

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 1^{ER} FEVRIER 2018

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le bureau s'est réuni à ITXASSOU dans la salle de réunion du Pôle Errobi de l'Agglomération Pays Basque, le 1^{er} février 2018, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 26 janvier 2018, transmise le 26 janvier 2018.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d'Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	MOTSCH Nathalie
		LACASSAGNE Alain	
		VEUNAC Jacques	
	Sud Pays Basque	ORIVE Carole	
		MIALOCQ Marie-José	
		TELLECHEA Jean	
	Errobi	CARPENTIER Vincent	LAMERENS Jean-Michel
	Nive-Adour	SAINT-ESTEVEN Marc	HIRIGOYEN Roland
	Pays de Hasparren	JOCOUC Pascal	DONAPETRY Jean-Michel
	Amikuze	MANDAGARAN Arnaud	IRIGOIN Didier
	Garazi-Baïgorry	IDIART Alfontxo	
		EYHERABIDE Pierre	
	Soule	IRIART Jean-Pierre	
		LOUGAROT Bernard	
Iholdy-Ostibarre		LARRALDE André	
		LARRAMENDY Jules	
Pays de Bidache	AIME Thierry	COHERE Lucien	
Cté de communes du Seignanx	BRESSON Mike	LARRE Jean-Marc	

Procuration : Jean-Michel DONAPETRY donne procuration à Pascal JOCOUC

Date d'envoi de la convocation : 26/01/2018
Membres du Bureau en exercice : 25
Membres du Bureau présents: 16
Membres votants (présents ou représentés) : 17

Décision n°2018-09 – Urbanisme : Avis en vue d'une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour le projet de carte communale de la commune d'ARMENDARITS.

L'élaboration de la carte communale d'Armendarits a été prescrite le 25 février 2011 par délibération du Conseil municipal.

Dans les communes non couvertes par un SCOT mais intégrées dans le périmètre du syndicat, les ouvertures à l'urbanisation et certaines autorisations d'urbanisme sont soumises à dérogation préfectorale.

La présente décision 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 décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire le : 09/02/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 09/02/2018

Conformément aux articles L142-4 (ancien L122-2) et L142-5 (ancien L122-2-1) du code de l'urbanisme, la demande de dérogation est instruite par le Préfet, lorsqu'il dispose des avis :

- de la CDPENAF
- du Syndicat en charge du SCoT.

1- LE PROJET DE LA COMMUNE D'ARMENDARITS

1.1- Perspectives démographiques et de production de logements :

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, en 2015 la commune d'Armendarits comptait 411 habitants. Après une période de recul démographique jusqu'en 1999, elle connaît une période de croissance, gagnant 46 habitants entre 1999 et 2014 (soit une moyenne de 3 hbt/an). A ce rythme, dans dix ans, la commune pourrait accueillir une trentaine d'habitants supplémentaires et atteindre environ 440 habitants. Pour accompagner cette tendance, la commune estime qu'il serait nécessaire de garantir la construction de 30 logements, dont 17 logements ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle.

1.2- L'organisation du développement communal

Armendarits se situe à l'écart des grands axes de circulation, à vingt minutes d'Hasparren et de Saint Palais. Le territoire communal se compose de trois entités topographiques autour desquelles s'organise l'urbanisation de la commune : la plaine de la Joyeuse accueille le bourg et plusieurs sièges d'exploitations (secteur le plus adapté au développement urbain) ; les collines intermédiaires sont le domaine des grandes entités agricoles (petits groupements de constructions majoritairement en lien avec l'activité agricole) ; les hautes collines offrent des terrains agricoles et naturels préservés, à conserver.

Le bourg d'Armendarits rassemble les équipements communaux. Desservi par l'assainissement collectif et contraint par la présence de bâtiments agricoles (périmètre de réciprocité) et par la Joyeuse, la commune envisage une certaine densification du bourg.

De petits groupements de constructions, en majorité en lien avec les activités économiques communales, se déploient sur les collines intermédiaires.

1.3- L'impact foncier des objectifs de production de logements

Entre 2006 et 2015, la consommation foncière pour un logement était d'environ 1 140m².

La commune entend conforter son bourg, mais souhaite également permettre le développement de certains groupes d'habitations en dehors du bourg (5 secteurs identifiés).

Pour permettre la production d'une trentaine de logements, la commune envisage d'ouvrir 4,66ha, soit 1500m² en moyenne par logement (\pm 6log/ha).

1.4- L'agriculture

L'activité agricole joue un rôle majeur dans cette commune. C'est une composante essentielle de son dynamisme et du maintien de sa population.

Les terres agricoles occupent 76% du territoire. Armendarits compte une quarantaine d'exploitations, disséminées sur le territoire. 6 sièges d'exploitation se situent dans le bourg, ainsi que 8 bâtiments d'élevage. Ce qui conditionne fortement le développement du bourg.

La présente décision 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 décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire le : 09/02/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 09/02/2018

1.5-L'économie

En plus des exploitations agricoles, la commune accueille une quinzaine d'établissements. Il s'agit essentiellement d'activités de commerces, transports ou services. Une partie de ces établissements sont situés dans le bourg. Seuls une tannerie et un garage sont installés dans des secteurs plus éloignés.

