

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DE BAYONNE - ANGLET - BIARRITZ**

# **BIARRITZ**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** **P.L.U.**

### **REVISION SIMPLIFIEE N°2**

*Réalisation d'un programme de logements dont logements aidés*  
*SITE DE « KLEBER »*

### **DOSSIER D'APPROBATION**

## **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA** **REVISION SIMPLIFIEE N°2**

P.L.U. (ex. P.O.S.)	PRESCRIT	Arrêté	Publié	Approuvé
Elaboration	14.11.75	04.07.77 (partie sud) 02.09.79 (partie nord)	02.08.77 (partie sud) 31.10.79 (partie nord)	25.07.80
Révision n°1	04.12.85	10.07.87		30.09.88
Révision n°2	16.07.91	13.06.94		27.03.95
Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
<b>Modification n°1</b>				01.10.04
<b>Modification n°2</b>				07.04.05
<b>Modification n°3</b>				.12.06
<b>Révision simplifiée n°1</b>				
<b>Révision simplifiée n°2</b>				

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I - DIAGNOSTIC

- I.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE
- I.2. LA POPULATION
- I.3. L'HABITAT
- I.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES
- I.5 - LES EQUIPEMENTS
- I.6 LA VOIRIE - LES DEPLACEMENTS
- I.7 LES RESEAUX, LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

### CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- II.1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES MILIEUX NATURELS
- II.2 - L'OCCUPATION DU SOL
- II.3 - HABITATS NATURELS ET ESPECES
- II.4 – VALEUR PATRIMONIALE
- II.5 – SENSIBILITE DU SITE
- II.6- LA DESSERTE
- II.7 - LES RISQUES / LES CONTRAINTES

### CHAPITRE III

**LE PROJET D'ACCUEIL DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL  
LES CHOIX RETENUS - LE PROJET  
LES OBJECTIFS DU P.L.U. / DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU**

- III.1. PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS
- III.2 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

### CHAPITRE IV

**INCIDENCES DU PROJET ET DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT  
PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

- IV.1 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.
  - IV.1.1 - Incidences sur l'environnement, les milieux naturels et le paysage
  - IV.1.2 - Incidences sur l'activité agricole
  - IV.1.3 – Incidences sur les conditions d'accès, de circulation
  - IV.1.4 - Incidences sur le milieu humain – les habitants
  - IV.1.5 - Incidences sur la sécurité et la santé publique
  - IV.1.6 - Incidences sur les réseaux
  - IV.1.7 - Incidences sur le patrimoine archéologique
- IV.2 - COMPATIBILITE AVEC LES ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX
- IV.3 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
  - IV.3.1 – Compatibilité avec les normes nationales.
  - IV.3.2 – Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.
- IV.4 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
  - IV.4.1 – COMPATIBILITE AVEC LES NORMES NATIONALES.
  - IV.4.2 – COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

**MODIFICATION DES SURFACES DE ZONAGE**

## *PREAMBULE*

**Parmi les orientations 2001/2010 énoncées dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, ayant fait l'objet d'un débat, figure notamment comme priorité la création de logement locatifs supplémentaires, notamment de logements sociaux.**

**Pour concrétiser cet objectif prioritaire, différentes mesures étaient adoptées dont l'inscription de « réserves » ou servitudes au PLU, destinées à la mise en œuvre de logements.**

**Par ailleurs le PLU approuvé le 22 décembre 2003 annonçait la restructuration du site Kléber pour y construire 60 logements de type locatif, après réorganisation sur site du Centre Technique Municipal.**

**Toutefois en raison des multiples contraintes législatives (Loi littoral en particulier) et de la prise en compte des servitudes (ZPPAUP, ...), de respect des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et de la rareté et du coût du foncier, la ville a décidé après études d'urbanisme et réflexions, de concentrer son effort de création de logements supplémentaires sur les 4 hectares du site de Kléber.**

**Pour cela le Centre Technique Municipal sera déplacé et reconstruit avenue de Migron.**



**La présente révision simplifiée doit permettre d'adapter le document d'urbanisme PLU afin de pouvoir mettre en œuvre un programme de logements ambitieux, accompagné d'équipements et d'espaces publics adaptés et nécessaires au futur quartier.**

# CHAPITRE I

## DIAGNOSTIC

### I.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Biarritz est située dans le département des Pyrénées-Atlantiques, en bordure de l'Océan Atlantique.

Biarritz fait partie de l'arrondissement de Bayonne. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz.

Deux grands axes routiers traversent la ville :

- Le boulevard du B.A.B. en cours de restructuration, qui assure la liaison entre les trois villes du district.
- La route nationale 10 (RN 10), épine dorsale nord-sud.

La commune est bordée et desservie par l'Autoroute A 63.

Une des sorties de l'autoroute (avec péage) est située au Sud-Est de la commune.

La liaison ferroviaire entre le Nord-Ouest de l'Espagne et la France traverse la commune de Biarritz et l'ensemble confère à la commune un rôle de nœud de circulation privilégié.

L'aérodrome permet une desserte et des relations aériennes, en particulier avec Paris.

La ville de Biarritz est un centre touristique et balnéaire prestigieux depuis le siècle dernier. La commune est entourée des communes d'Anglet au nord et à l'est, Arcangues au sud-est, Arbonne à l'est et Bidart au sud.

### I.2. LA POPULATION

**En 1999, la population était de 30046 habitants.**

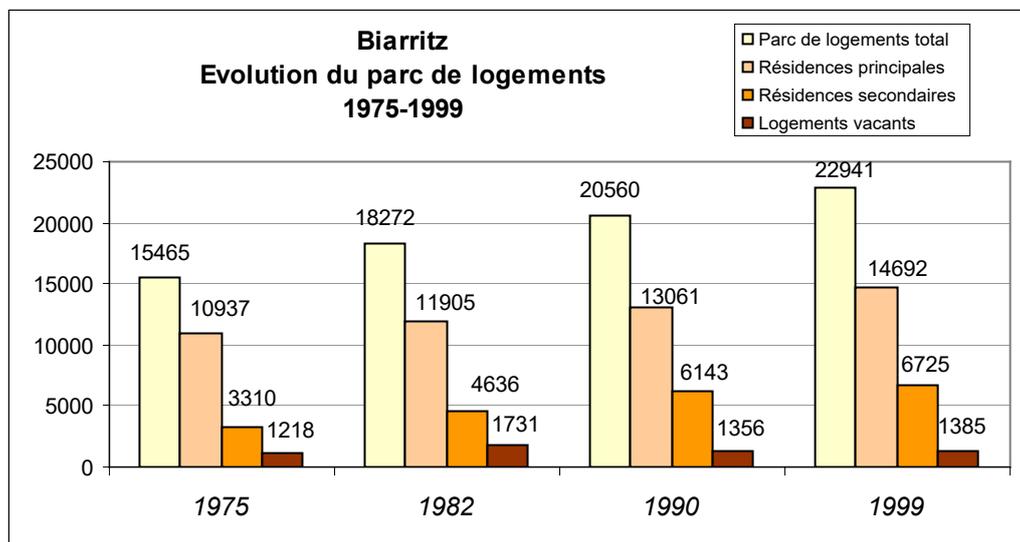
	<i>1968</i>	<i>1975</i>	<i>1982</i>	<i>1990</i>	<i>1999</i>
Population (sans double-compte)	26750	27595	26598	26742	<b>30046</b>

L'augmentation de la population, entre 1990 et 1999 est due à **l'arrivée de nouveaux habitants**

### I.3. L'HABITAT

#### I.3.1 - EVOLUTION DU PARC DU LOGEMENT SUR BIARRITZ

	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
<b>Parc de logements total</b>	15465	18272	20560	<b>22941</b>
<b>Résidences principales</b>	10937	11905	13061	<b>14692</b>
<b>Résidences secondaires</b>	3310	4636	6143	<b>6725</b>
<b>Logements vacants</b>	1218	1731	1356	<b>1385</b>



#### I.3.2 - LE RYTHME DE CONSTRUCTION SUR BIARRITZ :

L'évolution de la construction neuve, sur la période 1984-2002 a connu son point culminant en 1990, à l'époque du "boom immobilier", puis le rythme de construction a baissé progressivement jusqu'en 1994.

On remarque que l'on est passé de 629 logements par an en 1990 à 146 en 1994, soit une baisse du rythme annuel de 77 %. Après 1994, le rythme de construction redémarre lentement, la production de 1996 est inférieure au tiers de la production de 1990.

La production de logements neufs semble avoir profité essentiellement au parc de résidences principales.

