



AGGLOMERATION COTE-BASQUE ADOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME – P.L.U.

BIARRITZ

**Modification
simplifiée**

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				17.12.14

MODIFICATION SIMPLIFIEE :

CREATION DE SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. de BIARRITZ:

CREATION DE SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE

① - CONTEXTE

Conformément aux articles L.123-13-1 alinéa et L.123-13-3 I, dans sa rédaction issue de l'ordonnance 2012-11 du 5.1.2012, la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz est diligentée.

Ladite procédure a pour objet, de prendre en compte les orientations en matière de logements sociaux telles que définies par le Programme Local d'Habitat approuvé par délibération du conseil d'agglomération, le 4 novembre 2011.

Dans le chapitre définition d'une politique d'aménagement et de maîtrise foncière, pour mobiliser les PLU, en vue de la mise en œuvre des objectifs du PLH, il était prévu comme moyens et actions la déclinaison dans les PLU des dispositions relatives à la mixité sociale définie dans le PLH lors des modifications et révisions ultérieures.

Plus précisément, pour la mise en compatibilité avec les orientations du PLH, il était prévu dans la partie réglementaire l'intégration dans les PLU des dispositions permettant une production de logements conforme aux objectifs de mixité sociale (quantitatif et qualitatif).

Compte tenu de l'article 55 de la loi SRU, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 article 10, la ville de Biarritz doit avoir un taux de 25 % de logements locatifs sociaux.

La situation actuelle 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 bayonnaise (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.

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.

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

Parmi les 25 500 logements, les statistiques évaluent plus de 40 % en résidences secondaires.

Au 1^{er} janvier 2013, le nombre de résidences principales, tel qu'arrêté par les services de l'Etat est de 15 073. La population légale, d'après le dernier recensement INSEE, au 1^{er} janvier 2014, est de 26 648 (25 903 pour la population municipale et 745 pour la population comptée à part).

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 (40,71 % en 2010),
- 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 taux de logements sociaux sur Biarritz est aujourd'hui de 8,72 %.

Le 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.

Comme indiqué plus haut, Biarritz, au 1^{er} janvier 2013, compte 15 073 logements en résidence principale. La commune devrait donc avoir 3 015 logements sociaux (pour respecter le taux de 20 %).

Au 1^{er} janvier 2013, Biarritz comptait 1315 logements sociaux. Le taux au 1^{er} janvier 2013 était donc de 8.72 %.

Compte tenu de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 et de ses décrets d'application du 24 juillet 2013, le taux minimum étant porté à 25 % de logements locatifs sociaux, le nombre de logements sociaux devra alors être d'environ 3768 (environ 2417 logements manquants).

②- Motivations

La commune de Biarritz étant en retard dans ses objectifs de rattrapage sur 2008/2012, avait fait l'objet d'un constat de carence par arrêté préfectoral du 12 octobre 2012, avec toutefois un taux majoré très faible de 5 % compte tenu du contexte très particulier de la ville de Biarritz (contextes réglementaire et structurel pénalisants).

Eu égard à ce constat de carence, en vertu de l'article L.111-13 du code de l'urbanisme, pour tout permis de construire pour une opération de construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements et de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % de logements familiaux devaient être des logements locatifs sociaux.

Cette obligation de l'article L.111-13 du code de l'urbanisme a aujourd'hui disparu.

En effet, compte tenu de la constatation des efforts de la ville de Biarritz (bilan triennal 2011/2013), le Préfet par arrêté du 15 avril 2014 a abrogé l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2011 prononçant la carence de notre commune, au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

C'est ainsi que plus aucun quota de logements sociaux ne peut être imposé aux promoteurs privés à l'occasion d'opérations de construction d'immeubles collectifs.

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, il apparaît aujourd'hui opportun de prévoir conformément aux orientations du PLH et comme l'ont fait les communes de Bidart, Boucau, Anglet et Bayonne, une servitude de diversité sociale prévoyant un quota de logements sociaux pour toute opération d'une certaine importance dans les secteurs urbains susceptibles d'accueillir des constructions de collectifs d'habitat.

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.

③ - La modification du PLU

Pièces modifiées

1°) La pièce écrite (règlement) :

C'est ainsi que la modification prescrite, a pour effet d'introduire dans l'article 2 des règlements des zones ou secteurs UA, UB, UBa, UC, UD, UDa, UDa*, UDb, UH et UH* du PLU 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 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) ».

Ces secteurs de diversité sociale concernent toutes les zones urbaines ouvertes à l'habitat collectif, à l'exclusion donc des zones autour de l'aérodrome en application de la loi du 11 juillet 1935, couvertes par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome (i), les zones d'activités (UY), les zones UD situées en site paysager et protégé afin de n'autoriser que des constructions en faible densité, les zones UDD dans lesquelles il y a absence de réseaux d'assainissement, le secteur UDt destiné aux installations touristiques essentiellement hôtelière, les zones UG pour équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, la zone UCc correspondant à la ZAC Kléber où la mixité sociale a été instaurée dans le cadre du programme et bien entendu de toutes les zones naturelles ou d'urbanisation future.

