

Justification des choix

PROJET DE MODIFICATION N°2 - PPPR

Dossier soumis à Enquête Publique

Extrait des pages modifiées



THEME 2 : REGLES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 - « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.3.1 – « Développer des logements dans les secteurs urbains tout en veillant à maintenir une offre dans les secteurs périurbains et ruraux afin de garantir le renouvellement des populations communales »

Cette thématique est réglementée au sein du Livre 1 : Dispositions communes – Section 4 : Dispositions du règlement graphique. Ces dispositions s'appliquent lot par lot afin de garantir une application adaptée de la règle et l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

Une disposition particulière est prévue concernant les Secteurs de Mixité Sociale (SMS), notamment au sein des secteurs de projet où l'application peut se faire à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette disposition spécifique est précisée au sein du règlement de zone dans le Livre 2. Dans le cadre d'un projet cela permet d'adapter le dispositif au regard du projet.

→ [Article 2.2 : Mixité sociale au sein du Livre 1 du règlement – Dispositions communes](#)

L'objectif est de favoriser la production de catégories de logements relevant de dispositifs aidés de l'Etat (locatif social ou accession sociale) sur des secteurs qui en sont dépourvus. La clause de mixité permet de produire des logements sociaux en diffus ou des logements en accession sociale ou à coût maîtrisé à la propriété.

Le code de l'urbanisme permet de faire la distinction au sein même de la destination « habitat » afin de pouvoir réglementer différemment, si besoin, la production de logements (sous-destination « logement ») et la production de résidences seniors, universitaires (sous-destination « hébergement »).

Cet outil de mixité sociale se traduit essentiellement au sein du PLU par une obligation de réaliser un nombre minimal de logements locatifs sociaux là où il en manque, ou inversement, d'introduire des logements en accession à la propriété là où

le logement locatif est prédominant. Cette obligation figure au sein des Secteurs de Mixité Sociale (SMS).

La mixité sociale est aussi traitée à travers un objectif de production de plus grands logements dans des secteurs qui en sont dépourvus et/ou qui connaissent une forte création de petits logements (studio, T1) ces dernières années. Cette obligation figure au sein de Secteur de Taille minimale de Logement (STL).

Cet outil est adapté aux enjeux locaux au sein de différents secteurs qui figurent en annexe 4.2.4.2 du règlement graphique, et s'applique sur les zones urbaines et à urbaniser, et accompagne ainsi la mise en œuvre de la politique d'habitat de la Métropole.

Les secteurs de mixité sociale (SMS)

4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes.

■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 :

Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales.

Boos et Saint-Léger-du-Bourg-Denis ont atteint le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social est considérée comme déficitaire depuis janvier 2019.

L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique :

- à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi.

- à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une

répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.

■ Le SMS 2

Il concerne trois communes : Isneauville, Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Isneauville (0,5%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).

Imposer la réalisation de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat permet d'anticiper sur un futur déficit tout en accompagnant progressivement la diversification du parc de logements. Cette disposition permet d'éviter une production concentrée de logement locatif social qui pourrait être excessive sur le reliquat de leurs potentialités foncières. Cette disposition va dans le sens du rééquilibrage de peuplement inscrit dans la convention d'équilibre territorial de la Métropole.

La règle proposée vise toutes les opérations de 10 logements et plus à produire au minimum 30% de logement locatif social. Le seuil de déclenchement est ici relevé par rapport au SMS 1 afin d'adapter l'objectif de production aux enjeux. Il ne s'agit pas ici de répondre à des obligations imposées par la loi mais bien de diversifier la production de logement sur le territoire pour répondre à un déficit déjà existant de logement locatif social et de ne pas concentrer par la suite la production au sein d'opération en 100 % en locatif social.

■ Le SMS 3 et SMS 4

Ces secteurs sont adaptés aux problématiques rencontrées sur la commune de Rouen.

Le SMS 3 a pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logement locatif social entre les quartiers. Le seuil de déclenchement est fixé pour toutes opérations de 4 logements et plus, l'obligation de production de 25% minimum de logement locatif social. Ce seuil est adapté à la commune de Rouen et permet de répondre aux enjeux locaux en répartissant notamment la production de logement locatif social de manière adaptée sur le territoire.

Le SMS 4 s'applique au sein de quartiers qui ont une proportion majoritaire de logements en location (social et privé), l'obligation ici est donc de réaliser des logements en accession sociale à la propriété pour toutes opérations de 4 logements et plus, 25% minimum de logement devront être réalisés sous forme d'accession à coût maîtrisé.

Ce secteur est situé sur la Rive gauche de Rouen qui présente un taux de logement locatif social et privé élevé. Dans le but de favoriser la diversification de l'habitat, en faveur de l'accession sociale à la propriété et de participer ainsi aux parcours résidentiels des ménages.