

Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 9 DECEMBRE 2021

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le Bureau syndical s'est réuni dans la salle Sanoki à Itxassou le 9 décembre 2021 à 18h30, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 3 décembre 2021.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à	
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	CASCINO Maud		
		DE PAREDES Xavier	LACASSAGNE Alain		
	Sud Pays Basque		CARRERE Bruno	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine	
			LABEGUERIE Marc	GOBET Amaïa	
				GOYETCHE Ramuntxo	
	Errobi	CIER Vianney			
	Nive-Adour	HARGUINDEGUY Jérôme			
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arno			
		HARAN Gilles			
	Amikuze	ETCHEBER Peio	DAGUERRE Mayie		
	Garazi-Baïgorry		BARETS Claude		
		COSCARAT Jean-Michel			
Soule	ELGART Xavier				
	IRIART Jean-Pierre				
Iholdy-Ostibarre	GOITY Xalbat	LARRALDE André			
Pays de Bidache	AIME Thierry				
	LASERRE Jean-François				
C.de communes du Seignanx	PEYNOCHE Gilles	DUFAU Isabelle	PEYNOCHE Gilles		

<p>Date d'envoi de la convocation : 03/12/2021 Membres du Bureau en exercice : 25 Membres du Bureau présents : 15 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16</p>

Décision n°2021-57 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de BIDARRAY

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 n°1 du PLU de Bidarray.

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

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 : 15/12/2021 - Certifié exécutoire le : 15/12/2021

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.

du SCoT en vigueur à leur échelle ; c'est également l'occasion d'y intégrer les Seignanx en cours d'élaboration.

La modification n°1 du PLU de Bidarray avait déjà été présentée en Bureau du 28 mai 2020. La procédure de modification nécessitait des ajustements.

Certaines propositions ont été abandonnées et des compléments et précisions ont été intégrés notamment la réalisation d'une étude au titre du 1er alinéa du L.122-71 du Code de l'Urbanisme qui permet, dans les communes soumises à la loi Montagne, de déroger au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Ainsi, la modification propose de :

- Permettre des extensions aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N ;
- Permettre des annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N ;
- Modifier l'article 5 et l'article 14 du règlement sur l'ensemble des zones (rendu sans objet par la loi) ;
- Ajuster le secteur NS en vue d'assurer le développement d'une activité de rafting ;
- Identifier d'anciens bâtiments agricoles situés en zone A ou N afin de changer leur destination pour de l'habitat ;
- Fixer une règle de retrait des constructions par rapport aux cours d'eau qui soit identique à toutes les zones
- Supprimer l'obligation de raccordement des constructions au réseau d'adduction d'eau potable public pour les zones A et N (permettre l'usage de sources privées) ;
- Préciser les dispositions relatives à la couleur des ouvrants, dans l'ensemble des zones ;
- Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone UA ;
- Supprimer l'obligation de plantation d'arbres de haute tige en zone UB et 1AU
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Olha.

EXTENSION DE LA ZONE NS ACCUEILLANT UNE ACTIVITE DE RAFTING ET ADAPTATION DES REGLES

La commune de Bidarray accueille, depuis plus de 20 ans, une activité de rafting sur le secteur concerné par la zone Ns. La base nautique, labellisée NF environnement « site de visite », se compose aujourd'hui d'une réception, d'une aire de pique-nique avec barbecue, d'un parking voiture et vélo gratuit, d'un parking autocar situé juste en face de l'accueil, d'un mini-bar (café / thé, rafraichissements, etc.), de douches, sanitaires, espace détente, d'une mini exposition sur les oiseaux, fleurs et poissons.

Mais les bâtiments de la base nautique sont aujourd'hui vétustes et nécessitent une opération de démolition/reconstruction, afin d'améliorer la qualité d'accueil des visiteurs mais également les conditions de travail des salariés.

Pour favoriser le projet, la zone Ns, actuellement de 900 m² et ne couvrant pas l'ensemble des installations de l'activité, est étendue à 3200m². Le secteur constructible est également décalé afin de prendre en compte le risque inondation Nive.

L'ensemble des installations seront concentrées dans un seul bâtiment d'environ 400 m².

La labellisation de l'activité vient garantir pour partie la qualité des constructions qui seront effectuées. Le règlement est également adapté pour faciliter le projet, sont intégrés :

¹ « Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. »

- Une emprise au sol limitée à 20% du secteur NS
- Une hauteur maximale spécifique à 6m (7m dans le reste de la zone)
- Une obligation de maintenir 70% du secteur en pleine terre.

Envoyé en préfecture le 16/12/2021

Reçu en préfecture le 16/12/2021

Affiché le

SLO

ID : 064-256404278-20211209-BS2021120657-AU

MODIFICATIONS DE L'OAP « QUARTIER OLHA »

La zone 1AU « Olha » a vocation à renforcer ce quartier situé à environ 500m du bourg.

Les sous-secteurs 1AUa et 1AUb sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- Le sous-secteur 1AUb sera amené à accueillir des constructions individuelles.
- Le sous-secteur 1AUa est destiné à accueillir un espace public d'envergure (sur 3950 m²) et 11 logements dans deux bâtiments sur les 1350 m² restant.

Il est proposé de supprimer l'obligation de créer l'espace public prévu et d'autoriser des projets à l'unité foncière afin de favoriser le projet et de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions prévues. Ainsi, la partie en jaune « espace public » sur le schéma précédent devient un secteur « d'habitat plus dense ».

« Il s'agit ici de structurer ce secteur, sur un espace important, de manière à donner au quartier un véritable projet d'ensemble.

Un espace central permet de *densifier* le quartier en créant des bâtiments de dimension équivalente à ceux qui existent sur le site. Ces bâtiments pourraient abriter plusieurs logements chacun, à l'instant d'autres maisons situées sur le quartier.

La partie Est du quartier est dédiée à des logements individuels, en prenant ainsi en compte la zone inondable alors utilisée aux stationnements des visiteurs, à une partie de la voirie (...). » (extrait du dossier de modification)

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

AUTORISER LES ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Aujourd'hui, la loi autorise la réalisation d'extensions des habitations et d'annexes en zones naturelles et agricoles. Cette autorisation doit être cadrée afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi le règlement doit préciser les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes.

Les règles proposées reprennent les dispositions intégrées au PLU avant la loi ALUR qui avait supprimé la possibilité de construire ces annexes et extensions.

SUPPRIMER LES ARTICLES 5 ET 14 PRIVES DE BASE LEGALE

Le règlement est modifié pour indiquer que ces articles sont aujourd'hui « sans objet ».

HOMOGENIESER LA REGLE D'IMPLANTATION AUTOUR DES COURS D'EAU

Le recul d'implantation par rapport à la Nive de 10 m est maintenu. Le recul par rapport aux autres cours d'eau est homogénéisé à 6m (auparavant, dans certaines zones, le recul était moins important ou inexistant).

SUPPRIMER L'OBLIGATION DE RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS A L'EAU POTABLE EN ZONE N ET A

Il est proposé de permettre l'usage de sources privées pour la desserte des rares constructions existantes qui ne peuvent faire l'objet d'un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable à condition de respecter les normes en vigueur en la matière.

PRECISER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA COULEUR DES OUVRANTS

Il est proposé de préciser les teintes autorisées pour les volets et les portes sur les immeubles anciens, celle des fenêtres pour les nouvelles constructions et d'unifier la règle sur toutes les zones.

SUPPRIMER EN UB ET 1AU DE L'OBLIGATION DE PLANTER DES ARBRES DE HAUTE TIGE

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 : 15/12/2021 - Certifié exécutoire le : 15/12/2021

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.

Cette suppression est proposée sur les espaces libres des opérations, excepté pour les parkings de plus de 4 places de stationnement. Les espaces libres sont toujours soumis à l'obligation d'être végétalisés.

DEFINITION DE NOUVEAUX BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET MUTER VERS DE L'HABITAT

Les changements de destination peuvent être autorisés sur certaines constructions en zone N et A si elles sont identifiées dans le document.

Il s'agit pour la plupart d'anciens bâtiments d'exploitations (borde), parfois temporairement occupés ou sans usage agricole.

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 de Bidarray.
- INVITE la commune à :
 - Sécuriser, économiser et préserver la ressource en eau (gestion de la ressource, des eaux pluviales, des eaux usées). Compte tenu de la vulnérabilité de la ressource, il convient de garantir notamment la qualité des conditions d'exploitation des ressources en eau potable et un suivi régulier des installations afin d'assurer leur bon fonctionnement sur le long terme ;
- EMET UNE RESERVE RELATIVE AU CHANGEMENT DE DESTINATION DES BORDES
En effet, le Bureau s'interroge sur la destination finale de ces bordes et sur l'impact de ces changements de destination (risque de dissémination de l'urbanisation, type d'habitat accueilli - habitat permanent ou temporaire ?...).

Si le Bureau ne remet pas en question l'intérêt patrimonial de ces bâtis, il invite la collectivité à la vigilance lors du choix des constructions dont le changement de destination est autorisé en zone naturelle et agricole (usage actuel de la bâtisse, localisation, connexion aux réseaux etc...).

En effet, pour le Syndicat, il s'agit de prévenir le développement non maîtrisé des résidences secondaires (par réhabilitation des bordes, entre autres...) et de limiter les risques de conflits d'usage en particulier avec l'activité agricole.

Il s'agit d'utiliser le changement d'usage avec parcimonie afin de ne pas contrevenir aux objectifs :

- de préservation des espaces agricoles et naturel,
- d'optimisation de la constructibilité dans les espaces déjà bâtis.

Le Président,



Marc BERARD