

**CONSEIL SYNDICAL JEUDI 20 JUILLET 2023**

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque		Excusés Agglomération Pays Basque	
AIMÉ Thierry	HARAN Gilles	BERTHET André	MAGIS Jean-Noël
BERARD Marc	HARGUINDEGUY Jérôme	BETAT Sylvie	MIALOCQ Marie José
CASCINO Maud	IRIART Jean-Pierre	BURRE-CASSOU Marie-Pierre	MOUESCA Colette
CIER Vianney	IRIBARNE Pascal	CARRERE Bruno	SAINT ESTEVEN Marc
COURCELLES Gérard	LAHORGUE Michel	COSCARAT Jean-Michel	SORHUET Vincent
DAGORRET LACARRA Anita	LARRALDE André	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine	VAQUERO Manuel
DAGUERRE Mayie	MAILHARIN Jean-Claude	DELOBEL Marie-Anne	
DE PAREDES Xavier	MAUROU Hervé	DUHART Agnès	
ELGART Xavier	MAZAIN Eric	DURRUTY Sylvie	
ESPILONDO Pierre	NOBLIA Félix	ECHEVERRIA Philippe	
ETCHEBER Peio	OÇAFRAIN Jean-Marc	ELGOYEN-HARITCHET Valérie	
ETCHEBERRY Jean-Jacques	PARGADE Isabelle	KAYSER Mathieu	
ETCHEMENDY René	ROLLING Eric	KEHRIG COTTENÇON Chantal	
GASTAMBIDE Arño	THICOIPÉ Xabi	LABÈGUERIE Marc	
GONZALEZ Francis		LACASSAGNE Alain	
GOYHETCHE Ramuntxo		LASSABE Gilles	
GOYTY Xalbat		LASSERRE Jean-François	
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx		Excusés Communauté de Communes du Seignanx	
LESTANGUET Jean-Romain		BELIN Eva	FICHOT Julien
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	DUMORTIER Anne	BETAT Sylvie	DAGUERRE Mayie
DUHART Agnès	LENERT Bernard	DUFAU Isabelle	PEYNOCHE Gilles
ELGOYEN-HARITCHET Valérie	DULIN Geneviève		

Absents : (CAPB) ALDANA-DOUAT Eneko, AROSTEGUY Maider, BERCAITS Christian, HIRIGOYEN Roland, IHIDOY Sébastien, LASCUBÉ Grégoire.

Date d'envoi de la convocation : 13 juillet 2023  
Délégués titulaires en exercice : 66  
Membres titulaires et suppléants présents : 36  
Membres votants (présents ou représentés) : 38

Président de séance : Marc BERARD, Président  
Secrétaire de séance : Félix NOBLIA

Le conseil syndical s'est réuni à Hasparren (Pôle du Pays d'Hasparren) le 20 juillet 2023 à 18h30 et a délibéré sur la question suivante :

*La présente délibération 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.*

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.**  
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

## OJ n°6 – Information : 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 22 JUIN 2023 :**

#### Décision n°2023-10 – Avis sur le projet de création de ZAD à Biarritz

La Communauté d'Agglomération souhaite maintenir une ZAD sur le secteur d'Iraty (actuellement zone à vocation économique autour de la gare de Biarritz), afin de mettre en œuvre un projet urbain d'envergure. Le secteur a déjà fait l'objet d'acquisitions foncières par l'EPFL et doit faire l'objet d'une étude de programmation.

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de ZAD à Biarritz ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur d'éventuelles demandes d'ouvertures à l'urbanisation sur tout ou partie du périmètre, même si le projet ne prévoit pas à ce stade d'évolution des espaces bâtis.

#### Décision n°2023-11 – Avis sur le projet de création de ZAD à Béhorleguy

La commune intègre au périmètre de la ZAD l'ensemble des bâtiments composant son centre-bourg, afin de pouvoir intervenir sur des bâtiments (qui pourraient être mis en vente à court terme, afin d'y créer des logements (opération publique).

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de ZAD à Béhorléguay ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur d'éventuelles demandes d'ouvertures à l'urbanisation sur tout ou partie du périmètre, même si le projet ne prévoit pas à ce stade d'évolution des espaces bâtis.

