

**CONSEIL SYNDICAL JEUDI 06 OCTOBRE 2022**

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque		Excusés Agglomération Pays Basque	
AIMÉ Thierry		BARETS Claude	
BERARD Marc		CARRERE Bruno	
DAGORRET LACARRA Anita		CIER Vianney	
DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine		COSCARAT Jean-Michel	
DELOBEL Marie-Anne		DAGUERRE Mayie	
GOBET Amaïa		DUHART Agnès	
HARAN Gilles		DURRUTY Sylvie	
LARRALDE André		ELGART Xavier	
SAINT ESTEVEN Marc		ELGOYEN-HARITCHET Valérie	
THICOIPÉ Xabi		ETCHEBER Peio	
		GONZALEZ Francis	
		GOYTY Xalbat	
		HARGUINDEGUY Jérôme	
		HIRIGOYEN Roland	
		IRIART Jean-Pierre	
		LACASSAGNE Alain	
		MOUESCA Colette	
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx		Excusés Communauté de Communes du Seignanx	
		BELIN Eva	PEYNOCHE Gilles
		DUBERT Francis	
		DUFAU Isabelle	
Suppléants présents mandatés par des titulaires		Procurations de titulaires excusés à des titulaires	
Titulaires excusés	Suppléants désignés	Titulaires excusés	Titulaires désignés
		CARRERE Bruno	HARAN Gilles
		DUHART Agnès	BERARD Marc
		LACASSAGNE Alain	DELOBEL Marie-Anne

Absents : (CAPB) ALDANA-DOUAT Eneko, AROSTEGUY Maider, BERÇAITS Christian, BERTHET André, BETAT Sylvie, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, CASCINO Maud, COURCELLES Gérard, de PAREDES Xavier, ECHEVERRIA Philippe, ESPILONDO Pierre, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEMENDY René, GASTAMBIDE Arño, GOYHETCHE Ramuntxo, IHIDOY Sébastien, KAYSER Mathieu, KEHRIG COTTENÇON Chantal, LABÈGUERIE Marc, LAHORGUE Michel, LASCUBÉ Grégoire, LASSABE Gilles, LASSERRE Jean-François, MAGIS Jean-Noël, MAILHARIN Jean-Claude, MAZAIN Eric, MIALOCQ Marie José, NOBLIA Félix, OÇAFRAIN Jean-Marc, PARGADE Isabelle, ROLLING Eric, SORHUET Vincent, VAQUERO Manuel, (Seignanx) FICHOT Julien, LESTANGUET Jean-Romain.

Le Président rappelle que lors de la séance du 29 septembre 2022, le nombre d'élus présents n'atteignant pas le quorum, le Conseil Syndical n'a pas pu valablement délibérer.

Comme le prévoit l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président a donc invité les élus du Conseil à se réunir le jeudi 06 octobre 2022 à Itxassou (Salle des associations) et à délibérer (sans condition de quorum) sur les points inscrits à l'ordre du jour – ordre du jour strictement identique à celui mentionné lors de la première convocation.

Date d'envoi de la 2<sup>ème</sup> convocation : 30 septembre 2022  
Délégués titulaires en exercice : 66  
Membres titulaires et suppléants présents : 10  
Membres votants (présents ou représentés) : 13

Président de séance : Marc BERARD, Président  
Secrétaire de séance : SAINT ESTEVEN Marc

Le conseil syndical s'est réuni à Itxassou (Salle des associations) le 06 octobre 2022 à 18h et a délibéré sur la question suivante :

### **OJ n°6 Informations : Compte rendu des décisions du Bureau Syndical**

**Depuis le dernier Conseil syndical, plusieurs délibérations ont été émises par le Bureau :**

*NB : l'ensemble des avis sont disponibles sur le site du Syndicat : <https://www.scot-pbs.fr/actes-administratifs/>*

#### **BUREAU DU 23 JUIN 2022 :**

#### **Décision n°2022-17 – Avis sur le projet de création d'une ZAD « centre », sur la commune de Lacarry-Arhan-Charritte-de-Haut**

Ce projet de ZAD permet à la commune, actuellement au RNU, de disposer d'un droit de préemption sur un périmètre de 6,6 ha couvrant le bourg de Lacarry.

