



Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

Commune de **BIDART**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PIECE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION

REVISION GENERALE APPROUVEE LE 16 DECEMBRE 2011

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 ADOPTEE LE 20 DECEMBRE 2013

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 10 JUIN 2015

REVISION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 13 AVRIL 2016

MISE EN COMPATIBILITE AVEC DECLARATION DE PROJET

APPROUVEE LE 21 DECEMBRE 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ADOPTEE LE 04 NOVEMBRE 2017

Novembre 2017

SOMMAIRE

1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 du PLU	3
2/ NATURE DES MODIFICATIONS	5
3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	6
3.1. MISE EN COMPATIBILITE : LA JUSTIFICATION GENERALE ISSUE DU PLH.....	6
3.2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME	14
3.3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE .	20

1/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 du PLU

Le Conseil de l'Agglomération Côte Basque – Adour a approuvé le Programme Local de l'Habitat communautaire, par délibération en date du 20 juillet 2016.

Le code de l'urbanisme organise la relation de compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec les Programmes Locaux de l'Habitat, et définit les modalités de mise en comptabilité :

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme précise que :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Le code de l'Urbanisme stipule également, à l'article L.153-45, que :

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

(...)

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

La procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bidart est engagée pour mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Côte Basque – Adour approuvé par délibération du Conseil de l'Agglomération en date du 20 juillet 2016, concernant les servitudes de diversité sociale.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision défini aux articles L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme. Dès lors, ce projet s'inscrit dans la procédure de modification.

De plus, le code de l'Urbanisme stipule à l'article L.153-45 que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...), être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

La procédure modification simplifiée du PLU peut être retenue dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- ne diminuent pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons,
- ne réduisent pas la surface des zones urbaines ou à urbaniser.

La modification envisagée rentrant dans ce champ d'action, elle peut être déclinée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

L'article L.153-47 du code de l'Urbanisme définit les modalités d'organisation suivante :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent (...) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

La mise à disposition se fera selon les modalités fixées par la délibération-cadre du Conseil Communautaire du 14 juin 2013.

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

2/ NATURE DES MODIFICATIONS

Les modifications concernent :

- Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU),
- Le règlement d'urbanisme (pièce 4 du PLU),
- Le document graphique du règlement (pièce 5 du PLU).

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU est complété par le présent document exposant l'objet et les motivations de la modification simplifiée n°2 du PLU.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications suivantes sont apportées au règlement d'urbanisme :

- Modification des servitudes de diversité sociale édictées aux articles 2 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, Uy, 1AU, 2AU et 1AUy.

MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications suivantes sont apportées au document graphique :

Modifications de la légende du document graphique relative à la servitude de diversité sociale (secteurs où les programmes de logements doivent comprendre un pourcentage de catégories de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale (art L 123-1-16° *ancien* / L.151-41-4° *nouveau* du Code de l'Urbanisme).

Les autres dispositions du PLU restent inchangées.

3/ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3.1. MISE EN COMPATIBILITE : LA JUSTIFICATION GENERALE ISSUE DU PLH

3.1.1. - Les grands enjeux du PLH 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 Bidart.

Préambule du PLH 2016-2021

Au sein de l'aire urbaine, le territoire de l'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 seniors) 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'Agglomération 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.

Les communes occupent dans cette politique une place de proximité importante. Comme l'Agglomération, elles sont les interlocutrices des administrés, des porteurs de projet, des institutionnels. Elles définissent des projets pour leur territoire alliant social, développement urbain et préservation environnementale et patrimoniale.

En charge des PLU, elles ont pris une responsabilité centrale dans les conditions de la mise en œuvre du projet de développement durable et de la solidarité territoriale.

Aussi, le PLH résulte d'une production partenariale impliquant en particulier chaque commune membre de l'EPCI en tenant compte des évolutions réglementaires. Trois lois impactent en particulier le volet urbain de ce nouveau PLH :

Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui a fixé un taux SRU à 25% de logements locatifs sociaux sur les résidences principales pour les communes de l'Agglomération et définit des modalités de rattrapages à échéance de 2025.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 instaurant notamment l'obligation d'un PLUI pour les EPCI ayant la compétence et une politique de peuplement à l'échelle intercommunale,

Loi de programmation pour la ville et cohésion urbaine du 21 février 2014 qui renforce la mise en œuvre de l'équilibre social de l'habitat au travers d'une politique d'attribution à l'échelle de l'Agglomération.

