

## 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 : sur l'ensemble des communes de l'agglomération, il est demandé dans les nouveaux programmes immobiliers de limiter à 25 % la part des logements non conventionnés de moins de 40 m<sup>2</sup>.

- Un programme de logement est considéré comme programme de logement toute opération immobilière soumise à autorisation d'urbanisme visant à créer une offre de logements.

La servitude s'applique à l'ensemble du programme indépendamment du nombre de permis de construire dont fera l'objet ce même programme d'ensemble.

-« 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 / m<sup>2</sup> de surface utile (parking inclus)

- l'accession maîtrisée, produite par les opérateurs pri-vés, dont le prix de vente est plafonné à 2000 € HT / m<sup>2</sup> 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.

## **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 :

PRODUITS	Seuils de déclenchement de la servitude (sur unité foncière de départ et applicable à tout programme de logements)		
	COLLECTIF	MIXTE (individuel et collectif)	INDIVIDUEL
Obligation en termes de logement locatif social (LLS)	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements
Obligation en termes d'accession abordable (AA)	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 50 logements	3 000 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 43 logements	1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2 100 m <sup>2</sup> 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'accèsion abordable (AA)	30 % minimum
Obligation en termes de logement locatif social (LLS) <u>OU</u> d'accèsion abordable (AA)	20 % logement locatif social minimum <u>ou</u> 30 % accèsion abordable minimum
Obligation en termes de logement locatif social (LLS) <u>ET</u> d'accèsion abordable (AA)	20 % logement locatif social minimum <u>et</u> 30 % accèsion abordable minimum
	30 % logement locatif social minimum <u>et</u> 20 % accèsion abordable minimum
	20 % logement locatif social minimum <u>et</u> 30 % accèsion 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.]

