

Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

Articles L. 151-15, R. 151-38 « 3° » du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectif

Imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements **sur certains secteurs** du territoire communal, **un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.**



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

▷ Où ? Qui ? Comment ?

Où ?

Dans une partie des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU.

Qui ?

La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Comment ?

- Le rapport de présentation doit justifier l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé.
- L'institution de la servitude doit être cohérente avec le PADD du PLU et compatible avec le SCoT et le PLH.
- Dans ces secteurs, le document littéral du règlement fixe un pourcentage devant être affecté, en cas de réalisation d'un programme de logements, à des catégories de logements qu'il définit. Ce pourcentage peut éventuellement être fixé en fonction du nombre de logements envisagés ou en fonction de la surface de plancher du projet global.
- Le **document graphique** du règlement doit faire apparaître ces secteurs dont le périmètre peut être plus ou moins étendu.

Avantages

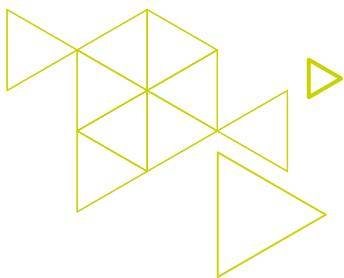
- Encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier.
- La commune doit seulement définir la ou les catégorie(s) de logements qu'elle souhaite et leur part respective.

- **Secteurs plus étendus** que pour les emplacements réservés pour logements (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).
- Il n'y a pas de **droit de délaissement** (contrairement aux emplacements réservés pour logements) (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).
- Moins contraignant par rapport aux emplacements réservés pour logements (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »), où la commune ou l'EPCI compétent doit définir un programme de logements. En cas de Secteurs de Mixité Sociales (SMS), en dehors du pourcentage imposé par la collectivité pour une catégorie définie de logements, le programme est libre, il y a donc **moins de risques de blocage des projets**.
- En cas d'urbanisation par opérations successives, le SMS s'applique à chaque demande de permis d'aménager ou à chaque demande de permis de construire.

Inconvénients

- Si le SMS impose une part minimum de logements locatifs sociaux, il peut nécessiter **une certaine taille de projet** pour que celui-ci soit économiquement réalisable. À ce propos, l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme indique que « *dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.* »
- La servitude ne joue que dans le cas où les propriétaires des terrains inclus dans ces secteurs décident de réaliser des programmes de logements et non de bureaux ou de commerces. Il faudrait donc réserver la zone au logement dans le règlement.

Les secteurs de mixité sociale (SMS)



À combiner/alternative

- L'article L. 151-28 du CU, permet d'autoriser, dans des secteurs préalablement délimités au règlement graphique, un dépassement du volume constructible pour inciter à la réalisation de LLS.
- Alternative : possibilité de réserver dans les zones U ou AU des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (cf. fiche AM06 : « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).

Jurisprudence

Il est précisé au lecteur que les Secteurs de Mixité Sociale (parfois appelés servitudes de mixité sociale) trouvaient leur fondement légal à l'origine dans l'art L. 123-2 d) du CU. À la suite de la loi MOLLE de 2008 cette disposition figurait à l'article L. 123-1-5 du CU dans lequel elle a plusieurs fois changé de place, mais depuis l'ordonnance n° 2015-1174, du 23 septembre 2015, elle est fixée à l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme.

▷ Justification de l'institution d'un secteur de mixité sociale

CAA Nantes, 23 mars 2012, « M. X. c/ communauté Urbaine de Nantes Métropole », n° 10NT01406