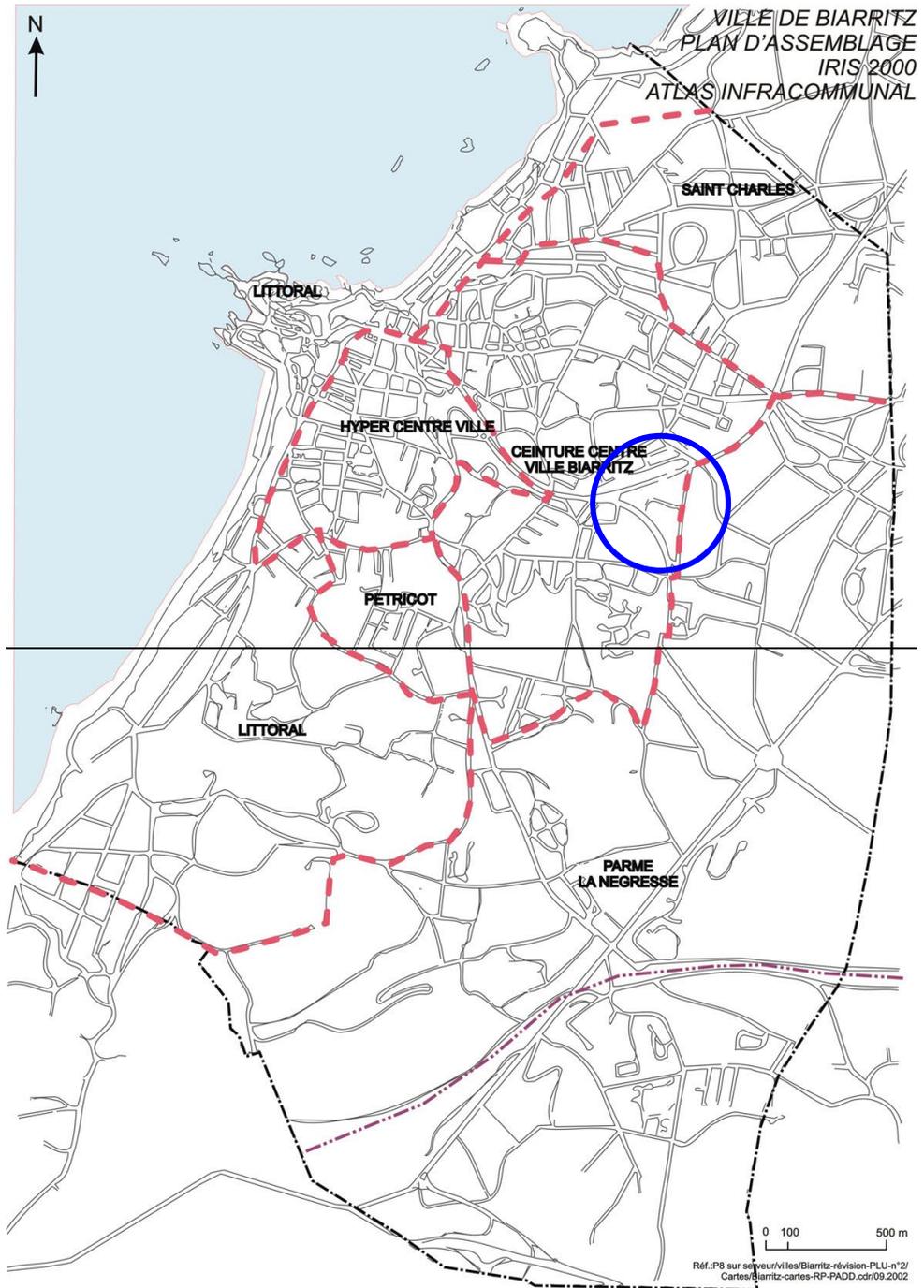
Le résultat global indique quand même une tendance à la primauté de la résidence principale dans la construction neuve (tendance vérifiée lors d'enquêtes d'étude de marché).

On peut estimer que la résidence secondaire représente moins de 20 % de la construction neuve sur les dernières années

### I.3.3 - ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS PAR QUARTIERS

Source : Atlas infra-communal-2002-PACT

	<b>CENTRE ANCIEN</b>	<b>CEINTURE CENTRE VILLE – NORD ET EST</b>	<b>LITTORAL</b>	<b>SAINTE CHARLES</b>	<b>PETRICOT</b>	<b>PARME – LA NEGRESSE</b>
<b>Résidences principales / Résidences secondaires</b>	Près d'1/3 des logements sont des résidences secondaires	<b>Présence non négligeable de la résidence secondaire (1/4 du parc de logements)</b>	Plus de résidences secondaires (50%) que de résidences principales (45%)	1/3 des logements sont des résidences secondaires	88% des logements sont des résidences principales	89% des logements sont des résidences principales dont 55% en maisons individuelles
<b>Collectifs</b>	80% des résidences principales sont en collectif	<b>80% des résidences principales sont en collectif</b>		2/3 des résidences principales sont en collectifs	2/3 des résidences principales sont en collectifs	
<b>Taux de vacance</b>	Une vacance supérieure à la moyenne du cœur d'agglomération (8%)	<b>Une vacance supérieure à la moyenne du cœur d'agglomération (8%)</b>		43% des logements datent d'avant 1948		
<b>Age des logements</b>	15% des logements datent d'après 1990 (opération "Plateau de la Gare")	<b>40% du parc datent d'avant 1948</b>			Plus de la moitié des logements datent des années 1950-75	Un habitat récent par rapport au cœur d'agglomération: 23% des logements datent d'après 1990
<b>Logements HLM</b>	1% seulement de logements HLM	<b>1% seulement de logements HLM</b>	3% seulement de logements HLM	Absence de logements HLM	17% de logements HLM	28% de logements HLM
<b>Couverture CAF</b>	54% de couverture CAF dans le parc privé (supérieur à la moyenne de l'agglomération)	<b>Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé plus important que la moyenne du cœur d'agglomération (57%)</b>	Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé important (65%)	Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé légèrement supérieur à la moyenne du cœur d'agglomération (53%)	Un taux de couverture de la CAF pour l'aide au logement locatif privé légèrement inférieur à la moyenne du cœur d'agglomération (40%)	Un taux de couverture CAF dans le parc locatif privé supérieur à la moyenne de l'agglomération (56%)



### **I.3.4 - LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR BIARRITZ** **SITUATION ET EVOLUTIONS**

#### **1 - Le contexte très particulier de la ville de Biarritz**

Le territoire de Biarritz fait 1166 hectares.

Les possibilités d'urbanisation, et donc de création de logements sociaux, y sont limitées par l'application et la prise en compte des différentes servitudes supra-communales et lois en vigueur :

- La Loi Littoral du 3 janvier 1986,
- La Loi sur l'urbanisation à proximité des aéroports du 11 juillet 1985 et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en vigueur,
- la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, édictée par arrêté du Préfet de région du 6 février 1996).

... qui réduisent de manière sensible, ou suppriment, toutes possibilités d'urbanisation nouvelle.

Ainsi par exemple, plus de 20 % du territoire de la commune est classé en zone naturelle, au titre de la Loi Littoral (nonobstant les 132 hectares classés en Espaces Boisés Classés), et 11 % ne peut accueillir de logements locatifs, en application du Plan d'Exposition au Bruit.

La commune de Biarritz, malgré ces dispositions d'urbanisme restrictives, est pourtant la plus dense au m<sup>2</sup> du département, de par l'exploitation maximale jusque dans les années 1990, du potentiel urbanisable (dû à la forte pression immobilière).

La production de logements est donc aujourd'hui très difficile, en raison de la rareté et du coût du foncier.

En cinq ans, à côté des 92 villas individuelles autorisées, seulement 82 logements privés (construction neuve, changement de destination, transformation, division de villa ou d'appartement), ont été créés à la suite d'autorisation d'urbanisme.

A cela, il doit être ajouté que sur le chiffre de 82 logements privés créés en 5 ans, il y a eu seulement 38 logements neufs construits (soit moins de 8 par an) ce qui est assez révélateur de la difficulté du marché immobilier biarrot.

- il y a pénurie de foncier ce qui par ailleurs entraîne une explosion du coût de l'immobilier (tant des immeubles bâtis qui sont préemptés en vue de la production de logements sociaux, que du foncier disponible). Le coût du terrain notamment pour les immeubles inscrits en emplacement réservé, est prohibitif et dépasse largement ce qui est possible et tolérable pour la création de logements sociaux, même avec les mécanismes de surcharge foncière.

Tous ces facteurs (servitudes supra-communales, extrême rareté et cherté du foncier) expliquent les difficultés rencontrées pour produire du logement social, sachant toutefois que la politique mise en place, en vue de la réalisation de logements sociaux, commence à porter ses fruits.

#### **2 – Une politique concrète d'acquisition pour la relance de la production de logements sociaux**

La phase de recherche et d'acquisition de foncier (préalable impératif) se concrétise peu à peu, avec l'utilisation des outils de maîtrise foncière à disposition de la commune :

- Expropriation :  
Une procédure avait été lancée pour les parcelles cadastrées AX n° 105, 137 et 138 . Avenue Grammont en vue de la construction de 20 logements sociaux locatifs. Depuis le terrain a été acquis à l'amiable fin 2006.

. Lancement prochain d'une procédure d'expropriation sur la parcelle AK78 rue de Courasson (ER n°35) afin de réaliser un programme en 2008-2009

- Préemptions :
  - . 2 préemptions réalisées d'immeubles bâtis en vue de la création de logements sociaux, au 31 rue Peyroloubilh cadastré BH n° 148 en 2004, et 66 avenue d'Anglet cadastré AH n° 81 en 2003
  - . 3 préemptions pour des parcelles non bâties (rue de Courasson et rue d'Haraout) appartenant à l'indivision Resano : AK n° 372p, AK n° 373p et AK n° 375, emplacements réservés n° 36 et 37.
- Acquisition et cession :
  - .Acquisition du 49 Avenue Lahouze (Parcelle AK n° 70, emplacement réservé n° 35)
  - . Cession par la ville de Biarritz, de la parcelle cadastrée AC n° 39p, rue d'Alcedo, en vue d'une opération de 51 logements sociaux locatifs
  - . Acquisition rue Alan Seeger d'un terrain de l'Etat pour un programme de 19-20 logements
- Utilisation, exploitation et affectation à des opérations de logements sociaux de propriétés publiques existantes (Kléber, Alcédo, Foch, Alan Seeger, ...).

Ces exemples et les nombreuses démarches d'acquisition montrent les efforts de la ville de Biarritz pour acquérir les immeubles nécessaires à la production de logements sociaux locatifs.

Par ailleurs, **la ville a inscrit 10 réserves pour logements (servitudes au titre de l'article L 123-2,b du Code de l'Urbanisme), destinés à des programmes de logements sociaux dans le PLU**, approuvé le 22/12/2003, modifié en novembre 2006.