### Décision n°2023-12 – Avis sur le projet de création de ZAD à Aïcirits-Camou-Suhast

La commune souhaite intervenir sur un secteur faisant l'objet d'un accompagnement de l'EPFL pour un projet en renouvellement urbain à destination d'habitat. Une partie des terrains a déjà été acquise.

En l'absence de droit de préemption, la ZAD est donc l'outil adéquat pour poursuivre les acquisitions foncières et éviter des références de prix trop importantes.

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de ZAD à Aïcirits-Camou-Suhast ;
- ➔ **SOUHAITE RAPPELER** que l'avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur d'éventuelles demandes d'ouvertures à l'urbanisation sur tout ou partie du périmètre, même si le projet ne prévoit pas à ce stade d'évolution des espaces bâtis.

### Décision n°2023-13 – Avis sur le projet de modification n°7 du PLU d'Anglet

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 27 avril 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°7 du PLU d'Anglet.

Cette modification vise une évolution du règlement du PLU pour permettre la réalisation du projet urbain prévu sur l'ancien centre technique municipal d'Anglet.

Elle propose :

– **Une évolution des limites de zones : extension de la zone UB sur l'emprise du projet :**

Aujourd'hui, le secteur de projet se situe en zone UC1.

Les destinations autorisées sur cette zone (uniquement des logements), ainsi que des hauteurs limitées à R+2, contraignent fortement le projet.

En effet, le projet prévoit l'intégration de services et d'hébergements (le co-living), ainsi que des hauteurs ponctuelles à R+3.

Il est donc proposé de basculer l'ensemble de l'emprise en zone UB limitrophe.

– **La création d'un plan masse :**

L'intégration d'un plan masse permet d'adapter finement le règlement pour cadrer la réalisation du projet.

Il vient réglementer spécifiquement :

- Les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (article 3) ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ;

*La présente délibération 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.*

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

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
  - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) ;
  - L'emprise au sol des constructions (article 9) ;
  - La hauteur maximale des constructions (article 10) ;
  - Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations (article 13).
- **La création d'une servitude de mixité sociale, en application du L.151-15 du CU :**  
Cette servitude indique les % de logements demandés en logements maîtrisés, BRS et locatifs sociaux. Le programme de logements devra comporter :
- au moins 6% de logements en accession intermédiaire à prix maîtrisé ;
  - au moins 30% de logements en accession sociale à la propriété de type BRS;
  - au moins 10% de logements locatifs sociaux en PLAI / PLUS.

Sans cette adaptation de la règle par la servitude, le projet serait intégré dans le secteur 1 de diversité sociale qui impose que « pour toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, 30% de cette surface devra être consacrée à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux et 10% à la réalisation de logements en accession aidée au sens du PLH ».

#### L'AVIS DU BUREAU DU SCOT

---

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

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

- ➔ SALUE LA QUALITE DU TRAVAIL MENE SUR CE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PARTICULIEREMENT VERTUEUX SUR LES ASPECTS ECOLOGIQUES ET CLIMATIQUES, puisqu'il intègre des critères ambitieux de qualité urbaine (désimperméabilisation des sols, circulation et connexion au quartier...) et de qualité des logements, qui devraient désormais guider toutes les opérations (bioclimatisme, gestion de boucles énergétiques pour le confort d'hiver et le confort d'été... ).
- ➔ DEMANDE A LA COMMUNE DE REVOIR LA PROGRAMMATION DU PROJET POUR AUGMENTER NOTABLEMENT LA PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, comme l'autorise la servitude de mixité sociale proposée par cette modification, puisqu'elle prévoit au moins 10 % de logements locatifs sociaux

*La présente délibération 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.*

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.**  
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

En effet, bien que le projet affiche l'intention de répondre à l'accueil de familles et de populations aux revenus modérés, la production de logements « à loyer modéré » ne représente que 10% du programme envisagé, et l'accession sociale 30% (soit 12 logements locatifs sociaux et 36 en BRS contre 65 logements en accession libre, 7 logements à prix maîtrisé)

Aussi le Bureau formule une réserve sur cette programmation, majoritairement destinée à de l'accession libre (à plus de 54%) alors que la commune est déficitaire en logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU, et que le projet se déploie sur un foncier public qui aurait pu permettre une opération en VEFA inversée.

