



AGGLOMERATION COTE-BASQUE ADOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

BIARRITZ

Modification n°9 approuvée le 09/11/2015

NOTICE DE PRESENTATION

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (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

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) :

Révision n°3	04.02.02	30.04.03		22.12.03
Modification n°1				01.10.04
Modification n°2				07.04.05
Modification n°3				03.11.06
Révision simplifiée n°1				16.11.07
Révision simplifiée n°2				16.11.07
Révision simplifiée n°3				13.02.09
Modification n° 4				03.10.08
Modification n°5				23.04.10
Modification n°6				04.11.11
Modification n°7				29.06.12
Modification n°8				19.07.13
Modification simplifiée				17.12.15
Modification n°9				09.11.15

Service de l'Urbanisme Ville de BIARRITZ

MODIFICATION n° 9 DU P.L.U. de BIARRITZ:

La présente modification a pour objets :

- 1) **Mise en compatibilité des dispositions du PLU avec les projets de création de logements sur les gisements fonciers publics pour mettre en œuvre des programmes de logements qualitatifs et intégrant la création de logements locatifs sociaux**
- 2) **Suppression de la limitation des surfaces commerciales en zone UYb, dans les bâtiments existants : suppression du secteur UYb**
- 3) **Suppression du secteur UH*, secteur de constructions de grande hauteur avec prescriptions particulières pour les loggias ou balcons**
- 4) **Correction de la référence à l'article L 123.1.5-7 du Code de l'urbanisme, remplacé par l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme dans tous les articles concernés (application Loi ALUR)**
- 5) **Modification des articles UA 6 et UB 6, concernant les implantations et constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- 6) **Articles 9 : transfert de la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales**
- 7) **Articles 9 : compléments des articles**
- 8) **Intégration des modifications induites par la réforme des surfaces de plancher (disparition SHON et SHOB) et la loi ALUR du 24 mars 2014 (COS, superficie minimum).**
- 9) **Abandon du projet de parking de l'Evêché : suppression du secteur UAg (reclassement en zone UA)**
- 10) **Modification des articles 4 et 13 pour toutes les zones :**
 - **suppression des anciennes dispositions relatives au calcul de rétention antérieur au zonage pluvial de l'Agglomération**
 - **mention au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU**
- 11) **Règlement : modifications de certaines règles en UDti**
- 12) **Agrandissement du secteur UDti avenue Kennedy**
- 13) **Modification de la carte des secteurs de diversité sociale**

1-Mise en compatibilité des dispositions du PLU avec les projets de création de logements sur les gisements fonciers publics pour mettre en œuvre des programmes de logements qualitatifs et intégrant la création de logements locatifs sociaux

La situation du logement à Biarritz :

Avec 26 648 habitants (recensement 2014), Biarritz est la quatrième ville du département des Pyrénées-Atlantiques. Elle appartient à l'Agglomération Côte Basque Adour, pôle démographique et d'emplois le plus important du département avec l'agglomération paloise, avec près de 125 000 habitants.

Le tourisme de Biarritz a évolué, depuis la fin de la guerre, en s'ouvrant d'abord à la clientèle des classes moyennes et des congés payés et aujourd'hui à une activité tout au long de l'année, grâce à une grande diversification des produits touristiques, une réelle compétitivité et la venue de populations étrangères. Une forte poussée des résidences secondaires est constatée depuis les années 2000.

Cette évolution de l'activité touristique s'est accompagnée du développement considérable de la capacité d'accueil de la station qui représente actuellement près de 110 000 personnes en période de pointe et dispose de 25 500 logements.

Parmi ces 25 500 logements, les statistiques évaluent plus de 30 % en résidences secondaires (source filocom 2013 -OLHACBA).

L'espace disponible pour le développement urbain s'en est réduit, d'autant plus que l'objectif de protection des sites et du patrimoine, la création d'une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager), la préservation d'une densité raisonnable dans les quartiers, la défense de la qualité de la vie, les contraintes de la loi du littoral, de l'existence d'un aéroport, d'une autoroute, imposent des limites territoriales strictes.

Cela conduit à une problématique complexe, pour mettre en œuvre une politique de développement de l'habitat notamment social.

Les principaux constats font ressortir :

- Une population qui diminue depuis 1999 où 30 016 habitants étaient recensés,
- Une population âgée avec près de 40 % de la population de plus de 60 ans,
- Près de 55 % des ménages biarrots peuvent prétendre à un logement aidé avec une part de foyers fiscaux non imposables d'environ 46 %,
- Une augmentation des résidences secondaires (+ 4,6 % entre 2009 et 2013 – source filocom),
- Un parc de logements sociaux insuffisant,
- Un potentiel de construction très limité, eu égard aux contraintes précitées,
- Une faible dynamique de production de logements.

Le logement social à Biarritz :

Au 1^{er} janvier 2014 d'après l'Etat la commune compterait 15008 résidences principales (RP).

Il y a 10 ans il y en avait 15 685 (soit 677 RP en moins) et au 1^{er} janvier 2013 il y en avait 15 073 (soit 65 RP en moins).

Le taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2014 était de 8,94 % avec 1342 logements à comparer aux 7,07 % du 1^{er} janvier 2004 i y a 10 ans et aux 8,72 % du 1^{er} janvier 2013.

Eu égard aux nouvelles dispositions de la Loi Duflot (imposant 25 % de logements sociaux), il manquerait donc 2410 logements sociaux, pour atteindre les 3752 logements demandés (25 % du parc total des 15008 RP).

Par ailleurs :

- Le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération établi pour la période 2012-2015 a été approuvé en juin 2010, puis complété en novembre 2011 consécutivement à l'intégration de Bidart et Boucau ;
- Pour la période triennale 2011/2013 la ville de Biarritz a fait prendre en compte 154 logements locatifs sociaux (supérieurs à l'objectif de réalisation du PLH de 145 logements). Le taux de réalisation sur cette précédente période triennale était de 106,21 %. Cela a permis de « lever » l'état de carence prononcé par le préfet.

Les objectifs :

L'objectif total pour les 6 ans du PLH (2010/2015) est de 290 logements sociaux conventionnés.

Dans l'attente de l'approbation du PLH 2016-2021, en cours d'élaboration, l'objectif à tenir sur la période 2014-2016, et l'application des 25% de LLS, correspondent à un minimum de 145 logements.