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.

Aussi, l'enjeu est :

- de favoriser un développement maîtrisé de l'offre nouvelle à hauteur de 1200 logements dans le cadre d'un urbanisme de projet,
- d'intervenir sur le parc résidentiel existant afin de permettre un habitat de qualité,
- de favoriser la fluidité sur l'ensemble des segments de logements (neuf et parc existant).

3.1.2. Le PLH décliné sur Bidart :

Rappel des éléments de contexte

Bidart, commune littorale, est marquée par une forte concurrence entre les fonctions habitat et touristique. Résulte de cette attractivité des prix élevés sur les marchés immobiliers.

Une population y est plus jeune que sur le reste de l'agglomération et la croissance démographique annuelle est très supérieure à la moyenne communautaire.

49 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (PLUS) ;

Le PLU approuvé le 16 décembre 2011 a introduit des Secteurs de Diversité Sociale qui ont permis une production significative de logements locatifs sociaux et de logements en accession maîtrisée. Malgré les efforts réalisés, la commune affiche toujours un déficit important de logements sociaux avec un taux SRU de 13,12 % au 01/01/2015.

Afin d'atteindre l'objectif de 17,75 % fixé dans le PLH et d'assurer une production de logements conformes aux besoins de la population, la part des Logements Locatifs Sociaux et d'accessions maîtrisées doit être très largement accentuée. Pour cela, il convient de redéfinir les seuils et les taux de création de logements sociaux et d'accession maîtrisées.

Les enjeux identifiés pour Bidart sont les suivants :

- L'accès des jeunes ménages et des familles à un logement locatif social et en accession et, pour les plus défavorisés, à une solution temporaire d'hébergement ou de logement ;
- Une plus grande maîtrise du développement urbain, vers un recentrage, un urbanisme aux formes urbaines denses mais différenciées dans le cadre d'une meilleure insertion paysagère des projets et avec des moyens d'intervention pour rattraper le retard en équipement.
- La poursuite du développement d'une offre locative sociale afin de répondre aux besoins des ménages qui s'expriment dans une logique de rattrapage SRU en particulier en PLAI et PLUS ;
- Le développement de l'accession maîtrisée ;
- Un habitat durable et sobre en énergie ; aide et accompagnement aux propriétaires occupants modestes et très modestes.

Le développement de l'offre nouvelle : les objectifs de logements

Le PLH a fixé des orientations et objectifs visant un développement de l'offre équilibrée sur l'ensemble de l'Agglomération tenant compte des obligations et enjeux identifiés et déclinés par commune.

Les objectifs de production pour la commune de Bidart représentent 6.9% de l'objectif moyen annuel de 1200 logements sur l'ensemble de l'Agglomération, ce qui représente 500 logements à l'échelle du PLH, soit 83 logements par an.

Afin de s'inscrire dans une logique de rattrapage et de répondre à la demande sociale et intermédiaire, il conviendra de tendre à un minima de 30% de PLAI dans l'offre sociale nouvelle et 20% maximum de PLS.

L'offre de logement doit également être diversifiée, en favoriser l'accession abordable et maîtrisée avec un objectif de 40 logements sur 6 ans et en priorisant l'accession sociale réalisée par les organismes HLM.

La commune souhaite maintenir une politique offensive dans la mobilisation de cet outil sur l'ensemble du territoire communal dans un souci de mixité et d'équité sociale.

Le PLH fixe des orientations en typologie et surfaces pour les logements sociaux et des orientations pour l'ensemble de l'offre nouvelle y compris la promotion privée à traduire dans le PLU.

Rappel des définitions des produits logements :

- **Les logements locatifs sociaux** sont 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).
- Le PLH a défini l'**accession abordable et maîtrisée** comme segment de l'offre adaptée aux revenus des ménages souhaitant accéder sur le territoire de l'Agglomération Côte Basque-Adour, en particulier des jeunes ménages actifs aux revenus moyens dans le respect des règles de mixité sociale telles que définies par l'article L 302-1 du CCH.

