

## PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

# BIARRITZ

### Modification n°10

## 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				15.10.15
Modification n°10				23.09.17

## **MODIFICATION n°10 du P.L.U. de BIARRITZ:**

La présente modification a pour objets :

### **A – MODIFICATIONS DE ZONAGE**

**page 3**

1. 22, rue Larrepunte : suppression servitude logements sociaux
2. 1, avenue Louis Barthou : création d'un secteur UAc avec plan masse
3. 14, avenue Beaurivage : modification du secteur UBc, suppression du plan masse
4. Avenue Jaizquibel : élargissement du zonage UDi (actuel UGi)
5. 24 à 28, avenue de la Milady : requalification du zonage et définition des règles hauteur au nord de l'ancien parking supermarché
6. ER n°9, rue Pierre de Chevigné : modification de l'emprise de l'ER
7. ER31a, impasse Grammont : suppression de l'ER 31a
8. 17, rue Jean Charcot : prolongement ligne de recul le long du BAB
9. Rue Cino des Duca : stade Aguilera (zone Na) : prolongement de la ligne d'implantation
10. Report du plan de la ZAC Kleber sur le plan de zonage

### **B – MODIFICATIONS RELATIVES AU PLH**

**page 19**

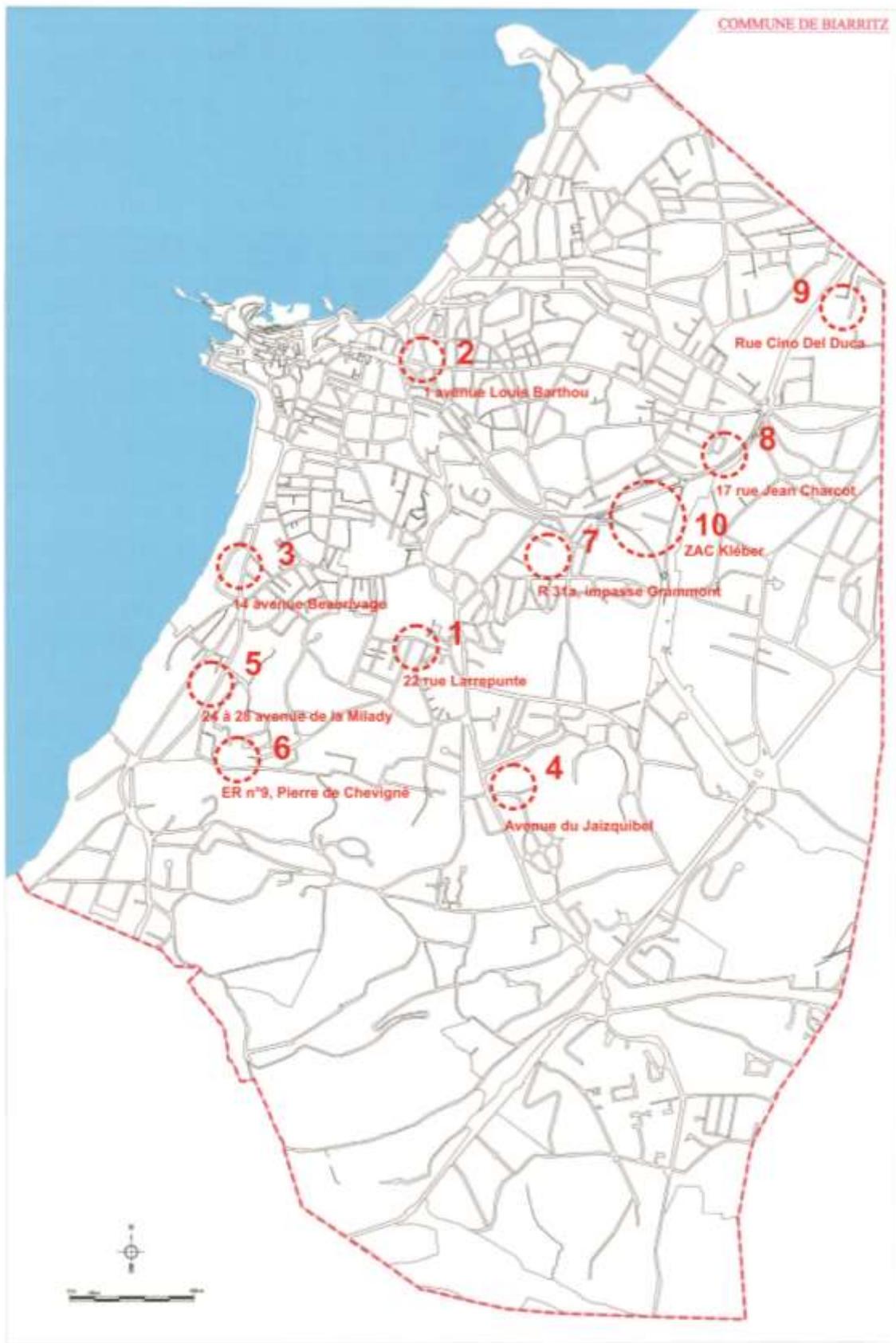
### **C – MODIFICATIONS PONCTUELLES et DIVERS**

**page 29**

1. Complément de l'article UD7 pour prévoir une exception pour les constructions contre un mur aveugle d'une construction voisine
2. Modification des dispositions du secteur UDt.
3. Modification du règlement du secteur Na (Stade Aguilera) : modification de la règle de hauteur
4. Mises à jour du règlement : suppression de références obsolètes : « SHOB », « surface hors d'œuvre », « COS »...
5. Correctifs graphiques divers
6. Mise à jour du plan des secteurs de diversité sociale

## **A - MODIFICATIONS DE ZONAGE**

### SITUATION DES MODIFICATIONS GRAPHIQUES

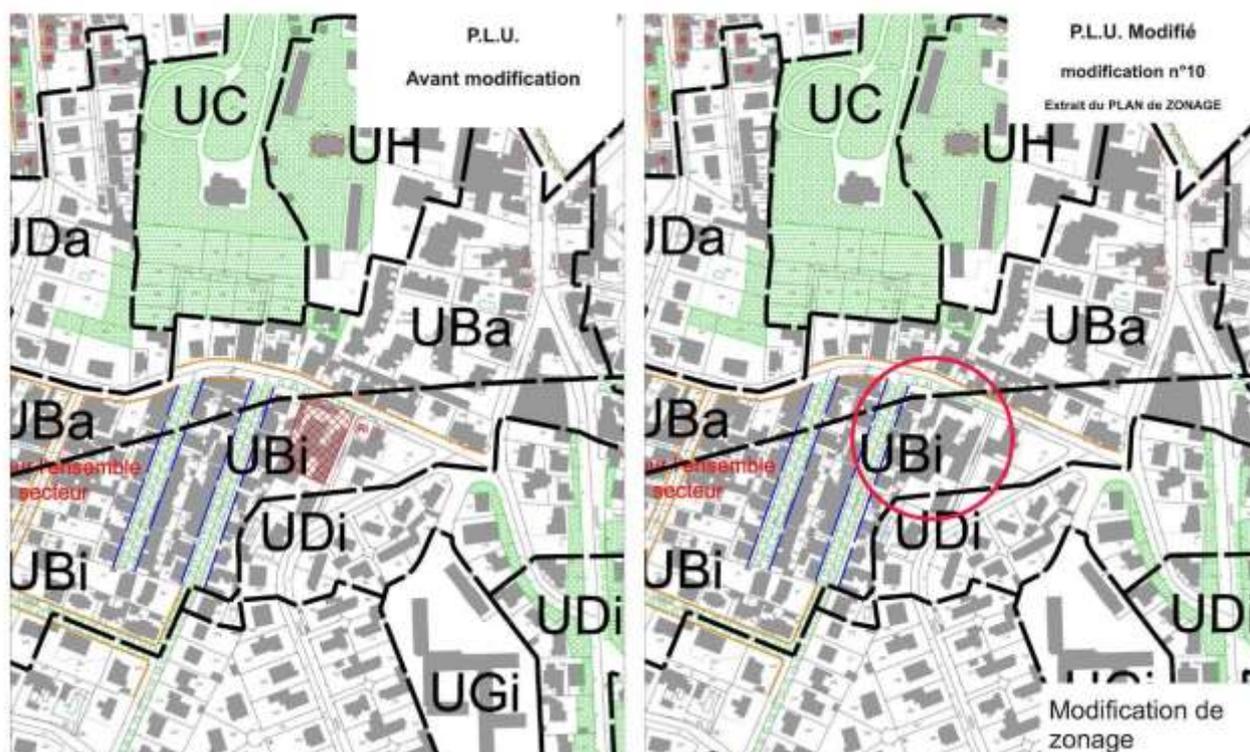


## A1 - 22 rue Larrepunte : suppression servitude logements sociaux

La servitude de logements sociaux est supprimée pour tenir compte de la servitude du plan d'exposition au bruit (PEB) qui interdit la réalisation d'une opération de logements collectifs.

Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- La servitude RI supprimée
- Le zonage UBi maintenu



*Etat actuel*

## A2 – 1, avenue Louis Barthou : création d'un secteur UAc avec plan masse

En centre-ville, la parcelle située à l'angle de l'avenue Louis Barthou et de l'avenue de Verdun se présente comme une « dent creuse » ; l'immeuble du 1 rue Louis Barthou présente son héberge sous forme d'un grand mur aveugle en vue de l'espace public.

La ville souhaite définir les modalités de constructibilité de la parcelle située à l'angle de l'avenue Louis Barthou et de l'avenue de Verdun.

L'organisation de l'espace est rendu complexe par le nécessaire raccordement à l'immeuble de l'avenue Barthou et l'insertion paysagère du front bâti, à l'aboutissement de l'avenue de Verdun sur la place Clémenceau. La villa La Chaumière, actuellement occupée par une banque, crée un alignement de front bâti, en recul de la limite parcellaire ; elle présente quatre façades intéressantes, et suppose de s'inscrire dans un rapport distant au bâti environnant.



Angle de l'avenue Louis Barthou et de l'avenue de Verdun et masse constructible actuelle

Le constat :

- L'angle de voie est très sensible :
- La construction doit assurer l'alignement sur l'immeuble de l'avenue Louis Barthou
- Le front constitué doit mettre la villa La Chaumière en situation, sur un même plan
- Le grand « pan coupé » sur l'angle des avenues doit être revu
- La hauteur ne doit pas provoquer une masse excessive
- L'architecture doit disposer d'une texture et d'éléments d'articulation propre à l'insertion dans le riche environnement bâti



Ce que risque de produire l'application du PLU en vigueur

pour redresser  
l'angle de rue et éviter le  
grand pan coupé

«Esprit» à donner au volume à  
R+2+ attique (très en retrait)  
en «fouvrageant» pour inscrire  
la masse dans le tissu  
d'architectures complexes qui  
l'environne (ou autres solu-  
tions).