En conséquence, la production pour la période 2014-2016 visera à atteindre l'objectif des 2/3 assurée par les opérations suivantes :

- 8 logements Plan Cousut
- 7 logements résidence Alex
- 101 logements des lots 11 et 13 de la ZAC Kléber
- 24 logements du projet Office 64 à Parme Ranquine
- Les logements des 2 lots restants sur la ZAC Kléber (lots 13 SL et BSL) :
 - 42 logements mixtes programmés sur le lot 13 SL
 - 19 logements locatifs sociaux sur le lot BSL

Enfin, la ville étudie la faisabilité de programmes de logements mixtes sur des gisements fonciers publics et a estimé à une centaine (entre 88 et 109) le nombre de logements locatifs sociaux potentiels.

Les opérations réalisées en maîtrise publique seront complétées par la production de logements mixtes dans le cadre de la mise en place des secteurs de mixité sociale.

Motivations

Même si les possibilités d'opérations d'urbanisation importantes s'avèrent très limitées sur Biarritz, compte tenu de l'absence de foncier et le contexte structurel et réglementaire pénalisant, la commune a introduit des secteurs destinés à la mixité de l'habitat dans la modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2014, conformément aux orientations du PLH : un quota de logements sociaux pour toute opération d'une certaine importance est imposé au PLU.

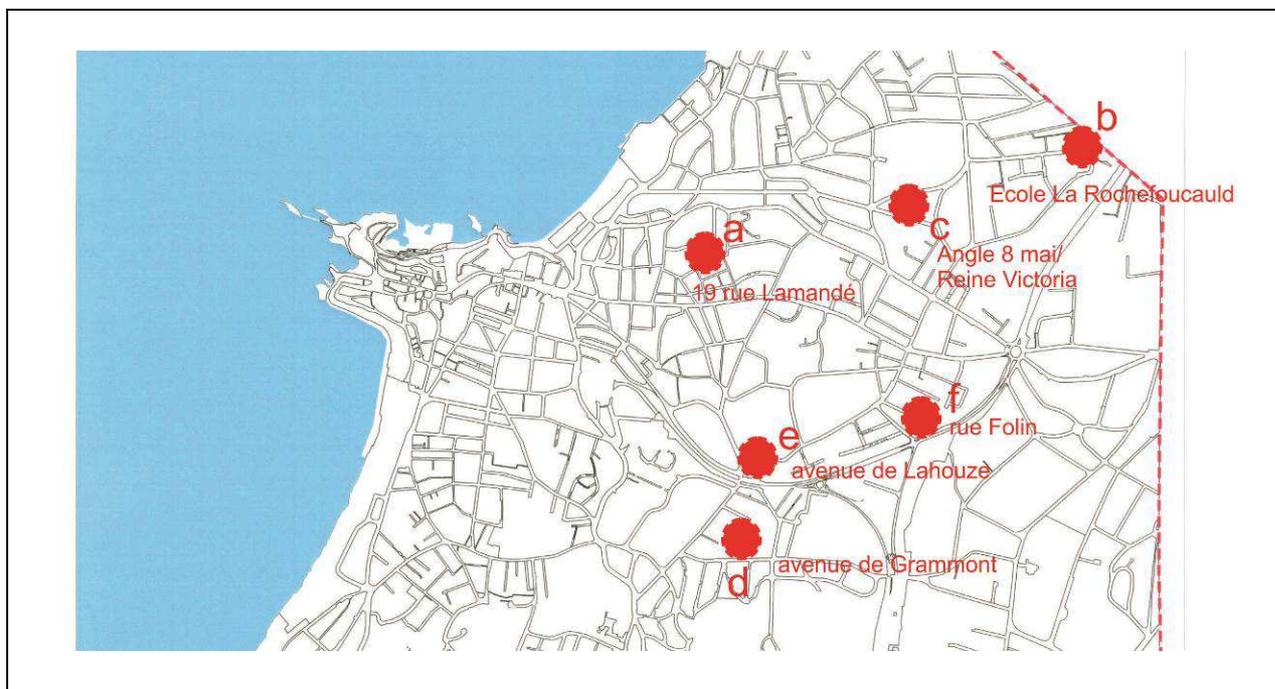
La présente modification vise à adapter le règlement et le zonage sur un certain nombre des secteurs pour permettre la mise en œuvre de projets résidentiels mixtes : logements « classiques » et logements locatifs sociaux, pour :

- assurer l'équilibre financier des opérations
- la mixité des opérations, des logements et des populations sur les secteurs et quartiers identifiés

Cela correspond à la volonté affirmée par la ville dans le projet d'aménagement et de développement durables de son PLU, de construire des logements locatifs sociaux supplémentaires, avec comme mesure annoncée, la mise en œuvre du programme local de l'habitat.

Les secteurs retenus pour des opérations de logements mixtes, objets de la présente modification :

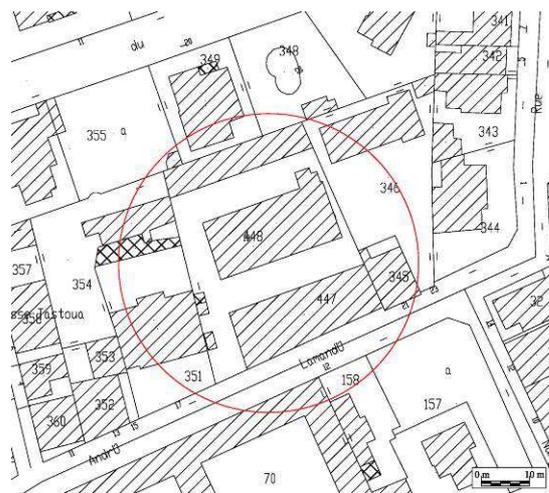
- a) – 19 Rue André Lamandé (estimation : entre 10 et 15 logements sociaux potentiels)
- b) - 10 Rue de l'Estagnas (école La Rochefoucauld) (estimation : entre 30 et 35 sociaux logements potentiels)
- c) - Angle Avenue de la Reine Victoria/Avenue du 8 Mai 1945 (estimation : entre 10 et 15 logements sociaux potentiels (30 % imposés sur une opération de 35 à 55 logements)
- d) – Avenue Grammont (ex BOUNEY) (estimation : une quinzaine de logements sociaux potentiels (50 % imposés sur une opération de 25 à 30 logements)
- e) – 49 Avenue Lahouze à côté de la résidence Augusta et 12 Rue de Courasson (ex DMESTOY, LOPISTEGUY) (estimation : une quinzaine de logements locatifs sociaux potentiels)
- f) – rue Folin (SAI du Palais) (estimation : 8 à 14 logements sociaux potentiels (30 % imposés pour une opération de 25 à 40 logements).