#### **Objectifs du projet :**

- Mettre en place une stratégie foncière d'acquisition publique, pour revitaliser le centre-bourg ;
- Disposer d'un droit de préemption pour intervenir sur les biens bâtis ou non bâtis pouvant faire l'objet de spéculation.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCOT Pays Basque et Seignanx, en matière d'anticipation foncière et de mobilisation des outils d'actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi et sur d'éventuelles ouvertures à l'urbanisation sur tout ou partie du périmètre.  
Pour le Bureau syndical, le projet d'aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### **Décision n°2022-18 – Avis sur le projet de création d’une ZAD Multi-sites, sur la commune de Lichans-Sunhar**

Ce projet de ZAD permet à la commune, actuellement au RNU, de disposer d’un droit de préemption sur les deux centralités de la commune : 6,7 ha sur le bourg de Lichans, 2,3 ha sur le bourg de Sunhar.

Cette ZAD concerne presque exclusivement du tissu déjà bâti.

#### Objectifs du projet :

- Mettre en place une stratégie foncière d’acquisition publique, pour faciliter l’installation de nouveaux habitants et en particulier répondre aux besoins en logements d’agriculteurs qui reprendraient des exploitations vacantes, ou qui souhaiteraient céder leur exploitation et se loger dans le bourg ;
- Disposer d’un droit de préemption pour intervenir et éviter tout risque de spéculation immobilière.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d’anticipation foncière et de mobilisation des outils d’actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court, moyen et long termes ;
- ➔ SALUE l’exigence de la commune concernant préservation et la valorisation agricole des terres agricoles qui jouxtent les bourgs de Lichans et Sunhar ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l’avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l’avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi. Le projet d’aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### **Décision n°2022-19 – Avis sur le projet de création d’une ZAD « centre bourg», sur la commune de Pagolle**

Ce projet de ZAD permet à la commune, actuellement au RNU, de disposer d’un droit de préemption sur un périmètre de 2.3 ha couvrant une partie du bourg de Pagolle.

#### Objectif du projet :

- Mettre en place une stratégie foncière d’acquisition publique, pour favoriser des projets d’initiative publique (réhabilitation de logements vacants et création de réserves foncière pour la réalisation de logements à prix accessibles, créations d’équipements publics et de locaux commerciaux, artisanaux...).

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d’anticipation foncière et de mobilisation des outils d’actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court, moyen et long terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l’avis du Syndicat dans un périmètre de ZAD ne préjuge en rien de l’avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi.

Pour le Bureau syndical, le projet d'aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### **Décision n°2022-20 – Avis sur le projet de création d'une ZAD « centre bourg », sur trois sites de la commune de Saint Jean Pied de Port**

Ce projet de ZAD permet à la commune, actuellement au RNU, d'instaurer un droit de préemption pour :

- Réguler un marché devenu récemment spéculatif ;
- Constituer des réserves foncières en vue de développer une offre permettant de fluidifier les parcours résidentiels et de réaliser des opérations d'aménagement ;
- Permettre l'émergence de projets communaux favorables aux déplacements doux.

Ce projet concerne une superficie totale de 28 ha couvrant trois secteurs distincts.

#### Objectifs du projet (V. avis en ligne pour plus de précision)

- Sur le secteur Ugange, 6ha, situé au nord de la commune il s'agit essentiellement d'élargir le périmètre d'une ZAD d'ores et déjà en vigueur (cf. ZAD de Sainte Eulalie) ;
- Sur le secteur Olhonce, 14 ha, au sud du centre ancien : se prémunir de velléités spéculatives notamment sur des terres agricoles ;
- Sur le secteur des Remparts, 8 ha correspondant à la vieille ville médiévale de St Jean Pied de Port : enrayer le développement exclusivement touristique de ce secteur.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD peut permettre de répondre aux besoins de maîtrise publique du développement de la commune de Saint Jean Pied de Port, à court terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que :
  - Un projet de ZAD ne peut pas pallier l'absence de PLU, en particulier dans le cas d'une petite ville structurante du territoire ;
  - L'avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi en cours d'élaboration et sur d'éventuelles ouvertures à l'urbanisation sur tout ou partie du périmètre ;
  - Le projet d'aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de préservation voire de renforcement des fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.
- ➔ Sur le secteur Ugange, le Bureau souhaite que le projet de la commune privilégie les aménagements naturels afin de ne pas limiter les capacités naturelles d'expansion de la Nive et de ne pas aggraver les conséquences d'éventuelles inondations ;
- ➔ Sur le secteur Olhonce, le Bureau souhaite que le projet de la commune s'adapte à la vocation agricole du site et favorise l'installation d'activités maraîchères.