Affiner l'encadrement urbain et élaborer le site  
Quelques réflexions illustrées sur l'impact paysager et son évolution

Un **secteur UA<sub>c</sub>** est créé, dans lequel les dispositions d'un plan masse s'appliquent : cote différenciée et tracé d'alignement, afin d'assurer une « couture » du front bâti entre l'immeuble du n°1 de l'avenue Louis Barthou et la villa «La Chaumière» du 1 avenue de Verdun.



Présentation de l'épannelage induit par la zone à plan de masse (la vue en façade est donnée à titre indicatif)

La **nouvelle zone à plan de masse** prévoit :

- des hauteurs modulées et alignement pris sur la villa (avec possibilités de bow windows) et d'un étage en attique et en recul (R+3) sur le volume le plus haut (limité à R+2),
- Un recul par rapport à la limite parcellaire, sur l'avenue de Verdun et un recul par rapport à la villa,
- un pan coupé recalibré.

**Règlement (version soumise à enquête publique) :**

- Article 9 (emprise) : *Un polygone d'implantation détermine l'emprise maximale autorisée pour le bâti dont la hauteur dépasse le niveau du sol de l'espace public au droit de la parcelle (niveau du trottoir pris perpendiculairement à l'alignement), non compris les saillies autorisées par rapport à l'alignement, telles que définies à l'article 6.*
- Article 10 (hauteur maximale) :
  - o *Les limites des aires où s'appliquent les règles de hauteur hiérarchisées (en référence au tableau ci-dessus) sont portées au « plan de masse » et délimitées entre elles par un tireté fin noir.*
  - o *L'ajout d'un étage (d'étage, en référence au tableau ci-dessus), au volume autorisé en « 2 », peut être autorisé, sous forme d'un étage en attique, implanté en recul d'au moins 2,50 m de l'alignement, si ce dépassement n'altère pas les perspectives urbaines.*
  - o *un étage « en attique », en recul de l'alignement, pourra être admis dans les conditions fixées à l'article 10.*

Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

Suite à une demande particulière visant à modifier l'article 10 pour le secteur UA<sub>c</sub> :

Disposition réglementaire retenue au règlement, article UA10, secteur UA<sub>c</sub>, dossier d'approbation :

«En secteur UA<sub>c</sub> :

*Les limites des aires où s'appliquent les règles de hauteur hiérarchisées (en référence au tableau ci-dessus) sont portées au « plan de masse » et délimitées entre elles par un tireté fin noir.*

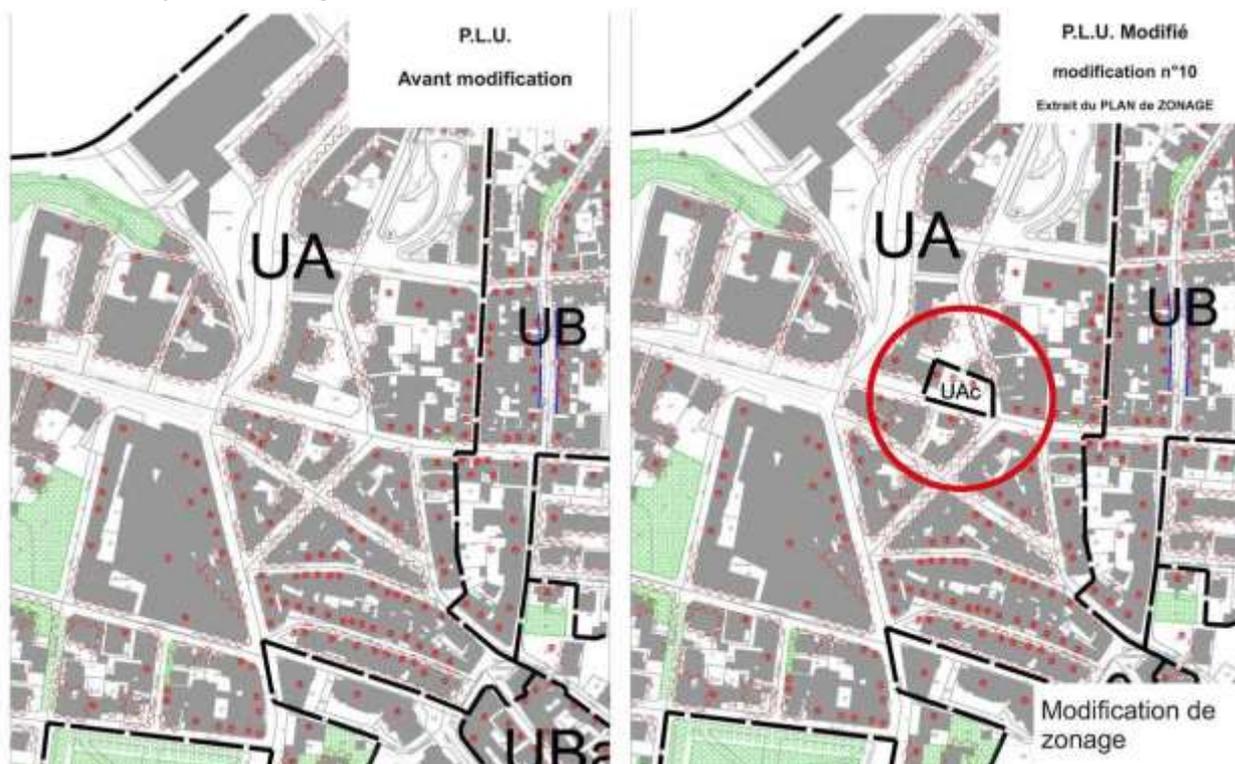
*L'ajout d'un étage (d'étage, en référence au tableau ci-dessus), au volume autorisé en « 2 », peut être autorisé, sous forme d'un étage en attique, si ce dépassement n'altère pas les perspectives urbaines.*

*En dehors des façades donnant sur l'espace public, la hauteur d'égout de toiture ou d'acrotère est portée à 11,00m. »*

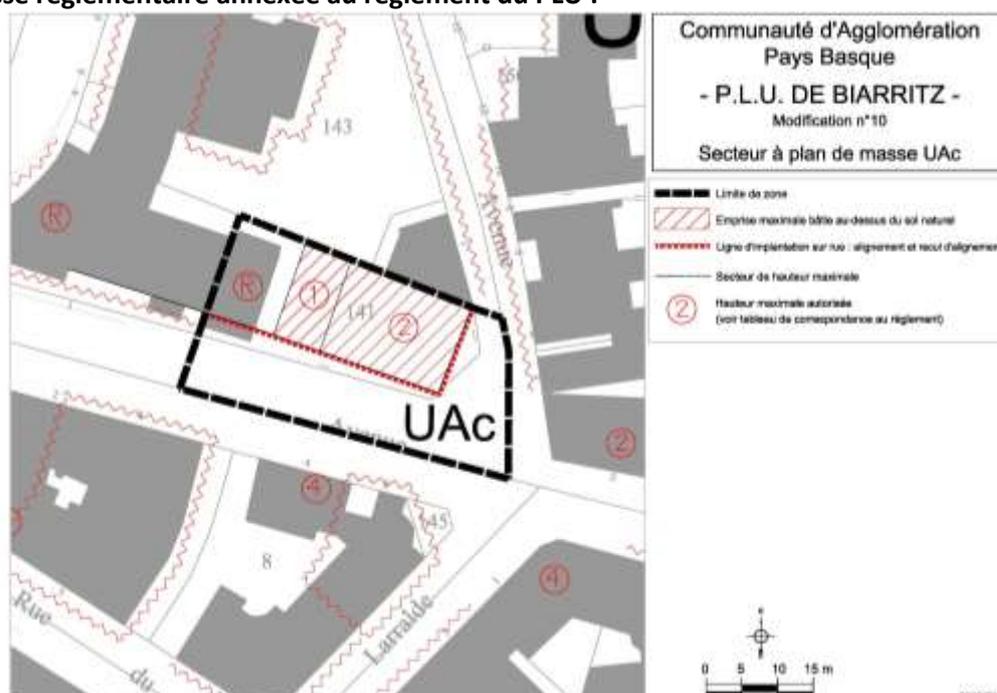
#### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- secteur UAc créé (0,1 ha), zone UA réduite (moins 0,1 ha)
- plan masse créé
- compléments du règlement écrit (zone UA, secteur UAc)

#### L'évolution du plan de zonage du PLU :



#### La zone de plan masse réglementaire annexée au règlement du PLU :



## A3 - 14, avenue Beaurivage : modification du secteur UBc, suppression du plan masse

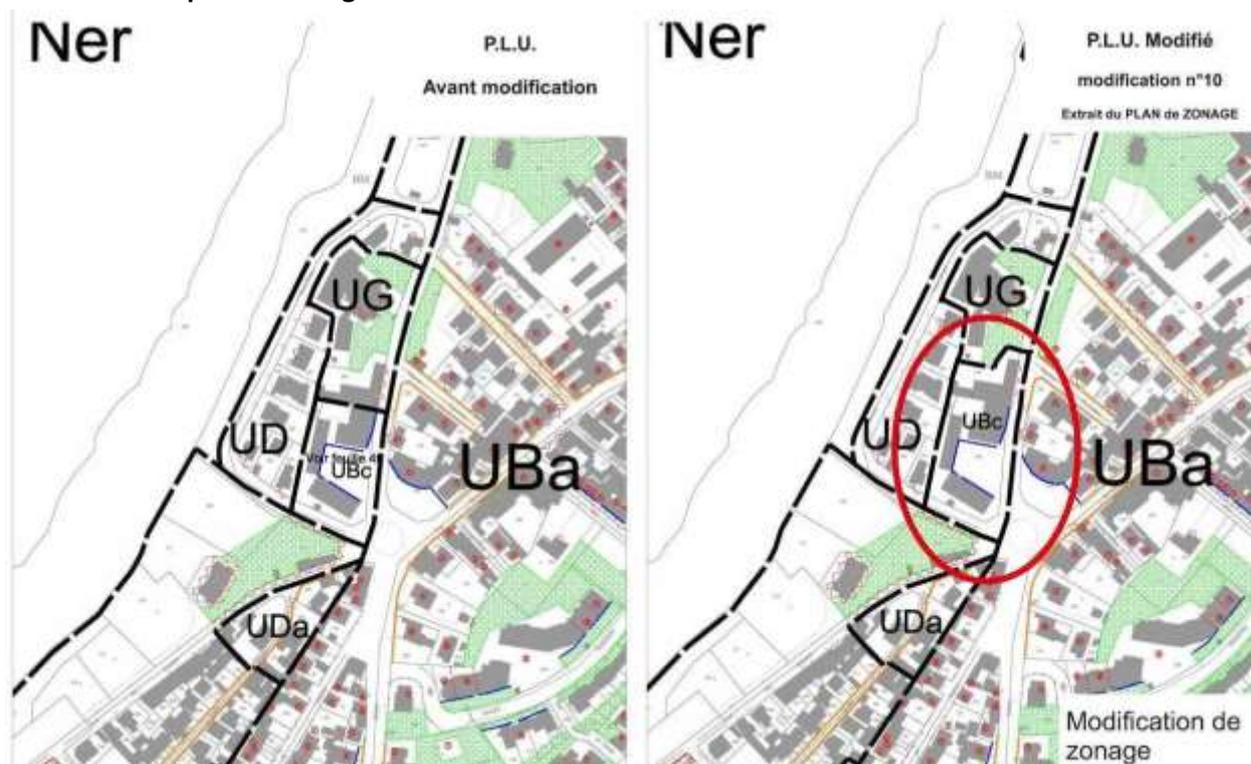
- Le secteur UBc du PLU en vigueur correspond à un secteur à plan de masse, ce dernier étant devenu obsolète car le dispositif réglementaire du PLU suffit (implantations, hauteurs, ...).
- Le secteur UBc est étendu à une parcelle voisine à usage commercial principalement aujourd'hui.
- Le secteur UBc est destiné essentiellement aux commerces et services.
- La création de logements y est interdite.