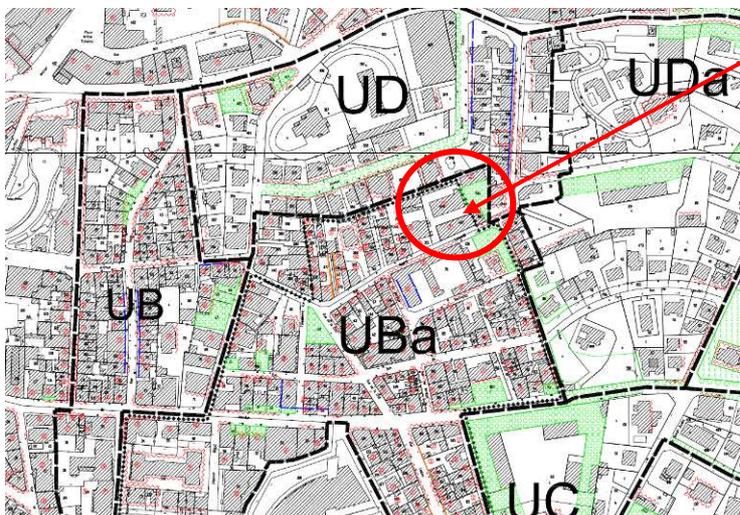
a/ 19 Rue André Lamandé



situation

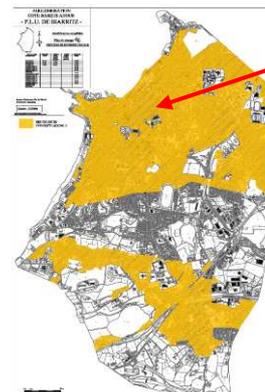


le zonage en vigueur



zonage UBa
hauteurs « 1 » sur les 2 immeubles

dans le secteur de diversité sociale :



Le secteur UBa correspond à de petits quartiers traditionnels en marge du centre ville (Rue d'Espagne, rues Larrepunte, Lahouze, Chélitz, quartier Bon Air).

Règlement en vigueur :

Dans le secteur de diversité sociale :

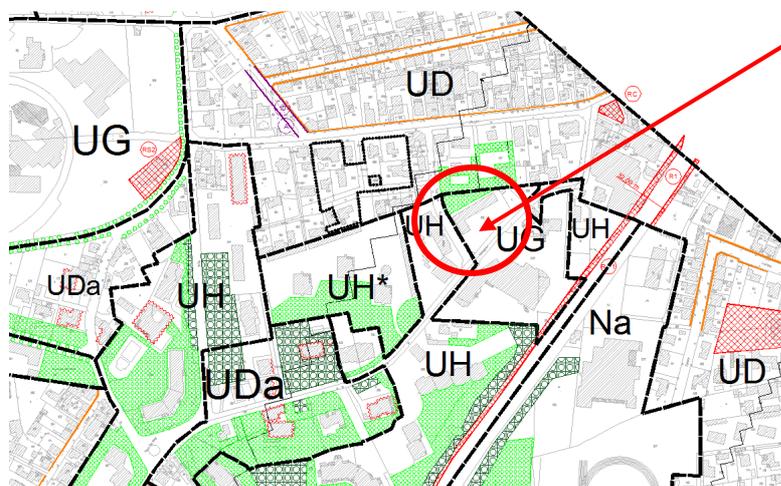
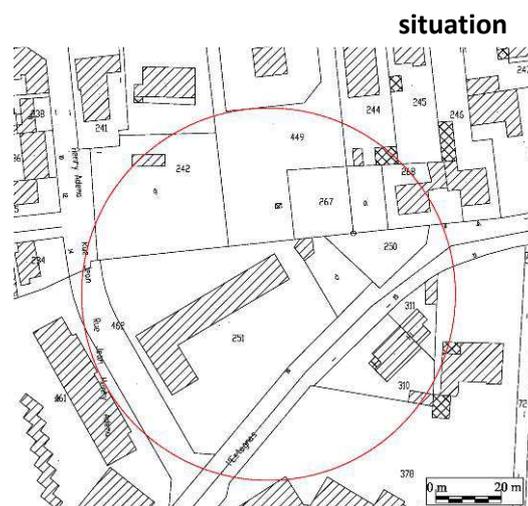
- En zone UB et UBa, dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de plus de 15 logements ou de plus de 1 000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, au moins 30 % de logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération compte tenu de la spécificité du programme ou de raisons d'intérêt général.
- Dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 20 logements ou plus de 1400m² de surface de plancher affectés à l'habitation, les logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés par un prêt locatif social (PLS) (voir plan de zonage 4g).

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- hauteur maximale autorisée : « 2 » (porté au plan de zonage sur les 2 immeubles au lieu de « 1 ») car l'environnement est constitué d'immeubles dont la hauteur varie du R+1 à R+2.

(le zonage UBa est maintenu)

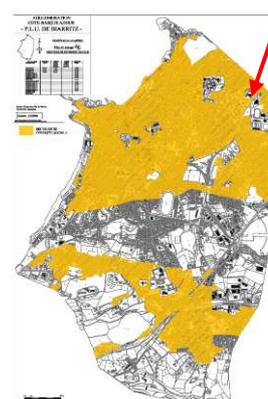
b/ 10 rue de l'Estagnas (école La Rochefoucauld)



le zonage en vigueur

zonage UG

en dehors du secteur de diversité sociale :



La zone UG est dédiée aux équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi que les logements afférents et les services.

les nouvelles dispositions règlementaires du PLU modifié :

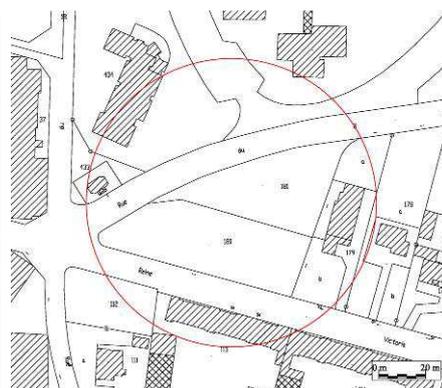
- classement en zone UH de la parcelle
- implantation : report d'une ligne au plan de zonage : implantation de 0 à 4 m de l'alignement

(maintien de l'espace vert protégé)

