

## 4. RÈGLEMENT

### 4.2 Règlement graphique

#### 4.2.4 Plan des secteurs de renforcement de mixité sociale



### **4.2.4.1. Principes généraux et définitions :**

- Un programme de logement : il s'agit d'un projet immobilier nécessitant plusieurs autorisations d'urbanisme visant à créer une offre de logements.
- Une nouvelle opération de logements : il s'agit d'un 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.
- Les logements locatifs sociaux (LLS) : Il s'agit de logements à loyer modéré et encadré, gérés par un organisme public ou privé habilité, qui bénéficie d'un financement public partiel en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLS (Prêt Locatif Social) et faisant l'objet d'un conventionnement à l'APL (aide personnalisée au logement).
- Les logements en accession sociale (AS) : il s'agit de logements réalisés uniquement par des opérateurs de logement social, pour un prix de vente plafonné indiqué dans le règlement d'intervention des aides à la pierre de la CAPBP, ou bénéficiant d'un taux de TVA réduit (5,5 % ou 10 % selon le montage).
- Un projet d'habitat partagé : il s'agit d'un habitat collectif dans lequel les habitants disposent d'espaces privés et communs.
- Un logement conventionné : il s'agit d'un logement locatif privé dont le propriétaire ou l'organisme gestionnaire du logement a conclu une convention avec l'ANAH et imposant des conditions de location encadrées (plafonnement des loyers et des ressources du locataire).
- La surface de plancher potentielle : La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le code de l'urbanisme.  
La surface de plancher potentielle est la surface de plancher obtenue sur l'unité foncière de départ après application maximale des différentes règles du PLUi.

## **4.2.4.2. Communes du Cœur de Pays :**

### **Servitude de taille de logements**

**La servitude de taille de logement décrite ci-après ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux, ni aux projets d'habitat partagé.**

Pour l'ensemble des communes du Cœur de Pays :

Pour chaque nouvelle opération de logements, il est demandé :

- de limiter à 25 % la part des logements de moins de 45 m<sup>2</sup>.

Et pour chaque nouvelle opération de logements de plus de 30 logements, il est demandé en plus :

- de créer au moins 15 % de logements de plus de 70 m<sup>2</sup>.

Pour la commune de Pau :

Pour les immeubles entiers d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>, chaque projet de réhabilitation comportant une division des logements existants et/ou une création de logements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devra :

- limiter à 25 % la part des logements non conventionnés de moins de 40 m<sup>2</sup> ;
- limiter à 50 % la part de logements non conventionnés d'un type inférieur ou égal au T2.

La mise en œuvre cette servitude sera appréciée au cas par cas en prenant en compte les contraintes techniques de l'immeuble.

## **Création de résidence services seniors (RSS) :**

Les projets de RSS bénéficiant d'une localisation stratégique pourront être autorisés uniquement dans les zones UAc, UC et 1AUc.

Pour la zone 1AUc, la possibilité de réaliser une résidence service seniors doit être inscrite dans la programmation de l'OAP.

Leur développement au sein d'un îlot à la programmation mixte devra 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. Au sein de ces secteurs, l'implantation sera privilégiée là où la mobilité douce est facilitée afin d'inviter la personne âgée à se déplacer sur son lieu de vie au-delà de son logement. La présence d'espaces verts à proximité permettant la déambulation piétonne sera à privilégier.

Tout projet sera apprécié dans un souci d'une répartition équilibrée des produits logements et des publics au sein du territoire (cibles, statuts) afin de disposer d'un maillage équilibré au sein de l'agglomération.

## **Servitude de mixité sociale :**

- 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.