Si la ville de Biarritz a fixé comme objectif prioritaire la production de logements sociaux, eu égard au contexte très particulier, il reste difficile de concrétiser les projets à l'étude, qui demandent un certain délai ... et notamment celui nécessaire à l'acquisition du foncier et à la réalisation des études obligatoires.

**Toutefois, dès à présent l'important travail préalable se concrétise par la création de logements sociaux répartis sur la commune et particulièrement par la mise en œuvre programmée d'une opération importante de logements sur le site de « Kléber ».**

### **3 – Plusieurs opérations sont en voie de réalisation à très court terme**

- 5 logements d'urgence (T1, T2, T3) ont été livrés en avril 2005 – rue du Chapelet à Biarritz.
- Un programme de 51 logements rue d'Alcédo va être réalisé en 2006 (le permis de construire devant être déposé à la fin de l'année). A ce sujet, ledit terrain était prévu initialement pour la réalisation d'un projet hôtelier et la ville a procédé à la modification du P.L.U. pour l'affecter à la création de logements sociaux ...
- Un permis de construire pour 19 à 20 appartements devrait pouvoir être déposé sur le terrain rue Alan Seeger, acquis à l'Etat par la SOGICOPA en 2007.
- La nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat lancée, va permettre la mise sur le marché de 9 logements sociaux conventionnés (ANAH) en 2006 et 20 supplémentaires (dossiers en cours) devraient être produits prochainement. L'objectif de cette opération étant de 77 logements conventionnés.
- Sur le terrain cadastré AK 70, Avenue Lahouze à Biarritz, en cours d'acquisition (prévue pour le premier semestre 2006), un petit programme de 5 à 7 logements devra faire l'objet d'une demande de permis au 2<sup>ème</sup> semestre 2008.

- Dans l'immeuble bâti préempté, 66 avenue d'Anglet, doivent être créés en 2008, 6 logements sociaux.
- Sur un terrain, propriété publique, angle Avenue de la Gare et Avenue Foch, un permis pour 7 logements a été déposé
- 16 à 20 logements seront construits sur le terrain *Bouney*– Avenue Grammont – en 2008.
- Sur les terrains Kléber les études envisagent la réalisation d'une opération de création de 200 à 210 logements locatifs sociaux.
- Sur les terrains *Courasson* est prévue la création de 10 à 12 logements sur la partie haute (déjà acquise) et 15 à 20 sur la partie basse.

D'ici 2008, la création de logements sociaux représentera près de 92 % des créations de logements sur Biarritz.

A ce sujet, l'obligation évoquée de 409 logements, comparée à l'objectif affiché au P.L.H. de 230, paraît irréaliste, d'autant par exemple que le déconventionnement qui tend à se généraliser (ANAH) va rendre difficile l'objectif affiché de l'OPAH de 77 logements conventionnés.

#### **I.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Les grandes entreprises sont concentrées sur le B.A.B.

En terme d'emplois, les entreprises de plus de 100 salariés représentent en 1997 8790 emplois, dont 71 % sont sur le B.A.B. En 1992, ces grandes entreprises représentaient 7 798 emplois, dont 76 % sur le B.A.B.

63 % des entreprises de plus de 100 salariés sont des entreprises de commerce et services. Le B.A.B. exerce une forte attraction d'emplois. En 1990, il représentait un potentiel de plus de 47000 emplois pour un total d'environ 60 000 emplois sur la zone d'étude du P.L.H.

Le B.A.B. offre donc 78 % des emplois de l'agglomération.

Les zones d'activités de Biarritz :

**Zone d'activités de Mayonnabe :** l'évolution de la zone d'activités de Mayonnabe illustre bien l'attractivité de Biarritz pour les entreprises : l'aménagement de la zone, d'une superficie de 96000 m<sup>2</sup>, a été lancé en 1995. en 1999 elle était déjà remplie, avec 39 entreprises, concentrant 350 emplois..

**Zone d'activités de La Négresse-Moura :** la zone de La Négresse (comprenant aussi le secteur des rues du Moura et de Luis Mariano), d'une superficie totale de 300 000 m<sup>2</sup>, était déjà quasiment saturée en 2002.

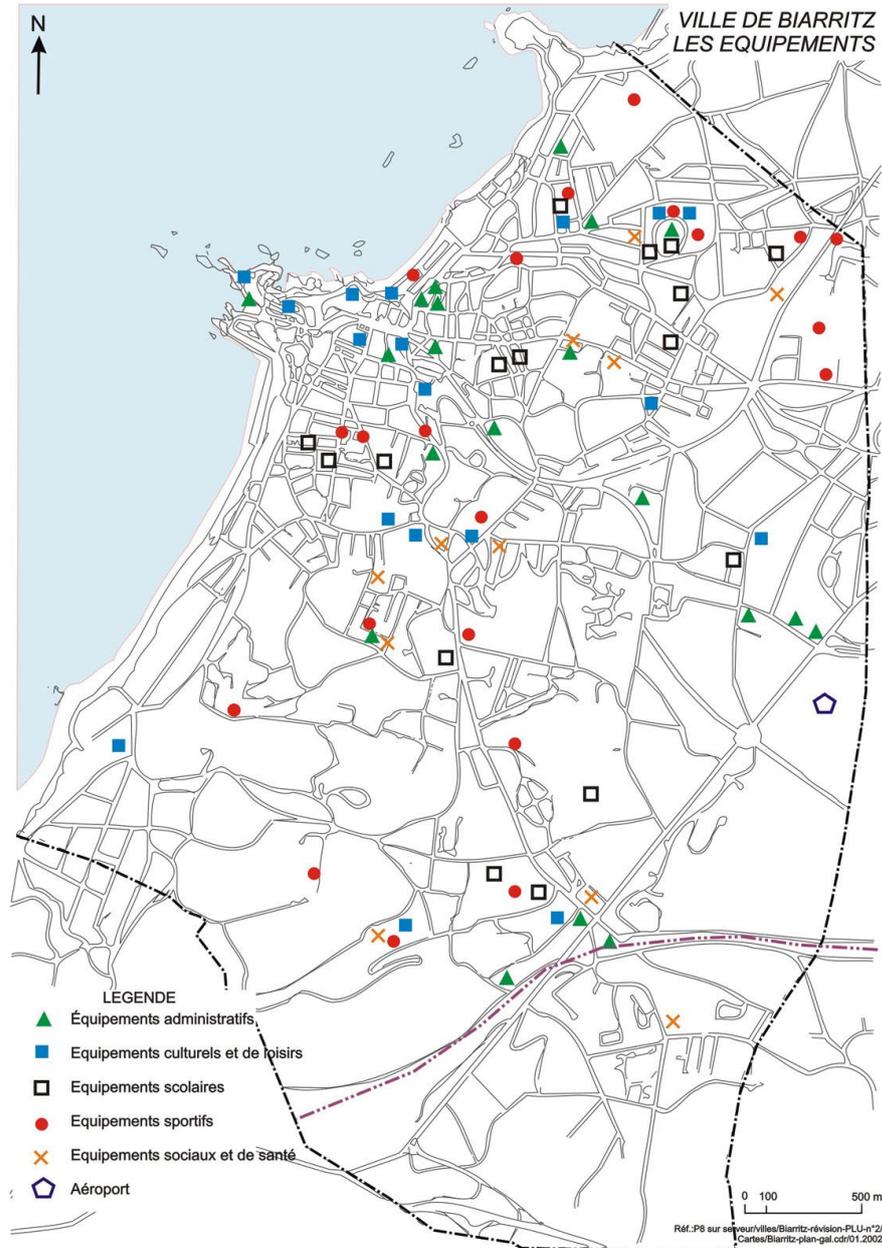
Ces deux zones sont caractérisées par la diversité des activités : on y trouve des entreprises de secteurs très variés, allant de la production industrielle et artisanale au commerce de gros et de détail, en passant par les services traditionnels ou de haute technologie, le transport, le bâtiment, les travaux publics, etc.

#### **I.5 - LES EQUIPEMENTS**

La ville de Biarritz, par son histoire de ville balnéaire, dispose de nombreux équipements, que ce soit sportifs, culturels ou de loisirs, sociaux, scolaires.

Les équipements administratifs principaux (Hôtel de Ville, Commissariat,...) se concentrent en centre ville, des équipements « de quartiers » (tels que les maisons de quartiers, équipements sociaux) se répartissent sur le territoire communal pour favoriser la vie de quartier.

On trouve également des équipements de santé (la polyclinique, l'institut médico-pédagogique, le centre départemental de transfusion sanguine, la médecine du travail), des équipements sportifs avec quelques secteurs importants (Aguiléra, Cité des Fleurs, golfs, piscine) et des équipements scolaires à proximité des principaux quartiers résidentiels.



## I.6 LA VOIRIE - LES DEPLACEMENTS

Biarritz n'est pas un lieu de passage mais une destination.

L'effort à engager en matière de circulation n'est pas seulement l'amélioration des relations entre le centre-ville de Biarritz et ceux de Bayonne et d'Anglet. La priorité pour Biarritz est d'aider les visiteurs (notamment les touristes) à accéder à ses sites, à ses équipements publics, à son bord de mer, à ses commerces.

Biarritz est, pour l'essentiel, à l'écart des grands transits qui se font à travers l'agglomération, vers le sud de la Côte Basque et l'Espagne, car le chemin de fer, la route nationale 10, l'autoroute A 63, jouxtent la ville, sans la pénétrer.

- Une seule pénétrante majeure nord sud à Biarritz et dans le BAB : la RN 10 (trafic de 25000 véhicules-jour, jusqu'à 40000 véhicules- jour n été)



- le secteur dit du « Port des Pêcheurs » qui correspond au bassin de collecte du centre-ville et correspond à un réseau exclusivement unitaire ;
- le secteur dit de « Chabiague » qui correspond à la partie sud de la commune ou se développent à la fois un réseau unitaire et un réseau séparatif.

