

**BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 21 OCTOBRE 2021**

Extrait du registre des décisions du Bureau

Suite à l'absence de quorum constatée lors du Bureau du 14 octobre 2021 - réuni salle Sanoki à Itxassou - le Bureau syndical s'est réuni le 21 octobre 2021 à 18h30 - salle Gidalekua à Bidart - sur convocation du Président, Marc Bérard, en date du 15 octobre 2021.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	DE PAREDES Xavier	
		BACH Fabrice-Sébastien	LACASSAGNE Alain	Marc BERARD
	Sud Pays Basque		1 siège vacant	
			DAGUERRE ELIZONDO M-Christine	
			GOYHETCHE Ramuntxo	
	Errobi		LABÈGUERIE Marc	
			CARRÈRE Bruno	
	Nive-Adour		CIER Vianney	
			SAINT ESTEVEN Marc	
	Pays de Hasparren		GASTAMBIDE Arño	
			HARAN Gilles	
	Amikuze		DAGUERRE Mayie	
			ETCHEBER Peio	
	Garazi-Baïgorry	COSCARAT Jean-Michel	BARETS Claude	
Soule	IRIART Jean-Pierre	ELGART Xabi		
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	GOYTY Xalbat		
Pays de Bidache	AIMÉ Thierry	LASSERRE Jean-François		
C.de communes du Seignanx		DUFAU Isabelle		
		PEYNOCHE Gilles		

*Le 21 octobre 2021, conformément à l'article L.2121-17 du CGCT, le Bureau a pu délibérer sans condition de quorum ; une absence de quorum ayant été constatée lors de la séance initialement prévue le 14 octobre 2021.*

Date d'envoi de la convocation : 15/10/2021

Membres du Bureau en exercice : 25 (dont 1 siège vacant)

Membres du Bureau présents : 6

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 7

**Décision n°2021-43 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Arcangues**

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCoT est sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée sur la modification simplifiée n°1 du PLU d'Arcangues.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA, constitue pour le Syndicat, un moyen important de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur à leur échelle ; c'est également l'occasion de nourrir les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 27/10/2021 - Certifié exécutoire le : 27/10/2021

*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.*

## **Les modifications proposées concernent exclusivement le règlement.**

La collectivité a donc décidé d'engager une procédure de **modification simplifiée**, car la modification présentée :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du PLU (le calcul démontrant que la modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction se fait dans le cas des plans masse tant à l'échelle de l'assiette de projet que de la zone),
- ne diminue pas ces possibilités de construire pour les mêmes raisons,
- ne réduit pas la surface des zones urbaines ou à urbaniser.

### **1. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB**

---

Cette modification remplace le retrait minimal imposé de 3m pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, par la règle du précédent document ; à savoir, « la distance horizontale entre tout point des constructions et le point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ( $D = H - 3$ ) ».

Cette règle de prospect est la plus à même de gérer l'implantation des constructions pour des lots de petite taille et permet de mieux prendre en compte les contraintes de vues et d'ensoleillement.

De plus, la collectivité souhaite autoriser et régler l'implantation des annexes en limite séparative en zone UB. La hauteur de ces dernières ne pourra excéder 2 m, cette hauteur pouvant être augmentée d'1 m en cas de pignon implanté en limite.

### **2. PRECISIONS SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) DANS LES ZONES UB, 1AU, A ET N**

---

#### **1.1 Suppression de la règle sur la longueur maximale d'une façade**

La longueur maximale des façades est limitée à 20 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes en zone UB, 1AU, A et N. Cette règle ne permet pas la réalisation de maisons mitoyennes, ou peut s'avérer trop contraignante au regard notamment des autres règles (sens de faîtage parallèle aux courbes de niveaux, construction massive et de forme simple, ...). Il est proposé de supprimer cette règle.

#### **1.2 Précision de la règle sur le sens du faîtage**

En termes de volumétrie, l'article 11 précise que le faîtage de toit doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction. Il s'avère que certaines constructions présentent des volumes secondaires plus longs que le corps principal de l'habitation. Ceci induit un résultat contraire à celui escompté par le PLU.

Il est donc nécessaire de préciser que le faîtage de toit doit être parallèle à la plus grande longueur « du volume principal » de la construction.

#### **1.3 Précision sur les règles d'aspect extérieur des vérandas**

Le règlement en vigueur par des règles trop précises (article 11) empêche la réalisation de vérandas ou serres d'ornement. Ces dernières pourront présenter une architecture différente des règles fixées pour les constructions à usage d'habitation et ne sont plus contraintes de présenter une ossature bois. Lorsqu'elles sont accolées à une construction, elles pourront présenter une toiture à une seule pente.