2°) Plan de zonage-(document graphique)

Les secteurs de diversité sociale figurent sur un **plan de zonage 4q**, créé pour l'occasion et intégré au Plan Local.

Les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

④ - La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme portent sur le règlement. La portée limitée des évolutions apportées implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L 123-13-1 à L 123-13-3 du code de l'urbanisme.

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, est venue redéfinir les champs d'application des procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme. Désormais, en dehors des cas dans lesquels la révision s'impose, la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au Plan Local

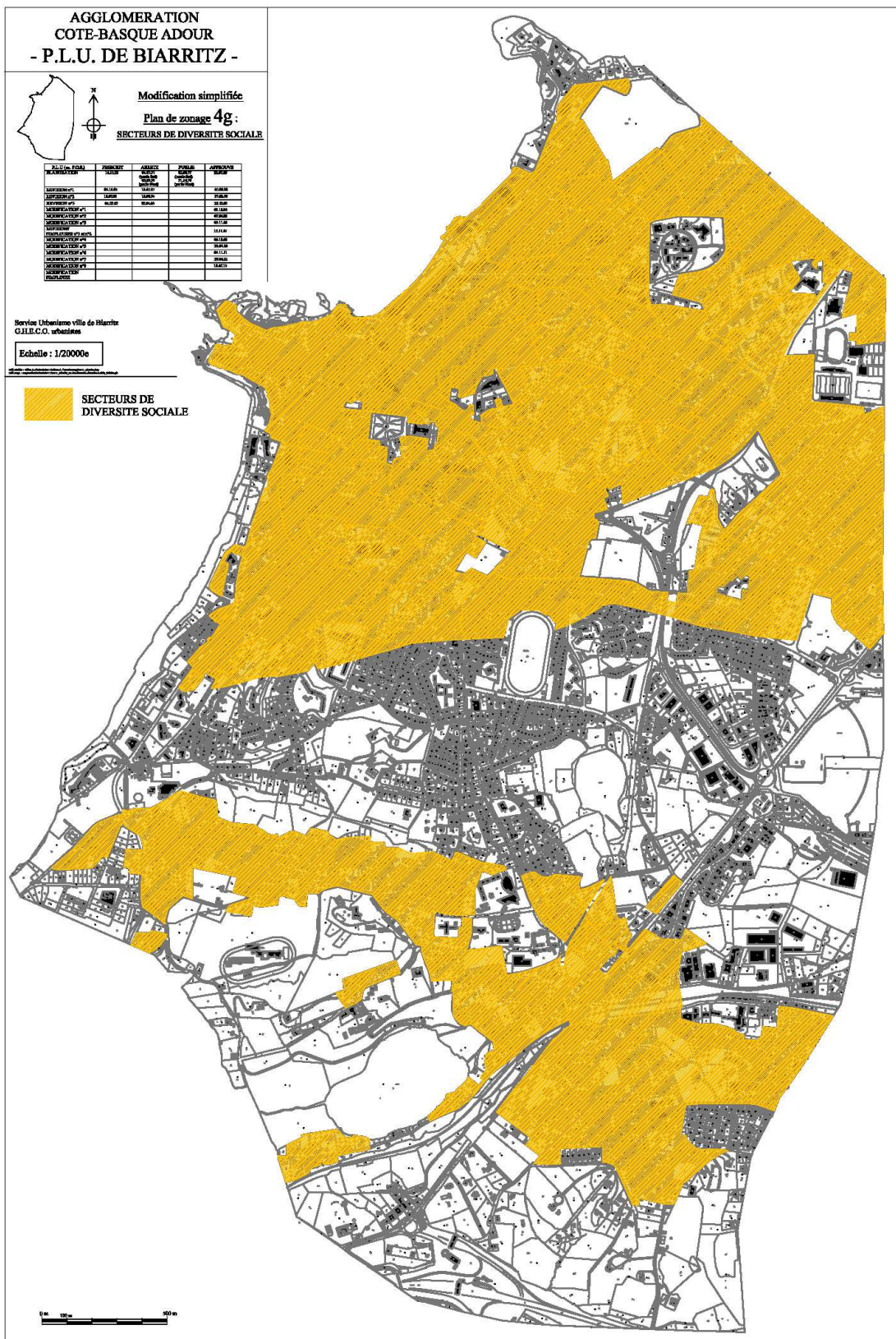
d'Urbanisme portent sur le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

En outre, le projet peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée, lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Tel est le cas pour la présente modification simplifiée.

2°) le plan de zonage



Conséquences sur les droits à construire

Cette procédure ne relève ni de la révision, ni de la modification ordinaire d'un Plan Local d'Urbanisme (absence de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du P.L.U., absence de diminution des possibilités de construire, absence de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

L'article L.123-1-5 (loi n°2014-366 du 24 mars 2014, art 157(V)) II 4° dispose que le règlement peut fixer des règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions et délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.