La hauteur maximale est limitée à R+1+comble pour des raisons de cohérence environnementale et paysagère (point haut dans le paysage urbain).

### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- Elargissement du secteur UBc : 0,56 ha au lieu de 0,43 ha au PLU en vigueur
- Suppression du plan masse
- Règlement complété/modifié : articles 6, 10,11
- Le plan 4g, plan des secteurs de diversité sociale, est modifié, mis à jour pour exclure le secteur ne comprenant pas de logement.

### L'évolution du plan de zonage du PLU :



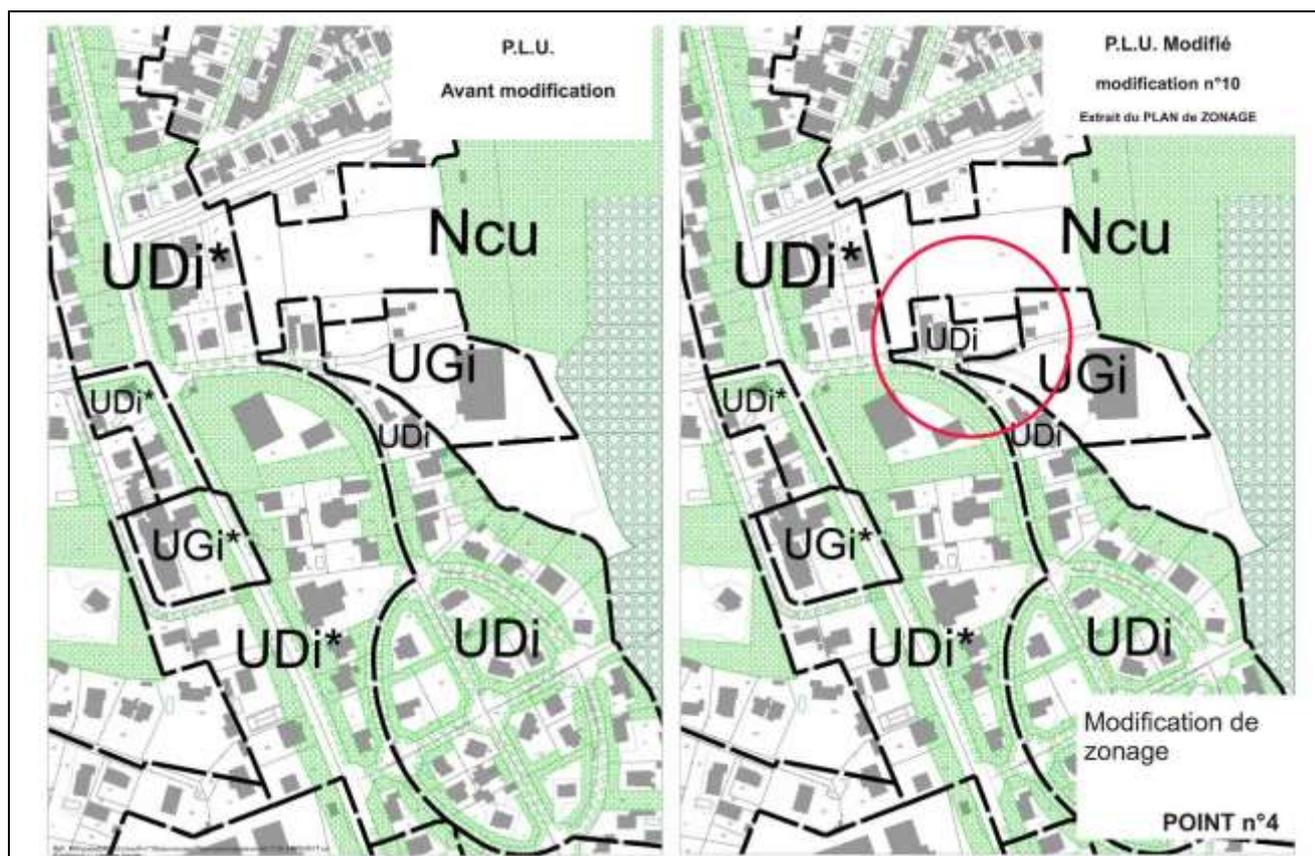
Le site du secteur UBc

## A4 - Avenue Jaizquibel : élargissement du zonage UDi (actuel UGi)

Dans le secteur du lac Marion, le zonage UDi est élargi (actuellement UGi) pour permettre un détachement d'une parcelle pour construction à usage d'habitation (courbe C du PEB, article I 147.5 du CU).

Les nouvelles dispositions règlementaires du PLU modifié :

- secteur UDi élargi : plus 0,11 ha
- secteur UGi réduit : moins 0,11 ha



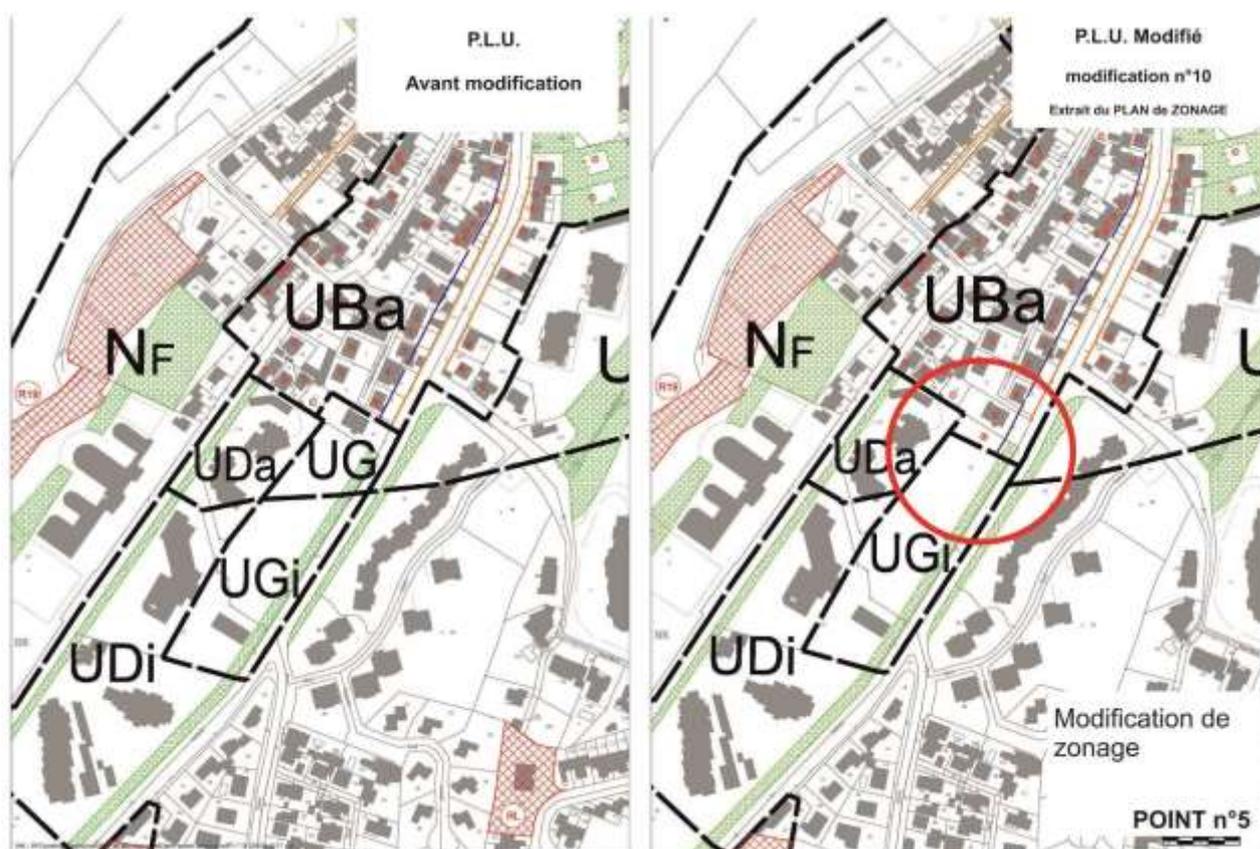
*Etat actuel*

## A5 - 24 à 28, avenue de la Milady : requalification du zonage et définition des règles hauteur au nord de l'ancien parking supermarché – compléments du règlement (UG10)

La réalisation d'un programme d'ensemble sur la majeure partie sud de la parcelle et d'un programme de logement sur la partie nord, en continuité de la zone UBa, pour accueillir de l'habitat, nécessite de réajuster le zonage.

### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié :

- Suppression du secteur UG
- Elargissement du secteur UGi : +0,16 ha
- Elargissement du secteur UBa : + 0,16 ha
- La zone UBa dispose d'une limitation de hauteur constructible à R+2, afin d'assurer la continuité paysagère avec le bâti pavillonnaire au nord.
- Le plan 4g, plan des secteurs de diversité sociale, est modifié, mis à jour pour exclure le secteur ne comprenant pas de logement.