### **Décision n°2022-21 – Avis sur le projet de création d’une ZAD sur la commune de Chéraute**

Ce projet de ZAD permet à la commune, qui dispose d’une carte communale, de disposer d’un droit de préemption pour activer un projet sur un secteur permettant le confortement du bourg .

Cette ZAD couvre une superficie de 5ha, en partie déjà bâtie (2,2ha).

#### **Objectif du projet :**

- Mettre en place une stratégie foncière d’acquisition publique pour disposer des biens nécessaires au développement d’une offre de logements à coût maîtrisé.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d’anticipation foncière et de mobilisation des outils d’actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court terme ;
- ➔ SALUE la réflexion de la commune concernant la perspective d’une compensation pour permettre à l’agriculteur dont les terres seront affectées par le projet de bénéficier de terrains agricoles situés ailleurs sur la commune ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l’avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l’avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi. Le projet d’aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### **Décision n°2022-22 – Avis sur le projet de renouvellement d’une ZAD sur la commune de Mouguerre**

Cette ZAD permet à la commune de conforter ses moyens d’intervention foncière pour se prémunir contre de potentielles mutations foncières spéculatives, dans un secteur qui fait partiellement l’objet d’une procédure de Zone d’Aménagement Concerté (ZAC Hiribarnea) dont la mise en œuvre opérationnelle est en cours.

Cette ZAD couvre une superficie de 17 ha.

#### **Objectif du projet :**

- Prévenir les comportements spéculatifs, dans l’attente de la mise en œuvre opérationnelle du projet, afin de ne pas compromettre les équilibres économiques et programmatiques de l’opération.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes de maîtrise publique du développement à court terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l’avis du Syndicat sur ce projet de ZAD ne préjuge en rien de l’avis du Syndicat sur le projet urbain du PLU. Le projet d’aménagement et de développement de la

commune devra être précisé dans le PLU, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### **Décision n°2022-23 – Avis sur le projet création de la ZAD du Centre sur la commune de Bidart**

Cette ZAD s’inscrit dans la continuité d’une ZAD préexistante qui a permis jusqu’à aujourd’hui d’éviter toute velléité spéculative dans un secteur à enjeux pour la commune de Bidart.

Cette ZAD couvre une superficie de 12 ha, essentiellement non bâtis intégrant 9 ha d’espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **Objectifs du projet :**

- Prévenir les comportements spéculatifs et poursuivre les acquisitions publiques (2,3 ha déjà acquis) pour le développement d’opérations de logements accessibles et d’équipements publics sur une superficie de 3,6 ha ;
- Réaliser une liaison douce pour rendre accessible le site naturel de Contresta et mieux relier les quartiers situés de part et d’autre de cet espace naturel sensible ;
- Garantir les fonctions naturelles du site et d’y développer des formes d’agriculture urbaine (jardins partagés et/ou projets de permaculture...).

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d’anticipation foncière et de mobilisation des outils d’actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court et moyen terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l’avis du Syndicat sur ce projet de ZAD ne préjuge en rien de l’avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi. Le projet d’aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire ;
- ➔ Indépendamment de cette procédure de création la ZAD, le Bureau invite la collectivité à consolider son projet en envisageant le reclassement des secteurs aujourd’hui classés en ZAU en N.

### **Décision n°2022-24 – Avis sur le projet de création de la ZAD du Centre sur la commune de Saint Martin d’Arberoue**

Cette ZAD s’inscrit dans la continuité d’une ZAD préexistante.

Elle couvre une superficie de 6,5ha, dont 4,2 ha sont constructibles au PLUi et 2 ha sont support d’activité agricole.