Elle souhaite faciliter le maintien et le développement des activités économiques implantées sur la commune en créant des secteurs constructibles autour des plus importantes : l'activité de commerce agricole dans le bourg, le garage et la tannerie dans les espaces périphériques. Elle envisage également de créer un nouveau site économique, ex nihilo, au sud-ouest du bourg à destination artisanale.

1.6-Les espaces naturels et forestiers

Les espaces naturels protégés sont pris en compte dans le projet communal et classés en zone inconstructible.

Seul un secteur bâti et autorisant la réalisation de nouvelles constructions, le site d'implantation de la tannerie, jouxte un corridor écologique de la trame bleue. Les possibilités de nouvelles constructions étant limitées, les impacts induits par la zone constructible ne devraient pas être accentués.

Dans le bourg, une étude a également permis de définir une trame verte et bleue urbaine. Elle ne peut avoir de traduction règlementaire mais permet de définir des éléments qualitatifs, facilitant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2- LES OUVERTURES A L'URBANISATION

2.1- LE BOURG : un potentiel de 3,50 hectares pour 20 lots à bâtir

Le dossier de carte communale prévoit la réalisation de 2/3 des logements dans le bourg, desservi par l'assainissement collectif. Une partie de la production de logements se fera dans le tissu existant.

Le projet de carte communale prévoit cependant l'ouverture de 3.5 ha, directement en extension du bourg. La surface moyenne serait de 1 750m² par lot à bâtir individuel.

Le projet n'envisage pas la production d'un autre type de forme urbaine.

2.2- LE SECTEUR DE CHARPOTA : ouverture de 2000 m² pour 1 lot à bâtir.

Le secteur de Charpota, situé à 500m du bourg, est actuellement composé de 4 maisons individuelles.

Le projet de carte communal prévoit d'autoriser un lot à bâtir.

Au regard de sa localisation et du chemin de desserte/circulation qui est très étroit, ce secteur n'est pas adapté pour recevoir un développement plus important.

2.3- LE QUARTIER HIRIBEHERE : ouverture de 2500 m² pour 2 lots à bâtir.

Pour ce secteur, situé à 500m du bourg, le rapport de présentation présente une enveloppe urbaine dessinée au plus près des bâtiments d'exploitations agricoles. La collectivité a choisi de définir un zonage qui ne conforte pas cette enveloppe urbaine, pour privilégier un développement linéaire, le long de la voie, en extension des limites d'une partie de l'enveloppe urbaine initiale. Ce choix est justifié pour des raisons de propriétés foncières et de constructions à destination familiales.

Deux lots à bâtir sont ainsi définis, en limite du périmètre de réciprocité d'une part et du jardin d'agrément de la maison située la plus au nord.

La présente décision 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 décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire le : 09/02/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 09/02/2018

2.4- LE QUARTIER OYHAMBURIA : ouverture de 2000 m² pour 1 lot à bâtir

Le quartier Oyhamburia se situe à 1,5 km du bourg. Il se compose d'un groupement d'habitations d'une dizaine de constructions. Il est proposé d'étendre ce secteur vers le nord pour constituer un lot à bâtir. Le terrain est actuellement à usage agricole.

2.5- LE QUARTIER URUTIA : ouverture de 5600 m² pour 3 lots à bâtir

Le secteur Urrutia, situé à 1km du bourg, ne constitue pas un groupement d'habitations. La commune souhaite toutefois y définir trois lots à bâtir, afin de créer un groupement. Les terrains sont aujourd'hui à usage agricole.

2.6- LES ZONES ECONOMIQUES : près de 3 hectares

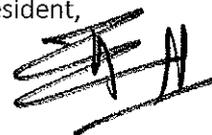
Les espaces dédiés à l'économie sont répartis en quatre entités distinctes. Trois de ces zonages viennent couvrir des activités déjà existantes et des terrains pouvant permettre leur extension : la tannerie, le garage et le commerce agricole. Ce dernier est situé dans le bourg. La commune prévoit une quatrième emprise constructible à environ 300 m du bourg. Ce secteur serait créé ex nihilo. Le projet ne précise pas l'état réel des besoins.

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

EMET un avis FAVORABLE dans le cadre de la demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour la carte communale d'ARMENDARITS

SOUHAITE que les perspectives de densification du bourg, proposées par le maire de la commune d'Armendarits lors de son exposé en bureau, à savoir une évolution de 20 à 28 logements dans le bourg, soient effectivement retranscrites dans le projet de carte communale.

Le Président,



Marc BERARD

La présente décision 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 décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire le : 09/02/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 09/02/2018

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Syndicat mixte du SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes
Numéro de l'acte	BS2018020107
Nature de l'acte	AU - Autres
Classification de l'acte	2.1 - Documents d'urbanisme
Objet de l'acte	Avis en vue d'une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour le projet de carte communale de la commune d'ARMENDARITS
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-256404278-20180209-BS2018020107-AU
Date de transmission de l'acte	09/02/2018
Date de réception de l'accusé de réception	09/02/2018