L'avenue de la Milady, vue dans le sens nord-sud ; à droite, la plateforme de l'ancienne surface Leclerc.



La partie située en continuité avec le tissu pavillonnaire est incluse dans secteur UBa.

Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

Suite à une demande particulière visant à modifier l'article 10 pour les secteurs UGi et UGi\* :

Disposition réglementaire retenue au règlement, article UG10, secteurs UGi et UGi\*, dossier d'approbation :

En secteurs UGi et UGi\* :

Les constructions devront prendre en compte l'harmonie générale de l'environnement ; la hauteur imposée pourra être limitée à la hauteur de la construction la plus élevée parmi les constructions situées sur les parcelles mitoyennes.

Le long de l'avenue de la Milady, la hauteur autorisée peut excéder 12 mètres,

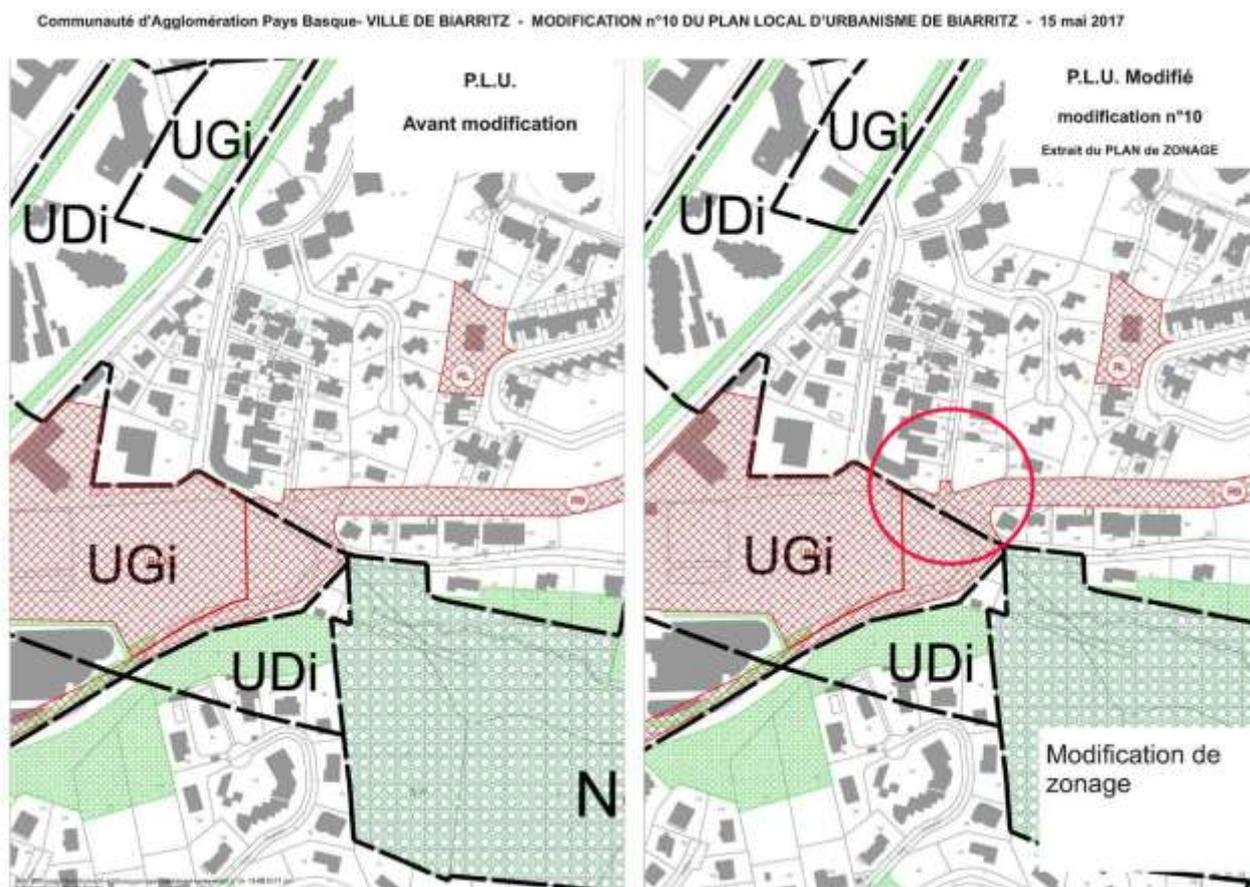
- dans la limite de la hauteur des constructions situées sur les parcelles mitoyennes, le long de la limite Ouest
- si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines, en créant notamment des séquences de hauteurs différenciées dans le linéaire bâti

## A6 - ER n°9 rue Pierre de Chevigné : modification de l'emprise de l'ER

L'emprise de l'ER 9 est adaptée pour respecter la limite parcellaire rue des Padouens et angle de la rue Pierre de Chevigné.

### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- Réduction de l'emprise de l'ER n°9 (moins 140 m<sup>2</sup>)

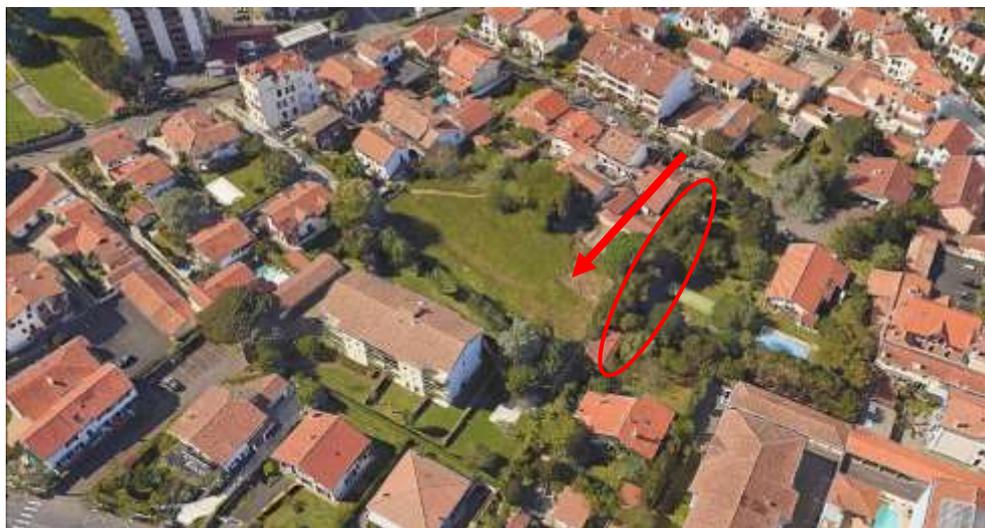
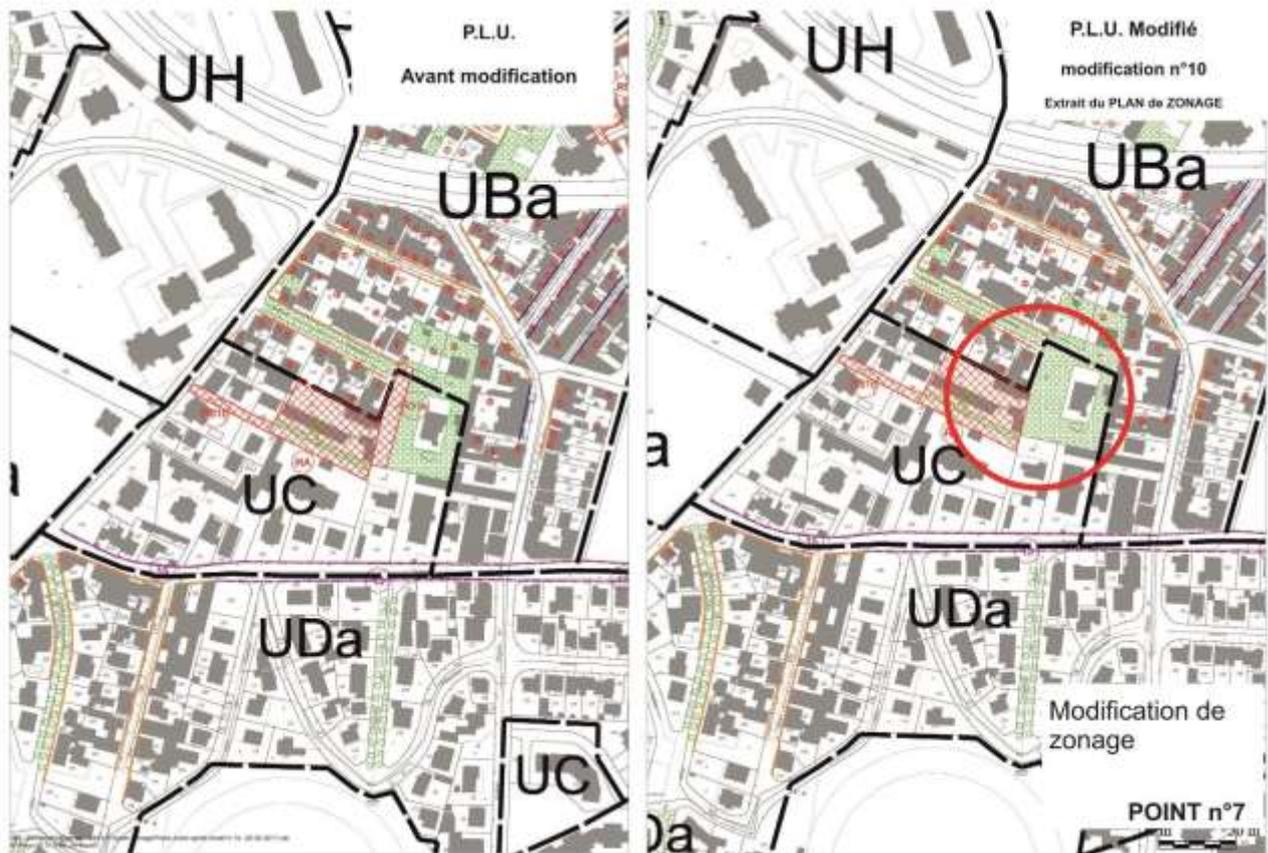


## A7 - R31a, impasse Grammont : suppression de l'ER 31a

L'ER 31a est supprimé car l'accès initialement programmé traversait une parcelle habitée. Un autre terrain a été acquis pour un accès plus direct à l'opération, par l'impasse Grammont.

### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- Suppression de l'ER 31a



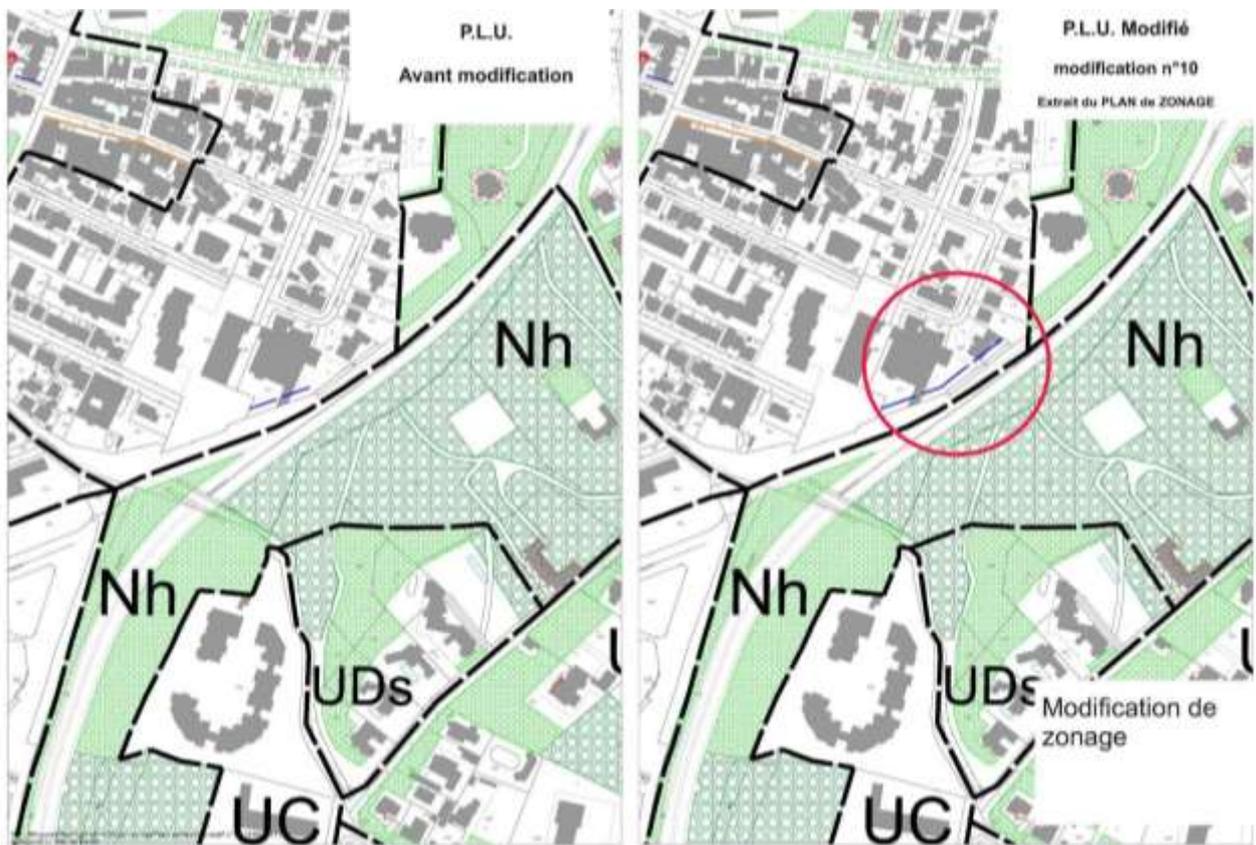
*Dans le cercle, desserte initiale projetée pour les parcelles enclavées ; la flèche indique la nouvelle desserte*

## A8 - 17 rue Jean Charcot : prolongement ligne de recul le long du BAB

La ligne de recul imposée le long du BAB est prolongée vers le nord pour assurer une continuité des implantations des façades.

### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

- Prolongement de la ligne de recul imposée

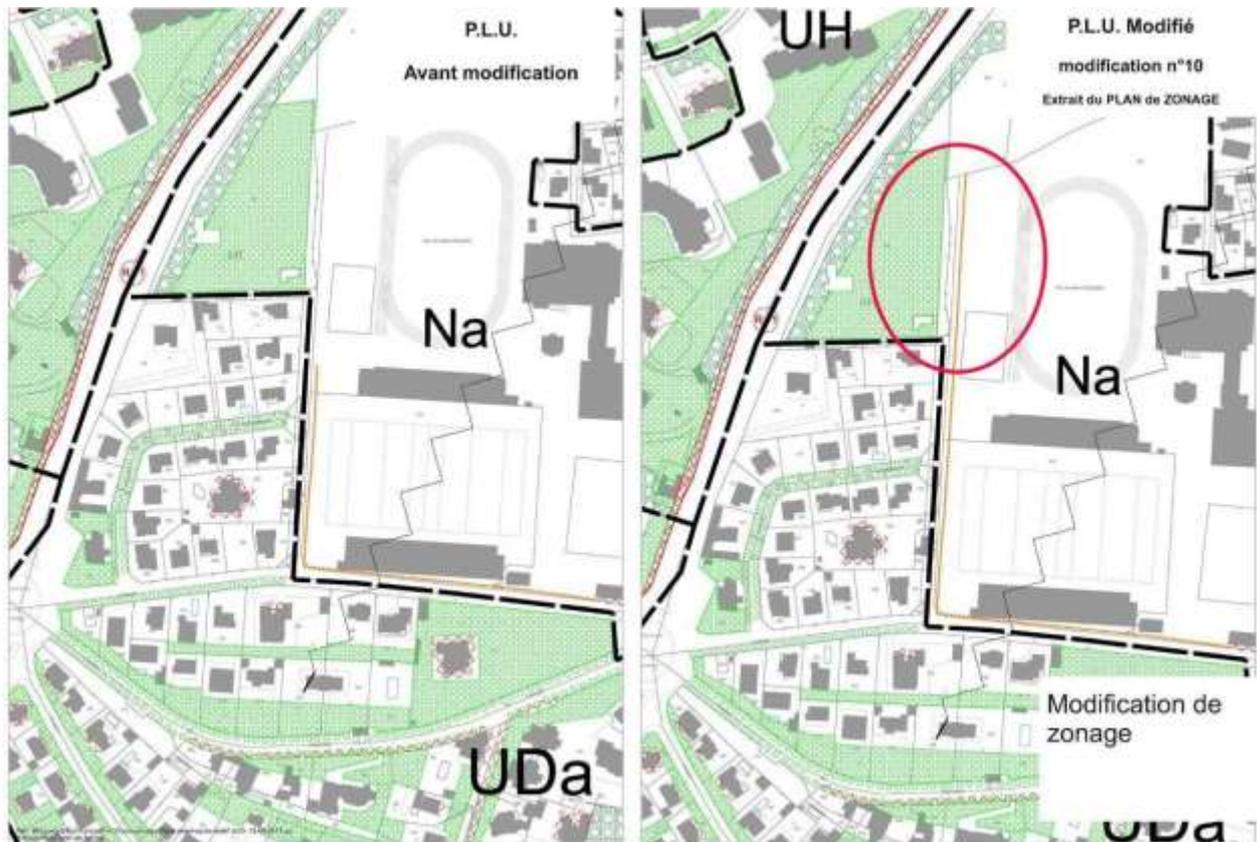


## A9 - Rue Cino des Duca : stade Aguilera (zone Na) : prolongement de la ligne d'implantation

La ligne d'implantation imposée (0 à 4 m) est prolongée vers le nord jusqu'à la limite nord du secteur Na, pour permettre l'harmonisation d'implantation des futures constructions.

### Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU modifié

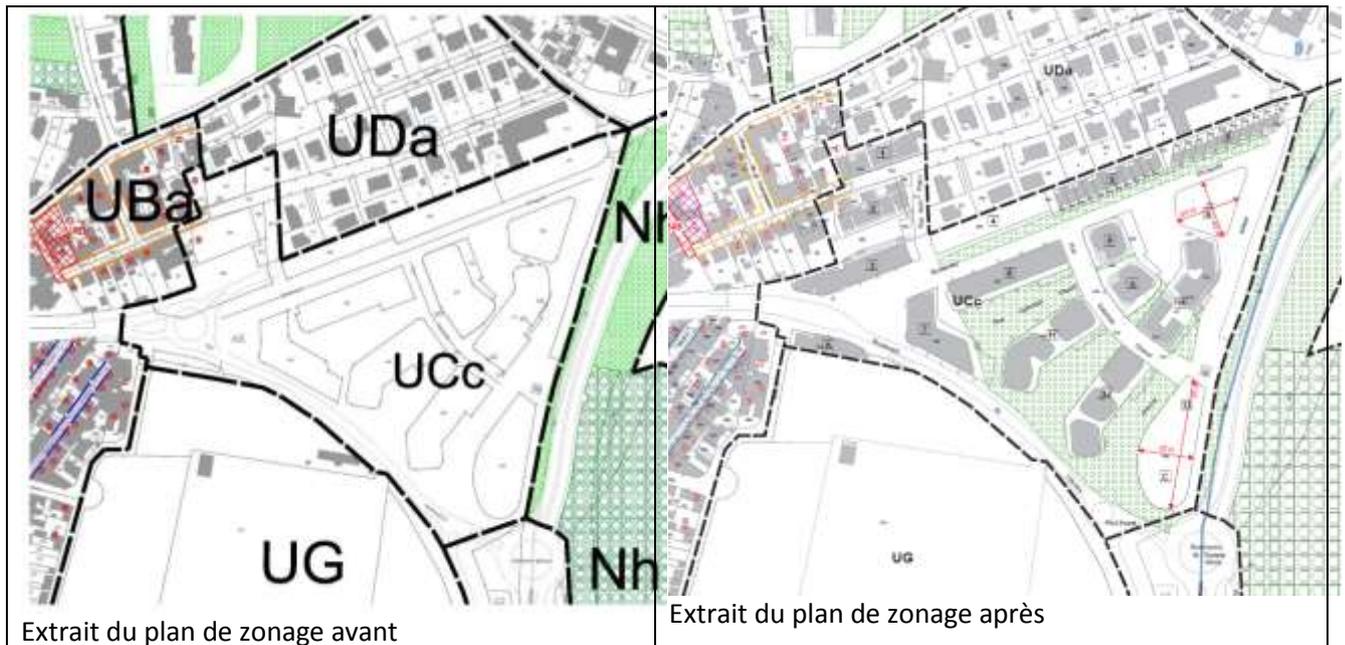
- Prolongement de la ligne d'implantation



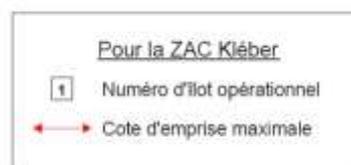
## A10 - – Report du plan de la ZAC Kleber sur le plan de zonage

Le plan de ZAC de la ZAC Kléber (en zone UCc) est intégré au plan de zonage du PLU.