### I.7.2 – L’EAU POTABLE

La totalité de l’eau potable distribuée à Biarritz par la Lyonnaise des Eaux, société concessionnaire, titulaire d’un contrat d’affermage, est produite par le Syndicat mixte de l’Usine de la Nive (SMUN).

Volume d’eau produit et fourni à la Ville de Biarritz (1996)	3 078 765 m <sup>3</sup>
Volume distribué	2 781 165 m <sup>3</sup>
Rendement hydraulique	0,903

La production liée à la seule rivière Nive - la Nive et son bassin versant permettent d’alimenter chaque jour 200 000 habitants en hiver soit près de 30% de la population du département et 400000 en été - est évidemment rendue fragile par son unicité.

### I.7.3 – LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

(Source : CABAB ; 2002)

L’élimination (collecte et traitement) des déchets ménagers et assimilés relève d’une **compétence de la Communauté d’Agglomération de Bayonne - Anglet - Biarritz** (ex district) depuis 1978.

Cette compétence se décline en différentes missions dont les principales sont les suivantes :

- la collecte et le traitement des ordures ménagères et des déchets assimilables produits par les commerçants,
- les collectes sélectives et le recyclage des déchets ménagers,
- la récupération et le traitement des déchets ménagers volumineux et spécifiques.

Les objectifs de ces missions sont les suivants :

- offrir un service complet et de proximité aux usagers : collecte des ordures ménagères, collectes sélectives des recyclages, collecte des déchets encombrants, récupération des déchets volumineux et spécifiques dans les déchetteries, ...
- développer la valorisation matière, organique et énergétique des déchets pour valoriser 75 % des déchets d’emballages ménagers .



### II.3 - HABITATS NATURELS ET ESPECES

Au sud du secteur, un talus de terre localisé dans une zone de dépôt de matériaux est colonisé par une végétation commune des friches : orties (*Urtica dioica*), plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), bardane des bois (*Arctium nemorosum*), stellaire holostée (*Stellaria holostea*), gaillet gratteron (*Galium aparine*), oxalis des Bermudes (*Oxalis pes-caprae*), ronce des bois (*Rubus fruticosus*), géranium herbe à Robert (*Geranium robertianum*), lamier pourpre (*Lamium purpureum*).

La zone d'étude est peu favorable aux espèces de faune du fait de son fort degré d'artificialisation et de la circulation régulière de véhicules à l'origine d'un dérangement important.

Néanmoins, la présence d'arbres peut servir de reposoir et abriter des nids d'espèces d'oiseaux communs et peu exigeants tels que la mésange bleue, la mésange charbonnière, le moineau domestique, ...

De récentes études réalisées par le Centre de Recherche sur la Biologie des Populations d'Oiseaux (CRBPO) du Muséum National d'Histoire Naturelle ont montré que les espèces d'oiseaux communs ont connu une forte régression ces dernières années (entre 10 et 27 % en 5 ans selon les milieux). Ces espèces communes ne doivent donc pas être négligées.

Elle-même très artificialisée et située dans un contexte très urbanisé, déconnectée d'un point de biologique du boisement est par une voie rapide, la zone d'étude ne détient aucune fonctionnalité écologique particulière.

### II.4 – VALEUR PATRIMONIALE

Du fait de son fort degré d'artificialisation, la zone d'étude détient une **valeur patrimoniale faible**.

### II.5 – SENSIBILITE DU SITE

Du fait de ses caractéristiques très anthropiques, la zone d'étude ne détient pas de fortes sensibilités.

Seuls les quelques arbres et bosquets de robiniers apportent une touche végétale favorable aux passereaux périurbains.

### II.6- LA DESSERTTE

Le site est desservi par les voies de circulation principales suivantes : le BAB, l'avenue d'Augusta, avec carrefours giratoires.

### II.7 - LES RISQUES / LES CONTRAINTES

La zone n'est pas soumise à des risques naturels spécifiques.

Elle se situe en dehors de la zone concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

# **CHAPITRE III**

## **LE PROJET D'ACCUEIL DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL**

### **LES CHOIX RETENUS - LE PROJET**

#### **LES OBJECTIFS DU P.L.U.**

#### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU**

### **III.1. PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS**

#### **LE PROGRAMME ENVISAGE**

Selon les premières études sont envisagés :

- près de 300 logements dont environ 200 logements locatifs conventionnés,
- une soixantaine de logements libres,
- une vingtaine villas mitoyennes en accession sociale à la propriété,
- des espaces publics de qualité (2 places)
- des équipements publics : crèche, salles pour les associations (dont la pratique de la danse)
- commerces et bureaux

La taille et la répartition des logements :

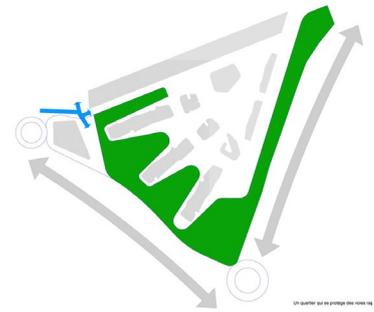
- Les logements libres (environ 30% du parc de logements du futur quartier) :
  - . Les maisons mitoyennes (villas > 120 m<sup>2</sup>) : 26 %
  - . Une quarantaine de T4 (80-100 m<sup>2</sup>) : 46 %
  - . Une vingtaine de T3 (60-80 m<sup>2</sup>) : 28 %
- Les logements sociaux (70 % du parc de logements du futur quartier) :
  - . une dizaine de T5 (100-20 m<sup>2</sup>) : 6 %
  - . une trentaine de T4 (80-100 m<sup>2</sup>) : 13 %
  - . une cinquantaine de T3 (60-80 m<sup>2</sup>) : 25 %
  - . environ 90 T2 (40-60 m<sup>2</sup>) : 45 %
  - . une vingtaine de T1 (30-40 m<sup>2</sup>) : 11 %

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'ORGANISATION RETENUS

(d'après esquisses du projet-programme, septembre 2006)



Une entrée prolongée par des arbres  
Une image à conserver



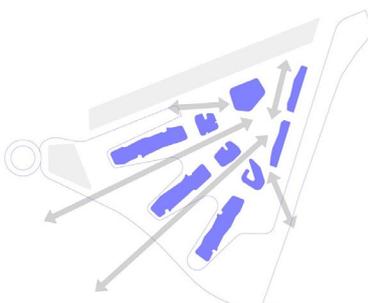
UN QUARTIER QUI SE PROTEGE DES VOIES RAPIDES AVEC UNE VEGETATION QUI CONTINUE LA FACADE NATURELLE DE L'ENTREE DE VILLE DE BIARRITZ



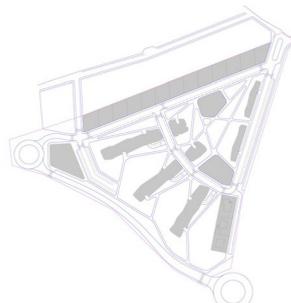
TRAVAILLER AVEC LA VEGETATION POUR RETROUVER LA QUALITE DE LA LUMIERE DE LA VILLE DE BIARRITZ



UNE RAMIFICATION ET UNE ORGANISATION EN EVENTAIL POUR DONNER AU « TRIANGLE » DE KLEBER PLUS DE SOUPLESSE ET UN PEU MOINS DE RIGIDITE A CETTE FORME

