

CONSEIL SYNDICAL DU MERCREDI 11 OCTOBRE 2017

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque			Excusés Agglomération Pays Basque
AIME Thierry	GAROSI Rémy	LEIZAGOYEN Sylvie	BERTHET André
BARDIN Frédéric	GONZALEZ Francis	LOUGAROT Bernard	BETBEDER Lucien
BARETS Claude	GOYHETCHE Ramuntxo	MANDAGARAN Arnaud	BISAUTA Martine
BELLEAU Gabriel	GUILLEMOTONIA Pierre	MARTIN Pascal	CARPENTIER Vincent
BERARD Marc	IDIART Alphonse	MAZAIN Eric	DE LARA Manuel
BIDEGARAY Barthélémy	INCHAUSPE Beñat	MINVIELLE Gérard	DERVILLE Sandrine
COHERE Lucien	INDABURU Pierre	MOTSCH Nathalie	HIRIGOYEN Roland
DARRIBEROUGE Louis	IRIART Jean-Pierre	ORIVE Carole	IRIGOIN Didier
DAUBISSE Philippe	JOCOUC Pascal	PINATEL Anne	ITHURBIDE Beñat
DONAPETRY Jean-Michel	LACARRA Anita	PONS Yves	KEHRIG COTTENÇON Chantal
ESPILONDO Pierre	LACASSAGNE Alain	SAINT ESTEVEN Marc	LASSERRE-DAVID Florence
ETCHARTABERRY Marie-José	LACOSTE Xavier	TELLECHEA Jean	LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques
ETCHEBERRY Jean-Jacques	LAMERENS Jean-Michel	VEUNAC Jacques	MIALOCQ Marie-José
EYHERABIDE Pierre	LARRALDE André		MILLET BARBE Christian
GARAT Marie-Michèle	LARRAMENDY Jules		VILLENEUVE Arnaud
			TARDITS Richard
			VIAL Louis
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx			Excusés Communauté de Communes du Seignanx
BRESSON Mike	GUILLOTEAU Éric		JOIE André
DELAVENTE Marie Ange	LARRE Jean-Marc		LESPADE Jean-Marc
Suppléants présents mandatés par des titulaires			
Titulaires excusés		Suppléants désignés	
BERTHET André	DUFAU Daniel		
IRIGOIN Didier	APEÇARENA Jean-Pierre		
JOIE André	SEGUI Hervé		
LESPADE Jean-Marc	DUBERT Francis		
LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques	DUBLANC Gilbert		
VILLENEUVE Arnaud	HASTOY Dominique		
Procurations de titulaires excusés à des titulaires			
Titulaires excusés		Titulaires désignés	
KEHRIG COTTENÇON Chantal	BERARD Marc		
ITHURBIDE Beñat	EYHERABIDE Pierre		
LASSERRE-DAVID Florence	VEUNAC Jacques		
MIALOCQ Marie-José	JOCOUC Pascal		
MILLET BARBE Christian	LACASSAGNE Alain		

Président de séance : Marc BERARD, Président sortant.

Date d'envoi de la convocation : 05 octobre 2017
Délégués titulaires en exercice : 66
Membres titulaires et suppléants présents : 53
Membres votants (présents ou représentés) : 58

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 20/10/17

Le conseil syndical, s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 20/10/17

OJ N°5 - URBANISME : Avis sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme d'Arcangues

(note technique jointe)

RAPPORTEUR : Marc BERARD, le Président

La révision du PLU d'Arcangues a été prescrite le 29 août 2014, par délibération du Conseil municipal, en vue de la « Grenellisation » du document.

Le Conseil municipal a débattu le PADD le 16 juin 2016.

La Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB) exerçant la compétence « élaboration, révision et modification des documents d'urbanisme » depuis le 1^{er} janvier 2017, le conseil communautaire a arrêté le projet le 21 juillet 2017.

Le Conseil syndical du SCoT est donc sollicité par la CAPB pour émettre un avis en tant que personne publique associée.

L'avis du Syndicat porte sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes tel qu'approuvé le 6 février 2014.

L'équipe technique du Syndicat a réalisé l'analyse du projet de PLU, au regard des documents effectivement transmis lors de la notification. Cette analyse est portée en annexe de la délibération.

Cinq axes ont attiré l'attention du Syndicat :

1. UNE VOLONTE DE RECENTRAGE DU DEVELOPPEMENT URBAIN CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU SCoT

Le SCoT repère une centralité à Arcangues.

Cette dernière est dessinée dans le PADD. Elle intègre les quartiers urbains proches des principaux équipements, en tenant compte de la présence du golf qui contraint le développement du bourg.

Deux quartiers sont définis en continuité des secteurs urbains de Biarritz (le Chapelet) et de Bassussarry (chemin Apezemborda). Leur position justifie que la commune y envisage une partie du développement.

La commune affiche **des engagements forts en termes de limitation de la consommation foncière :**

- Autoriser l'urbanisation uniquement dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ;
- Mettre fin à l'urbanisation diffuse dans le sud de la commune afin de protéger l'environnement et l'activité agricole et ainsi réduire la consommation foncière ;
- Concentrer son développement résidentiel pour 2/3 en renouvellement urbain, c'est-à-dire dans un tissu urbain déjà constitué, même s'il s'agit d'habitat pavillonnaire.

2. UN PROJET COHERENT AVEC L'OBJECTIF D'OPTIMISATION FONCIERE FIXEE PAR LE SCoT

Le projet communal, pour les deux hypothèses présentées, correspond au cadre d'optimisation foncière prescrit par le SCoT, puisque le projet annonce une artificialisation potentielle de 1,35 ha par an, hors zone économique. Lorsque le potentiel d'artificialisation maximum autorisé par le SCoT est estimé à 2,7ha pour l'hypothèse la plus restrictive.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : *20/10/17*

Le conseil syndical, s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : *20/10/17*

3. L'INTENTION D'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ÉCONOMIQUE SUR LE SECTEUR DIT DE PLANUYA

La commune propose d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de 13ha afin de développer une zone à destination économique en complément de la ZAE de Planuya située de l'autre côté de la RD 932.

Le Conseil Syndical s'est interrogé sur l'opportunité de cette ouverture à l'urbanisation :

- L'intérêt intercommunal de localiser une zone économique de cette ampleur sur cet emplacement n'est pas suffisamment explicité. La principale justification vise l'implantation d'une déchetterie intercommunale sur 1 à 2ha. Or une implantation de cette nature pourrait également être envisagée en dehors des zones économiques.
- Les élus du Conseil Syndical ont souligné l'importance d'engager une réflexion préalable sur un sujet stratégique comme celui-ci, dans un cadre élargi au-delà de la seule commune d'Arcangues, et de son PLU.
- Ils ont également considéré qu'au regard des enjeux de cette zone, une maîtrise publique du foncier était à privilégier, par le biais des outils règlementaires à disposition des collectivités (ZAC, ZAD, OAP et/ou acquisition foncière publique notamment) qui serait une condition préalable déterminante pour la faisabilité, l'équilibre financier et les coûts de sortie des lots à vocation économique. Les élus du Conseil Syndical ont avancé l'importance de la réflexion préalable sur un secteur stratégique comme celui de Planuya. Pour ce qui concerne l'implantation de la déchetterie, ils préconisent la création d'un emplacement réservé.
- La surface proposée, 13 ha, est conséquente au vu des besoins exprimés.
 - Si cette zone est de portée intercommunale, il est nécessaire de justifier sa nécessité, sa localisation et sa surface à l'échelle intercommunale.
 - S'il s'agit d'une ZAE d'intérêt local, sa surface est trop importante pour répondre aux préconisations émises.
- L'intérêt agricole du site, défini dans le diagnostic, semble en contradiction avec la volonté de développement d'une ZAE faute d'un argumentaire développé pour justifier cette mutation d'usage.
- Le projet tel qu'affiché règlementairement ne reprend pas toutes les préconisations au titre de la biodiversité définies par le rapport de présentation du PLU soumis pour avis.
- Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Si le syndicat URA a donné son accord pour une future extension du réseau, rien n'est indiqué en termes de programmation.

Au vu de ces éléments et si l'utilité de cette zone devait être confirmée dans le PLU approuvé, il faudra faire la démonstration que cette zone économique justifie toute sa pertinence à cet endroit et ne peut être envisagée ailleurs.

4. L'OBJECTIF DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT AFFICHE DANS LE PADD SEMBLE CONTRADICTOIRE AVEC LA REGLEMENTATION DU ZONAGE RETENU

La commune d'Arcangues affiche dans son PADD la volonté de maîtriser son développement, qu'il s'agisse de son développement démographique ou de son développement urbain, entre autre pour préserver la vocation agricole de la commune.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 20/10/17

Le conseil syndical, s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 20/10/17

La production de logements envisagée est importante pour Arcangues, mais **correspond à la répartition intercommunale et à l'armature urbaine du SCoT**. Le projet du PLU doit donc permettre la réalisation de cette production.