### Le plan de zonage du PLU modifié par incorporation de la ZAC



La légende de la ZAC est ajoutée au cartouche du plan de zonage :



## **B – MODIFICATIONS RELATIVES AU PLH**

## Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat Côte Basque – Adour 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016.

Sources : Ville, Communauté d'Agglomération Pays Basque, PLH

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, donc de Programme Local de l'Habitat. Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par fusion des 10 EPCI du Pays Basque dont l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour qui regroupait les communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart et Boucau.

**Le Conseil de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 le 20 juillet 2016, qui continue de s'appliquer sur les 5 communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart et Boucau depuis la fusion au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.**

### **B1 / Les grands enjeux du PLH Côte Basque – Adour 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016 :**

**La mise en œuvre du PLH repose dans son volet urbain sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH dont la présente modification constitue la première étape pour le PLU de Biarritz.**

#### **B1.1. Préambule du PLH Côte Basque – Adour 2016-2021**

Au sein de l'aire urbaine, le territoire de l'ex-Agglomération Côte Basque-Adour (5 communes, 128 000 habitants) connaît une situation où les phénomènes de tension immobilière sont très prégnants. Les conséquences en matière d'habitat sont multiples : un accès au logement difficile pour les ménages aux revenus modestes, des parcours résidentiels empêchés au sein de ce territoire et des mobilités augmentées (en particulier sur les déplacements domicile-travail). Il en résulte également des déséquilibres importants au point de vue démographique (surreprésentation des séniors) et économique (surreprésentation des activités résidentielles et touristiques).

Ainsi, malgré l'émergence d'une Politique Locale de l'Habitat volontariste exprimée notamment au travers du PLH 2010-2015 qui a impliqué l'Etat, les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs concernés, le processus de ségrégation s'est maintenu. A ce titre, il convient de rappeler que près de 70% des ménages de l'ex-Agglomération Côte Basque Adour n'ont pas les revenus pour accéder au marché libre.

Aussi, le défi de ce PLH, contributeur de la cohésion sociale sur le territoire, est de poursuivre les efforts engagés en renforçant le rôle de régulation de l'action publique pour un développement équilibré de l'habitat. Il s'agit en effet de permettre à l'ensemble des ménages, dans une logique d'équilibre intergénérationnel, de vivre sur ce territoire et de contribuer à son dynamisme social, culturel et économique.

Le PLH résulte d'une production partenariale impliquant en particulier chaque commune membre de l'EPCI en tenant compte des évolutions réglementaires.

Le PLH réaffirme l'enjeu premier **d'apporter une réponse aux besoins en logement aux ménages, en particulier des jeunes ménages et des familles, du logement locatif social au logement intermédiaire au regard des prix de marché (en locatif comme en accession) en tenant compte des équilibres sociaux et intergénérationnels. Aussi, le PLH doit permettre :**

- les parcours résidentiels des ménages en fonction de leurs ressources,
- l'accès au logement des plus défavorisés (hébergement, logement autonome),
- la prise en compte des besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie et au vieillissement,
- les réponses particulières conséquences de la mobilité liée à l'emploi et à la formation.

## **B1.2. Le PLH :**

**1/ fixe des orientations et objectifs quantitatifs et qualitatifs pour l'ensemble des communes** visant un développement de l'offre équilibrée sur l'ensemble de l'ex-Agglomération Côte Basque Adour tenant compte des obligations et enjeux identifiés et déclinés par commune.

**2/ comprend une programmation d'actions structurée autour de 4 orientations stratégiques dont deux d'entre elles doivent trouver leur opérationnalité dans les PLU des communes dans le cadre de modifications :**

- *1<sup>ère</sup> orientation : vers une offre davantage maîtrisée, diversifiée et intégrée dans un urbanisme de projet avec un objectif annuel moyen de 1200 logements par an sur l'ensemble du territoire avec la répartition suivante :*

Objectifs/catégorie de logement	Anglet	Bayonne	Biarritz	Bidart	Boucau	ACBA
PLAI/LCTS	464	86	104	95	71	820
PLUS/LCS	774	230	172	170	120	1466
PLS	310	374	69	50	47	850
Accession abordable/maîtrisée	400	604	30	40	75	1149
Libre (max)	827	1581	255	145	107	2915
Totaux	2775	2875	630	500	420	7200

- *2<sup>e</sup> orientation : le maintien qualitatif du parc résidentiel existant.*

**3/ définit les produits logements qu'il est proposé d'inscrire dans le PLU. Les produits logement sont définis de la façon suivante :**

- **les logements locatifs sociaux** définis selon l'article L.351.2 du CCH (logements faisant l'objet d'une convention APL en contrepartie des agréments en PLAI, PLUS et PLS).
- **l'accession abordable et maîtrisée** comme segment de l'offre adaptée aux revenus des ménages souhaitant accéder sur le territoire, en particulier des jeunes ménages actifs aux revenus moyens.  
*Le PLH préconise un objectif de production en accession abordable et maîtrisée avec une priorité donnée à l'accession sociale réalisée par les organismes HLM, et, notamment, par la mobilisation du PSLA.*
- **Les logements résiduels** sont les logements relevant du marché libre qu'ils fassent ou non l'objet de dispositifs de défiscalisation ou relevant du logement intermédiaire selon l'ordonnance du 20 février 2014.

## **B2/ Le PLH décliné sur Biarritz :**

### **B2.1.Rappel des éléments de contexte (source : PLH)**

- **Ville « cœur urbain de l'agglomération » et cité balnéaire internationale de bord de mer**, dont la qualité d'accueil et la richesse du patrimoine bâti et paysager en fait une des stations touristiques les plus attractives de France.

**Biarritz connaît un développement limité du fait d'une saturation foncière et de contraintes fortes de constructibilité :**

- Impact de la **loi littoral** : constructibilité limitée sur les espaces proches du rivage ; en dehors des espaces agglomérés, constructibilité en continuité de l'existant ; **les espaces protégés couvrent plus de 30 % du territoire communal, les espaces boisés classés (car significatifs au titre de la loi littoral) couvrent 140 ha**
- Constructibilité impactée (réduite pour le logement) par les **courbes isopsophiques du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport** ; le PEB couvre plus de 20 % du territoire communal, les courbes ont été élargies en juin 2009 remettant en cause plusieurs projets d'habitat mixte et de renouvellement urbain  
*50 % du territoire sont donc inconstructibles pour du logement.*
- Un **patrimoine bâti et paysager de très grande qualité**, des règles visant à la préservation de ce patrimoine (zones d'implantation obligatoires, espaces verts protégés, espaces boisés classés, coefficient de pleine terre,...) qui se traduit par une maîtrise de la constructibilité. La commune comporte également 19 immeubles et sites inscrits. Elle fait l'objet d'un projet d'AVAP (remplaçant la Z.P.P.A.U.P.), en cours. **L'AVAP n'interdit pas les constructions mais assure une cohérence paysagère et urbaine et peut contraindre certains projets immobiliers.**
- **Des servitudes et contraintes empêchent ou interdisent également la constructibilité** : zones de risques, zones archéologiques, servitudes autoroutières...  
*Le plan d'exposition au bruit (PEB) a empêché la mise en œuvre de plusieurs projets d'habitat mixte : la ville n'a pas pu réaliser deux projets d'une trentaine de logements sociaux :*
  - *l'un rue Larrepunte sur d'anciens ateliers avec un emplacement RI inscrit pour logements locatifs sociaux ; le projet a dû être abandonné de par l'extension des courbes de bruit de l'aérodrome en juin 2009, plaçant ce terrain (qui se situait avant à l'extérieur des courbes) dans la zone contraintes par le bruit et empêchant toutes constructions groupées.*
  - *l'autre sur les serres municipales de la ville : projet de renouvellement urbain empêché en raison de l'extension des courbes en juin 2009*
  - Un 3<sup>e</sup> projet étudié par l'Office 64 sur un terrain rue Lazari risque également de ne pas pouvoir être autorisé en raison du PEB.*
- Des difficultés à maintenir sur la commune les ménages aux ressources modestes et intermédiaires en particulier les jeunes ménages et les personnes âgées habitant dans le parc privé (soumis aux congés pour vente) du fait d'une **forte pression foncière qui complexifie l'accès à un foncier abordable pour les opérations de logements à prix régulé** (logements locatifs sociaux, accession sociale et maîtrisée).
- Un **potentiel en matière de renouvellement urbain très limité** : la baisse démographique sur la ville est directement liée à la saturation du territoire. Eu égard à l'épuisement des gisements

fonciers dans les années 1960/1995 (terrains, hangars, entrepôts, stations services, grandes propriétés, dents creuses, ...) par des projets immobiliers aujourd'hui les sites potentiels de construction de collectifs sur la ville sont extrêmement rares.

L'étude foncière réalisée par le cabinet spécialisé SEMAPHORE missionné par la communauté d'agglomération dans le cadre du PLH, a révélé dans le référentiel foncier moins de 10 gisements exploitables avec très souvent un potentiel limité (entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> SP).

L'étude foncière lancée par la ville en parallèle, n'a pas identifié plus de 15 sites avec de surcroît des potentiels limités.

- Un **développement de réponses différenciées pour l'hébergement d'urgence et temporaire** : 35 logements temporaires et ouverture en 2013 d'un hôtel social (32 places) visant à répondre aux besoins d'accueil en urgence de l'agglomération ;
- Une augmentation des résidences secondaires de 29.7% en 2009 à 30.9% en 2013 (+332 logements). *Source FILOCOM 2013*

## **B2.2. Les réalisations et projets sur Biarritz**

- **La ville a créé la ZAC de Kléber qui a permis de produire 268 logements sociaux** et plus de 100 logements en accession à la propriété.
- Aujourd'hui **la ville lance plusieurs études opérationnelles** :
  - o Aménagement du site d'Iraty avec un potentiel de 1000 à 1500 logements (l'EPFL a été saisi pour la stratégie foncière et la préparation d'un dossier de ZAD)
  - o Aménagement du site d'Aguiléra : 125 logements devront être créés (démarrage 2019)
  - o Redéploiement des écoles : après les 28 logements créés sur le site de l'école désaffectée Laroche Foucauld, une étude a été lancée pour les écoles Alsace Pyrénées, Michelet pour un programme d'une trentaine de logements sociaux
  - o Aménagement sur le secteur du 8 mai 1945 / avenue de la Reine Victoria : la ville doit réaffecter les terrains en vue de la réalisation d'une opération de logements après l'acquisition d'un foncier nécessaire (en cours d'étude)
  - o Lancement de deux procédures intégrées pour le logement sur les îlots Larreguy et Segger-Larre pour un programme de 40 logements environ
- La ville poursuit des **acquisitions régulières pour permettre la mise en œuvre de projets**.