### Objectifs du projet :

- Sur la partie urbanisable (classée U et AU), permettre toute action publique foncière en cas de mutation ;
- Sur la partie agricole (classée Ap au PLUi), permettre à la collectivité d'intervenir pour maintenir une activité agricole mais pouvoir envisager l'évolution de cette activité vers du maraîchage.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d'anticipation foncière et de mobilisation des outils d'actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court et moyen terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur ce projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### **BUREAU DU 7 JUILLET 2022 :**

#### **Décision n°2022-25 – Avis sur le projet de demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme sur la commune d'Ordiarp**

Nature de la sollicitation : ouverture à l'urbanisation de plusieurs parcelles communales (AW143, 148 et 267) dans le cadre d'une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement de 5 lots.

#### Avis :

Le SCoT en cours d'élaboration vise à contenir l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols, pour répondre entre autres aux enjeux climatiques. Le SCoT souhaite également accompagner une nouvelle répartition des dynamiques de développement entre le littoral et l'intérieur, entre les espaces urbains et les espaces ruraux. Aussi le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :

- ➔ ACCEPTE CETTE OUVERTURE A L'URBANISATION A CONDITION QUE LE SCHEMA D'IMPLANTATION SOIT REVU afin de :
  - Optimiser le nombre de logements qui seront produits sur ce foncier déboisé et favoriser une conception bioclimatique des bâtis (revoir l'implantation du bâti pour minimiser la surface mobilisée pour le projet) ;
  - Phaser l'opération, mobiliser une partie de la parcelle pour les 5 logements visés idéalement en maintenant une partie du boisement dans un 1<sup>er</sup> temps, mais concevoir un projet d'ensemble pour permettre une évolution ultérieure ;
  - Préserver autant que possible des espaces non artificialisés, en conservant une partie du boisement ou en intégrant une approche paysagère à l'opération.
- ➔ RAPPELLE LE CARACTERE EXCEPTIONNEL D'UNE DEMANDE DEROGATION et l'importance d'inscrire les développements envisagés dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du bassin de vie local, donc avec les communes voisines.

### **Décision n°2022-26 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d’Urt**

Les modifications apportées au PLU portent sur le règlement (écrit et graphique) :

- Prendre en compte du déféré préfectoral envers le PLU d’Urt
- Autoriser des constructions (hors annexe) en limite séparative pour permettre les extensions de constructions existantes en zone UB
- Favoriser les façades blanches (hors éléments de décor) en zones UA, UB, AU, A et N
- Autoriser les panneaux solaires en applique sur le toit en zone N et A (et non plus exclusivement intégrés à la pente du toit)
- Imposer des habitations composées a minima de 4 façades en zones UA, UB, AU, A et N
- Autoriser pour les vérandas et annexes un revêtement autre que tuile
- Suite à une analyse multicritère de bâtiments proposés par la collectivité, 6 bâtiments sont autorisés à changer de destination et à muter vers de l’habitat.

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

- ➔ EMET un avis favorable sur le projet de modification simplifiée du PLU d’Urt ;
- ➔ INVITE la collectivité à vérifier en préalable, pour les constructions proposées au changement de destination, les capacités d’assainissement (pour éviter tout sous-dimensionnement ou un constat a posteriori d’une non-conformité avec le SPANC) et la présence d’une défense extérieure contre l’incendie.

### **Décision n°2022-27 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz**

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 Saint Jean de Luz.

Les modifications apportées au PLU portent sur le règlement (écrit et graphique), et des compléments sont apportées aux annexes du PLU (v. avis en ligne pour plus de précisions)

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

- ➔ EMET un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz
- ➔ RAPPELLE que cet avis ne préjuge pas du maintien éventuel des "secteurs déjà urbanisés" identifiés en tant que tel dans le PLU révisé, en secteurs constructibles. En effet, ces secteurs seront déterminés dans le SCoT Pays Basque & Seignanx, en cours d’élaboration et dont l’approbation interviendra en 2025.



## BUREAU DU 8 SEPTEMBRE 2022

### Décision n°2022-28 – Avis sur le projet de révision du P.L.U. de la commune de Mouguerre

Le Bureau syndical après avoir pris connaissance avec intérêt et attention du projet de révision du PLU de Mouguerre, a considéré qu'en déployant une logique essentiellement comptable, guidée par la nécessité de remplir les objectifs SRU, ce projet de PLU n'intègre que trop partiellement les enjeux désormais essentiels qui lient cohésion sociale et résilience énergétique, agricole, climatique et environnementale...

