

4. RÈGLEMENT

4.2 Règlement graphique

4.2.4 Plan des secteurs de renforcement de mixité sociale

Principes généraux :

- Catégories de logements concernées : elles sont définies dans l'article R 111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les résidences étudiantes conventionnées ne sont pas concernées.

- Servitude de taille de logement : dans l'ensemble des communes de l'agglomération, pour chaque nouvelle opération de logements, il est demandé de limiter à 25 % la part des logements non conventionnés de moins de 40 m².

- Un programme de logement : il s'agit d'un projet immobilier nécessitant plusieurs autorisations d'urbanisme visant à créer une offre de logements

- Nouvelle opération de logements : projet de construction neuve à usage d'habitation soumise à autorisation d'urbanisme, projet de création de logements après changement de destination d'un bien et projet de réhabilitation des locaux d'hébergement nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme.

- « Logement abordable » : Sous ce terme le PLH renvoie à deux catégories de logements :

- Les logements locatifs sociaux (LLS) : Il s'agit d'habitation à loyer modéré (HLM) géré par un organisme public ou privé habilité, qui bénéficie d'un financement public partiel. Au titre de la servitude ne sont concernés que les logements familiaux financés en PLUS, PLAI et PLS.
- Les logements en accession abordable (AA) : 2 types de produits d'accession abordable sont distingués :

- l'accession sociale qui est exclusivement réalisée par un bailleur social et dont le prix de vente ne doit pas excéder les 1900 HT / m² de surface utile (parking inclus)

- l'accession maîtrisée, produite par les opérateurs privés, dont le prix de vente est plafonné à 2000 € HT / m² de surface habitable (parking inclus) Ce produit correspond globalement à une offre se situant entre 15% et 25% en dessous des prix du marché libre.

La Servitude de taille de logement s'applique aux nouvelles opérations de logements.

La Servitude de mixité sociale s'applique aux programmes de logements et aux nouvelles opérations de logements.

Principes s'appliquant à la création de résidence services seniors (RSS) :

Face à la multiplication des projets en faveur des personnes âgées, la CAPBP souhaite réguler spécifiquement l'offre de résidences services seniors (RSS) afin de veiller au développement d'une offre diversifiée.

Les projets de RSS offrant une localisation stratégique pourront être autorisés.

La localisation stratégique s'entend par un foncier desservi par les transports en commun (200 m maximum d'une station sur une ligne à haute fréquence), situé à proximité des commerces, services, et espaces verts. L'environnement doit être propice à la mobilité douce afin d'inviter la personne âgée à se déplacer sur son lieu de vie au-delà de son logement.

Seront privilégiées les RSS s'inscrivant dans une logique de requalification du tissu urbain existant.

Sur des terrains non bâtis, seules les RSS s'inscrivant dans une programmation mixte (regroupant une mixité d'usage : logements, EHPAD, équipements collectifs, ...) pourront être autorisées.

Leur développement au sein d'un îlot à la programmation mixte doit faire l'objet d'une réflexion sur les formes urbaines et l'implantation des bâtiments entre eux offrant la possibilité de penser la porosité des espaces, afin de créer des espaces de rencontre.

Le développement d'un projet sera apprécié dans un souci d'une répartition équilibrée des produits logements et des publics au sein du territoire (cibles, statuts).

Principes particuliers liés aux secteurs géographiques :

Dans les communes périurbaines (hors cœur de pays et Gan)

La diversification de l'offre est appréciée à l'échelle du secteur de communes dans une logique de complémentarité des projets entre les communes. L'enjeu est de respecter au global la diversité de l'offre, définie par le Programme Local de l'Habitat, à l'échelle des secteurs dans une logique de mutualisation de l'offre. Chaque commune pourra être le support de développement d'une offre de logements abordables au sein de foncier stratégique pour leur développement et visant à conforter leur centre bourg. Le développement de cette offre abordable doit s'inscrire dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres ville, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services.

La déclinaison de la mixité sociale (15% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable) s'appréciera à l'échelle globale du secteur.

Les outils préférentiels pour mettre en œuvre la mixité sociale dans ces communes sont les orientations d'aménagement et de programmation et les emplacements réservés (dès lors qu'ils se situent sur de petites unités foncières et que la faisabilité économique du programme a été étudiée en amont).

Dans le périmètre du Cœur de Pays et de la polarité majeure de Gan :

- Dans les secteurs comprenant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les obligations en termes de mixité sociale sont précisées dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- En dehors des secteurs d'OAP : Les seuils de déclenchement de la servitude de mixité sociale sont fonction de l'opération projetée :

| | Seuils de déclenchement de la servitude (sur unité foncière de départ et applicable à tout programme de logements) | | |
|--|--|--|---|
| PRODUITS | COLLECTIF | MIXTE (individuel et collectif) | INDIVIDUEL |
| Obligation en termes de logement locatif social (LLS) | 1 800 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements | 1 800 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements | 1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements |
| Obligation en termes d'accession abordable (AA) | 1 800 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements | 1 800 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements | 1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements |
| Obligation en termes de logement locatif social (LLS) <u>OU</u> d'accession abordable (AA) | 1 800 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements | 1 800 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements | 1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements |
| Obligation en termes de logement locatif social (LLS) <u>ET</u> d'accession abordable (AA) | 3 000 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 50 logements | 3 000 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 43 logements | 1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2 100 m ² de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements |

Part de logements abordables à réaliser en fonction du secteur géographique

| TYPE DE PRODUITS | TAUX A APPLIQUER SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DU PROGRAMME |
|--|---|
| Obligation en termes de logement locatif social (LLS) | 20 % minimum |
| | 30 % minimum |
| Obligation en termes d'accession abordable (AA) | 30 % minimum |
| Obligation en termes de logement locatif social (LLS) OU d'accession abordable (AA) | 20 % logement locatif social minimum ou 30 % accession abordable minimum |
| Obligation en termes de logement locatif social (LLS) ET d'accession abordable (AA) | 20 % logement locatif social minimum et 30 % accession abordable minimum |
| | 30 % logement locatif social minimum et 20 % accession abordable minimum |
| | 20 % logement locatif social minimum et 30 % accession abordable minimum |

[Pour Pau, les quartiers centre-ville et XIV Juillet ne comportent pas de règles de mixité sociale car ils sont intégrés dans le périmètre de l'opération Action Cœur de Ville. La diversité de l'offre de logements s'analyse à l'échelle globale de l'opération.]