#### **1.4 Précision des règles de couverture des abris de jardin**

Les règles fixées par le PLU ne sont pas adaptées aux abris de jardin qui doivent aujourd'hui répondre aux mêmes règles que la construction principale. Il est proposé que le règlement autorise une couverture des

abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> en bois, recouvert ou non de feutre bitumé ou de shingle.

### **1.5 Précisions de règles sur les ouvertures et percements**

Afin de ne pas dénaturer les façades et respecter l'architecture traditionnelle basque, il est proposé de :

- Préciser que les baies vitrées ou ouvrants coulissants avec volets roulants, autorisées uniquement en rez-de-chaussée, doivent être en nombre limité.
- Interdire les balustres horizontaux et les croix de Saint-André pour les balcons,

Enfin, il est nécessaire d'assouplir la règle sur les percements de forme trapézoïdaux, qui sont interdits, et d'autoriser ceux équipés de meneaux internes lorsqu'ils s'adaptent dans l'architecture du quartier.

### **1.6 Précisions sur les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures**

Il convient d'assouplir la règle relative aux couleurs des menuiseries extérieures et d'autoriser la couleur blanche ou gris clair pour les portes d'entrée, portes de garage, portails et volets roulants. En revanche, ces couleurs continueront à être interdites pour les volets battants, éléments vus de charpente et balcons.

### **1.7 Précisions sur les règles relatives aux clôtures**

Les élus souhaitent rajouter quelques règles pour maintenir une harmonie des espaces publics. La collectivité souhaite ainsi autoriser seulement trois types de clôtures bâties avec muret :

- Murets pleins avec chapeaux,
- Murets avec grillage sur poteaux fer
- Muret avec lisse en bois, dont la couleur devra être identique aux menuiseries extérieures de la construction

Afin de mieux expliciter cette règle, il est proposé d'insérer des schémas dans le paragraphe de l'article 11 relatif aux clôtures.

La collectivité propose également d'autoriser, en sus de ces clôtures bâties et des clôtures végétales, les clôtures en pierres levées (généralement de la lauze ou du schiste), clôtures traditionnelles et historiques du Pays basque.

## **3. PRECISION SUR LES REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT EN ZONE UB**

---

Afin d'optimiser les conditions de stationnement aux abords de voies, il est proposé de prévoir un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement pour toute opération de plus de 4 logements.

## **4. RENFORCEMENT DE LA PRESERVATION DU PAYSAGE EN ZONE 1AU**

---

En zone UB, le règlement actuel du PLU permet de maintenir les arbres existants sur le terrain support d'un projet de construction ou, à défaut, de le remplacer par des arbres de la même essence et du même calibre, afin de maintenir la qualité paysagère des zones urbaines en préservant le caractère boisé de ces dernières. La zone 1AU ne prévoit pas cette disposition ; il est proposé d'étendre la règle valable en zone UB à la zone 1AU.

## **5. PRECISION DE LA HAUTEUR, DE L'ASPECT EXTERIEUR ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE RECOURS A L'ASSAINISSEMENT POUR LE BATIMENT D'ACCUEIL AUTORISE EN ZONE NL ET NLA**

---

Dans les secteur NI et Nla, « l'activité hôtelière, sous forme de camping est autorisée pour des cabanes dans les arbres » (NI), ainsi qu'un bâtiment d'accueil destiné au repli en cas de vigilance orange, aux sanitaires, et au logement de fonction de l'activité d'une emprise au sol de 150m<sup>2</sup> maximum.» (Nla)

Le bâtiment d'accueil devra être de même aspect que les cabanes (bois).

Dans le PLU en vigueur, la règle de hauteur s'appliquant au bâtiment d'accueil (3m à l'égout du toit) est trop stricte et ne répond pas aux exigences d'un bâtiment recevant du public. Il est donc nécessaire d'imposer plutôt une hauteur maximale de 3,5m à l'égout du toit.

De plus, les secteurs NI et Nla ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement et le règlement conditionne, à ce jour, la réalisation des constructions à leur raccordement au réseau public. Afin de rectifier cette erreur matérielle, il est indiqué que dans le secteur NI (cabanes dans les arbres) et le secteur Nla (bâtiment d'accueil) des dispositifs d'assainissements autonomes seront autorisés pour les constructions nouvelles.