## **B2.3. Les enjeux identifiés au PLH pour Biarritz sont les suivants :**

- Le **renouvellement urbain** en particulier dans les quartiers anciens de Biarritz (en lien avec les politiques urbaines en cours : déplacement, équipements publics, etc) ;
- La poursuite du **développement d'une offre locative sociale** afin de répondre aux besoins des ménages qui s'expriment dans une logique de réponse aux plus modestes en particulier en PLAI et PLUS ;
- Le **développement de l'accession abordable et maîtrisée** ;
- La maîtrise du développement des résidences secondaires ;
- Le **maintien qualitatif du parc résidentiel** existant par :
  - o La lutte contre l'habitat indigne : enjeu d'assurer un logement décent, de qualité, de sécurité et de salubrité du parc ancien ; La requalification du parc privé et la mise sur le marché de logements conventionnés ;
  - o Le maintien qualitatif du parc locatif social ;

- Un habitat durable et sobre en énergie ; aide et accompagnement aux propriétaires occupants modestes et très modestes
- La contribution à la mise en réseau de l'offre en hébergement d'urgence et logements temporaires sur l'ex-Agglomération Côte Basque Adour.

#### **B2.4. Les objectifs quantitatifs du PLH :**

- Objectif : **produire 630 logements toutes catégories confondues soit environ 105 logements par an** répartis en moyenne par an de la façon suivante :
  - o 20 PLAI,
  - o 33 PLUS,
  - o 5 logements en accession abordable et/ou maîtrisés,
  - o Avec un résiduel de 34 logement relevant du marché libre.
- Dans un objectif de réponse à la demande sociale et intermédiaire : 30% à minima de PLAI dans l'offre sociale nouvelle et 20% maximum de PLS.
- Diversifier l'offre de logement : favoriser l'accession abordable et maîtrisée avec un objectif de 30 logements sur 6 ans en priorisant l'accession sociale réalisée par les organismes HLM

**La ville devra tendre vers l'objectif annuel de rattrapage défini par la loi SRU, notamment au regard de la dynamique de production immobilière globale et de l'offre captée dans le parc existant qui seront enregistrées à Biarritz et qui influenceront sur le niveau réel de logement social à produire.**

**L'objectif est bien d'élargir les dispositions et moyens de s'inscrire dans le rattrapage SRU compte tenu des contraintes physique, d'urbanisme et de marché de la commune.**

#### **B2.5. La réponse aux exigences SRU :**

**Avec un taux SRU de 9.79% au 01/01/2016, la ville de Biarritz présente un déficit de 2 436 logements sociaux.**

En produisant 397 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur 6 ans, la ville de Biarritz atteindra le taux SRU de 11.07 % l'issue du PLH soit fin 2021 soit 63% de la production totale de logements nouveaux.

Avec ces objectifs, la ville de Biarritz est un acteur de la stratégie de développement de l'offre nouvelle équilibrée.

#### **Conclusions :**

**Biarritz est la commune dont les capacités de développement sont les plus réduites de l'ex-Agglomération Côte Basque Adour compte tenu de sa densité la plus forte (avec le centre ancien de Bayonne : un nombre de logements à l'hectare le plus fort du département, et ce malgré un territoire fortement impacté par des servitudes supra-communales limitant la constructibilité).**

**Le développement de l'habitat pour la commune de Biarritz repose sur sa capacité à prendre en compte les enjeux d'équilibre social dans l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain et dans une démarche proactive de prospection immobilière sur les secteurs ou micro-secteurs restant peu valorisés du point de vue du patrimoine ; l'objectif étant par ailleurs de limiter l'augmentation de la part de résidences secondaires.**

Aussi, il y a pour la ville de Biarritz un enjeu de maîtrise du développement urbain très important afin de :

- maintenir une offre de logements en résidence principale à hauteur des besoins de l'ensemble des ménages en veillant à l'équilibre intergénérationnel,
- favoriser un renouvellement urbain bien inséré dans l'environnement bâti et paysager
- capter les opportunités foncières en veille
- préserver la qualité patrimoniale de la ville qui en fait l'un de ses atouts touristiques.

C'est également une commune qui connaît des prix du foncier et de l'immobilier très élevés et dont les leviers de régulation doivent être renforcés.

La traduction de ces objectifs dans la présente procédure de modification :

Afin de réorienter dans les meilleurs délais la production au regard des objectifs du PLH, la ville de Biarritz et la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitent faire évoluer dans un premier temps les Secteurs de Diversité Sociale (SDS) prévus à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, objets de la présente modification, étant entendu que cette disposition n'est qu'un des outils dont dispose le PLU pour décliner le PLH dans le PLU.

La mobilisation de règles de SDS revisitées doit contribuer à :

- Mieux encadrer la production de logements neufs dans le PLU,
- Développer l'offre régulée selon les définitions de produits logements ci-dessus.

**B3/ Le principe de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat Côte Basque – Adour 2016-2021 approuvé le 20 juillet 2016.**

**L'article L 131-6 du code de l'urbanisme fixe un délai d'un an pour mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme avec le programme local de l'habitat.**

La présente modification n°10 s'inscrit dans le calendrier extrêmement contraint de mise en compatibilité du PLU avec le PLH pendant un délai d'un an à partir du 21 juillet 2016, date de l'approbation dudit PLH. Dans ce contexte, l'urgence vient de l'impératif de répondre aux objectifs SRU, dont la loi modifiée en 2013 prévoit un taux de 25% de logements locatifs sociaux et un délai de rattrapage à échéance 2025.

**Ainsi, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en accord avec la Commune, a fait le choix de porter une procédure de modification du PLU portant essentiellement sur les servitudes de diversité sociale.**

Ces servitudes s'inscrivent dans les orientations du PLH Côte Basque – Adour en faveur de la diversité de l'offre, pour répondre à la volonté de la Ville de Biarritz et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de produire une offre nouvelle et diversifiée de logements garantissant la mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers.

Il est convenu de l'importance de développer ultérieurement le cas échéant d'autres outils (bonification de constructibilité, emplacements réservés, orientations d'aménagement). Pour être explorés en profondeur, ces outils nécessitent un temps d'investigation incompatible avec le délai de mise en compatibilité d'un an.

Par exemple, mettre en place un emplacement réservé sur un terrain impose du temps de concertation avec les propriétaires, si le foncier n'est pas préalablement maîtrisé.

De même, instaurer une orientation d'aménagement et de programmation demande du temps d'étude, une fois identifié le site dédié à l'accueil d'une opération de logements sociaux.

**La commune n'a pas retenu d'inscrire des obligations en terme de typologies des logements sociaux à produire, pour ne pas « bloquer » la mise en œuvre de projets.**

Pour autant, ces outils complémentaires sont en cours de réflexion en parallèle et pourraient être déclinés dans le cadre du PLU intercommunal Côte Basque – Adour prescrit le 04 mars 2015, et prévu à l'échéance 2019 (avec le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débattu le 21 décembre 2016 en conseil de l'ex-Agglomération Côte Basque - Adour).

Bien entendu, si ces éléments aboutissent avant l'échéance du PLUi, une nouvelle modification du PLU de Biarritz pourra être envisagée.

**C'est pourquoi, la présente modification correspond à une première étape, pouvant être complétée par d'autres outils ultérieurement, mais qui, quoiqu'il en soit, est d'ores et déjà compatible avec le Programme Local de l'Habitat Côte Basque - Adour.**

## **B4/ L'évolution de la règle**

### **B4.1. Les servitudes de diversité sociale (SDS) envisagés :**

Les zones du PLU actuellement assujetties à l'obligation de production de logements aidés sont les zones UA, UB, UC, UD, UH.

#### **B4.1.1 - Règle avant modification :**

Au regard du PLU actuellement opposable avant la présente modification, les règles régissant le logement sont les suivantes :

##### **Articles 2 des zones UA, UB, UC, UD, UH :**

##### **sauf en secteurs UA<sub>g</sub>, UB<sub>i</sub>, UC<sub>c</sub>, UD<sub>i</sub>, UD<sub>s</sub>, UD<sub>\*</sub>, UD<sub>t</sub>, UD<sub>ti</sub> :**

- *Dans toutes opérations de construction d'immeubles, de collectifs de plus de 15 logements ou de plus de 1 000 m<sup>2</sup> 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 1400m<sup>2</sup> 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 locatifs social (PLS). (voir plan de zonage 4g).*

#### **B4.1.2. Règlement modifié dans les secteurs de diversité sociale**

**Il est proposé de définir, sur les zones UA, UB, UC, UD, UH (sauf secteurs listés ci-après), cf plan 4g, les dispositions suivantes :**

**En zones UA, UB, UC, UD, UH,**

**sauf en secteurs UA<sub>g</sub>, UB<sub>i</sub>, UB<sub>c</sub>, UC<sub>c</sub>, UD<sub>i</sub>, UD<sub>s</sub>, UD<sub>\*</sub>, UD<sub>t</sub>, UD<sub>ti</sub> :**

**version du règlement soumise à enquête publique (nota : 1<sup>er</sup> seuil modifié suite à l'enquête publique) :**

« (...) pour toute opération de constructions d'immeubles collectifs :

<b>Seuils</b>	<b>Règle</b>
de 7 à 12 logements ou de 451 m <sup>2</sup> à 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux)
de 13 à 50 logements ou de 801 m <sup>2</sup> à 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	au moins 50 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 40 % de logements PLA <sub>i</sub> ou PLU <sub>s</sub> et un maximum de 10 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatifs social (au profit d'un opérateur de logements sociaux),
de plus de 50 logements ou de plus de 3500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	au moins 70 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont : au moins 50 % de logements PLA <sub>i</sub> ou PLU <sub>s</sub> et un maximum de 20 % de logements locatifs sociaux PLS, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatif social (au profit d'un opérateur de logements sociaux),

Pour tout changement de destination (transformation d'hôtels ou de résidences de tourisme hôtelières de 10 unités, bureaux, services, etc...) créant plus de 6 logements collectifs, il sera exigé que 40% des logements créés soient des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, dont au moins 30% de PLAI ou PLUs et au maximum 10% en PLS pérenne.

Ces règles ne s'appliquent pas 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 motifs d'intérêt général.