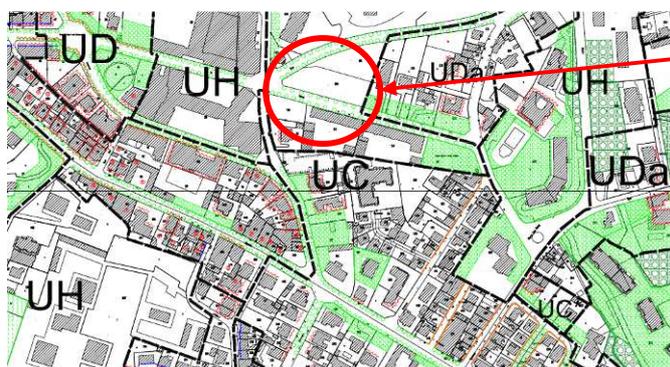
c/ Angle Avenue de la Reine Victoria/Avenue du 8 Mai 1945 :



situation

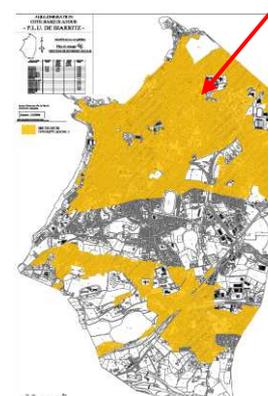


le zonage en vigueur



zonage UG

en dehors du secteur de diversité sociale :



La zone UG est dédiée aux équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs ainsi que les logements afférents et les services.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

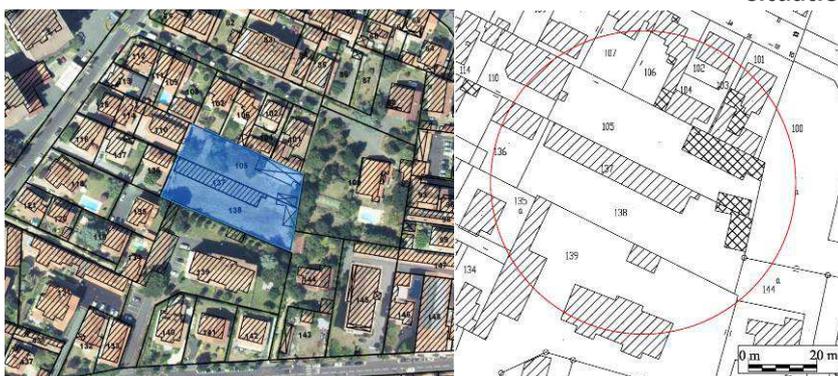
- Classement en zone UC (zonage UC attenant au sud) :

La zone UC présente un tissu urbain diversifié et aéré. Elle est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations (individuelles et petits collectifs), commerces et bureaux. (Quartier St Martin, Ranquine, Avenue de Tamames, La Négresse, Rue de la Marne, Avenue de Gramont, Domaine de Migron).

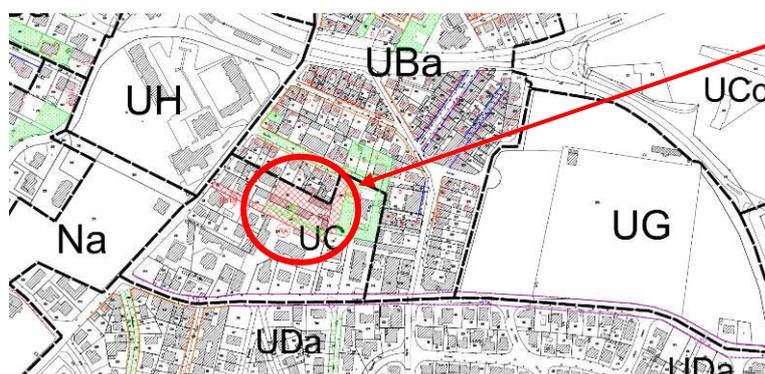
d/ Avenue Grammont (ex BOUNEY)



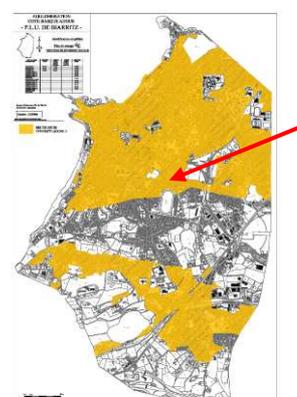
situation



le zonage en vigueur



zonage UC + réserve RA + R 31a+ R31b
dans le secteur de diversité sociale :



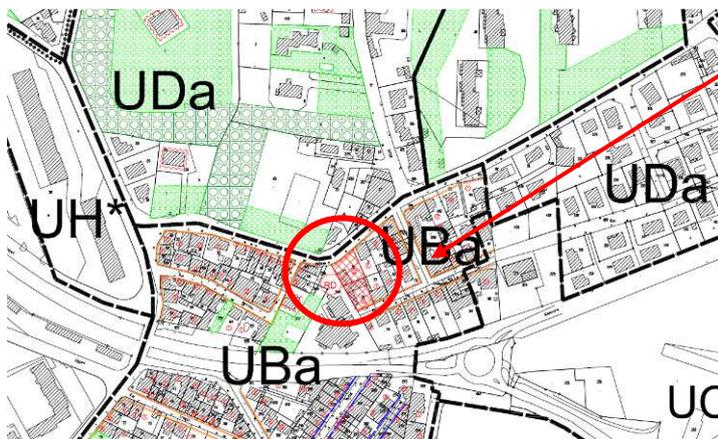
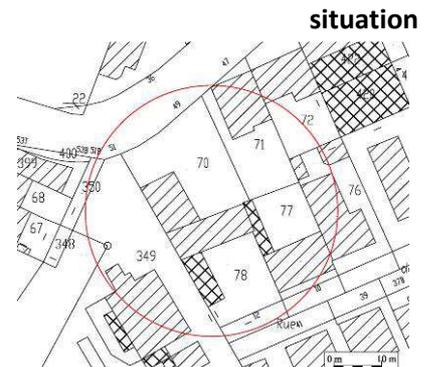
La zone UC présente un tissu urbain diversifié et aéré. Elle est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations (individuelles et petits collectifs), commerces et bureaux. (Quartier St Martin, Ranquine, Avenue de Tamames, La Négrresse, Rue de la Marne, Avenue de Gramont, Domaine de Migron).

- Dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de plus de 15 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, au moins 30 % de logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération compte tenu de la spécificité du programme ou de raisons d'intérêt général.
- Dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 20 logements ou plus de 1400m² de surface de plancher affectés à l'habitation, les logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés par un prêt locatif social (PLS). (voir plan de zonage 4g).