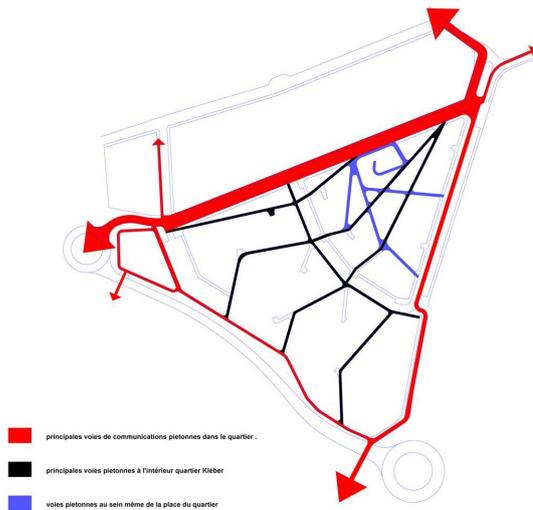


LES APPARTEMENTS ET LOGEMENTS SONT DISPOSES EN EVENTAIL DE FACON A AVOIR UNE BONNE ORIENTATION



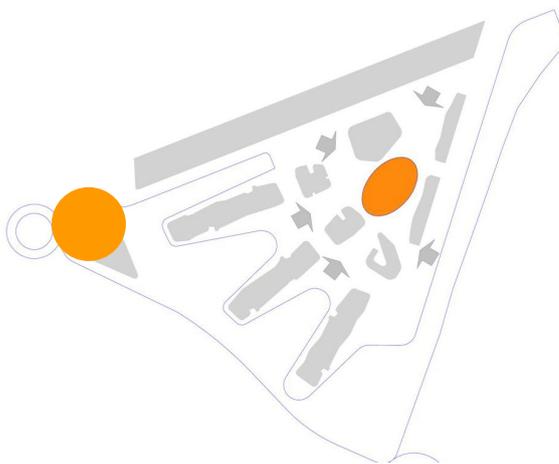
UN PARCELLAIRE QUI SUIT LA RAMIFICATION EN EVENTAIL

### III.1.2 - LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'ORGANISATION RETENUS – LES ACCES



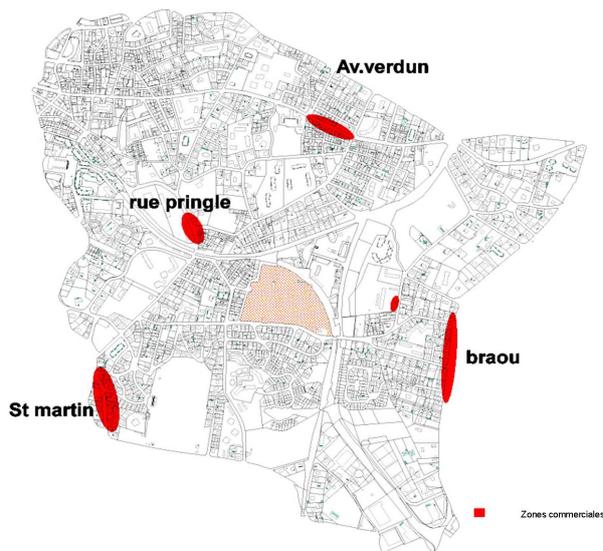
UN MAILLAGE DENSE DE LIAISONS PIETONNES

DES LIENS ENTRE LES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

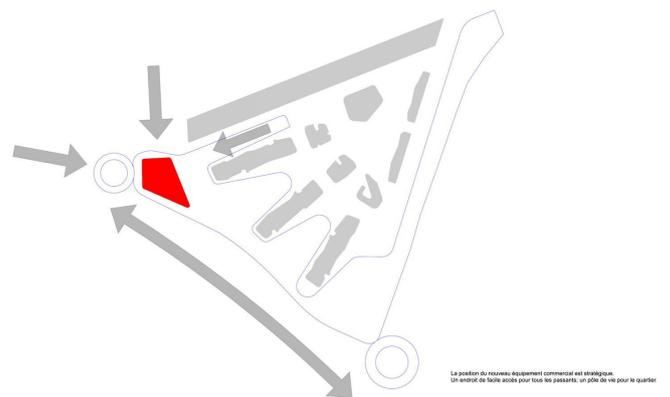


UN NOUVEAU POLE AU SEIN DU QUARTIER

DEUX PLACES PUBLIQUES DE QUARTIER AVEC DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET POLES DE VIE



DES POLES COMMERCIAUX EXISTANTS AUX ABORDS DU FUTUR QUARTIER

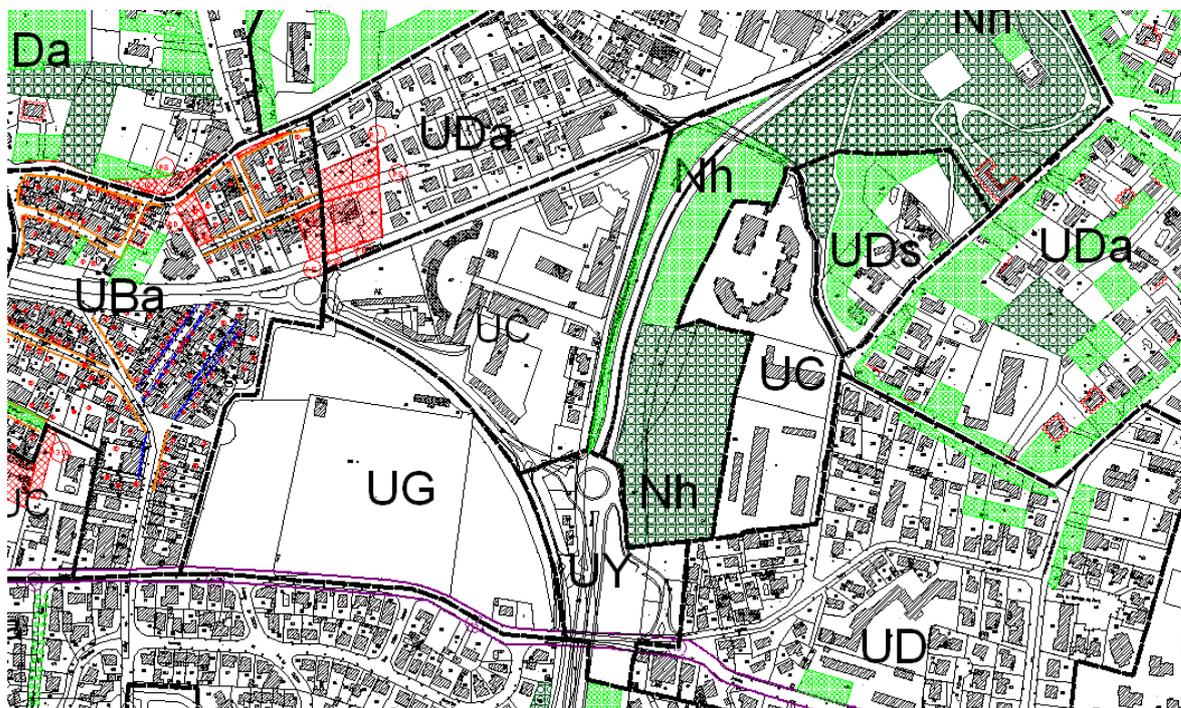


LE FUTUR POLE COMMERCIAL POLE DE VIE DU QUARTIER ET OUVERT SUR L'EXTERIEUR, AXE DE PASSAGE

## III.2 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

### III.2.1 - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. EN VIGUEUR

La zone est classée en UC.



### III.2.2 - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. PROJETEES – PLAN DE ZONAGE MODIFIE

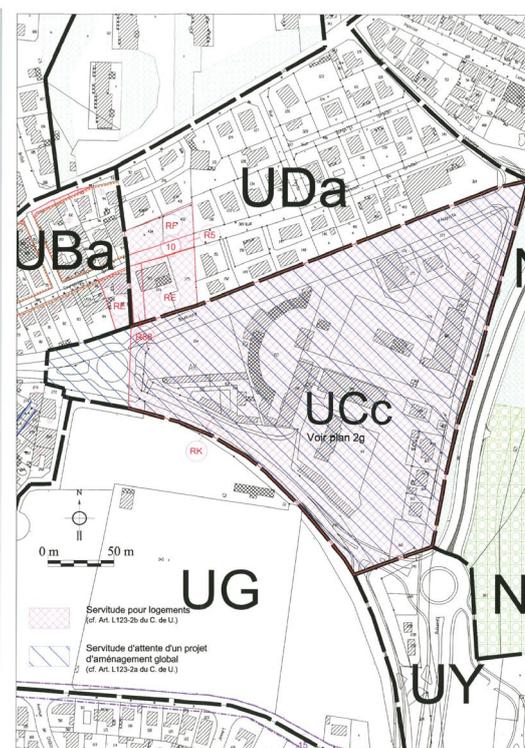
Il est créé un secteur de la zone UC : secteur appelé UCc.

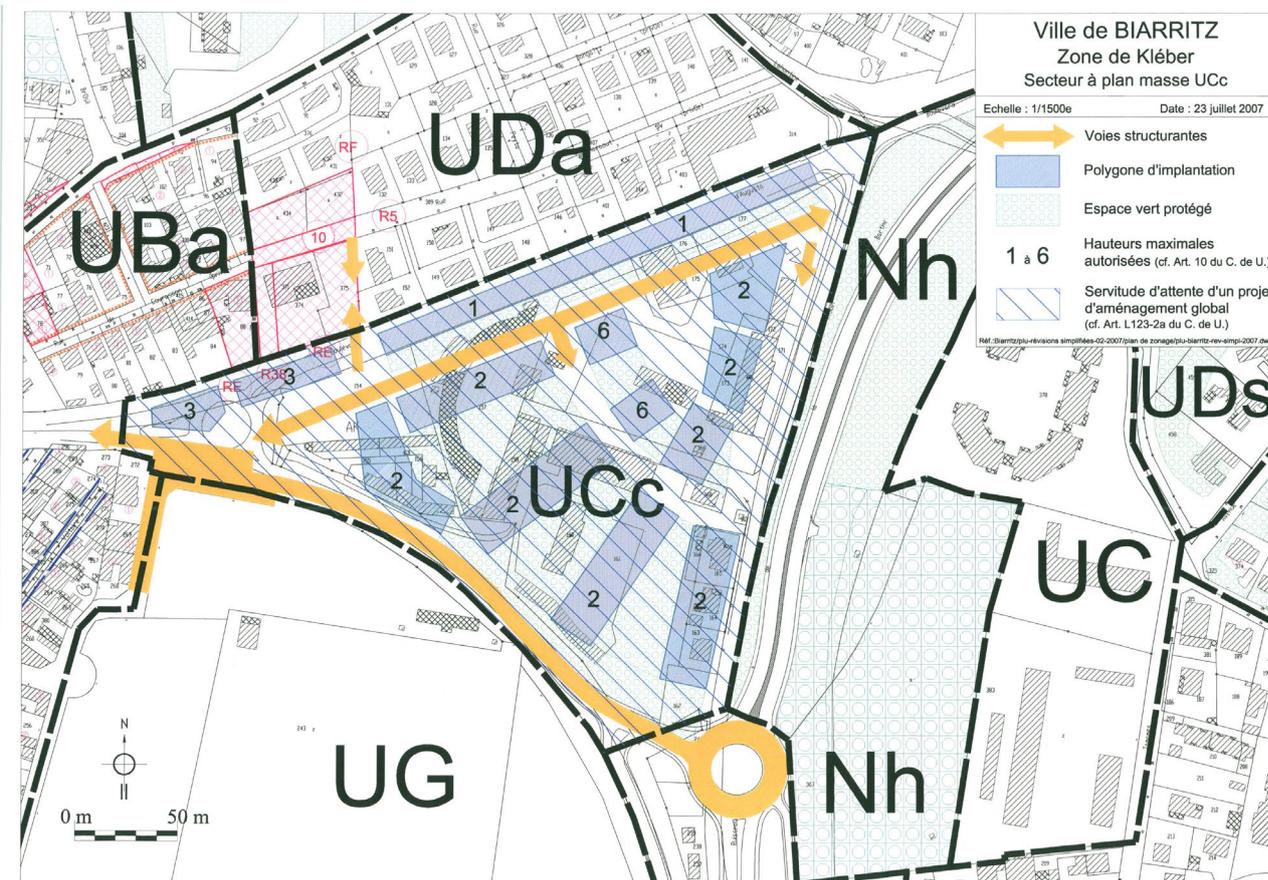
En hachures larges obliques :

Ce secteur est couvert intégralement par une servitude de « gel » en application de l'article L 123.2-a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente d'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ce périmètre les constructions neuves y sont interdites pendant au plus cinq, sauf les constructions autorisées mentionnées à l'article UC2, pour ce périmètre.