### **Les 3 seuils ont été définis de manière à distinguer les règles en fonction de l'importance des projets et surfaces de logements créés.**

#### Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

*Suite à une demande de M le Maire de Biarritz visant à limiter l'effet de seuil de la servitude de diversité sociale : demande d'abaisser le 1<sup>er</sup> seuil « de 7 à 12 logements ou de 451 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher », à « de 5 à 12 logements ou de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher »,*

#### Disposition réglementaire retenue au règlement, article UG10, secteurs UGi et UGi\*, dossier d'approbation :

*Le premier seuil d'obligation de créer des logements locatifs sociaux est rédigé comme suit :*

<i>De 5 à 12 logements ou de 400 à 800m</i>	<i>au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, à caractère pérenne, financés avec un prêt locatifs social (au profit d'un opérateur de logements</i>
---	--

*Cette modification vise à prescrire l'obligation de 5 logements, pour éviter la multiplication des très petites opérations mise en œuvre pour « éviter » l'obligation de diversité de logements*

Nota :

Concernant la rédaction de servitudes de diversité sociale harmonisées à l'échelle des cinq communes, le PLH Côte Basque – Adour fixe des préconisations en la matière et non des obligations, de sorte que la présente modification n°10 puisse être immédiatement engagée, en considérant les règles de servitudes de diversité sociale du PLH comme des minima.

Les Communes d'Anglet Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau, et la Communauté d'Agglomération Pays Basque travaillent de concert depuis l'approbation du PLH en juillet 2016 à l'écriture de règles de servitude de diversité sociale harmonisées, en fonction d'une caractérisation des tissus urbains, règles qui seront déclinées dans le PLUi.

Concernant la rédaction de servitudes de diversité sociale à bas seuil à Biarritz qui n'existaient pas dans la version précédente du règlement du PLU, cette mesure vise à renforcer le respect de la production de logements locatifs sociaux.

S'agissant de l'atteinte de l'objectif SRU, le PLH fixe, en conformité avec le code de l'habitation et de la construction (CCH) un minimum de 30% PLAI, 50% PLUS et un maximum de 20% de PLS sur la totalité de la production de logements locatifs sociaux. Il est à souligner que cet objectif est posé sur l'ensemble de la commune. De fait, il concerne l'ensemble du foncier mobilisable, ce qui explique par ailleurs la modularité des objectifs de logements locatifs sociaux dans les servitudes de diversité sociale, quantitativement et qualitativement (nombre et nature des prêts en référence).

Le travail collaboratif de suivi de la production réalisé par l'Agglomération et la Commune vise à s'assurer de l'atteinte des objectifs, et le cas échéant à ajuster les outils relevant de l'habitat ou de l'urbanisme réglementaire, voire opérationnel, pour répondre aux enjeux du PLH à Biarritz en tenant compte des équilibres territoriaux à l'échelle Côte Basque - Adour.

## **C – MODIFICATIONS PONCTUELLES et DIVERS**

## C – Modifications ponctuelles et divers

### C-1 Complément de l'article 7 en zones UC et UD pour prévoir une exception pour les constructions construites contre le mur aveugle d'une construction voisine

L'article 7 de la zone UB prévoit une exception aux règles d'implantation en limites séparatives, qui n'est pas reprise au PLU en vigueur pour les zones UC et en UD.

Cette possibilité peut être bénéfique pour assurer en densification « douce » dans le tissu constitué de constructions en ordre semi-continu et discontinu.

La présente modification prévoit de compléter l'article 7 pour autoriser une exception supplémentaire aux dispositions actuelles: en rouge l'alinéa ajouté :

#### **« ARTICLES UC7 et UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(...)

*Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :*

- pour les constructions et travaux liés aux réseaux si des considérations techniques le justifient.
- lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant. », sous réserve d'insertion paysagère et d'harmonie architecturale avec le bâti riverain.

### C-2 Modification des dispositions du secteur UDti.

Le secteur UDti du PLU en vigueur situé avenue Kennedy, n'autorise que les installations touristiques, il est soumis aux dispositions de la servitude PEB (nuisances sonores de l'aéroport).

La ville souhaite élargir les activités sur ce secteur et permettre les services et bureaux, en secteur UDti, à l'emplacement de l'ancien garage automobile.

Ce secteur pourrait accueillir à terme : pépinière d'entreprises, bureaux, services, installations touristiques et d'hébergement, telles que auberge de jeunesse...

#### **Les nouvelles dispositions règlementaires du PLU modifié :**

- Modification du règlement : ajout des bureaux et services

#### Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

*Correction de l'article UD 1 du règlement en modifiant le 4ième alinéa, en séparant les secteurs UDt et UDti, et en ajoutant pour le secteur UDti seulement que « les bureaux et les services » sont exclus de l'interdiction.*

#### Rédaction retenue à de l'article UD-1 – dossier d'approbation :

« (...)

#### **Dans le secteur UDti sont interdits :**

- Toutes les occupations ou utilisations du sol, sauf :
  - les hôtels et les affectations liées au tourisme
  - les bureaux et les services »

*Par ailleurs,*

*Suite à la demande particulière relative au règlement du secteur UDti (article 10-hauteur) faite dans le cadre de l'enquête publique,*

Disposition retenue dans le dossier d'approbation – règlement article UD10 : Modification du règlement du secteur UDti : Acceptation d'une augmentation de hauteur de 3m partielle (pour l'une des séquences de hauteurs différenciées seulement) et assortie de conditions de bonne insertion aux perspectives urbaines  
**Est ajouté (en gras) : à l'article UA10**

«...»

**Toutefois, 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.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services : si elle contribue à une meilleure insertion aux perspectives urbaines, en créant notamment des séquences de hauteurs différenciées et adaptées à l'environnement, dans le linéaire bâti au droit de l'avenue Kennedy, la hauteur autorisée peut être augmentée de 3,00m, pour l'une des séquences dont la plus grande dimension n'excèdera pas 25m.**  
 (...)

### C-3 Modification du règlement du secteur Na (Stade Aguilera) : modification de la règle de hauteur

En secteur Na la hauteur des constructions sportives est actuellement limitée à 22,00 m hors tout. Toutefois, pour assurer la cohérence de hauteur, lors d'un accollement à un équipement existant, il importe de ne pas dépasser la hauteur de ce dernier afin d'assurer une harmonie de volumes contigus.

Un alinéa est ajouté :

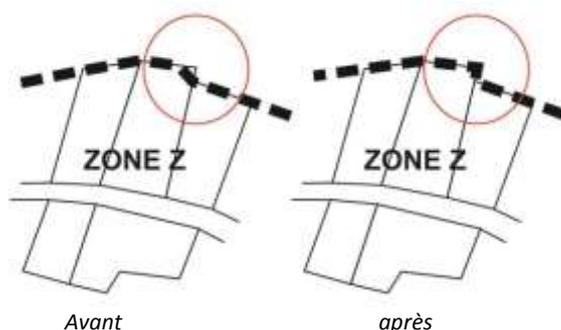
- *En secteur Na, lorsque le projet est adossé à un équipement, sa hauteur pourra être au plus égale à celle (hors tout) de l'équipement en question.*

### C-4 Mises à jour du règlement : suppression de références obsolètes : « SHOB », « surface hors d'œuvre », « COS »...

- Article Ncu 2 : suppression des termes « shob » et surface hors d'œuvre »  
 Les termes supprimés sont remplacés par ceux de « emprise au sol », « surface de plancher » ou « volume »
- Suppression de références au COS et autres « hors œuvres » (remplacé par « emprise au sol »).

### C-5 - - Correctifs graphiques divers

Le recopiage du zonage sur un fond de plan destiné à créer le SIG des PLU de l'agglomération a amené à recalibrer les lignes exactement sur les limites de parcelles et à corriger des décalages graphiques.



Avant transposition du document graphique en SIG (système d'information informatique), le tracé du zonage pouvait présenter quelques défauts de calage sur le parcellaire.

Ces défauts sont corrigés en appliquant la limite de zonage avec exactitude sur la limite parcellaire.

Ce correctif ne s'applique pas aux limites qui, volontairement et nettement, départagent deux zones sur une même parcelle.

Nombre des correctifs sont sans conséquence sur les droits à construire. Quelques recalages « replacent » l'entière des parcelles et des bâtiments dans le bon zonage, alors que la limite de zone les coupait sur leur bordure ou écornait le polygone parcellaire. Pour les situations où la modification est manifeste, on confirme l'appartenance de la totalité des parcelles suivante à la zone dans laquelle elles sont déjà inscrites, à savoir :

- 17, rue Henri IV, la parcelle BO 214 se situe en totalité en zone UBi.
- 35 et 37, rue d'Espagne et 2, rue des Chalets, les parcelles BN 83 et 84 se situent en totalité en zone UBa.
- 3, rue Vauréal, la parcelle BL 202 se situe en totalité en zone UB,
- 8, avenue Serrano : la parcelle AE 322 se situe en totalité en zone UC,
- 5-7, rue de la Maison Suisse, Parcelles AY 24 et 25 se situent en totalité en zone UB,
- Du 2 au 30, rue de Madrid, les parcelles BM 180, 298, 166, 159, 177, 176, 175, 170, 172, 269, 168, 165, 163, 301, 156, 151, 150, 148, 145 se situent en totalité en zone UBa,
- 11, rue Beurivage, la parcelle BM 188 se situe en totalité en zone Nf,
- 4 et 11, rue Borde Saraspe, les parcelles BM 190 et 267 se situent en totalité en zone Nf,
- Du 4 à 10, avenue du Docteur Claisse, les parcelles AB 373, 391 et 392 se situent en totalité en zone UD,
- Du 11 à 29, avenue Kennedy, les parcelles AX 245, 243, 539 et AW 1, 4, 5, 483 se situent en totalité en zone Uda,
- Du 35, 37 et 39, avenue de Grammont, les parcelles AX 248, 247, se situent en totalité en zone Uda.

Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

*Demande faite dans le cadre de l'enquête publique :*

*Correctifs graphiques divers sur l'opportunité que la parcelle BM 166 soit entièrement reclassée en UBa*

Disposition retenue dans le dossier d'approbation :

*Ajustement du zonage de la parcelle BM 166 : La limite de zone sera recalée par rapport aux limites cadastrales des parcelles contigües, à savoir les parcelles BM n°165 et 168*

## C-6 – Mise à jour du plan des secteurs de diversité sociale

A la suite des modifications de zonage (points 3 et 5 du chapitre A du présent document), le plan des secteurs de diversité sociale est mis à jour pour adapter son périmètre au foncier dans lequel la création de logement est possible

- 14, avenue Beurivage : modification du secteur UBc : exclu du périmètre du plan des secteurs de diversité sociale
- 24 à 28, avenue de la Milady : requalification du périmètre