

# Ambition

## Valoriser la mixité

**Un programme mixte qui anime en continu un site réhabilité exploitant un patrimoine bâti et paysager**  
Site industriel en friche du Parc de Wesserling – Communauté de communes Saint-Amarin (Haut-Rhin)

### Objectifs du projet et leviers réglementaires

Article du code	Objectif	Engagement écoquartier
<b>1- Diversifier le parc de logements proposés</b>		
L.151-15	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.	7
R.151-38 3°	Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu les secteurs où, en application de l'article L.151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.	
<b>1bis- Diversifier le parc de logements proposés</b>		
L.151-41 4°	Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.	
R.151-38 1°	Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu les emplacements réservés en application du 4° de l'article L.151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.	
<b>2- Ajuster la taille des logements aux besoins</b>		
L.151-14	Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.	7
R.151-38 2°	Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L.151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale.	
<b>3- Diversifier les fonctions</b>		
L.151-16	Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.	7/12/13
R.151-37 1°	Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.	
<b>3bis- Diversifier les fonctions</b>		
L.151-16	Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.	
R.151-37 3°	Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.	
<b>4- Limiter le nombre de places de stationnement exigé</b>		
L.151-35	Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	7
R.151-45 3°	Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.	

### Lien avec quelles ambitions PADD

**Objectifs du PADD du PLU de Saint Mitre les Remparts, pages 9 et 10 :**

« 1. Evoluer en préservant l'identité communale

1.1. En se fixant un objectif de croissance démographique maîtrisé...

1.2. ...Compatible avec une diversification de l'offre en logement...

Extrait : Les nouveaux logements devront présenter une diversité de formes, de tailles et de statuts d'occupation facilitant le parcours résidentiel des Saint-Mitréens tout au long de leur vie.

Le PADD ambitionne une adéquation entre l'offre et les besoins en logement, par une mixité dans la typologie et les formes urbaines. Ainsi, des opérations plus variées mixant individuel, habitat intermédiaire et petit collectif, viendront progressivement compléter le tissu composé aujourd'hui essentiellement de maisons individuelles et de grands logements. »

« 4. Améliorer continuellement le cadre de vie des Saint-Mitréens

#### 4.1 Grâce à des opérations d'aménagement exemplaires

Extrait : La commune se doit d'allier maintien de son attractivité, amélioration de son cadre de vie, et densification intelligente et progressive de son tissu urbain. Pour se faire, les opérations à venir, quelles que soient leurs dimensions, devront être exemplaires en matière de mixité des fonctions urbaines, en répartissant les surfaces bâties entre logements, locaux économiques et équipements de proximité. »

### Justification

#### Extraits du rapport de présentation sur l'explication des choix du PLU de Saint Mitre les Remparts :

##### - Sur la mixité sociale dans l'habitat :

Le rapport de présentation du PLU expose de manière précise les motifs pour lesquels un ER ou un SMS est institué, de même que l'objet et la localisation de la servitude.

##### Page 418 :

« Le PADD tire les leçons de la situation actuelle de Saint-Mitre :

- très peu de logements locatifs sociaux par rapport aux ménages potentiellement éligibles sur la commune ;

- un déficit évident par rapport à la loi SRU : aux alentours de 5% (l'opération des Emplaniers sortie en 2016 a modifié le nombre de logements en cours de PLU), contre un objectif de 25% fixé par la loi à l'horizon 2025.

Le scénario de croissance retenu (0,8 % par an) se justifie par la volonté de garantir aux Saint-Mitréens actuels et à venir la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur la commune. Afin de proposer une alternative à la maison individuelle aux ménages qui n'y aspirent pas ou qui n'ont pas les moyens, et dans un objectif de limitation de la consommation d'espace, la diversification du parc de logement est encouragée dans le PADD.