Les nouvelles dispositions règlementaires du PLU modifié :

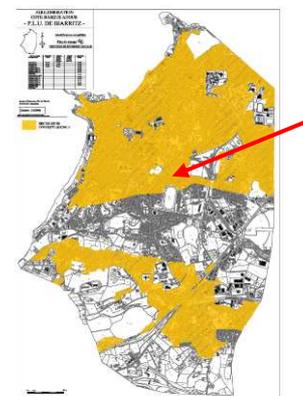
- réserve RA maintenue et complétée par le règlement qui précise la part de logements locatifs sociaux : 50 %

e/ 49 Avenue Lahouze à côté de la résidence Augusta et 12 Rue de Courasson (ex DMESTOY, LOPISTEGUY)



le zonage en vigueur

zoning UBa + réserve RD
dans le secteur de diversité sociale :



Le secteur UBa correspond à de petits quartiers traditionnels en marge du centre ville (Rue d'Espagne, rues Larrepunte, Lahouze, Chélitz, quartier Bon Air).

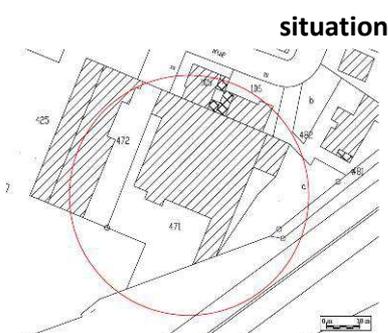
Règlement en vigueur : dans le secteur de diversité sociale :

- En zone UB et UBa, dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de plus de 15 logements ou de plus de 1 000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, au moins 30 % de logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération compte tenu de la spécificité du programme ou de raisons d'intérêt général.
- Dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 20 logements ou plus de 1400m² de surface de plancher affectés à l'habitation, les logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés par un prêt locatif social (PLS) (voir plan de zonage 4g).

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

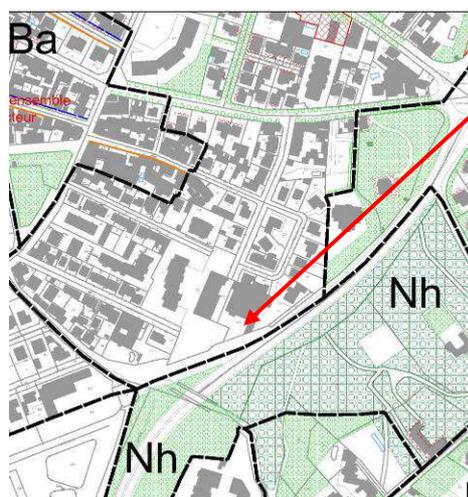
- hauteur : « 3 » au nord côté avenue Lahouze et « 2 » au sud côté rue de Courasson pour préserver l'échelle de l'avenue Lahouze (transit local) et rue de Courasson (rue de quartier)
- création d'un emplacement réservé (R 45) pour liaison entre l'avenue de Lahouze et la rue de Courasson (parcelle 349) (désenclavement de l'îlot)

f/ rue Folin / SAI du Palais



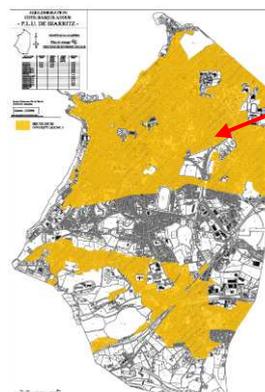
situation

le zonage en vigueur



zonage UC

dans le secteur de diversité sociale :



Le secteur UBa correspond à de petits quartiers traditionnels en marge du centre ville (Rue d'Espagne, rues La zone UC présente un tissu urbain diversifié et aéré. Elle est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations (individuelles et petits collectifs), commerces et bureaux. (Quartier St Martin, Ranquine, Avenue de Tamames, La Négrresse, Rue de la Marne, Avenue de Gramont, Domaine de Migron).

Règlement en vigueur : dans le secteur de diversité sociale :

- Dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de plus de 15 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, au moins 30 % de logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération compte tenu de la spécificité du programme ou de raisons d'intérêt général.
- Dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 20 logements ou plus de 1400m² de surface de plancher affectés à l'habitation, les logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés par un prêt locatif social (PLS). (voir plan de zonage 4g).

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- Ajout d'une ligne d'implantation obligatoire ou recul minimal imposé suivant la règle applicable à l'article 6 de la zone
- Modification du libellé de la ligne d'implantation en tirets bleus

(le zonage UC est maintenu)

2-Suppression de la limitation des surfaces commerciales en zone UYb, dans les bâtiments existants.

Lors des études de développement de la zone d'Iraty la commune avait souhaité modérer le développement sud du secteur, avec un secteur spécifique UYb.

La commune souhaite modifier le zonage et la règle sur ce secteur, en suivant les orientations du SCOT. En effet ce dernier cite ce secteur comme « centre de proximité » dans la liste des localisations préférentielles des commerces. Il n'y a donc aucune justification pour limiter le commerce à l'existant dans ce secteur.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- suppression du secteur UYb

3-Suppression du secteur UH*, secteur de constructions de grande hauteur avec prescriptions particulières pour les loggias ou balcons

Les modifications d'écritures réglementaires liées à la suppression des mentions SHON et SHOB rendent non applicables les dispositions – prescriptions du PLU en vigueur sur les loggias et balcons ;

Ces dispositions sont supprimées.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- suppression du secteur UH* au plan de zonage et au règlement

4 - Correction de la référence à l'article L 123.1.5-7 du Code de l'urbanisme, remplacé par l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme dans tous les articles concernés (application Loi ALUR)

Le règlement est modifié pour remplacer la référence à l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme par celle introduite par la Loi ALUR (mars 2014) : article L 123.1.5.III, 2°) du code de l'urbanisme : prise en compte de l'évolution réglementaire du code de l'urbanisme.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- toutes les mentions « article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme » sont remplacées par la mention « article L 1123.1.5.III, 2°) » du code de l'urbanisme.

5-Modification des articles UA 6 et UB 6, concernant les implantations et constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositions réglementaires du PLU en vigueur prévoient :

« lorsqu'il est implanté à l'alignement, l'ensemble du front bâti doit y être implanté dans sa totalité, sans retrait aux étages. Seules les rentrées ponctuelles par loggias sont autorisées ».

Rappel : l'essentiel de l'espace urbain en zones UA et UB est architecturalement contrôlé par la ZPPAUP.

Cette règle s'ajoute aux prescriptions de la ZPPAUP(e cours de transformation en AVAP) et rend les adaptations aux sites difficiles, notamment elle empêche les retraits aux derniers étages.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

Articles 6 :

Suppression de l'alinéa suivant : « L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retraits aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés. »

6- Articles 9 : transfert de la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales – compléments des articles UC9

Les définitions de l'emprise au sol figurant aux articles 9 sont déplacées dans les dispositions générales, article B5 :

ARTICLE B-5 - L'EMPRISE AU SOL

Définitions :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre d'un bâtiment (des éléments de la construction ou de plusieurs constructions) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux.

Pour l'application du P.L.U., on compte tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m, prise à 0,60 m du sol naturel avant travaux.

L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol, toutefois les installations sportives de plein-air telles que piscines non couvertes, tennis ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

7- Articles 9 : compléments des articles

Les articles 9 suivants sont complétés (en rouge ci-après) :

Article UC9 :

- adaptation de la règle dans le cas d'un bâtiment existant qui excède l'emprise maximale autorisée

« En zone UC et en secteur UC*, l'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de l'unité foncière.

Toutefois, lorsqu'un bâtiment existant excède 70% de l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement. »

Article UD9 :

- adaptation de la règle dans le cas d'un bâtiment existant qui excède l'emprise maximale autorisée
- complément de l'article pour fixer l'emprise maximale en secteur UDTi
- suppression de la mention « SHOB »

« L'emprise au sol maximale en UD et en secteurs UDi et UDi*, UDt et UDTi est fixée à 50%.

L'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière en secteurs UDa, UDa*, UDD et UDb; toutefois elle peut être portée :

- à 0,30 pour les parcelles de surface inférieure à 1.000 m² en secteur UDb.
- à 0,40 pour les parcelles de surface inférieure à 1.000m² en secteurs UDa, UDa* et UDD existants antérieurement à la révision du P.L.U. de 2003.

De plus en secteurs UDa, UDa* et UDD, l'emprise au sol est limitée à 250 m² au maximum (~~S.H.O.B., mesurée en rez de chaussée~~) pour les parcelles de surface inférieures à 1000 m².

L'emprise au sol est limitée à 15% en secteur UDs. L'emprise des constructions fera 25 mètres dans leur plus grande dimension.

D'autre part, lorsqu'un bâtiment existant excède l'emprise autorisée sur l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement. »

Article UG9 :

- adaptation de la règle dans le cas d'un bâtiment existant qui excède l'emprise maximale autorisée

« L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle pour les équipements et à 50% pour les parcelles déjà occupées par des habitations et des bureaux.

Cette règle ne s'applique pas :

- en secteur UGa,
- aux équipements qui, par nature, occupent l'ensemble ou la majeure partie de l'espace par des installations en plein-air tels les aires de sport, les cimetières les espaces événementiels.

D'autre part, lorsqu'un bâtiment existant excède l'emprise autorisée sur l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement. »

Article UH9 :

- adaptation de la règle dans le cas d'un bâtiment existant qui excède l'emprise maximale autorisée

« L'emprise au sol est limitée à 50%

D'autre part, lorsqu'un bâtiment existant excède 50% de l'unité foncière, il peut être reconstruit en tout ou partie sur l'emprise initiale, sous réserve de l'application des autres articles du présent règlement. »

8- Intégration des modifications induites par la réforme des surfaces de plancher (disparition SHON et SHOB) et la loi ALUR du 24 mars 2014 (COS, superficie minimum,...).

8.1 – Réforme des surfaces de plancher

La modification vise à appliquer l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Extrait Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme :

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - *entrée en vigueur le 1er mars 2012* - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1er mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors oeuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils.

La SHON et la SHOB étaient également utilisées pour évaluer la surface des constructions dans le cadre d'autres législations, notamment le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code général des impôts.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON

La SHON et la SHOB sont réglementées au PLU à divers articles et pour des affectations différenciées (zones U et IAUy, IIAU, N):

- Articles 2 : Maîtrise des surfaces shon ou shob des constructions autorisées à l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds :
 - l'extension mesurée des constructions existantes
 - les abris de jardin ou de piscine
 - les garages, les locaux techniques
 - Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance

Dans ce cas les références à la shob ou à la shon peuvent être remplacées par des références de surfaces de plancher ou d'emprise au sol : l'objectif doit rester celui de la préservation des parcs et des espaces verts protégés.

Exemple :

Article UB2 :

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à petits ronds: (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés repérés au plan par un liseré à denticules, ne sont autorisés que

Règle en vigueur au PLU	Modification PLU proposée
(...)	
l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m ² de S.H.O.B. dont 20m ² de S.H.O.N. maximum,	25 m ² emprise au sol dont 20 m ² surface de plancher
les abris de jardin ou de piscine de 9 m ² de S.H.O.N. maximum,	9 m ² d'emprise au sol
les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m ² S.H.O.B.,	25 m ² d'emprise au sol
Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de S.H.O.N., tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,	Sans création de surface de plancher ?
Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires, postes de surveillance, limités à 20 m ² de SHON.	20 m ² d'emprise au sol

- **Articles 4 : assainissement – eaux pluviale, limitation du débit de fuite :**

Il est fait référence à la shob des constructions pour lesquelles des voiries et surfaces doivent être aménagées (revêtements drainants)

« (...) »

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations:

** d'aménagement telles que lotissements,*

** de constructions, totalisant une S.H.O.B. supérieure à 2.000 m²,*

peuvent se voir imposer un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

(...) »

La référence à la shob est supprimée, les alinéas relatifs à la gestion des eaux pluviales sont remplacés par les dispositions du SD de gestion des eaux pluviales)

- **article 10 : hauteur maximale des constructions**

Il est parfois fait référence à la shon à l'article 10.

Dans ce cas la référence à la shon est remplacée par la référence à la surface de plancher.

- **Articles 12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement peut être réglementé sur la base d'une surface de shon (habitat, villages vacances, résidences de tourisme, commerces, bureaux et services, entrepôts, usines, dépôts, établissement recevant du public).

Dans ce cas la référence à la shon est remplacée par la référence à la surface de plancher.

- **En zone N, article 2 :**

En secteur Nf :

(...)

- *L'adaptation, la reconstitution, le réaménagement ou l'extension sur l'emprise de la S.H.O.B. existante, après confortement des falaises réalisé par la puissance publique, dûment réceptionné et sous réserve d'insertion dans l'environnement.*

(...) »

Dans ce cas la référence à la shob est remplacée par la référence à l'emprise au sol.