Pour le Syndicat en charge du SCoT, chaque projet doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie de tous, à l'échelle du projet bien sûr, mais en intégrant également les impacts de ce projet sur son environnement immédiat et sur son bassin de vie. Or, la vision d'aménagement portée par le PLU de Mouguerre n'expose pas en quoi le développement différencié des quartiers existants et des quartiers futurs est de nature à améliorer la qualité de vie de tous. De même, le projet fait peu cas des impacts qu'il aura, en particulier en termes de mobilité sur les communes voisines et l'accessibilité à Bayonne.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, a émis trois réserves et une recommandation :

- Les réserves portent sur la sobriété foncière, la part du logement social dans les opérations et la réglementation des implantations commerciales ;
- La recommandation porte sur l'adaptation au dérèglement climatique et à la raréfaction des ressources.

#### RESERVES CONCERNANT LA SOBRIETE FONCIERE

Pour le SCoT, tous les projets et politiques publiques doivent contribuer à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Il s'agit donc désormais de mobiliser en priorité les tissus bâtis existants les plus à même de conforter la centralité et d'accueillir le développement futur.

Le PLU de Mouguerre prévoit une augmentation de la densité moyenne de logements/ha, en agissant presque exclusivement sur six secteurs d'urbanisation future, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Ces secteurs seront supports d'une densité allant de 19 à 53 logements/ha et les opérations les plus denses sont prévues dans les 3 secteurs qui mobilisent les plus petites surfaces (Hodia, Larretchea 1 et 2).

Si le projet de PLU intègre une étude sur le potentiel de densification des tissus déjà urbanisés, celle-ci estime à 80 logements le potentiel qui pourrait être produit en comblement de dents creuses ou via la division de parcelles sur la durée du PLU. Or, parmi les tissus déjà urbanisés de la commune, les quartiers pavillonnaires - constitutifs de la centralité principale - ne pourraient-ils pas supporter une densification

douce<sup>[1]</sup> ? Densification qui pourrait permettre de générer une offre sociale, et ainsi introduire plus de mixité dans ces quartiers. La réalisation d'une partie des exigences sociales dans le tissu déjà bâti, permettrait ainsi de réduire d'autant la production en extension.

De plus, le SCoT en vigueur promeut la maîtrise drastique des quartiers déconnectés des centralités et demande la protection des réservoirs de biodiversité. Compte tenu de l'ampleur des projets envisagés en extension urbaine, le Bureau s'est interrogé sur l'intérêt de générer des droits à bâtir, même minimes, en zones UD et Nh.

Aussi, le Bureau :

- DEMANDE que les capacités de production de logements dans le tissu déjà urbanisé soient plus précisément étudiées, notamment en envisageant le développement de formes urbaines dont la densité serait plus importante que celle indiquée dans le projet de PLU, afin de réduire d'autant les besoins d'extension urbaine ;
- DEMANDE que la densité moyenne envisagée soit revue à la hausse pour maîtriser davantage les emprises des secteurs en extension, en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport public et pour faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle ;
- DEMANDE que les parcelles bâties situées en zones UD et en extension du tissu bâti existant soient classées en zone naturelle ou agricole, non dédiées au développement résidentiel ;
- DEMANDE que les parcelles en extension de la zone Nh (au sud du chemin de Pilota Plaza) soient classées en zone naturelle ;
- INVITE la commune à développer des OAP sur le tissu déjà bâti, afin d'adapter le projet urbain à la diversité des quartiers susceptibles d'accueillir une densification douce et pour mieux garantir la qualité des formes urbaines et des logements produits.

#### RESERVES CONCERNANT LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA PRODUCTION PREVUE

Le SCoT en cours d'élaboration entend faciliter les parcours résidentiels et permettre à la population d'habiter sur son territoire dans des conditions décentes et accessibles à ses revenus.

L'objectif principal de ce projet de PLU est de rattraper le gros retard de production de logement social induit par l'application de la loi SRU. Ainsi, la commune souhaite atteindre les 25% de logement social en 2031 (en 2022, le logement social représente 9,6% des résidences principales de la commune). D'ici 2031, la commune estime donc devoir produire 1085 logements, dont 560 logements sociaux.

---

[1] Densification douce : insertion ou aménagement de nouveaux logements, à partir du bâti existant sans faire évoluer de manière significative les formes urbaines initiales.