Au regard des orientations du PADD et des objectifs de production de logements, les conditions de mise en œuvre dans le PLU ont attiré l'attention du Conseil Syndical, car le potentiel de développement communal est concentré dans la zone UB et la zone 1AUd. Or ces deux zones affichent exactement les mêmes règles, à raison de 5.5 m de hauteur et une emprise au sol de 0.5. Cette réglementation ne peut pas favoriser la densification et la diversification souhaitées dans les secteurs les plus urbains, puisqu'elle semble privilégier un développement strictement pavillonnaire même dans des secteurs pouvant permettre des opérations plus compactes et de moyenne densité. Il conviendrait de distinguer les règles entre ces deux zonages et introduire des nuances réglementaire en fonction du tissu existant, afin de graduer les formes urbaines produites à l'avenir et ainsi diversifier l'offre résidentielle, tout en restant dans le respect de l'identité architecturale et paysagère qui caractérise la commune d'Arcangues.

5. LES ELEMENTS QUI RESTENT A PRECISER

Concernant le commerce en zone économique :

Dans le PLU objet de l'avis, les commerces sont autorisés en zone UY et interdits en zone 1AUy.

Le SCoT en cadre l'implantation des commerces en ZAE. Il interdit les implantations commerciales sous certaines conditions qu'il convient de traduire dans le document.

Concernant la trame verte et bleue (TVB)

Le document traduit la TVB du SCoT et la précise par une TVB locale.

Un corridor écologique en zone urbaine est indiqué dans le rapport de présentation, mais n'a pas été traduit réglementairement. Cet oubli peut être corrigé par une matérialisation du corridor sur le plan de zonage. Les outils réglementaires disponibles sont multiples : espaces verts protégés, espaces boisés classés (EBC)...

Concernant le règlement de la zone agricole :

Il est rappelé que les constructions à destination d'hébergement hôtelier relèvent du changement de destination. Il convient donc de vérifier si la réglementation proposée répond aux souhaits de la commune, au code de l'urbanisme et à la jurisprudence.

L'aire de covoiturage :

Le PADD fait mention d'un projet d'aire de covoiturage. S'il y a lieu, il serait intéressant de formaliser réglementairement dans le plan de zonage.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 20/10/17

Le conseil syndical, s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 20/10/17

Le Conseil syndical, après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés :

- EMET un avis favorable avec une réserve et des recommandations concernant la révision du PLU d'Arcangues.

Le Conseil Syndical salue la volonté de la commune d'Arcangues de mettre fin à l'urbanisation diffuse du sud de son territoire pour conforter son ambition de protection de l'environnement et de préservation de l'activité agricole.

Cet engagement permet la réduction de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, également confortée par un recentrage du développement urbain autour des quartiers les plus urbains du nord de la commune, dans les secteurs exclusivement desservis par l'assainissement collectif.

Autant d'ambitions qui font écho aux objectifs du SCoT.

Le Conseil syndical

- EMET une réserve quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique de Planuya.
Le Conseil du SCoT prend toute la mesure de la localisation éminemment stratégique de ces terrains. C'est pourquoi, l'absence de projet intercommunal approfondi et argumenté, justifiant cette ouverture la rend prématurée dans le cadre de cette procédure.
Pour autant, les surfaces envisagées pour le projet de déchetterie pourront faire l'objet d'un fléchage réglementaire ad hoc.

Le Conseil a également formulé quelques recommandations pour une meilleure concordance des pièces réglementaires et du projet politique.

Ainsi, le Conseil :

- INDIQUE que les réglementations mises en œuvre doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés par la commune en matière de diversification du logement. Il est donc demandé de modifier le règlement afin d'augmenter la volumétrie des constructions possible dans les secteurs pouvant accueillir une densité plus importante et une diversité des formes urbaines sans porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des quartiers.
- RAPPELLE que le SCoT cadre les implantations commerciales dans les zones économiques. Il est demandé que la réglementation de ces zones intègre l'interdiction des implantations commerciales dont la surface de vente est supérieure à 500 m².
- DEMANDE la matérialisation au plan de zonage du corridor écologique défini dans le rapport de présentation en zone UB.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 20/10/17

Le conseil syndical, s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 20/10/17

- INVITE la commune à s'assurer de la solidité juridique du règlement de la zone agricole.

- PROPOSE à la commune, s'il y a lieu, de traduire dans les documents règlementaires le projet d'aire de covoiturage.

L'équipe du Syndicat reste à la disposition de la Communauté d'agglomération pour expliciter les remarques formulées ici, et plus globalement pour accompagner la collectivité autant que de besoin dans la poursuite de la procédure.

Pour extrait conforme au registre
Le Président,
Marc BERARD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 20/10/17

Le conseil syndical, s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 20/10/17