En secteurs Nh, Nh*, Nhi* :

- *En Nh, Nh* et Nhi*, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes : l'extension de ces constructions est limitée à 25 % de la surface hors oeuvre nette existante avant l'approbation du P.O.S. le 27 mars 1995, sans dépasser la surface de 150 m² (S.H.O.N.), et à condition que l'extension se fasse dans le volume existant ou par extension du bâti, en continuité du volume existant., et les annexes (telles que garage, piscine, abri de jardin).*

Modification du règlement :

- *En Nh, Nh* et Nhi* :*
 - *a/ la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes : l'extension de ces constructions est limitée à 25 % de la **surface de plancher** existante avant l'approbation du P.O.S. le 27 mars 1995, sans dépasser la surface de 150 m² de **surface de plancher**, et à condition que l'extension se fasse dans le volume existant ou par extension du bâti, en continuité du volume existant,*
 - *b/ les annexes (telles que garage, piscine, abri de jardin), **dans les conditions de l'article 9.***

- **En zone N, article 2 :**

« (...

b) Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs), à l'exclusion du secteur Nf, à condition de respecter le caractère de la zone :

- *l'extension, aménagement, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.O.S. de mars 1995 ; l'extension des constructions est limitée à 100m² de SHOB, avec un maximum de 10% de la surface SHON existante.*

(... »

Modification du règlement :

« (...

b) Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs), à l'exclusion du secteur Nf, à condition de respecter le caractère de la zone :

- *l'extension, aménagement, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.O.S. de mars 1995 ; l'extension des constructions est limitée à 100m² de **surface de plancher**, avec un maximum de 10% de la **surface de plancher** existante.*

(... »

- **En zone Ncu, article 2 :**

« (...

l'extension des constructions est limitée à 20 m² de surface hors oeuvre à partir de la date d'approbation de la révision n° 2 du P.O.S. (27 mars 1995) ; toutefois, la création de surface hors oeuvre dans la limite de la SHOB existante à la date d'approbation de la révision du P.O.S. du 27 mars 1995,

(...) »

Modification du règlement :

« (...

- *l'extension des constructions est limitée à 20 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation de la révision n° 2 du P.O.S. (27/03/1995)*
- *la création de surface de plancher dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du POS du 27/03/1995*

(...) »

L'article B-5 des dispositions générales est supprimé.

8.2 - La Loi ALUR du 24 mars 2014 supprime les dispositions réglementaires des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (COS Coefficient d'Occupation du Sol) du PLU, pour l'ensemble des zones et secteurs U, AU, A et N :

Article 5

- L'ensemble des règles des articles 5 est supprimé :
Article 5 : on écrit « sans objet ».
Les zones et secteurs concernés sont les suivants :
 - UD, UDa UDb, UDi, UDs
 - Nh, Nhb, Nhd, Ng

Zonage et règlement :

Les secteurs UDD pour lesquels une dimension minimale du parcellaire ou de l'unité foncière est imposée en l'absence de réseau d'assainissement sont supprimés en application de la Loi ALUR.

Zone ou secteur	Règle article 5 du PLU en vigueur	Dispositions du PLU modifiées
UA	Sans objet	Inchangées
UB, UBa, UBc, UBi	Sans objet	Inchangées
UC	Sans objet	Inchangées
UD	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 600 m ²	Article 5 : sans objet
UDd dans lequel une dimension minimale du parcellaire ou de l'unité foncière est imposée en l'absence de réseau d'assainissement	A – Motif : assainissement individuel 1000 m ² en l'absence de desserte réseau d'assainissement collectif B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 800 m ²	<u>Le secteur UDd est supprimé en application de la Loi ALUR.</u> Les secteurs UDd sont classés en secteurs UDa.
UDa	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 800 m ²	Article 5 : sans objet
UDi	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 600 m ²	Article 5 : sans objet <i>Les servitudes du PEB s'appliquent et interdisent les lotissements, opérations groupées.</i>
Udb	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 600 m ²	Article 5 : sans objet <i>La majorité des immeubles et espaces libres sont protégés à la ZPPAUP : densification maîtrisée</i>
Uds	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 1500 m ²	Article 5 : sans objet <i>Les espaces libres et plantés sont protégés par des espaces boisés classés (art L</i>

		<i>130-1 du CU) et espaces verts protégés (art I 123.1.5.III.2° du CU) : densification maîtrisée</i>
UG	Sans objet	Inchangées
UH	Sans objet	Inchangées
UY	Sans objet	Inchangées
IAUy	Sans objet	Inchangées
IIAU	Pas de règle	Inchangées
N, Na, Nb, Nf	Sans objet	
Nh	A – Motif : assainissement individuel 5000 m ² en l'absence de desserte réseau d'assainissement collectif B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 5000 m ²	Article 5 : sans objet <i>Les espaces libres et plantés sont protégés par des espaces boisés classés (art L 130-1 du CU) et espaces verts protégés (art I 123.1.5.III.2° du CU) : densification maîtrisée</i>
Nhb	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 5000 m ²	Article 5 : sans objet <i>Les espaces libres et plantés sont protégés par des espaces boisés classés (art L 130-1 du CU) et espaces verts protégés (art I 123.1.5.III.2° du CU) : densification maîtrisée</i>
Nhd	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 5000 m ²	Article 5 : sans objet <i>Les espaces libres et plantés sont protégés par des espaces boisés classés (art L 130-1 du CU) et espaces verts protégés (art I 123.1.5.III.2° du CU) : densification maîtrisée</i>
Ng	B – motif : unité paysagère, urbanisation traditionnelle : 4000 m ²	Article 5 : sans objet <i>Centre de vacances, maîtrise publique : densification maîtrisée</i>
Ncu	Pas de règle	Article 5 : sans objet
Ner	Pas de règle	Article 5 : sans objet

8-3 – la Loi ALUR supprime les COS (article 14)

L'ensemble des règles des articles 14 est supprimé :

On écrit « sans objet »