Cette production sociale sera exclusivement assurée par l'ouverture à l'urbanisation de 6 secteurs, au sein desquels seront produits en moyenne 60 % de logements sociaux (avec un niveau de densité allant de 19 à 53 logements/ha).

Les élus du Bureau saluent la volonté de la commune qui souhaite respecter ses obligations SRU et maintenir une certaine mixité sociale dans les opérations qu'elle entend déployer. Ils mesurent les efforts considérables qu'exige le rattrapage du déficit SRU d'ici 2031.

Sans remettre en question la nécessité de préserver un équilibre entre parc social et parc privé qui soit socialement et économiquement acceptable, le Bureau estime que la part de logements locatifs sociaux mérite d'être renforcée, à l'instar d'autres communes littorales ou rétro-littorales, pour maîtriser le nombre total de logements à produire, et ainsi mieux s'inscrire dans l'enveloppe de production fixée par le PLH d'ici 2026 (qui prévoit une production de 80 logements/an entre 2021 et 2026).

L'augmentation de la part de logements sociaux et de la densité sur les seuls secteurs de Hiribarnea (projet : 396 logements, dont 50% de social, sur 12 ha) et Oyhenartia (projet : 385 logement, dont 60% de social, sur 12,8 ha), aurait un effet très significatif sur la réduction du nombre total de logements libres à produire et donc sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aussi, le Bureau :

- DEMANDE que la part du logement social imposé dans les opérations soit augmentée autant que possible dans les zones à urbaniser (1AU), mais également dans les zones urbanisables (U) ;
- DEMANDE que le « seuil de déclenchement » pour exiger des logements sociaux dans une opération soit abaissé (il est a priori de 5 en zone urbanisable), pour toute opération, projet ou division parcellaire, afin de favoriser la production de logements sociaux dans les opérations de renouvellement urbain ;
- PROPOSE de phaser les OAP, en conditionnant l'ouverture des zones 1AU à la réalisation des opérations d'habitat et d'équipement des zones à urbaniser précédemment engagées, pour mieux maîtriser la gestion des équipements et des services sur la commune.

#### RESERVES CONCERNANT LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Le SCoT en vigueur fixe des prescriptions relatives aux implantations commerciales qui n'ont pas été retranscrites dans le projet de PLU.

Aussi, le Bureau :

- DEMANDE que les implantations commerciales soient autorisées sous condition de surface, conformément au SCoT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes ;
-

- RAPPELLE que les zones économiques, comme la zone du Portou, ont vocation à accueillir les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat, afin de ne pas concurrencer le réinvestissement des centralités prôné par le SCoT en vigueur et le SCoT en élaboration.

#### RECOMMANDATION CONCERNANT L'ADAPTATION AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET A LA RAREFACTION DES RESSOURCES

Le contexte actuel nécessite l'intégration et l'anticipation des effets connus du dérèglement climatique dans les projets de PLU, ainsi que l'intégration d'un véritable projet pour les espaces agricoles et naturels afin accroître la résilience de nos territoires.

Aussi, le Bureau :

- INVITE à intégrer dans le projet de PLU des espaces de covoiturage et/ou des parcs relais favorisant les services intermodaux et les transports urbains ;
- INVITE à « muscler » les orientations d'aménagement, et à déployer des OAP sur les secteurs déjà urbanisés, afin de promouvoir un aménagement urbain de qualité adapté par des préconisations sur la qualité architecturale de la construction, la conception bioclimatique, l'insertion paysagère, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, les éléments de nature en ville et de maintien de la biodiversité, les mobilités actives...
- PROPOSE à la collectivité de préciser dans le PLU son projet pour les espaces agricoles (ce qui pourrait donner lieu à une OAP thématique) ;
- INVITE à intégrer une approche prospective de la gestion des ressources - notamment en eau potable - et des aléas dus au dérèglement climatique pour actionner/concevoir entre autres des solutions permettant de s'y adapter et d'en atténuer les effets.

#### Décision n°2022-29 – Avis sur le projet de demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme sur la commune d'Arneguy

Nature de la sollicitation : ouverture à l'urbanisation de la parcelle A315 pour la construction d'une habitation (décohabitation exploitant agricole).