Ces deux produits logement s'inscrivent dans les prix plafonds réglementaires du CCH.

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.

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

Afin de réorienter dans les meilleurs délais la production au regard des objectifs du PLH, la ville de Bidart souhaite faire évoluer dans un premier temps les Secteurs de Diversité Sociale, (SDS), 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.

Le PLH préconise les secteurs de diversité sociale (SDS) prévus à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3. 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 simplifiée n°2 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 également 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, l'Agglomération, en accord avec la Commune, a fait le choix de porter une procédure de modification simplifiée du PLU portant sur les servitudes de diversité sociale. Il est convenu de l'importance de développer ultérieurement 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.

Pour autant, ces outils complémentaires sont en cours de réflexion en parallèle et pourraient être déclinés dans le cadre du PLUi prévu à l'échéance 2019 (PADD débattu le 21 décembre 2016).

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

C'est pourquoi, la présente modification simplifiée 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.

3.1.4. - Les SDS envisagés :

Les zones du PLU actuellement assujetties à l'obligation de production de logements aidés sont les zones UA, UB, UC, UD, Uy, 1AU, 2AU et 1AUy (secteur 1AUy).

Au regard du PLU actuellement opposable, les règles régissant le logement sont les suivantes :

En Zones UA, UB, UC, UD :

ARTICLES U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- pour toute opération de 4 logements, l'opérateur réalisera 1 logement social (locatif social ou accession aidée au sens du PLH) ;
- pour toute opération de 5 logements, l'opérateur réalisera 2 logements sociaux (locatif social ou accession aidée au sens du PLH) ;

- pour toute opération de 6 logements et plus, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements aidés dont au moins 35% en locatif social (PLUS, PLAI, PLS) et au moins 15% en accession sociale ou aidée telle que définie dans le PLH. *(Modification n°1)*

En sous secteur UCa :

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En sous-secteur UCa, toute opération devra comprendre à minima 50% de logements locatifs sociaux (LLS), 10% de logements en prêt locatif social (PLS) et 10% de logements en accession à prix maîtrisé (APM). (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa)

En zone Uy :

ARTICLE Uy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Uya et Uyb, toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération. *(Modification n°1)*

En zone 1AU :

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les secteurs non soumis à une servitude au titre de l'article L.123-2-b, toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

En zone 2AU :

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

Il est proposé :

1. de définir, sur l'ensemble des SDS, les dispositions suivantes :

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);
- toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

2. de procéder à la correction d'une erreur matérielle à l'article Uy 2 survenue à l'occasion de la procédure de modification n°1 :

Cette erreur matérielle porte sur l'omission du secteur « Uyc » dans la rédaction du paragraphe relatif aux obligations de production de logement aidé.

L'article Uy 2 apparaît dans la forme suivante :

*« Dans les secteurs **Uya et Uyb**, toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération. (Modification n°1) »*

L'article Uy 2 aurait dû être rédigé comme suit :

*« Dans les secteurs **Uya, Uyb et Uyc**, toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération. (Modification n°1) »*

Pour rappel, la zone Uya instaurée dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 16 décembre 2011 a fait l'objet, dans le cadre de la modification n°1 du PLU approuvé le 10 juin 2015, d'une sectorisation :

- le secteur Uya a été circonscrit au périmètre de la zone purement commercial,
- un secteur Uyb a été créé autour d'un principe de mixité des fonctions et dans lequel les conditions de création de commerces ont été précisées,
- un secteur Uyc a été créé le long de la RD 810 correspondant à un espace interstitiel au sens du SCOT et pouvant accueillir des commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 150 m².

La sectorisation de la zone Uya en Uya, Uyb et Uyc ne prévoyait nullement une exemption du secteur Uyc aux dispositions régissant le logement social. A ce titre, la partie de la modification n°2 relative à l'évolution des dispositions relatives à l'habitat social stipulait que bien que les nouvelles dispositions s'appliquaient bien à l'ensemble des zones U (voir tableau p.27 du rapport de présentation de la modification n°2 du PLU). Une erreur matérielle est donc intervenue lors de la rédaction de l'article Uy2,