Zone ou secteur	Règle article 5 du PLU en vigueur	Dispositions du PLU modifiées
UA	Sans objet	Inchangées
UB	Sans objet	Inchangées
UBa, UBc, UBi	1 1,5 pour les constructions sur les parcelles situées à l'angle de deux voies différentes 3 pour les constructions hôtelières Pas de COS pour les hôtels stricto-sensu 2,5 constructions du patrimoine sportif, culturel et touristique biarrot (trinquet etc)	
UC	0,60	Article 14 : sans objet
UC*	0,40	Article 14 : sans objet
UCc	Pas de COS	Inchangées
UD	0,4	Article 14 : sans objet
UDd	0,4	Article 14 : sans objet
UDa, UDd, UDi, UDi*, UDa*	Parcelles surface > 800 m ² : 0,30 Parcelles surface < ou = 800 m ² (2003) : 0,40 avec surface shon maxi de 240 m ²	Article 14 : sans objet (Pour mémoire secteur UDD supprimé)
Ud anciens lotissements et parcelles issues de permis groupés	0,40 avec surface shon maxi de 240 m ²	
UDs	0,15	Article14 : sans objet
UDt	0,30	Article14 : sans objet
UG, UGi, UGi*, UGvi	0,40	Article14 : sans objet
UGa, UGai	Pas de COS	Article14 : sans objet
UH	0,50 Hôtels et constructions publiques : 0,60	Article14 : sans objet
UH*	Pas de COS pour la fermeture de balcons et loggias dans la limite de l'emprise bâtie (2006)	Pour mémoire : secteur UH* supprimé

UY	Pas de COS	Inchangées
IAUy	Pas de COS	Inchangées
IIAU	Pas de COS	Inchangées
N Na Nb Nf Ng Nh Nhb Nhd Nr	Pas de COS	Article14 : sans objet
Ncu	0 Pas de COS pour extensions des constructions	Article14 : sans objet
Ner	Sans objet	Inchangées

L'article B-5 des dispositions générales est supprimé.

9 – Abandon du projet de parking de l'Evéché : suppression du secteur UAg

Le projet d'aménagement d'un parc de stationnement est abandonné : le zonage UAg ne se justifie plus.
Le secteur UAg est reclassé en zone UA.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- suppression du secteur UAg : classement en zone UA

10– modification des articles 4 et 13, mention au zonage pluvial de l'agglomération

Rappel : Le PLU et zonage pluvial de l'agglomération sont deux documents indépendants juridiquement l'un de l'autre, le ZP est directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

Pour assurer une meilleure clarté et de cohérence entre le PLU et le schéma directeur pluvial (zonage) de l'Agglomération Côte Basque-Adour approuvé le 17 décembre 2014, la commune modifie les articles 4 et 13 du PLU, de la manière suivante :

La rédaction des articles 4 et 13 retenue est la suivante :

article 4 :

suppression des anciennes dispositions relatives au calcul de rétention antérieur au zonage pluvial de l'Agglo.

Ajout de l'alinéa suivant :

"Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU. "

article 13 - :

Ajout de l'alinéa suivant :

"Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU. "

11- Règlement : modifications de certaines règles en UDti

Dans le secteur UDti la hauteur maximale n'était pas fixe au PLU.

Le règlement modifié définit la hauteur maximale dans ce secteur, portée à R+2 et comble pour assurer l'accueil touristique et hôtelier. Toutefois, pour préserver le voisinage, le recul imposé en limites séparative est augmenté ($h \leq D$ au lieu de $h \leq D+3$).

Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié (en rouge) :

- Article UD 7
- Dans toute la zone et tous les secteurs, sauf en secteur UDti : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres :

$$D \geq h-3 \quad \text{soit } h \leq D + 3$$
- En secteur UDti : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points :

$$D \geq h \quad \text{soit } h \leq D$$

Article UD 10

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

en zone UD et en secteurs UDb et UDti:

- ◇ R + 2 + Comble (3 niveaux + combles)
- ◇ et 9 m à l'acrotère ou égout du toit
- ◇ et 12,50 m au faîtage.

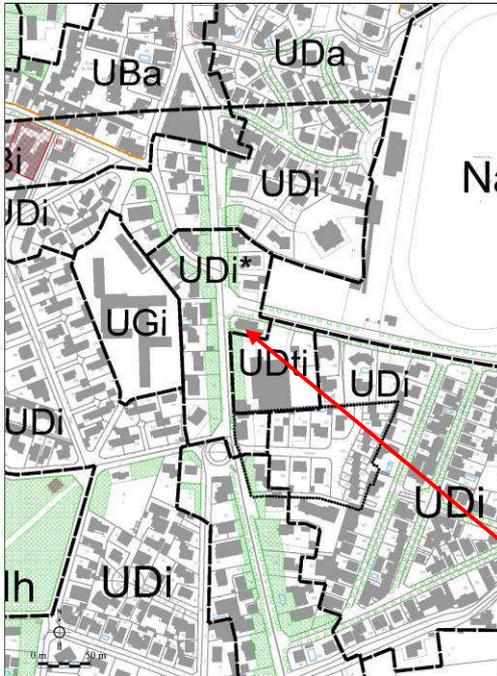
En secteur UDti, pour les constructions à usage touristique et hôtelier : les hauteurs sont portées à 10,00m à l'acrotère ou égout du toit et 14,00m au faîtage.

en secteurs UDa, UDa*, UDb, UDi, UDi*, UDs et UDt :

- ◇ R + 1 + comble (2 niveaux + combles)
- ◇ et 6 m à l'égout du toit
- ◇ et 9,50 m au faîtage.

12- zonage : agrandissement du secteur UDti avenue Kennedy

le zonage en vigueur



Pour simplifier le zonage et la mise en œuvre de projets cohérents, il importe de rendre le zonage et d'intégrer la parcelle d'angle en secteur UDti, qui permet éventuellement une affectation « hôtellerie ».

les nouvelles dispositions règlementaires du PLU modifié :

- zonage UDti élargi sur la parcelle d'angle

13- Modification de la carte des secteurs de diversité sociale

Lors de la modification simplifiée approuvée en décembre 2014, un plan de zonage des secteurs de mixité sociale a été introduit au Plan Local d'Urbanisme.

Règlementairement l'article 2 des zones ou secteurs UA, UB, UBa, UC, UD, UDa, UDb et UH du PLU comporte les dispositions suivantes : « Dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de plus de 15 logements ou de plus de 1 000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, au moins 30 % de logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, définis à l'article L.302-5 du code de la construction, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération compte tenu de la spécificité du programme ou de raisons d'intérêt général ».

Les modifications de zonage générées par le point 1 de la présente modification : « Mise en compatibilité des dispositions du PLU avec les projets de création de logements sur les gisements fonciers publics pour mettre en œuvre des programmes de logements qualitatifs et intégrant la création de logements locatifs sociaux », ont généré la modification des limites des zones UH et UG.

les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- La carte des secteurs de diversité sociale est modifiée, elle annule et remplace celle introduite lors de la dernière modification simplifiée approuvée le 17/12/2014.