

SEANCE DU CONSEIL SYNDICAL DU JEUDI 08 JUNI 2017

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque		Excusés Agglomération Pays Basque	
AIME Thierry	IRIART Jean-Pierre	BARETS Claude	MARTIN Pascal
ARRABIT Bernard	ITHURBIDE Beñat	BIDEGARAY Barthélémy	IRIGOIN Didier
BARDIN Frédéric	LACASSAGNE Alain	CARPENTIER Vincent	JOCOUC Pascal
BEHOTEGUY Maider	LACOSTE Xavier	CASET Jean-Louis	KEHRIG COTTENÇON Chantal
BELLEAU Gabriel	LAMERENS Jean-Michel	DARRIBEROUGE Louis	LOUGAROT Bernard
BERARD Marc	LESPADE Daniel	DE LARA Manuel	LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques
BETBEDER Lucien	MANDAGARAN Arnaud	DERVILLE Sandrine	MAZAIN Eric
COHERE Lucien	MINVIELLE Gérard	GARAT Marie-Michèle	MIALOCQ Marie-José
DONAPETRY Jean-Michel	ORIVE Carole	GOYENECHÉ Laurence	MILLET BARBE Christian
ESPILONDO Pierre	PONS Yves	GUILLEMOTONIA Pierre	PINATEL Anne
ETCHARTABERRY Marie-José	SAINT ESTEVEN Marc	HIRIGOYEN Roland	POURRILLOU Pierre
ETCHEBERRY Jean-Jacques	MOTSCH Nathalie	IDIART Alphonse	TARDITS Richard
EYHERABIDE Pierre		INCHAUSPE Beñat	VIAL Louis
GAROSI Rémy		LABADOT Louis	VEUNAC Jacques
GOYHETCHE Ramuntxo		LASSERRE-DAVID Florence	
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx		Excusés Communauté de Communes du Seignanx	
DUBERT Francis		BAYLET Jean	LATOUC Pierre
GUILLOTEAU Éric		CAUSSE Lionel	LARRE Jean-Marc
		CAZALIS Isabelle	LESPADE Jean-Marc
		GIRAULT Jacques	SEGUI Hervé
Suppléants présents mandatés par des titulaires			
Titulaires excusés		Suppléants désignés	
BIDEGARAY Barthélémy	ROMEO Marie-Claire		
CAUSSE Lionel	GERAUDIE Francis		
GUILLEMOTONIA Pierre	HARGUINDEGUY Jérôme		
INCHAUSPE Beñat	ETCHEVERRY Michel		
LESPADE Jean-Marc	NOGARO Isabelle		
LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques	DUBLANC Gilbert		
MARTIN Pascal	TELLECHEA Jean		
Procurations de titulaires excusés à des titulaires			
Titulaires excusés		Titulaires désignés	
HIRIGOYEN Roland	ETCHARTABERRY Marie-José		
IDIART Alphonse	EYHERABIDE Pierre		

Président de séance : Marc BERARD, Président.

Secrétaire de séance : Ramuntxo GOYHETCHE

Date d'envoi de la convocation : 02 juin 2017
Délégués titulaires en exercice : 66
Membres titulaires et suppléants présents : 36
Membres votants (présents ou représentés): 38

OJ N°8 : Urbanisme : Projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Luz

RAPPORTEUR : Monsieur Marc BERARD, Président.

OBJETS DE LA DEMANDE D'AVIS :

Modifications règlementaires :

- Modifications mineures pour prendre en compte des dispositions législatives de la loi ALUR
- Modifications de zonage : reclassement de parcelles en zone UE équipement en zone U habitat.

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 : **13/06/2017**

Le conseil syndical s'est réuni au Pôle territorial du Pays de Hasparren 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 : **13/06/2017**

MOTIVATION DE LA COMMUNE :

1- METTRE EN CONFORMITE LE REGLEMENT AVEC LA LOI ALUR

Conformément aux nouvelles dispositions règlementaires :

- La surface minimale des parcelles et le COS disparaissent, seule une surface de plancher est maintenue pour les ZAC
- les obligations de participation pour non réalisation d'aires de stationnement sont supprimées.

2- FACILITER LA RESTRUCTURATION DE L'OFFRE DE SOINS PORTE PAR LE CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE

Le centre hospitalier restructurer sa filière gériatrique en modernisant ses équipements et en regroupant toutes ses activités sur le site d' « Udazkena » et de l'hôpital.