Il s'agit donc ici de proposer une offre diversifiée de logements puisqu'il favorise la mixité sociale en imposant une certaine catégorie de logements dans les futures opérations. Ceci permet d'ouvrir l'accès au logement à une population plus large. »

##### Page 450 :

« Les OAP traduisent l'objectif de diversité du parc de logement défendu dans le PADD pour faciliter le parcours résidentiel de ses habitants. Ainsi, 30% de logements locatifs sociaux (LLS) minimum sont imposés pour les opérations de l'Anglon, du Balcon de Calieu, du Plateau de Calieu, de Sainte-Victoire, des Hauts de Varage, qui se traduit ensuite dans le zonage et le règlement par l'usage de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Cet objectif de mixité au sein des opérations et des quartiers se traduit à l'inverse par l'absence d'obligation de production de LLS dans la zone 1AUc des Emplaniers, puisque le quartier comporte depuis peu 50 LLS en zone UD. Il s'agit donc de densifier l'ancienne zone NB bénéficiant de la proximité des réseaux par du logement plutôt privé, afin d'atteindre ici aussi un équilibre entre parc privé et public. Ce sont au total, dans les secteurs à OAP, 200 LLS que le PLU projette. Additionné aux 95 LLS préexistants sur le plateau et aux 50 LLS récemment livrés aux Emplaniers, la commune devrait ainsi compter à minima 349 LLS en 2030, sans compter l'usage de l'article L.151-15 tel que défini par le règlement du PLU dans les zones U et 1AU (exception faite des Emplaniers comme expliqué ci-dessus). Le règlement prévoit à ce titre, conformément au SCoT : « En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social. »

##### - Sur la mixité fonctionnelle - page 477 :

« La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à vocation économique de type village des artisans, destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. L'objectif du règlement de cette zone est donc de permettre l'implantation d'activités artisanales mais aussi de logements de fonction à destination des artisans, la commune souhaitant faciliter leur installation. »

## Pièces du PLU : exemples de traduction réglementaire

	OAP	Document graphique	Règlement écrit	Annexes
1 (St Mitre les Remparts)		Zonage 1AUb (création sous-secteur)	<u>Zone 1 AUb page 73 :</u> Le secteur 1AUb est inclus dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. <u>Art. 1AU2 page 76 :</u> En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).	
	<u>OAP Ste Victoire : pages 27-29 :</u> « 30% de logements locatifs sociaux minimum. » « Zone 1AUa (ouverte) au sud avec opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire. »	Zone 1AUa + 1 ER pour la Mixité Sociale Sainte Victoire = 30% logements locatifs sociaux minimum		
2 (CC Côte Fleurie)		Zonage UA2	<u>Art. UA 2 page 21 :</u> Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villerville, les constructions destinées au logement, à condition : Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 40% de logements dont la superficie est comprise entre 60 et 80 m <sup>2</sup> .	
3 (Clermont-Ferrand)		Zonage UG Plan des fonctions urbaines	<u>Art. UG1 page 40 :</u> Les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.	
3bis (St Mitre les Remparts)		Zonage 1AUE	<u>Art. 1AUE 2 page 89 :</u> Le long du linéaire de diversité économique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux, ou commerciaux ne peut se faire qu'au profit de l'artisanat ou du commerce.	
4 (St Mitre les Remparts)		Zonage 2AUE	<u>Art. 2AUE 12 page 110 :</u> 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux.	

### **N.B. : Dans la partie Application du droit des sols – instruction du permis de construire :**

Selon l'article R.431-16-1 du code de l'urbanisme, lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un **emplacement réservé** à la réalisation d'un programme de logements **en application du 4° de l'article L. 151-41** ou dans un **secteur délimité** en application du d de l'article L. 123-2 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou **en application de l'article L. 151-15**, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

### **N.B. : Emplacement réservé :**

En contrepartie de la réservation, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires fonciers dans les conditions posées par les articles L 230-1 et suivants du CU. Il compense les restrictions apportées par l'ER à l'exercice de leur droit de propriété, en contraignant la collectivité à acquérir leurs terrains, lorsque les propriétaires ne sont pas en mesure de réaliser ou de faire réaliser les logements exigés. La collectivité peut renoncer à acquérir le terrain, elle doit alors supprimer l'ER.