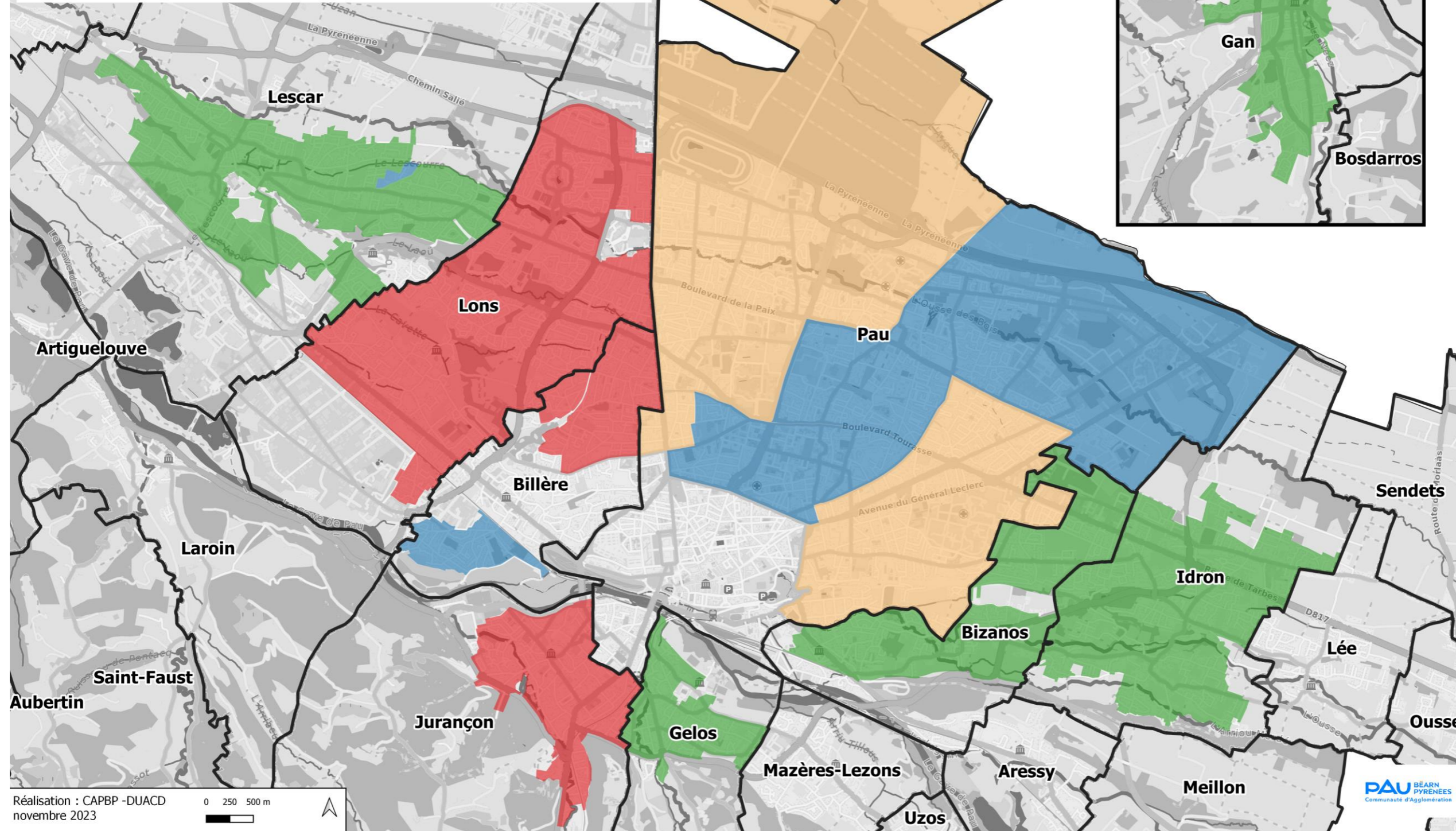
- En dehors des secteurs d'OAP : Les seuils de déclenchement de la servitude de mixité sociale sont fonction de l'opération projetée :

	<b>Seuils de déclenchement de la servitude (sur une unité foncière de départ et applicable à tout programme de logements)</b>		
<b>PRODUITS</b>	<b>COLLECTIF</b>	<b>MIXTE (individuel et mixte)</b>	<b>INDIVIDUEL</b>
<b>Obligation en termes de logement locatif social* (LLS)</b>	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
<b>Obligation en termes d'accession sociale*</b>	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
<b>Obligation en termes de logement locatif social* (LLS) <u>OU</u> d'accession sociale*</b>	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
<b>Obligation en termes de logement locatif social* (LLS) <u>ET</u> d'accession sociale*</b>	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 des logements sociaux à réaliser en fonction du secteur géographique :

TYPE DE PRODUITS	TAUX A APPLIQUER SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DU PROGRAMME
Obligations en termes de logements locatif social (LLS)	20% minimum
Obligations en termes d'accession sociale	30% minimum
Obligations en termes de logements locatif social (LLS) <b>OU</b> d'accession sociale	20% logements locatif social minimum <b>OU</b> 30% accession sociale minimum
Obligations en termes de logements locatif social (LLS) <b>ET</b> d'accession sociale	20% logements locatif social minimum <b>ET</b> 30% accession sociale minimum
	30% logements locatif social minimum <b>ET</b> 20% accession sociale minimum
	20% logements locatif social minimum <b>ET</b> 30% accession sociale minimum

Pour Pau, les quartiers centre ville et 14 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.



### **4.2.4.3. Communes périurbaines :**

Diversification de l'offre :

La programmation est inscrite dans les OAP sectorielles des communes.

A défaut, elle est appréciée à l'échelle du secteur de communes (cf. périmètres des OAP sectorielles) 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 fonciers stratégiques pour son développement et visant à conforter son centre-bourg. Le développement de cette offre abordable doit s'inscrire dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres-villes, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services.