Le projet se situe dans le bassin de l'Uhabia. Le porteur de projet a fait réaliser, par un bureau d'étude, une étude d'assainissement non collectif en novembre 2018 qui a conclu que la gestion des eaux usées pouvait être envisagée via une filière de traitement de type micro-station ou filière compacte et infiltration, compte tenu de la bonne perméabilité des sols (35 mm/h) et des autres critères étudiés.

#### **Depuis une autre étude a été menée et a été ajouté au projet de modification :**

« Une étude menée par le cabinet ECR Environnement, complétée par une étude SERP<sup>1</sup> réalisée en janvier 2020 par le cabinet MPE, ont démontré que le site est classé comme convenable par la méthode SERP (sol, eau, roche, pente), pour recevoir un assainissement non collectif de 12 EH, associé à des toilettes sèches pour une production de 1470 l/an. Les risques de transfert vers le cours d'eau aval et le bassin de l'Uhabia sont en effet limités par :

- Une pente moyenne dans la zone d'implantation,
- De bonnes capacités d'infiltration des sols en place,
- Une importante couverture végétale (forêt) entre le site d'infiltration et le cours d'eau,
- Une gestion raisonnée, sur le site, des composts issus des toilettes sèches,
- Une politique environnementale poussée avec des recherches d'économie d'eau. »

## **6. PRECISIONS SUR LES REGLES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

---

Dans le PLU en vigueur, un bassin de rétention est imposé pour chaque projet de construction ou tout aménagement entraînant une imperméabilité des sols.

Il s'agira de compléter cette règle en précisant :

- Qu'elle s'applique aux constructions à usage d'habitation mais aussi à leurs extensions et annexes, de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou plus, ainsi qu'aux piscines : ce seuil de 40 m<sup>2</sup> permet de ne pas imposer la réalisation d'un bassin de rétention pour de petites constructions tel qu'un abri de jardin par exemple. L'application de la règle sur les extensions et annexes permet d'éviter toute erreur d'interprétation.
- Que le bassin de rétention sera dimensionné en incluant le bâti existant déjà implanté sur le terrain d'assiette, sauf si ce dernier en est déjà pourvu et que son dimensionnement est suffisant pour supporter la piscine, extension ou annexe projetées. Cette précision vise à ce que la règle ait une réelle efficacité et plus-value au regard de la situation existante.

---

<sup>1</sup> La méthode « SERP » fait intervenir quatre critères caractéristiques de l'aptitude d'un site à l'épuration-dispersion, en les combinant. Ces critères sont les suivants :

- Sol (S) Texture, structure, gonflement, vitesse de percolation, conductivité hydraulique.
- Eau (E) Profondeur d'une nappe pérenne, présence d'une nappe perchée temporaire, possibilité d'inondation, hydromorphie ·
- Roche (R) Profondeur de la roche altérée ou non. ·
- Pente (P) Valeur de la pente en surface du terrain naturel.

## 7. MODIFICATION RELATIVE AUX PENTES DE TOIT AUTORISEES EN SECTEUR UBA

---

Le secteur UBa correspond au centre-bourg d'Arcangues. Les bâtiments le constituant sont majoritairement pourvus de toits à 4 pentes. Aujourd'hui, la règle générale de la zone UB régissant les toitures s'applique ; or, cette dernière impose des bâtiments nouveaux à deux pentes maximum.

Afin de préserver la cohérence et l'harmonie du paysage urbain, il est proposé d'autoriser également les toits à 4 pentes.

## 8. RENFORCER LES REGLES DE MIXITE SOCIALE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES UB ET 1AU, ET LES COMPLETER POUR LE SECTEUR UBA

---

Dans les secteurs UB et 1AU, toutes les opérations immobilières doivent intégrer la production de logements en accession sociale.

Il est proposé de renforcer les règles de mixité sociale en zone UB et 1AU, hors secteur UBa.

Concernant les opérations comprenant jusqu'à 4 logements, un minimum de 25% de logements en accession sociale est imposé. Pour les opérations non plus de 5 mais de 4 logements, un minimum de 50% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est demandé.

De plus, dans le secteur du centre-bourg UBa, il est proposé que la production de logements sociaux obligatoire puisse se faire en réalisant soit des LLS soit des logements en accession sociale via un bail réel solidaire proposé par un organisme foncier solidaire.

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

- EMET un avis favorable sur le projet de modification du PLU d'Arcangues
- INVITE la collectivité, au regard de la sensibilité du bassin de l'Uhabia, à la plus grande vigilance sur la qualité du système d'assainissement individuel qui sera mis en œuvre et RAPPELLE la nécessité d'un contrôle régulier, a minima annuel, afin de garantir la qualité et la conformité des installations d'assainissement dans le temps

Le Président,



Marc BERARD