Terrain proposé à l'urbanisation : Parcelle de 3340m<sup>2</sup>, propriété de l'exploitant

Situation : Projet situé à proximité d'une autre habitation, à 2,4km du bourg et à 1,2km de l'exploitation familiale par la route. Certaines autres propriétés familiales sont situées plus près des bâtiments d'exploitation mais ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions.

Assainissement et réseaux : desservi par l'AEP et l'électricité.

Usage du sol : prairie.

Avis :

Le SCoT en cours d'élaboration vise à contenir l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols, pour répondre entre autres aux enjeux climatiques. Le SCoT souhaite également accompagner une nouvelle répartition des dynamiques de développement entre le littoral et l'intérieur, entre les espaces urbains et les espaces ruraux. Aussi le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées

- ➔ ACCEPTE CETTE OUVERTURE A L'URBANISATION A CONDITION QUE LE PROJET :
  - Ne concerne que la partie de la parcelle nécessaire à la construction de l'habitation souhaitée par le demandeur,
  - Soit situé à proximité de l'habitation existante sur la parcelle limitrophe.
- ➔ INVITE la commune et le pétitionnaire, à avoir une attention particulière, lors de l'instruction du permis de construire sur la qualité architecturale de la construction, sa conception bioclimatique, son insertion paysagère et l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, pour optimiser les ressources mobilisées dans ce projet et limiter dans la durée les consommations énergétiques de ce bâti
- ➔ RAPPELLE le caractère exceptionnel d'une demande dérogation et l'importance d'inscrire les développements envisagés dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du bassin de vie local, donc avec les communes voisines.

**Décision n°2022-30 – Avis sur le projet de modification n°3 du P.L.U. d'Ascain**

Nature de la sollicitation :

- Favoriser la mixité sociale et rattraper le retard en production de logements sociaux : les fonciers publics, auparavant destinés à renforcer les équipements, sont réorientés pour permettre des opérations de production de logements 100% social et les règles de mixité sociales sont renforcées.
- Modification des seuils d'opérations et des exigences en matière de production sociale en zone UB, UC, UD et 1AU. Avant la modification, les opérations de plus de 4 logements étaient concernées par les obligations de production de logements sociaux. Il est proposé de baisser ce seuil aux opérations de plus de 3 logements.  
De plus, le pourcentage de logements consacré à la production sociale est augmenté dans chaque zone. En réhabilitation, les opérations devront produire 1 logement social par tranche de 3 logements (contre 5 auparavant). Une répartition par type de logements sociaux est également prévue conformément au PLH.
- Reclassement de trois zones UE réservées aux équipements d'intérêt collectif en zone UB ou UC habitat.
- Maitriser la densification :
  - Mise en place d'obligations en matière de stationnement (augmentation du nombre de places à produire): un minimum de deux places de stationnement sera demandé ainsi que l'obligation de produire du stationnement à destination des visiteurs pour les opérations de plus de 3 logements et de définir des règles pour favoriser la création de stationnement vélos.
  - Mise en place d'un coefficient de pleine terre :
  - Intégration des dispositions relevant du Schéma directeur d'Assainissement et pluvial adopté le 5 février 2022.
  - Interdiction du changement de destination pour les hôtels.
- A faciliter l'interprétation et l'application du règlement ;
- A mettre à jour les emplacements réservés.

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n°3 du PLU d'Ascaïn ;
- ➔ SALUE le choix de la commune quant à la réglementation mise en place pour la production de logements sociaux ;
- ➔ INVITE la collectivité à réglementer, outre le nombre de places de stationnements, la qualité de ceux-ci afin de privilégier les réalisations perméables et végétalisées.

### **Décision n°2022-31 – Avis sur le projet de modification n°1 du P.L.U. de Saint Etienne de Baigorry**

Nature de la sollicitation :

- Autoriser les panneaux solaires et photovoltaïque « en toiture » sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère » et plus seulement intégrés à la toiture pour les constructions à destination d'habitations (cette nouvelle proposition existe déjà pour les bâtiments à destination économique) ;
- Autoriser l'assainissement autonome dans une zone à urbaniser à vocation économique – route de Banca ;
- Prolonger le linéaire de diversité commerciale (art. L.151-16 du code de l'urbanisme).