La succession des modifications du PLU d'Anglet ne permet pas aux élus syndicaux d'appréhender la perspective de développement du logement social à l'échelle de la commune. Le Bureau aurait souhaité comprendre comment, où et dans quel délai, la commune d'Anglet compte répondre à ses engagements en matière de logements sociaux (au regard du PLH et de la loi SRU). Cela aurait permis de mieux évaluer l'impact réel de la modification n°7 sur les objectifs et les équilibres de la commune.

- ➔ **RAPPELE QUE LE LOGEMENT SOCIAL, PLUS PARTICULIEREMENT LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, NE DOIT PAS ETRE LA VARIABLE D'AJUSTEMENT DES PROJETS**, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété ou en location).

### 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.

Cette modification concerne notamment les dispositions de production du logement social.

Elle propose :

- **Un assouplissement dans 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 logements sociaux (pour 1 auparavant) dans les opérations de 4 logements.

**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'accès 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).

*La présente délibération 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.*

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.**  
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

### Décision n°2023-15 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ahetze

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 2 mai 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification simplifiée n°1 du PLU d'Ahetze.

Cette modification concerne l'évolution des dispositions de production du logement social.

Elle propose :

- **L'intégration les opérations de réhabilitation aux obligations de création de logements sociaux :**  
« Toute opération de constructions nouvelles, ou de réhabilitation, de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat » ;
- **La création d'un nouveau seuil au sein des obligations de création de logements sociaux et intermédiaires :**  
Auparavant, les seuils étaient instaurés pour les opérations de 4 à 10 logements, de 10 à 30 logements et au-delà de 30. Un nouveau seuil entre 6 et 10 logements est institué ;
- **Le relèvement des taux de logements sociaux pour les opérations de taille moyenne (de 6 à 30 logements) ;**
- **L'intégration de l'accession et la location maîtrisées aux servitudes de mixité sociale, en supplément des logements sociaux.**

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'Ahetze, et salue les efforts volontaristes et significatifs de la commune en faveur de la mixité sociale.
- ➔ **A CONSTATE UNE ERREUR MATERIELLE A RECTIFIER** dans le dossier concernant la hauteur maximale des portails, en page 4 la hauteur est portée à 1,50m et page 10 la hauteur est portée à 1,80m.

### Décision n°2023-16 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT de MACS

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté de communes MACS le 29 mai 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification simplifiée n°1 du SCoT de MACS.

Cette modification avait fait l'objet d'une première sollicitation. Le Bureau avait alors émis un avis favorable avec recommandation en Bureau du 3 novembre 2022. La recommandation inscrite dans la délibération a été prise en compte dans le nouveau dossier de modification.

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 SCoT de MACS.

*La présente délibération 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.*

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.**  
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

**BUREAU DU 06 JUILLET 2023 :****Décision n°2023-17 – Avis sur le projet de révision du P.L.U. d’Espelette**

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 révision du PLU d’Espelette.

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 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 révision, en présence de Monsieur IPUTCHA, Maire d’Espelette, de Monsieur BRUAT, adjoint à l’urbanisme et aux travaux à la Mairie d’Espelette, de Madame KABS, chargée de planification à la CAPB et de Madame ROCA, Adjointe au responsable du service Territoires et Urbanisme et chargée d’études à l’APGL.

Dans le cadre réglementaire actuel et au regard des ambitions portées par le Syndicat dans la perspective du futur SCoT Pays Basque & Seignanx, certains points retiennent notre attention.

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du PLU d’Espelette.
- ➔ CONSTATE QUE LE PROJET VISE A RECENTRER LE DEVELOPPEMENT EN CONTINUTE DES ESPACES BATIS, au nord de la commune, et à ouvrir les zones d’extension de manière progressive.
- ➔ DEMANDE QUE LE PROJET GARANTISSE UNE PART DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA PRODUCTION GLOBALE de logements, en précisant la règle ad hoc dans le règlement écrit et/ou les orientations d’aménagement.
- ➔ CONSEILLE A LA COLLECTIVITE D’ENVISAGER UNE DENSIFICATION PLUS IMPORTANTE DES ZONES URBAINES UB. En effet, l’analyse des capacités de densification de ces tissus est réalisée en reproduisant les densités qui y sont déjà constatées. Il serait intéressant d’envisager des densités plus importantes et un cadrage des modalités d’évolution de ces quartiers, comme, par exemple, une OAP.

*La présente délibération 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.*

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

Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

### Décision n°2023-18 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU d'Anglet en vue de l'extension du cimetière de Blancpignon

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Commune d'Anglet en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la mise en compatibilité du PLU d'Anglet.

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

- ➔ SALUE LA QUALITE ET LA PRECISION DU TRAVAIL TECHNIQUE QUI JUSTIFIE LE CHOIX D'UNE EXTENSION DU CIMETIERE DE BLANCPIGNON, ainsi que les modalités d'aménagement retenues pour limiter et compenser l'impact de cette extension sur le massif forestier du Pignada
- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de mise en compatibilité du PLU d'Anglet.

### Décision n°2023-19 – Avis sur le projet de modification n°13 du PLU de Biarritz

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 27 juin 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°13 du PLU de Biarritz.

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°13 du PLU de Biarritz.

### Décision n°2023-20 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Martin de Seignanx

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté de communes du Seignanx le 12 juin 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Martin de Seignanx.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants 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 Gilles PEYNOCHE, adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat à la Mairie de Saint Martin de Seignanx.

*La présente délibération 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.*

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.**  
Certifié exécutoire - Transmis au contrôle de légalité le : 26/07/2023

La modification simplifiée propose diverses modifications règlementaires :

- une modification de l'OAP n°5 du Séqué
- Une modification de l'OAP n°11 « Grand Jean »
- La création du secteur Uhc.2
- L'augmentation des obligations de production de logement social en zone Uhc et Uhp 1
- L'harmonisation de la hauteur maximale des clôtures

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

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 Martin de Seignanx.

### Décision n°2023-21 – 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 de Suhescun

La commune de Suhescun a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 22 mai 2023, dans le cadre d'une demande de dérogation préfectorale<sup>1</sup>.

La commune ne dispose pas de document d'urbanisme, comme toutes les communes au RNU elle est donc soumise au principe d'urbanisation limitée (les constructions ne sont autorisées que dans les parties urbanisées de la commune). Pour déroger à cette règle des exceptions sont prévues par le code de l'urbanisme<sup>2</sup>, notamment lorsque le conseil municipal considère, par délibération motivée, que l'intérêt de la commune justifie une ouverture à l'urbanisation hors des parties urbanisées.

La commune, n'étant pas couverte par un SCoT opposable, doit donc obtenir cette dérogation du Préfet en application de l'article L142-5 du CU. Le Préfet prend cette dérogation au regard de deux avis :

- l'avis de la CDPENAF ;
- **l'avis du syndicat mixte du SCoT (SM SCoT).**

<sup>1</sup> Dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> cf. art L.111-4 et L.111-5

### Nature de la sollicitation

L'ouverture à l'urbanisation est sollicitée dans le cadre d'un certificat d'urbanisme pour la construction de 3 lots à bâtir, pour la construction de 3 maisons individuelles, sur le terrain communal de l'ancien presbytère.

Terrains à ouvrir à l'urbanisation : 3 parcelles de 2350, 2100 et 2000m<sup>2</sup> à détacher, sur une unité foncière d'un total de 12 654m<sup>2</sup>.

Situation : Projet situé à 100m du bourg par la route.

Assainissement et réseaux : les terrains sont reliés à l'eau potable. Des travaux d'extension du réseau électrique seront nécessaires pour desservir l'intérieur de l'unité foncière. Les constructions devront prévoir des systèmes d'assainissement non collectif.

Usage du sol : prairie.

Pour les élus syndicaux, les collectivités doivent jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elles accompagnent.

Le SCoT en cours d'élaboration cherche à contenir l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols, pour répondre entre autres aux enjeux climatiques et agricoles. 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 reconnaît le bien-fondé du projet communal pour permettre de stabiliser la population, et de conforter les espaces bâtis existants, mais ce projet d'ouverture à l'urbanisation mobilise beaucoup de foncier pour accueillir seulement 3 maisons individuelles.

Un projet de division et des formes plus compactes et mieux intégrées à la topographie et à l'orientation des bâtis environnants serait préférable, dans la continuité des réflexions sur la sobriété foncière et sur l'insertion des projets de construction qui guident l'élaboration du PLUi et du SCoT.

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

- ➔ **EMET UN AVIS DEFAVORABLE** sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation à Suhescun tel que présenté aujourd'hui. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de 12 654m<sup>2</sup> représente une consommation foncière beaucoup trop importante pour la production de 3 logements. De plus, le schéma d'implantation des maisons montre qu'une nouvelle composition (lots de surfaces réduites, rapprochement des constructions vers les espaces déjà bâtis...etc.) pourraient répondre aux orientations du SCoT.
- ➔ **DEMANDE DONC QUE LE PROJET SOIT REVU EN PROPOSANT UN TENEMENT FONCIER PLUS REDUIT POUR LE MEME NOMBRE DE LOGEMENTS ET UNE ORGANISATION DU BATI PLUS COMPACTE ET AGGLOMERE.**

*La présente délibération 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.*

## Décision n°2023-22 – 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

La commune d'Ordiarp a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 31 mai 2023, dans le cadre d'une demande de dérogation préfectorale<sup>3</sup>.

La commune ne dispose pas de document d'urbanisme, comme toutes les communes au RNU elle est donc soumise au principe d'urbanisation limitée (les constructions ne sont autorisées que dans les parties urbanisées de la commune). Pour déroger à cette règle des exceptions sont prévues par le code de l'urbanisme<sup>4</sup>, notamment lorsque le conseil municipal considère, par délibération motivée, que l'intérêt de la commune justifie une ouverture à l'urbanisation hors des parties urbanisées.

La commune, n'étant pas couverte par un SCoT opposable, doit donc obtenir cette dérogation du Préfet en application de l'article L142-5 du CU. Le Préfet prend cette dérogation au regard de deux avis :

- l'avis de la CDPENAF ;
- l'avis du syndicat mixte du SCoT (SM SCoT).

### Nature de la sollicitation

L'ouverture à l'urbanisation est sollicitée dans le cadre de l'aménagement d'un lot de 1770 m<sup>2</sup> détaché de la parcelle AW0148 dans la continuité du projet de lotissement « Khalbelguy », pour la construction d'une maison d'habitation.

Il est proposé de remplacer le lot n°6 du premier projet de lotissement par ce lot sur la parcelle AW0148.

Le premier projet de lotissement a fait l'objet d'une demande d'avis en juillet 2022.

Pour les élus syndicaux, les collectivités doivent jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elles accompagnent.

Le SCoT en cours d'élaboration cherche 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. La perspective d'un développement résidentiel sur la commune d'Ordiarp est donc vu positivement par le Bureau syndical. Néanmoins, par sa forme, ce projet de lotissement en extension ne semble pas adapté aux enjeux actuels, et même au site dans lequel il s'inscrit.

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

- ➔ **DEPLORE que le projet d'ouverture à l'urbanisation n'ait pas évolué, malgré les réserves émises par le Bureau du SCoT en juillet 2022.**

<sup>3</sup> Dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> cf. art L.111-4 et L.111-5

- REGRETTE que le boisement initial ait fait l'objet d'une coupe-rase.
- REITERE les réserves émises en 2022, et les complète pour que soient restaurées les qualités paysagères du site.
- Pour accepter ce projet, le Bureau demande donc que :
- Le schéma d'implantation des constructions soit revu pour proposer une composition plus agglomérée et compacte, permettre une conception bioclimatique des bâtis et limiter l'impact des voiries sur ce site.
  - Le projet intègre des modalités de reboisement et d'intégration paysagère des bâtis, au moins équivalentes à l'esquisse jointe au projet pour limiter l'artificialisation des sols. La partie du boisement restante devra notamment être conservée et confortée.

Le Conseil Syndical a pris acte du compte rendu des décisions du Bureau syndical.

Pour extrait conforme au registre

Le Président,

Marc BERARD