3.2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME

Rédaction actuelle	Rédaction projetée
Sur les zones UA, UB, UC (hors secteur UCa) et UD	
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p><i>Toute opération de construction nouvelle générant plus de 4 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pour toute opération générant 4 logements, l'opérateur réalisera 1 logement aidé (locatif social ou accession aidée au sens du PLH) ;</i> - <i>pour toute opération générant 5 logements, l'opérateur réalisera 2 logements aidés (locatif social ou accession aidée au sens du PLH);</i> - <i>pour toute opération générant entre 6 et 19 logements, l'opérateur réalisera 50% de logements aidés dont au moins 35 % en locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) et 15 % en accession aidée au sens du PLH. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i> - <i>pour toute opération générant entre 20 et 49 logements, l'opérateur réalisera 50% de logements aidés dont au moins 35 % en locatifs sociaux de type PLUS/PLAI et 15 % en accession sociale ou aidée au sens du PLH. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i> - <i>pour toute opération générant 50 logements et plus, l'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements en locatif social de type PLUS/PLAI et 20 % en accession aidée au sens du PLH. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i> 	<p><i>Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;</i> - <i>toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);</i> - <i>toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .</i> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.</i> - <i>dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.</i>

Rédaction actuelle	Rédaction projetée
En sous-secteur UCa :	
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p><i>En sous-secteur UCa, toute opération devra comprendre a minima 50 % de logements locatifs sociaux (LLS), 10 % de logements) en prêt locatif social. (PLS) et 10 % de logements en accession à prix maîtrisé (APM).</i></p>	<p><i>Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;</i> - <i>toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);</i> - <i>toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .</i> <p><i>Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p> <p><i>Ces dispositions ne sont pas applicables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.</i> - <i>dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.</i>

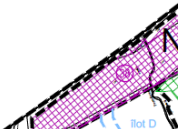
Rédaction actuelle	Rédaction projetée
Sur la zone Uy :	
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p><i>Dans les secteurs Uya et Uyb , toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p>	<p><i>Dans les secteurs Uya, Uyb et Uyc toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;</i> - <i>toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);</i> - <i>toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .</i> <p><i>Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p> <p><i>Ces dispositions ne sont pas applicables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.</i> - <i>dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.</i>

Rédaction actuelle	Rédaction projetée
Sur les zones 1AU :	
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p><i>Pour les secteurs non soumis à une servitude au titre de l'article L.123-2-b, toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p>	<p><i>Pour les secteurs non soumis à une servitude au titre de l'article L.151-41-4°, toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;</i> - <i>toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);</i> - <i>toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .</i> <p><i>Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p> <p><i>Ces dispositions ne sont pas applicables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.</i> - <i>dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.</i>

Rédaction actuelle	Rédaction projetée
Sur les zones 2AU :	
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p><i>Toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social.</i></p> <p><i>Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p>	<p><i>Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;</i> - <i>toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);</i> - <i>toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .</i> <p><i>Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p> <p><i>Ces dispositions ne sont pas applicables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.</i> - <i>dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités</i>

Rédaction actuelle	Rédaction projetée
Sur la zone 1AUy :	
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p><i>Dans le secteur 1AUya, toute opération de constructions nouvelles comprenant plus de 3 logements sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % du nombre de logements et 40 % au moins de la SHON des logements en logements sociaux, avec un minimum de 35 % (en nombre de logements) en locatif social. Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p>	<p><i>Dans le secteur 1AUya, toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;</i> - <i>toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);</i> - <i>toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;</i> - <i>toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM .</i> <p><i>Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.</i></p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux de type PLUS PLAI et 100 % logements en accession sociale réalisée par des organismes HLM.</i> - <i>dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.</i>

3.3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE

Avant	Après
<p>Secteurs où les programmes de logements doivent comprendre un pourcentage de catégories de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-16°)</p> <p>UA UB UBa UC UD UY</p> <p>Toute opération générant plus de 3 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale dans les conditions fixées par les articles 2 du règlement des zones UA, UB, UC et UD.</p> <p>1AU1 1AU2 1AU3 1AU4 1AU5 1AU6 1AU7 1AU8 1AU9 1AU10 2AU</p> <p>Toute opération comprenant plus de 3 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale dans les conditions fixées par les articles 2 du règlement des zones 1AU et 2AU.</p> 	

Après modification simplifiée, la disposition n'est pas mentionnée sur le plan de zonage