En quadrillage rouge repéré par les lettres RH:

en application de L 123-2B du Code de l'Urbanisme, une servitude est portée au plan par un quadrillage rouge, elle programmée pour la réalisation de 2/3 de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la partie hachurée.





Attention échelle modifiée, voir plan échelle 1/1500<sup>e</sup> du dossier de révision simplifiée

### Les dispositions réglementaires prévues au P.L.U. :

Les dispositions du règlement présentent des prescriptions propres au secteur, notamment en termes d'implantation, dans la mesure où les masses sont définies par des polygones d'implantation, tout en laissant des marges d'adaptation pour favoriser l'évolution du projet à mesure de son affinement.

Le secteur UCc est ainsi défini :

Un secteur UCc dispose d'un plan de masse (site de Kléber). Pour cette zone, il n'est pas fixé de C.O.S., l'emprise au sol portée au plan et la limitation des hauteurs déterminent un potentiel constructible; ce secteur peut être doté de S.H.O.N. par îlots, ultérieurement, par création d'une Z.A.C..

Un périmètre de servitude est porté au plan, en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente d'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ce périmètre les constructions neuves y sont interdites pendant au plus cinq, sauf les constructions autorisées mentionnées à l'article 2, pour ce périmètre.

L'article 2 précise :

#### **En secteur UCc, zone à plan de masse,**

les constructions nouvelles, sont soumises à l'application du plan de masse, après démolition du bâti existant.

la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la

construction est envisagée en application de l'article R 123-11, paragraphe f du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre de servitude porté au plan, gelé pour 5 ans, en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente d'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions de plus de 20m<sup>2</sup> en surface cumulée S.H.O.N. (construction et extensions cumulées), par unité foncière à la date d'approbation du P.L.U., Toutefois sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que tous travaux préparatoires à l'aménagement de la zone (réseaux et équipements techniques).

L'article 3 précise :

En secteur UCc, pour être constructible, le terrain doit être desservi par tout ou partie de la voirie portée au plan de la zone à plan de masse.

L'article 6 précise :

**En secteur UCc**

En secteur UCc, les constructions doivent être implantées, pour au moins les 2/3 de leur emprise, à l'intérieur du polygone d'implantation porté au plan de masse.

L'article 7 précise :

En secteur UCc, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas

- entre les constructions inscrites dans chaque polygone d'implantation ;
- entre la zone UCc et la zone UBa, sachant que dans ce cas les constructions ne doivent pas dépasser la limite du polygone face à la limite de zone avec la zone UBa.

Toutefois, les règles s'appliquent

- pour les constructions implantées en discontinu à l'intérieur des polygones portés au plan,
- pour les parties de constructions situées hors du polygone, tel que défini à l'article UC 6.

L'article 9 précise :

En secteur UCc, l'emprise des constructions par polygone ne peut excéder celle du polygone d'implantation portés au plan de masse, même si l'adaptation des emprises permet de construire hors du polygone, dans les conditions fixées à l'article UC 6; dans ce cas la sommes des surfaces dans et hors polygone ne doit excéder la surface du polygone.

L'article 10 précise

**En secteur UCc :**

La hauteur maximale est portée au plan, en application du tableau ci-après  
Exceptionnellement, le dépassement ponctuel d'un niveau (d'étage, en référence au tableau ci-après) peut être autorisé, dans le cadre d'une opération portant sur plusieurs logements, si ce dépassement contribue à une meilleure insertion paysagère (pour l'expression d'une variété de formes, ou d'une silhouette de l'ensemble bâti complexe ou variée, notamment).

La hauteur des constructions est fixée par le plan de P.L.U., au 1/2000è ci-annexé, par mention des hauteurs autorisées par parcelle ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4", "5" et « 6 », soit :

<b>niv.</b>	<b>Altitude maximale autorisée:</b>	<b>nombre de niveaux habitables autorisés: :</b>
"R"	4 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 8 m au faitage	rez de chaussée
"1"	6 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 10 m au faitage	rez de chaussée + 1 étage
"2"	8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 14 m au faitage	rez de chaussée + 2 étages
"3"	12,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18 m au faitage	rez de chaussée + 3 étage
"4"	15 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 21 m au faitage	rez de chaussée + 4 étage
"5"	18 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 24 m au faitage	rez de chaussée + 5 étage
"6"	21 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 27 m au faitage	rez de chaussée + 6 étage

L'article 14 précise :

En secteur UCc, il n'est pas fixé de C.O.S..

# **CHAPITRE IV**

## **INCIDENCES DU PROJET ET DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

#### **IV.1 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.**

##### **IV.1.1 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LES MILIEUX NATURELS ET SUR LE PAYSAGE**

(Source : atelier BKM, avril 2007)

La révision du PLU n'aura que peu d'incidences sur les milieux naturels puisqu'ils sont quasiment absents de la zone d'étude.

Néanmoins, l'installation d'une zone de logements peut être à l'origine de la suppression des arbres favorables aux oiseaux.

##### **IV.1.2 - INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

Le site ne comporte aucune exploitation ou activité agricole, le projet n'aura aucune incidence sur l'activité agricole.

##### **IV.1.3 – INCIDENCES SUR LES CONDITIONS D'ACCES, DE CIRCULATION**

L'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel important va entraîner un accroissement de la circulation et des déplacements (en particulier migrations pendulaires), qui doit être prise en compte dans le projet :

- aménagement/sécurisation des accès et carrefours
- liaisons inter-quartiers
- inscription de liaisons douces,...

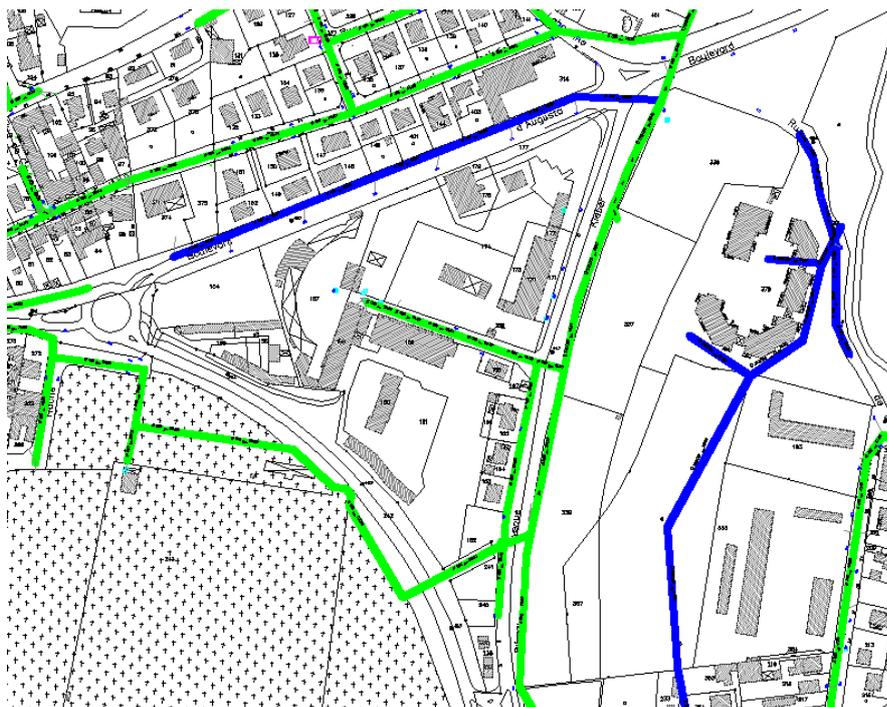
##### **IV.1.4 - INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN – LES HABITANTS**

L'intégration d'un quartier résidentiel dans un site partiellement bâti et encadré par des quartiers d'habitations induit des modifications du cadre de vie, des habitudes de circulation, de nouveaux de rapports de voisinage, qui doivent être pris en compte dans le projet : mesures spécifiques en terme d'organisation de la zone, de liaisons inter-quartiers, de configuration des constructions futures, espaces publics, services et commerces...

##### **IV.1.5 - INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LA SANTE PUBLIQUE**

Le projet ne créera pas de nuisances ou pollutions susceptibles de nuire à la sécurité et à la santé publique.