Le coût de cette opération serait d'environ 10,9 millions d'euros. Afin de la financer, le centre hospitalier s'appuie sur des aides financières des partenaires institutionnels ainsi que sur la valorisation des emprises foncières libérées par le regroupement des établissements.

Dans cette optique, deux secteurs actuellement classés en zone UE à destination d'équipement sont proposés à un reclassement en zone U habitat.

- Le site de « Trikali »

Le secteur objet de la modification se situe en zone urbanisée à l'entrée Est du centre-ville.

Sa surface est de 13 126m².

Il est desservi par les différents réseaux. Des commerces se situent à proximité.

Il est bordé par l'avenue Ithurralde au nord-est et par la voie ferrée au sud-ouest.

Lors de la mise en vente du terrain concerné, aucun acteur médico-social n'a souhaité se porter acquéreur. La commune propose donc via cette modification,

- d'élargir la destination possible des futures constructions, en classant ce terrain en zone UB
- de maîtriser cette destination en la limitant aux opérations publiques à dominante sociale.

L' « Office 64 de l'habitat » a été retenu comme opérateur et y construira 174 logements dont :

- 80 logements locatifs sociaux (LLS)
- 36 logements en accession sociale (PSLA)
- 58 logements en accession libre à prix maîtrisés.

L'EPFL a été sollicité pour le portage du projet et la rétrocession à l' « Office64 ».

Une étude de faisabilité et de programmation ayant été menée sur le site, le projet fera l'objet d'un concours d'architecte et un règlement spécifique est proposé dans la modification.

Ainsi, un secteur UBc est créé avec des hauteurs et des implantations spécifiques (bande de reculement) tenant compte des voisinages et permettant la faisabilité du projet. (cf. schéma du zonage page suivante)

L'opération comportera la construction de 6 immeubles répartis sur l'emprise du projet d'une hauteur de R+4+attique au nord (les parcelles voisines sont occupées par des immeubles collectifs) et

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.

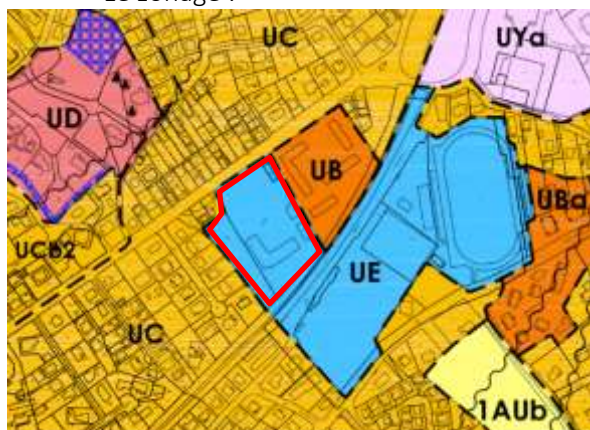
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : **13/06/2017**

Le conseil syndical s'est réuni au Pôle territorial du Pays de Hasparren 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 : **13/06/2017**

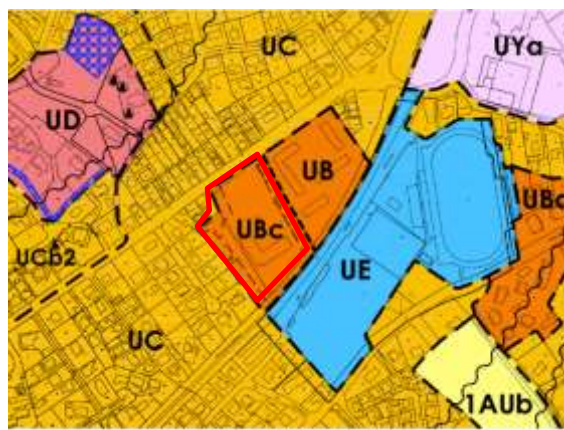
R+3+attique au sud (les parcelles voisines sont occupées par du tissu pavillonnaire). Le stationnement sera réparti entre des parkings en sous-sol ou semi-enterrés et du stationnement de surface le long de la voie de desserte. Au total, entre 50 et 60% de la parcelle sera imperméabilisée.