« Considérant [...] qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, que, conformément aux prévisions du programme local de l'habitat [...], les auteurs du plan ont entendu atteindre une proportion d'au moins 20 % de logements sociaux sur le territoire de la commune [...], le pourcentage existant n'étant que de 8 % lors de l'élaboration du PLU ; que la délibération litigieuse énonce que « la création de la servitude de mixité sociale [...] traduit la volonté affichée de répondre aux objectifs de mixité sociale et de production de logements locatifs sociaux figurant dans le programme local de l'habitat », et précise que la commune ne souhaitant pas supprimer les espaces verts existants « qui font partie du cadre de vie des riverains », lesdits espaces seront « pris en compte dans l'étude préalable d'aménagement du site » ; qu'en outre, le règlement de la zone UBb dans laquelle est inclus cet emplacement réservé impose en son article 10 un recul minimal des constructions, limitées à un étage, et en son article 13 le maintien ou le remplacement des plantations existantes et l'aménagement d'espaces verts dans la bande de constructibilité secondaire ; que, dans ces conditions, la communauté urbaine [...] n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en instituant [...] une

servitude de mixité sociale sur les parcelles [...], alors même que celles-ci appartiendraient en copropriété à plusieurs personnes physiques et morales et seraient, pour certaines d'entre elles, frappées de servitudes de passage ; »

▷ Est légal le refus de permis d'aménager fondé sur la méconnaissance d'un secteur de mixité sociale

CE, 24 février 2016, n° 383079

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'à l'appui de sa demande de permis d'aménager, la SARL G.D.D. a joint le règlement du lotissement qui précisait, en ses articles 1.3 et 2.2, que celui-ci, composé de 124 lots, est « réservé à l'habitation individuelle » et que sa réalisation « est envisagée en une seule tranche de travaux » ; que, dès lors, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que les dispositions du 16° de l'article L. 123-1-5 (actuel art L. 151-15) du code de l'urbanisme étaient opposables à cette demande de permis d'aménager et que, faute pour le règlement du lotissement d'avoir prévu des dispositions permettant d'assurer, conformément au dernier alinéa de l'article 3NA2 du plan d'occupation des sols de la commune, la construction d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, le permis d'aménager délivré par le maire de Pia était illégal ; »

▷ Les objectifs d'un SMS peuvent être définis et appréciés secteur par secteur

CAA de Lyon, 26 avril 2016, n° 14LY03816

Le PLU comportait trois secteurs de mixité sociale. Les requérants considéraient que la définition d'objectifs de mixité sociale par secteur était illégale et qu'en tout état de cause ces objectifs devaient être appréciés globalement et non par secteur. La Cour d'Appel leur donne tort et reconnaît la possibilité d'apprécier les objectifs de LLS non de manière globale mais secteur par secteur.

« [...] le projet de plan local d'urbanisme prévoit en secteur 2 une servitude au titre de la mixité sociale que remettrait totalement en cause le projet des requérants [...] ; que dans ce secteur, référencé UaoA2 par le projet de règlement, qui le définit sous l'appellation « secteur de mixité sociale », un document graphique auquel renvoie ce règlement fixait à 20 % la part de logements locatifs sociaux ; que rien, à cet égard, n'interdisait aux autorités compétentes de définir des objectifs, par secteur et de les apprécier, non de manière globale, mais à l'échelle de chacun de ces secteurs [...]. »

Les secteurs de mixité sociale (SMS)

▷ Une servitude de mixité sociale ne peut pas imposer 100 % de logements sociaux.

CAA Marseille, 16 décembre 2016, M et Mme A., n°16MA01501

Une servitude de mixité sociale de l'article L. 151-15 ne peut imposer aux programmes de logements situés dans un secteur identifié d'affecter 100% de leur surface de plancher à la réalisation de logements sociaux :

« 26. Considérant, d'autre part, que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Fos adopté le 1^{er} août 2013 dispose, en ce qui concerne le secteur 1AUB : "Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver 100 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat (PLAI ou PLUS)" ;

27. Considérant que si le secteur 1AUB est à vocation mixte et doit accueillir à la fois des logements, des commerces, et des services, les auteurs du plan local d'urbanisme, en fixant un coefficient de 100 % de logements sociaux, ont méconnu l'objectif de mixité sociale dans l'habitat et ont entaché leur décision d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions précitées de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ».