


**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 22 JUIN 2023**

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à	
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	LACASSAGNE Alain		
		DE PAREDES Xavier			
	Sud Pays Basque	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine			
		GOYHETCHE Ramuntxo			
	Errobi	LABEGUERIE Marc	CARRERE Bruno		
	Nive-Adour	CIER Vianney	HARGUINDEGUY Jérôme	CIER Vianney	
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño			
		HARAN Gilles			
	Amikuze	DAGUERRE Mayie			
		ETCHEBER Peio			
	Garazi-Baïgorry		COSCARAT Jean-Michel		
	Soule Xiberoa	IRIART Jean-Pierre	ELGART Xabi		
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	GOITY Xalbat			
C.de communes du Seignanx	Pays de Bidache	AIME Thierry			
		DUFAU Isabelle			
		PEYNOCHE Gilles			

Absents : (CAPB) Maud CASCINO et Félix NOBLIA.

Date d'envoi de la convocation : 16/06/2023 Membres du Bureau en exercice : 23 (2 sièges vacants) Membres du Bureau présents : 14 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 15
--

Le Bureau syndical s'est réuni dans la salle des associations à Itxassou, le 22 juin 2023 à 18h30, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 16 juin 2023.

 Président de séance : Gilles PEYNOCHE, 1<sup>er</sup> Vice-Président

Secrétaire de séance : André LARRALDE

## Décision n°2023-14 – Avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 30 mars 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°3 du PLU de Bidart.

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 ; c'est également l'occasion d'y intégrer les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification en présence de Monsieur Marc BERARD, 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'urbanisme, au cadre de vie et à l'aménagement durable.

A la suite de la présentation, Monsieur BERARD quitte la séance pour la totalité du débat et du vote de la délibération.

### MODIFICATIONS CONCERNANT LES DISPOSITIONS DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

#### - La ventilation des typologies de logements sociaux attendus :

Avant modification, la règle ventilait les % d'obligation de production sociale : du PLS dans les petites opérations et du PLAI/PLUS dans les opérations de plus de 10 logements. Avec cette modification, cette précision est supprimée pour permettre plus de souplesse dans la programmation des opérations futures. Une évolution qui pourrait se traduire par une production de logements en accession sociale (type BRS) supérieure aux objectifs de la loi SRU et du PLH, au détriment de la production de logements locatifs sociaux.

#### - L'intégration d'un pourcentage de logements en accession intermédiaire :

La modification prévoit la production privée, une part d'« accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % » à destination de la classe moyenne hors plafonds sociaux, pour répondre à une demande exclue à ce jour du marché privé.

#### - L'abaissement des seuils de déclenchement des obligations de production de logements sociaux :

La modification prévoit la production d'un logement social dans les opérations de 3 logements, et de 2 (pour 1 auparavant) dans les opérations de 4 logements.

*Extrait du règlement :*

*Règle générale avant modification :*

<b>Seuils</b>	<b>Règle</b>
4 logements	au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale)
5 logements	au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale)
De 6 à 10 logements	un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS) en PLS réalisés par un organisme HLM
De 11 à 30 logements	un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40% de LLS (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10% de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20% d'accession sociale réalisée par un organisme HLM

**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 : 04/07/2023 - Certifié exécutoire le : 04/07/2023

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.

De plus de 30 logements	un taux minimum de 70 % de logements sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10% de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20% d'accession sociale réalisée par un organisme HLM
-------------------------	---

Règle générale après modification :

Seuils	Règle
3 logements	au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM
4 à 5 logements	au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM
De 6 à 9 logements	un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM
De 10 à 29 logements	un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ; la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %
De 30 logements et plus	un taux minimum de 70 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ; la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %

## MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UY

Le secteur UY sans indice est entièrement dédié aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Pour les espaces indicés, les destinations sont précisées :

- En UYa, le secteur est dédié au commerce et à l'artisanat ; les constructions industrielles sont interdites et les hauteurs maximales sont limitées à 10m ;
- En UYb et en UYc, l'habitat et l'hébergement hôtelier y sont autorisés sous condition, pour permettre l'implantation d'opérations mixtes ; une hauteur maximale des constructions est lissée (à savoir R+2 et 10m à l'égout du toit).

Pour toutes les zones, le stationnement isolé et collectif des caravanes est interdit, les aires de jeux et de sports sont autorisées.

Une emprise au sol de 60% est imposée dans les zones UY non indicées et UYc (cette emprise au sol existe déjà en zones UYa et b).

## MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT OYHAMBURUA

L'OAP est précisée dans le texte spécifiant les conditions d'urbanisation du site et dans son schéma d'aménagement.

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- Création des secteurs UA4, UA3c et UBa sur les zones urbanisées proches du rivage pour contraindre davantage les possibilités de développement.

En zone UA4, il est proposé de limiter les hauteurs à l'égout à 6 mètres (contre 7 mètres dans le règlement actuel) et à 8 mètres au faitage (contre 9 mètres actuellement) ainsi qu'un recul de 5m par rapport à la voie pour garder la perspective existante.

En zone UA3c, les nouveaux logements sont interdits, mais les activités de restauration et d'hôtellerie sont autorisées.

**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 : 04/07/2023 - Certifié exécutoire le : 04/07/2023

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.

En zone UBa, espaces proches du rivage, la hauteur autorisée de 7m à 5,5m, et celle de 9m au faitage à 7,5m.

- Création des secteurs UA3B et UA3C.

Le secteur UA3C sera dédié aux activités de restauration et d'hôtellerie.

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

- La zone UA3b est créée (elle préexistait sur le zonage -limitrophe de la station d'épuration) mais n'avait pas de règlement affilié), les constructions nouvelles et extensions d'habitations y sont interdites.
- Chacune des zone 1AU fera l'objet d'une seule opération d'ensemble globale couvrant l'entièreté du secteur.
- En zone 1AUy, les constructions à destination d'habitations autorisées ou non seront définies dans l'article 1 selon les sous-secteurs définis.
- En zone A, le stationnement de caravanes, habitations légères et résidences mobiles de loisirs sera interdit.
- En zones A, N et Ncu, la création de nouveaux logements sera interdite (excepté pour les agriculteurs), y compris dans le cas d'extension de constructions existantes.
- En zones N et Ncu, la création de piscines sera autorisée en extension des habitations existantes.
- Les piscines couvertes ou non devront s'implanter en recul des voies (à 5m minimum en zone UA), et pourront s'implanter plus près des limites séparatives.
- En zone Ncu, l'hébergement hôtelier sera interdit, excepté dans le cadre d'un changement de destination (château d'Ilbaritz) et les capacités d'extension seront diminuées de l'emprise au sol existante, passant de 50% à 20%.
- Les affouillements et les exhaussements sont interdits, sauf ceux « *directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages* ».
- Le dimensionnement des accès et voies de circulation est étendue aux parkings de plus de 5 stationnements.
- Lors des divisions parcellaires, les limites séparatives latérales devront être parallèles à l'une des limites latérales existantes.
- Les balcons sont rajoutés dans la liste des constructions pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction de l'implantation des constructions dans la bande de recul, à partir de la limite séparative, au même titre que les débords de toitures par exemple et à celle pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction de l'implantation des constructions dans la bande de recul d'implantation entre construction.
- La possibilité de création d'annexes en zone N est retiré conformément à la loi Littoral.
- L'article 11(aspect extérieur) est réécrit pour :
  - o Préciser le cadre général règlementaire et spécifiquement celui relevant du patrimoine par rapport aux autres constructions ;
  - o Préciser les règles sur les matériaux et façades ;
  - o Préciser les règles sur les ouvertures ;
  - o Préciser les règles sur les toitures ;
  - o Préciser les règles spécifiques à certaines annexes ;
  - o Réécrire les règles portant sur la réalisation des clôtures.
- L'article 12 (stationnement) est réécrit pour :
  - o Préciser les obligations en matière de stationnement pour les vélos, en quantité et en qualité ;
  - o Introduire une dérogation pour le bâti existant en zone UA ;
  - o Introduire une dérogation pour le bâti existant en zone UCa ;

**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 : 04/07/2023 - Certifié exécutoire le : 04/07/2023

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.

- Séparer les obligations concernant les véhicules motorisés de ceux concernant les vélos pour plus de lisibilité ;
- Revoir les obligations quantitatives imposées pour certaines destinations ;
- Exclure les stationnements du domaine public en zone a et Ncu.
- L'article 13 est réécrit pour :
  - Mettre en place un coefficient de pleine terre issu du zonage pluvial de l'agglomération ;
  - Intégrer l'obligation de plantation en fonction de la taille des aires de stationnement ;
  - Privilégier les essences locales.

## MODIFICATIONS MINEURES REGLEMENTAIRES

---

- Création d'un lexique.
- Rectification d'erreurs, d'oublis et actualisation des articles du code de l'urbanisme.

## MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

---

- Suppression des emplacements réservés 6, 35, 39, 46, 53, 61, 65, 66, 70, 84, A, B, C et E
- Créations d'emplacements réservés :

N°	Désignation de l'opération	Collectivité attributaire	Objectif de cet emplacement réservé
92	Renaturation du terrain, à vocation de loisir et de détente (emprise de 19625 m <sup>2</sup> )	SIAZIM	Cet espace, qu'occupait un centre de vacances GRDF (présence de bâtiments) est aujourd'hui en friche et squatté. La collectivité souhaite réhabiliter ce secteur, mais en confirmant sa vocation naturelle.
93	Création d'un espace de maraîchage et de pâturage (emprise de 42435 m <sup>2</sup> )	Commune	Assurer une production locale de fruits et légumes en circuit court. Permettre à la collectivité de répondre aux demandes d'installations des agriculteurs et des maraîchers
94	Prolongement du chemin rural Mikelanto (emprise de 706 m <sup>2</sup> )	Commune	Finir une liaison

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

➔ **RECONNAIT L'ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE BIDART DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**, avec un objectif de 65% de la production de logements dédiée au logement social fixé dans le PLH (taux le plus élevé des communes soumises à la loi SRU sur le territoire du SCOT). Les élus soulignent la volonté d'accroître le niveau d'exigence vis à vis des porteurs de projets collectifs, en imposant avec cette modification n°3 la réalisation de logement social dès les opérations de 3 logements ; de même, en introduisant la nécessité d'une accession intermédiaire à prix maîtrisé, pour faciliter le parcours résidentiel de la populations dont les revenus ne permettent pas d'accéder au marché libre, alors qu'ils sont trop élevés pour l'accession sociale (type BRS).

➔ **DEMANDE NEANMOINS QUE LA REDACTION DE LA REGLE RELATIVE A LA MIXITE SOCIALE SOIT PRECISEE, AFIN DE GARANTIR LA PRODUCTION D'UNE PART DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, A MINIMA, AU NIVEAU PRESCRIT PAR LE PLH**, comme s'y engage la commune dans un courrier qu'elle a transmis au Syndicat et qu'elle compte joindre à l'enquête publique.

Le Bureau rappelle que la structuration d'une offre de logements diversifiée nécessite d'assurer une production de logements locatifs sociaux suffisante, conformément aux attendus de la loi SRU. Le logement locatif social ne peut pas être la variable d'ajustement des projets, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété comme en location).

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,

Gilles PEYNOCHE