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Etienne de Baigorry ;
- ➔ PROPOSE que les installations d'assainissement individuel qui seront prévues dans le confortement de la zone économique soit mutualisées (micro-station).

### **Décision n°2022-32 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Saint Palais**

Nature de la sollicitation : Les modifications apportées au PLU portent sur le règlement (écrit et graphique) et des modifications d'emplacements réservés (pour plus de détail, voir l'avis en ligne)

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Palais
- ➔ INVITE la collectivité à réaliser un espace de stationnement (ER 14) perméable et végétalisé.

### **Décision n°2022-33 – Avis sur le projet de création d'une ZAD sur la colline Ouristy à HENDAYE**

La commune souhaite mettre en place une ZAD sur un secteur dont une grande partie des terrains est propriété du Conseil Départemental de Dordogne. Dans le PLU actuel ce secteur est classé en N et Ncu (= coupure d'urbanisation).

L'objectif de la commune est de pouvoir y développer un CLSH.

Superficie du projet de ZAD : 4,92 ha

- Superficie déjà urbanisée : 6 500 m<sup>2</sup> environ (parcelles comportant du bâti),
- 1900 m<sup>2</sup> environ d'emprise artificialisée liée au bâti
- Superficie non bâtie : 4,27 ha environ
- Superficie constructible (cf. zonage) : 651 m<sup>2</sup>
- Superficie non constructible (cf. zonage) : 4,86 ha environ

L'EPFL sera en charge des négociations, et la commune sera titulaire du droit de préemption.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d'anticipation foncière et de mobilisation des outils d'actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court et moyen terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur ce projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur une évolution du zonage sur ce secteur.

#### **Décision n°2022-34 – Avis sur le projet de création d'une ZAD à UHART-CIZE**

La commune dispose d'une carte communale, mais n'a pas de droit de préemption urbain. La ZAD lui permettrait d'avoir un droit de regard (et d'intervention) sur les transactions qui interviendraient dans le périmètre ZADé.

Le périmètre concerne des espaces déjà bâtis et des prairies.

L'objectif est d'éviter toute stratégie spéculative sur ce foncier.

Superficie du projet de ZAD : 7,63 ha - Superficie déjà urbanisée : 4,53 ha

- Superficie non bâtie : 3,1 ha
- Superficie constructible (cf. zonage) : 5,43 ha
- Superficie non constructible (cf. zonage) : 2,2 ha

La commune sera titulaire du droit de préemption.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d'anticipation foncière et de mobilisation des outils d'actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court et moyen terme ;
- ➔ INDIQUE et INSISTE sur l'opportunité d'envisager sur ces terrains un projet d'initiative publique afin de garantir l'usage essentiellement agricole de ces terrains sur le long terme ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur ce projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur le projet urbain du PLUi, et sur la nature des zonages qui pourraient être déployés

dans ce périmètre. Le projet d'aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi, en tenant compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

### Décision n°2022-35 – Avis sur le projet de renouvellement de ZAD à SAINT PIERRE D'IRUBE – LA PLACE

Il s'agit d'un renouvellement. Ce périmètre existe depuis 2010, il a permis à la commune de maîtriser les fonciers nécessaires au développement de ce secteur qui couvre le nouveau centre bourg de St Pierre. Il reste a priori peu de fonciers non maîtrisés, et non bâtis.

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

- ➔ CONSIDERE que cette création de ZAD répond aux principes qui guident le Syndicat en charge du SCoT Pays Basque et Seignanx, en matière d'anticipation foncière et de mobilisation des outils d'actions foncières les plus à même de garantir la maîtrise publique du développement à court et moyen terme ;
- ➔ S'INTERROGE toutefois sur l'opportunité de maintenir cette ZAD, alors qu'a priori le DPU (en vigueur sur la commune) complété par une délibération motivée suffirait pour justifier d'une intervention sur les 2 terrains restant ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur ce projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur la nature des zonages qui pourraient être déployés dans ce périmètre, qui devront tenir compte des objectifs de sobriété foncière et de la nécessité de préserver, voire de renforcer les fonctionnalités agricoles et naturelles du territoire.

Le Conseil Syndical,

- ➔ PREND acte des délibérations de bureau.

Pour extrait conforme au registre  
Le Président,  
Marc BERARD