Les modifications règlementaires : intégration d'un secteur UBc

- Le zonage :



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

- Le règlement :

Zone UBc		
Article 2	Caractère de la zone	Insertion d'un alinéa : - Le secteur UBc, s'appliquant au site de Trikaldi, également consacré à une opération publique de mixité du logement appliquant des règles de hauteur spécifiques.
Article 7	Implantation des bâtiments	Report au plan graphique Dans le secteur UBc, ces constructions et installations sont autorisées dans la marge de reculement indiquée sur les documents graphiques.
Article 10	Hauteur des bâtiments	- Dans le secteur UBc : 6 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 5 étages) dont le dernier obligatoirement en attique.

- **Le site avenue Larreguy**

Le secteur se situe dans une zone pavillonnaire, à proximité du bord de mer, reconnue pour ses qualités paysagères et son caractère de « cité jardin ». Il est desservi par les réseaux.

Le quartier est couvert par une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Cette AVAP se superpose au PLU et fixe des prescriptions qui permettront de garantir la qualité paysagère du futur projet.

D'une superficie de 1 547m², ce secteur accueille une maison inoccupée et ses dépendances, sans qualité patrimoniale particulière. Seul est repéré le pin parasol, que l'on observe en second plan ci-dessous.

La parcelle est actuellement zonée en UE à destination d'équipement. Dans le cadre de la réorganisation des services du centre hospitalier et enfin de rentabiliser sa cession, il est proposé de classer cette parcelle en UC comme le tissu à destination d'habitat limitrophe.

Si l'on considère le règlement UC et les prescriptions de l'AVAP, l'opération admise sur le terrain pourrait accueillir un petit collectif de 5 à 15 logements.

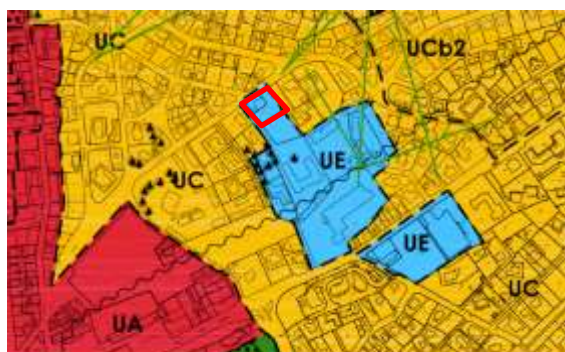
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

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

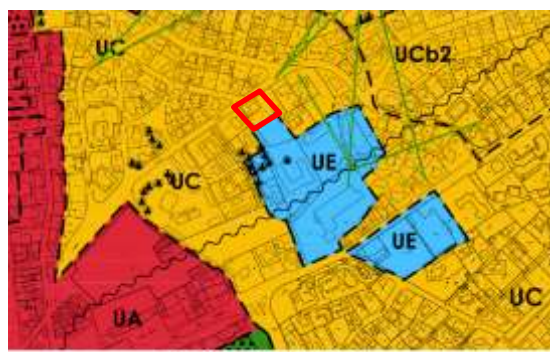
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : **13/06/2017**

Le conseil syndical s'est réuni au Pôle territorial du Pays de Hasparren 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 : **13/06/2017**

Modification du règlement graphique : reclassement de la parcelle UE en UC



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

Du point de vue du SCoT Sud Pays Basque :

Le SCoT sud Pays Basque encourage les logiques de renouvellement urbain, notamment dans les villes littorales, ainsi que la densification et la diversification des espaces centraux.

Le site de Trikaldi :

La localisation et la programmation proposées répondent aux objectifs du SCoT.

Le projet, à vocation principalement sociale, entend qualifier et densifier ce secteur d'entrée de ville, déjà équipé que ce soit en termes de réseaux ou d'appareil commercial.

Ce secteur a une surface de plus de 1ha. Le SCoT indique qu'il doit donc faire l'objet d'un programme d'aménagement et avoir un minimum de 20 logements/ha, ce qui est le cas.

Le site « avenue Larreguy » :

Les objectifs de densification et de diversification sont pris en considération.

La qualité paysagère du quartier devra être préservée, mais la présence de l'AVAP devrait être de ce point de vue une garantie.

Le Conseil syndical, à l'unanimité :

⇒ **EMET un avis favorable concernant la modification n°9 du PLU de Saint Jean de Luz.**

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 : **13/06/2017**

Le conseil syndical s'est réuni au Pôle territorial du Pays de Hasparren 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 : **13/06/2017**