



## BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 10 MARS 2022

Extrait du registre des décisions du Bureau

L'ordonnance visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales afin de faire face à l'épidémie de covid-19, prévoit que le Bureau syndical puisse se réunir à distance, selon des modalités de quorum adaptées.

Le Bureau Syndical du SM SCoT s'est réuni le 10 mars 2022 à 18h30, en salle du Conseil Municipal de la commune d'Ixassou, sur invitation du Président, Marc Bérard, transmise le 4 mars 2022.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à
Communauté d'Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	CASCINO Maud	Marc BERARD
		DE PAREDES Xavier		
			LACASSAGNE Alain	
	Sud Pays Basque	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine		
		GOBET Amaia		
		GOYETCHE Ramuntxo		
	Errobi	CARRERE Bruno		
	Nive-Adour	CIER Vianney		
		HARGUINDEGUY Jérôme (Départ à 21h)		
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño		
		HARAN Gilles		
	Amikuze	DAGUERRE Mayie		
		ETCHEBER Peio		
	Garazi-Baïgorry		BARETS Claude	
Soule Xiberoa	ELGART Xavier			
	IRIART Jean-Pierre			
Iholdy-Ostibarre	GOITY Xalbat			
	LARRALDE André (Arrivée à 18h55)			
Pays de Bidache	AIME Thierry			
			LASSERRE Jean-François	
C.de communes du Seignanx	DUFAU Isabelle			
		PEYNOCHE Gilles	DUFAU Isabelle	

Date d'envoi de la convocation : 04/03/2022

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents : 18

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 21

*M. Jérôme HARGUINDEGUY, parti à 21h00 n'a pas pris part aux délibérations.*

### Décision n°2022-08 – Mise en compatibilité du PLU d'ARBONNE

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 mise en compatibilité du PLU d'Arbonne.

**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 : 17/03/2022 - Certifié exécutoire le : 17/03/2022

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.

L'examen des documents d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA, constitue pour le Syndicat, un moyen important de s'assurer que chaque projet s'inscrit dans les réflexions portées par le Syndicat dans le cadre de l'élaboration du SCoT Pays Basque & Seignanx, dont les grandes orientations du projet d'aménagement stratégique (PAS) ont été débattues en octobre 2021, et dans le SCoT Sud Pays Basque.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de mise en compatibilité du PLU d'Arbonne porté par la commune, lors de la séance du 10 mars 2022.

Le secteur concerné se situe au sud de la commune d'Arbonne, en limite d'Ahetze, à proximité du quartier dit « hameau d'Arbonne ». Il est déconnecté de ce dernier et vient prolonger une zone d'habitat diffus d'Ahetze.

Ce secteur est aujourd'hui classé en A, suite à une décision de justice, or il est aujourd'hui occupé par :

- un lotissement de 11 maisons individuelles à cours de finalisation
- un espace non bâti qui pourrait accueillir à terme une opération de logement social (6 LLS) sur 1860m<sup>2</sup>.

L'objectif de la mise en compatibilité consiste à classer ces parcelles en zone UCs spécifique ; le règlement de ce sous-secteur indiquant que les opérations de 6 logements ou plus devront accueillir 100% de logements locatifs sociaux.

Considérant le contexte juridique porté à la connaissance du Bureau syndical peu avant la tenue de la séance, les élus se sont interrogés sur la pertinence et la motivation de la procédure, le secteur de projet et les autorisations d'urbanisme étant sous le coup de recours non encore jugés.

Considérant qu'il est saisi sur le fond, le Bureau a décidé de formuler son avis sur le projet de mise en compatibilité tel que porté à sa connaissance par la commune.

Avant de formuler son avis, le Bureau a souhaité rappeler en préalable que :

- La production de logements sociaux est une de ses priorités, lorsqu'il s'inscrit dans un projet d'ensemble cohérent. Le prétexte du logement social ne peut pas constituer une variable d'ajustement, pour justifier des projets qui iraient à l'encontre des ambitions que les élus syndicaux défendent pour le territoire.
- Un secteur d'urbanisation diffuse peut être classé en zonage Agricole, sans risque pour les permis de construire accordés légalement, dont les délais de recours ont été purgés.

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

- **EMET un avis défavorable** sur le projet de mise en compatibilité créant une zone à destination d'habitat à vocation sociale dans un secteur excentré, déconnecté de la centralité et à distance des services et commerces.

En effet, s'il est nécessaire de produire du logement social sous maîtrise publique pour faciliter l'accès de la population à des logements à coûts maîtrisés, il convient d'encadrer les conditions de leur réalisation pour garantir des projets de qualité, sans distinction possible avec le marché libre.

Dans la continuité du SCoT Sud Pays Basque, le Projet de PAS rappelle la nécessité de saisir les développements nouveaux pour conforter les centralités existantes et les tissus déjà urbanisés.

- Pour le SCoT Sud Pays Basque, il s'agit de favoriser la densité de l'habitat en continuité des centres-villes et centres-bourgs existants (DOG, p.5 et p.11)
- Pour le PAS « *Les bourgs marqués par la dissémination du tissu pavillonnaire devront confirmer leur engagement vers une organisation plus urbaine, plus dense et porteuse d'une plus grande mixité sociale.* (p.11) » « *Pour le SCoT le renforcement des centralités est la meilleure garantie pour en faire des espaces urbains de qualité, attractifs et ainsi mettre en œuvre une organisation des mobilités*

plus actives, et moins dépendantes de la voiture. Ce cercle vertueux aura aussi le grand mérite de limiter la consommation d'espace.(p.12) » « Désormais, l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles doit être proposée en dernier recours, lorsque toutes les autres solutions d'aménagement dans le tissu déjà urbanisé ont été investiguées et écartées. (p.18)»

Or, le secteur de projet en étant situé à plus de 3 km du bourg ne répond pas aux attendus du SCoT Sud Pays Basque. Il :

- Ne permet pas une accessibilité facilitée aux services et commerces d'Arbonne malgré un cheminement piéton récemment réalisé reliant le secteur de projet au bourg (le trajet à effectuer est de plus de 3,3km, soit environ 40 minutes à pied) ;
- Est actuellement peu desservi par l'offre de transport public et n'offre pas de réelles alternatives à la voiture individuelle (desserte par une ligne de bus à faible fréquence et sans desserte le weekend).

Par ailleurs, le renforcement de ce secteur n'est pas souhaitable et l'intégration environnementale et architecturale du projet locatif social semble délicate, voire porteuse de conflits d'usage

- Ce projet est situé dans le prolongement d'une zone urbaine peu dense d'Ahetze, que cette commune ne souhaite pas développer ;
- Le permis d'aménager initial ne prévoyait pas le déploiement d'une offre complémentaire. De fait, le projet de mise en compatibilité propose désormais de mobiliser ce qu'il reste du tènement foncier, soit un secteur pentu d'environ 1860m<sup>2</sup> jouxtant un talweg boisé et les maisons individuelles du projet initial.

Le Président,



Marc BERARD