 - ▶ les ZMS : Zones de Mixité Sociale
 - ▶ les SMS : Secteurs de Mixité Sociale
- L'article L151-15 du code de l'urbanisme précise que « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et 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 ».

Prescriptions propres aux ZMS

■ Zones de Mixité Sociale – ZMS

- Les zones de mixité sociale (ZMS) sont les zones du PLU qui imposent une part de logement social à partir d'un certain seuil.
- Les ZMS sont représentées graphiquement sur les plans de zonage, documents graphiques 4.2.

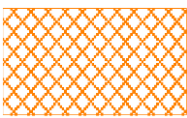
Intitulé	Représentation graphique
<i>Zone de Mixité Sociale – article L151-15 du code de l'urbanisme</i>	

- Les zones **Ua, Uap, Uba**, sont classées Zones de Mixité Sociale (ZMS) :
 - ▶ En ZMS : Dans toute opération de nouvelle construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher, au moins **30 %** des logements sont des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).
- En ZMS : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

Prescriptions propres aux SMS

▣ Secteurs de Mixité Sociale – SMS

- Les secteurs de mixité sociale (SMS) ne concernent que certaines parcelles de la zone Ua.
- Les SMS sont représentés par un numéro sur les plans de zonage, documents graphiques 4.2.

Intitulé	Représentation graphique
Secteurs de mixité sociale – article L151-15 du code de l'urbanisme	

- Les secteurs de mixité sociale imposent, sans conditions ni seuil, une production minimale de logements sociaux.
- Les SMS sont listés ci-dessous :

N° SMS	Zonage PLU	Projet	Superficie concernée par le SMS	Conditions
1	Ua	En cas de programme de logements, au minimum 30% seront sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.	0,60 ha	Possibilité de mise en œuvre dès l'approbation du PLU
2	Ua	En cas de programme de logements, au minimum 30% seront sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.	0,32 ha	Possibilité de mise en œuvre dès l'approbation du PLU