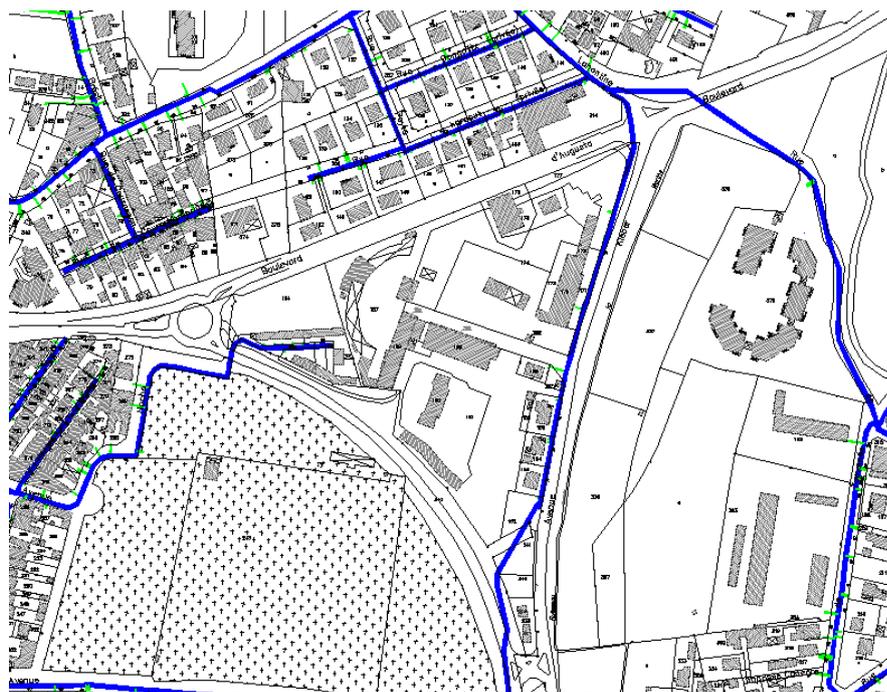
#### IV.1.6 - INCIDENCES SUR LES RESEAUX



Réseau d'assainissement  
actuel

##### Légende

- E.U. (eaux usées)
- E.P. (eaux pluviales)
- U.N. (réseau unitaire)



Réseau d'eau potable

##### Légende

- Canalisations de  
desserte en eau potable
- Branchements

#### 1. Réseau Eau potable

Il existe un réseau d'eau potable surpressé de diamètre 100 mm sur l'avenue de KLEBER. Ce réseau est suffisant pour assurer la distribution d'eau potable pour un projet de 300 logements qui nécessite au maximum 30 m<sup>3</sup>/h.

#### 2. Réseau Assainissement

##### Réseau eaux usées

L'actuel Centre Technique Municipal possède un réseau d'assainissement unitaire de diamètre 500 mm. Le projet du secteur KLEBER sera doté d'un réseau séparatif.

Il existe actuellement un réseau d'assainissement unitaire de diamètre 1 200 mm implanté dans le talus Ouest du prolongement du B.A.B, au droit de l'entrée à l'actuel C.T.M. Ce réseau est récent puisqu'il date de 2003. Il pourra sans aucun problème recueillir les eaux usées de 300 logements sur ce secteur.

Il convient d'ajouter qu'il existe sur l'avenue de KLEBER un autre réseau beaucoup plus ancien de diamètre 400 mm, desservant les 3 habitations destinées à être démolies.

### Réseau eaux pluviales

La parcelle concernée par le projet est imperméabilisée à environ 90% ; ce qui représenterait en théorie la nécessité de posséder une rétention d'environ 1 500 m<sup>3</sup> pour limiter les apports pluviaux à 3l/s/ha telle que le stipule la délibération communautaire.

Le projet prévoit une végétation conséquente supérieure à celle existante.

Il n'y a donc pas lieu de limiter le débit d'apport des eaux pluviales. Cependant, il serait intéressant d'envisager la connexion des réseaux pluviaux vers le réseau existant de diamètre 1 800mm traversant le BAB pour se rejeter vers le bassin KLEBER. Il sera donc nécessaire de créer un réseau pluvial spécifique à l'opération sur l'avenue de KLEBER. Le respect de la cote fil d'eau (41.00 mNGF) sera déterminant pour la réalisation du réseau pluvial des logements.

### 3. Traitement des eaux pluviales avant rejet

Le projet KLEBER comporte essentiellement des voies de circulation et des stationnements courants sur voirie ; il n'est donc pas nécessaire de prévoir de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le bassin KLEBER.

Concernant la station d'épuration de BIARRITZ, les installations de traitement mises en œuvre sont capables de faire face à une grande variabilité saisonnière. La capacité de traitement est comprise entre 33 000 EH et 92 000 EH ; le projet n'a pas d'incidence sur la station d'épuration.

## **IV.1.7 - INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Le projet ne se trouve pas sur un site concerné par la présence de site archéologique connu ou pressenti.

Aucun site archéologique n'a été recensé sur ce site.

## **IV.2 - MESURES VISANT A SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES**

(Source : atelier BKM, avril 2007)

Il conviendra de veiller au maintien ou à la replantation d'arbres au sein de la parcelle, avec de préférence, des essences locales. Outre l'intérêt paysager, ceci assure la présence de zones favorables aux passereaux périurbains.

Le milieu concerné par la présente révision simplifiée du PLU ne présente pas d'intérêt biologique fort.

Néanmoins, en contexte urbain, le moindre espace semi-naturel (prairies, cultures, haies, bosquets), joue un rôle déterminant dans la conservation des espèces animales périurbaines, notamment les oiseaux.

Les arbres et les bosquets de la parcelle « Kléber constituent des biotopes favorables à une avifaune commune.

La régression constante de la diversité biologique, affectant même les espèces communes, conduit à préconiser lors de chaque projet d'aménagement des mesures visant à préserver des espaces naturels propices au maintien de cette diversité.

Ainsi, les mesures proposées plus haut - préservation des haies, aménagement d'un espace vert engazonné, maintien de bosquets - permettent de réduire les effets de la révision du PLU sur la diversité biologique à un niveau faible.

### **IV.3 - COMPATIBILITE AVEC LES ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX**

#### **IV.3.1 - INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMMUNES VOISINES**

Le terrain concerné n'étant pas en limite de commune, n'a aucune incidence sur les communes voisines.

#### **IV.3.2 – COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS SUPRA ET INTERCOMMUNAUX.**

##### **Les attentes de l'Etat dans le Département en matière de cohésion sociale**

Le plan de cohésion sociale prévoit la relance la production de logements sociaux pour l'ensemble du département, sur la période 2005-2009, avec :

- la réalisation de 5 550 logements locatifs sociaux dont 4 090 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) PLAI et 1 460 PLS ;
- la réhabilitation, dans le parc privé, de 2 716 logements à loyers maîtrisés avec la remise sur le marché de 1 280 logements vacants et la résorption de 645 logements indignes.

Le plan d'urgence du logement au Pays Basque engage l'Etat, le Département, le Conseil des élus du Pays Basque, la Communauté d'Agglomération de Bayonne Anglet Biarritz, les bailleurs sociaux et les collecteurs du 1% logement à produire, sur le territoire de la Communauté et sur la période 2005-2008, à minima 800 logements sociaux soit 200 logements par an, avec en appui, un dispositif partenarial d'animation et le financement tripartite de la surcharge foncière.

**La relance de la production constitue pour l'Etat un enjeu majeur. Nécessairement accompagnée d'une politique foncière et d'urbanisme adaptée, elle devra être poursuivie selon le principe de diversité et de mixité urbaine et sociale dans le respect de l'obligation de comblement du déficit de logements sociaux telle qu'établie par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.**

##### **Les autres actions :**

a) l'action pour le logement en faveur des personnes défavorisées

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées actuellement en vigueur a été arrêté le 28 juin 2002. Un nouveau plan de trois ans est en cours d'élaboration. Pour l'Etat, l'objectif est d'augmenter l'offre en direction des plus démunis sur le territoire communautaire notamment par une mesure qui conditionne la décision de financement des programmes HLM et des sociétés

d'économie mixte de construction à l'obligation de réserver 25% des logements locatifs sociaux financés au profit des personnes prioritaires.

b) la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du Plan départemental

Dans le plan adopté par la Communauté d'agglomération en décembre 2005, les communes de Bayonne, et à un moindre degré, de Biarritz sont considérées comme prioritaires.

c) le renouvellement urbain et la réhabilitation des quartiers anciens : l'objectif est de traiter globalement les quartiers de grands ensembles de logements sociaux et les quartiers existants cumulant des difficultés sociales, d'habitat et urbanistiques. Deux secteurs sont concernés sur la commune de Bayonne (la zone urbaine sensible et le centre ancien).

### **A l'échelle de l'agglomération**

#### **Poursuivre une démarche sociale ouverte par un soutien permanent aux politiques de solidarités et d'accès au logement**

Depuis trois décennies, l'agglomération de Bayonne Anglet Biarritz s'étend progressivement, sous les effets conjugués de l'attraction démographique de la côte, du développement des infrastructures routières, de la motorisation des ménages et de la rareté relative des terrains.

L'enjeu pour le territoire de l'agglomération élargi (bassin de vie et au-delà) consiste à la fois à assurer la compétitivité du pôle urbain, à maintenir autant que possible « la ville dans la ville » et en même temps de maîtriser le double mouvement d'intégration dans une économie globale et de dispersion spatiale pour préserver la cohésion, l'équilibre et l'équité sur le territoire.

Par son action et ses interventions en matière d'équilibre social de l'habitat ou dans le cadre de la Politique de la ville, la Communauté d'agglomération a pour ambition, au travers de son contrat d'agglomération, de contribuer activement au développement social de l'ensemble de son bassin de vie et au-delà.

La Communauté d'agglomération soutient la production ou la réhabilitation de logements à caractère social, elle incite à la production de logements non sociaux dans les secteurs à forte concentration d'habitat social, et contribue ainsi à un objectif de mixité sociale.

Elle intervient directement dans la conception et la mise en œuvre des dispositifs d'orientation de la politique locale de l'habitat et du logement, en concertation étroite avec l'ensemble des opérateurs concernés.

Elle conduit l'élaboration du Programme Local de l'Habitat et pilote les travaux de la Conférence intercommunale du logement.

