

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement listes associées

Liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat

1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole
en date du 16 décembre 2016

Dernière actualisation : 11^e modification du 02 février 2024

Chapitre 2

Secteurs de taille minimale de logement

1. Champ d'application des secteurs de taille minimale de logements

Le Code de l’urbanisme permet au règlement du plan local d’urbanisme de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. » Dans le présent PLU 3.1, ces secteurs sont communément appelés STL (secteur de taille de logement).

En vertu de cet article, et afin de limiter la production de logements aux typologies ne répondant pas aux besoins des ménages, plusieurs secteurs ont ainsi été délimités, avec leurs prescriptions propres.

Principes généraux

Dans les périmètres définis dans le plan de zonage par la mention STL, tout programme de logements devra comporter une proportion minimum de logements d’une taille définie.

Sera concerné tout programme de logements à partir de 5 logements. On entend par programme de logements toute opération (travaux de rénovation, d'agrandissement, de division d'immeubles existants, travaux de construction neuve, changement d'affectation avec ou sans travaux) conduisant à créer au moins un logement, qu'elle soit ou non soumise à déclaration préalable ou permis de construire, dans un immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une unité foncière solidaire. L'obligation s'impose à l'ensemble du programme pendant une durée de 3 ans après la réalisation des travaux ou de la transformation d'usage. Ainsi, par exemple, le découpage d'une opération en plusieurs permis de construire ou la division de logements dans les 3 ans d'une opération n'exonèrent pas de l'application de l'obligation, qui s'applique à l'ensemble du programme, quel que soit le nombre de permis de construire.

Les dispositions ne concerneront pas les logements sociaux financés par un prêt aidé de l’Etat, relevant des catégories suivantes :

- les logements à destination des personnes âgées (résidences autonomie, EHPAD)
- les dispositifs d’hébergements et de logements accompagnés, à savoir :
 - les centres d’hébergement d’urgence (CHU)
 - les centres d’hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
 - les résidences sociales (dont foyers de jeunes travailleurs)
 - les foyers pour personnes handicapées (FPH)
 - les pensions de famille et les résidences accueil
 - les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)
- les logements à destination des étudiants
- les résidences universitaires

2. Communes concernées et prescription

N° du secteur	Commune	Part minimum de logements de type T3 ou plus	Part minimum de logements de type T4 ou plus
STL 1	Mérignac, Pessac	-	30 %
STL 2	Talence, Villenave d’Ornon	45%	-
STL3	Cenon	60%	-
STL 4	Gradignan, Eysines	100%	-
STL 5	Lormont	-	25%
STL 6	Blanquefort, Le Haillan, Talence Le Taillan-Médoc	70%	-
STL 7	Villenave-d’Ornon	-	70%