La Communauté intervient financièrement dans la production de logement social de manière complémentaire à l'aide de l'Etat, subventionne le fonctionnement de structures opérant dans le domaine de l'habitat, comme le Foyer des jeunes travailleurs et contribue également aux fonds relevant du Plan Départemental d'action pour le logement des plus défavorisés.

Elle participe également à des actions ou programmes en faveur de logements sociaux :

- ouverture à l'urbanisation de secteurs tels ceux d'Arrousets (Bayonne) ou des Landes de Juzan (Anglet),
- réhabilitation des centres-villes et des logements inoccupés (par exemple Biarritz),

- construction d'ensembles résidentiels à la périphérie de l'agglomération.

En parallèle, afin de répondre à l'attente des jeunes et des plus défavorisés, l'action de la Communauté d'agglomération se développe par la mise en place d'équipements publics nouveaux :

- Bayonne a décidé la création d'une Maison des Services Publics et d'une Maison des Associations ainsi que différentes réhabilitations d'équipements dans le quartier des Hauts de Sainte-Croix.
- Anglet entend intervenir sur le quartier de Blancpignon, dans un secteur qui évolue rapidement et principalement autour d'Orok Bat et de la Place de la Bécasse.
- Sur Biarritz vont être créés un Centre de Musiques Actuelles et un skate-park indoor sur le site d'Iraty, qui constitueront, associés à d'autres activités complémentaires, en cours d'implantation, un lieu d'accueil, d'échanges, d'insertion pour le Pays basque.

La Communauté d'Agglomération finance substantiellement la réalisation de l'ensemble de ces équipements, qui sont indispensables à la vie équilibrée des cités.

### *Les objectifs de la Communauté d'Agglomération pour renforcer la politique locale de l'habitat*

**La réponse aux besoins de logements sur l'agglomération passe par la relance de la production de logements sociaux, par le maintien d'un rythme de production de logements toutes catégories confondues suffisant au regard des besoins**, par la rénovation volontariste de l'habitat existant, et par la prise en compte des besoins spécifiques des ménages et personnes en difficulté.

**Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté d'Agglomération de Bayonne Anglet Biarritz a défini l'intérêt communautaire (délibération du 8 décembre 2000) et a adopté, le 22 décembre 2003, son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) .**

**Le Programme Local de l'Habitat définit les orientations de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal et les actions à mettre en œuvre.**

Dans cette perspective, la Communauté d'Agglomération de Bayonne Anglet Biarritz et les communes doivent promouvoir, suivant le principe du développement durable, un développement soutenu et équilibré de l'habitat en mobilisant l'ensemble des outils et des acteurs concernés.

Dans le cadre de son **PLH réactualisé (délibération du 23 septembre 2005)** afin de répondre aux exigences de la loi Libertés et Responsabilités locales **La Communauté d'Agglomération a arrêté un programme d'actions fondé sur cinq orientations principales :**

- **actionner l'ensemble des outils fonciers afin d'augmenter la production de foncier constructible en travaillant de nouvelles formes de densité et en privilégiant les résidences principales ;**
- **augmenter significativement l'offre de logement social en locatif et en accession sociale à la propriété afin de répondre aux besoins actuels**
- **répondre aux besoins en logement ou hébergement des plus démunis et des publics spécifiques notamment en travaillant sur des actions en direction des personnes âgées, jeunes (travailleurs, en situation précaire et étudiants), travailleurs saisonniers et gens du voyage sédentarisés ;**
- **promouvoir la mixité urbaine et sociale par un travail partenarial visant à équilibrer les peuplements du parc de logement social et par la mise en œuvre territoriale du PLH,**

- **Assurer le suivi des actions et pérenniser l'observatoire local de l'habitat pour mieux agir.**

Une convention de délégation de compétence en matière d'aides au logement signée le 5 avril 2006 entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Bayonne Anglet Biarritz

Cette délégation qui relance de la production du logement social sur le territoire aura un impact social significatif et répondra ainsi à une demande de logement diversifiée. On peut donc envisager que l'action publique dans ce domaine contribuera à la détente du marché de l'habitat.

L'impact économique devrait être considérable dans les métiers du BTP puisque c'est près de 120 M€ de travaux qui devraient être générés par cette relance.

*Les objectifs de production de logements locatifs sociaux*

L'objectif de production de logements locatifs sociaux (hors parc ancien) s'élève à 933 et même 1057 dans le cas où l'intervention de l'Association Foncière du Logement se confirmerait et où le financement des logements étudiants (au moins 150) ferait bien l'objet de dotations exceptionnelles en Prêts Locatifs Sociaux (PLS)

*Les orientations spécifiques au parc ancien privé*

Dans le parc ancien privé, l'objectif est de 907 logements améliorés : 682 concernant les logements locatifs dont 382 à loyers maîtrisés et 225 concernant des propriétaires occupants.

**Une répartition équilibrée des logements et des populations à une échelle élargie : le territoire du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)**

L'objectif est de maîtriser les grandes concentrations urbaines et d'organiser une répartition équilibrée des différentes activités humaines, économiques et sociales, dans un territoire élargi.

Le territoire SCOT regroupant 21 communes, du Seignanx jusqu'à Mouguerre et Ustaritz, constitue une première approche essentielle pour mettre en œuvre cet objectif.

**Parmi les orientations 2001/010 énoncées dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, ayant fait l'objet d'un débat, figure notamment comme priorité la création de logement locatifs supplémentaires, notamment de logements sociaux :**

*« Adapter quantitativement et qualitativement l'offre en logements locatifs sociaux. Favoriser le logement locatif et l'accession sociale à la propriété. Relancer ainsi les parcours résidentiels. »*

*La présente révision simplifiée vise à répondre à l'objectif prioritaire de création de logements locatifs supplémentaires (notamment de logements sociaux) qui figure dans les orientations 2001/2010 énoncées dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, ayant fait l'objet d'un débat.*

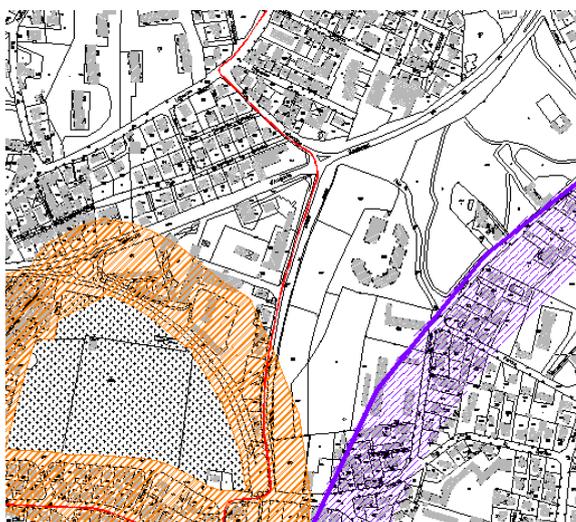
## IV.4 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### IV.4.1 – COMPATIBILITE AVEC LES NORMES NATIONALES.

Les mesures prévues par la présente révision simplifiée sont compatibles aux dispositions des lois S.R.U., U. & H., ainsi que les Lois Paysage et Littoral.

### IV.4.2 – COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

Les mesures prévues par la présente révision simplifiée sont compatibles les différentes servitudes d'utilité publique touchant le secteur : servitude électriques I4, servitudes du cimetière Int (proximité servitude PT1).



-  I4 - Distribution d'énergie électrique
-  Int - Cimetières
-  PT1 - Centres de réception radio électriques électromagnétiques

Les prescriptions pour leur application respectent les servitudes d'utilité publiques et ne compromettent pas la mise en œuvre de projets d'intérêt général.

---

## MODIFICATION DES SURFACES DE ZONAGE

Le secteur UCc créé a une surface de 50.960 m<sup>2</sup>.

Zonages réduits :

- Zone Uc : moins 48.000 m<sup>2</sup>
- Zone Uba : moins 2.960 m<sup>2</sup>

<b>SERVITUDES DE RESERVES POUR LOGEMENTS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-2,B DU CODE DE L'URBANISME</b>				
---	--	--	--	--

RA	Aménagement logements sociaux – Grammont	Commune	2.536 m <sup>2</sup>	AX 105-137-138
RB	Aménagement logements sociaux – avenue d'Etienne	Commune	865 m <sup>2</sup>	AC 26
RC	Aménagement logements sociaux – avenue d'Anglet	Commune	333 m <sup>2</sup>	AH 81
RD	Aménagement logements sociaux Avenue Lahouze	Commune	762 m <sup>2</sup>	AK 70-78
RE	Aménagement logements sociaux nord Kléber - sud rue de Courasson	Commune	2.683 m <sup>2</sup>	AK 371-374-375-88
RF	Aménagement logements sociaux nord Kléber – nord rue de Courasson	Commune	1.121 m <sup>2</sup>	AK 372-373
RG	Aménagement logements sociaux Avenue de la Marne	Commune	1.976 m <sup>2</sup>	399 - 401
RH	Aménagement logements sociaux Allée d'Aguilera – rue Larribau	Commune	3.544 m <sup>2</sup>	AH 130-285-286
RI	Aménagement logements sociaux Larrepunte	Commune	1.607 m <sup>2</sup>	BO 120
RJ	Aménagement logements sociaux Rue de Larre – Allée Georges Brassens	Commune	1.949 m <sup>2</sup>	134
RK	Aménagement logements sociaux Secteur « Kléber »	commune	48.000 m <sup>2</sup>	154 à 177

Sur les terrains Kléber les études envisagent la réalisation d'une opération de création de 300 logements dont 200 à 210 logements locatifs sociaux : la servitude portée RK au plan par un quadrillage rouge est donc programmée pour 2/3 de logements locatifs sociaux.