

CONSEIL SYNDICAL JEUDI 19 OCTOBRE 2023

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque		Excusés Agglomération Pays Basque	
AIMÉ Thierry	HARAN Gilles	BETAT Sylvie	MIALOCQ Marie José
BERARD Marc	HARGUINDEGUY Jérôme	CASCINO Maud	NOBLIA Félix
BERTHET André	IRIART Jean-Pierre	DELOBEL Marie-Anne	PARGADE Isabelle
BURRE-CASSOU Marie-Pierre	IRIBARNE Pascal	DUHART Agnès	SAINT ESTEVEN Marc
CARRERE Bruno	LAHORGUE Michel	DURRUTY Sylvie	SORHUET Vincent
CIER Vianney	MAILHARIN Jean-Claude	ECHEVERRIA Philippe	
COSCARAT Jean-Michel	MAUROU Hervé	ELGOYEN-HARITCHET Valérie	
COURCELLES Gérard	MOUESCA Colette	GASTAMBIDE Arño	
DAGORRET LACARRA Anita	OÇAFRAIN Jean-Marc	GOITY Xalbat	
DARRIEUX-JUSON Olivier	ROLLING Eric	KEHRIG COTTENÇON Chantal	
DE PAREDES Xavier	THICOIPÉ Xabi	LABÈGUERIE Marc	
ELGART Xavier		LACASSAGNE Alain	
ESPILONDO Pierre		LARRALDE André	
ETCHEBER Peio		LASSABE Gilles	
ETCHEBERRY Jean-Jacques		LASSERRE Jean-François	
GONZALEZ Francis		MAGIS Jean-Noël	
GOYHETCHE Ramuntxo		MAZAIN Eric	
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx		Excusés Communauté de Communes du Seignanx	
BELIN Eva	LESTANGUET Jean-Romain	FICHOT Julien	
DUBERT Francis		PEYNOCHE Gilles	
DUFAU Isabelle			
Suppléants présents mandatés par des titulaires		Procurations de titulaires excusés à des titulaires	
Titulaires excusés	Suppléants désignés	Titulaires excusés	Titulaires désignés
ELGOYEN-HARITCHET Valérie	LENERT Bernard	PEYNOCHE Gilles	DUFAU Isabelle
SORHUET Vincent	HIRIBARREN Mikel	SAINT ESTEVEN Marc	HARGUINDEGUY Jérôme

Absents : (CAPB) ALDANA-DOUAT Eneko, AROSTEGUY Maïder, BERCAITS Christian, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, ETCEMENDY René, HIRIGOYEN Roland, IHIDOY Sébastien, KAYSER Mathieu, LASCUBÉ Grégoire, VAQUERO Manuel.

Date d'envoi de la convocation : 13 octobre 2023
Délégués titulaires en exercice : 66
Membres titulaires et suppléants présents : 34
Membres votants (présents ou représentés) : 36

Président de séance : Marc BERARD, Président

Secrétaire de séance : ELGART Xavier

Le conseil syndical s'est réuni à Ustaritz (Mairie – Salle du Conseil municipal) le 19 octobre 2023 à 18h30 et a délibéré sur la question suivante :

OJ n°4 – Administration Générale : Compte rendu des décisions du Bureau Syndical

Rapporteur : Marc BERARD, Président

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 14 SEPTEMBRE 2023 :

Décision n°2023-23 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Biarritz en vue de l'aménagement du quartier et de la plaine des sports d'Aguilera

Le Syndicat Mixte du SCOT a été sollicité par la CAPB en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la mise en compatibilité du PLU de Biarritz.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt du projet de mise en compatibilité du PLU, en présence de Mesdames Maider AROSTEGUY, Maire de Biarritz, Maud CASCINO, adjointe déléguée à l'urbanisme et à l'habitat, Patricia POURVAHAB, adjointe déléguée au logement et de Monsieur Jean-Luc LOUIS, chargé de mission Grands projets à la Mairie de Biarritz.

Cette procédure a fait l'objet d'un examen conjoint le 14 septembre 2023, au cours duquel la représentante du Syndicat a demandé que l'avis du Bureau – exprimé après l'examen conjoint - soit joint au dossier de mise en compatibilité.

Le projet de renouvellement urbain d'Aguilera concerne le foncier public du plateau sportif d'Aguilera. Il se situe en limite de zones résidentielles, le long le Boulevard du BAB, axe structurant de l'agglomération et s'étend sur environ 11ha.

La commune souhaite remettre à niveau les équipements sportifs existants, la plupart n'étant plus aux normes, et se saisir de cette réserve foncière pour développer des opérations de logements intégrant des logements sociaux.

Les terrains sont actuellement classés en zone Na (équipements de sports et de loisirs). Il est donc nécessaire de modifier leur zonage pour permettre la construction de logements.

Le projet doit permettre de :

- Rénover les équipements sportifs
- Produire du logement, dont au moins 56% de logements sociaux
- Améliorer les circulations
- Aménager les espaces publics
- Mettre en valeur les espaces verts et boisés.

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 : 25/10/2023

Ainsi, le projet prévoit la réalisation de plusieurs opérations, pour une production totale de 300 à 350 logements. Avec 56% de logements sociaux, tel qu'annoncé dans le dossier, ce sont 168 logements sociaux qui seraient programmés, dont 30% de PLAI, 40% de PLUS et 30% de BRS ; 44% de logements libres, soit 132 logements à prix libre.

La commune de Biarritz est soumise à l'article 55 de la loi SRU, qui exige que 25% du parc de résidences principales soit constitué de logements sociaux. Au 1er janvier 2022, Biarritz comptait 1655 logements sociaux, soit près de 11% de son parc de Résidences Principales (pour 1508 en 2017 soit 10% de son parc, et pour 1315 soit 8,77% de son parc il y a 10 ans). Depuis 2020, compte tenu de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées la commune a été reconnue comme commune « carencée¹».

Pour rappel, le SCoT de l'Agglomération de Bayonne Sud Landes demande que (cf. DOO p.27) :

- Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU doivent résorber leur déficit d'offre de logements locatifs sociaux ;
- Traduire dans les PLH cette volonté en objectifs quantitatifs précis ;
- Assurer dans les PLU la mise en œuvre des moyens règlementaires nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Dans ce contexte, le PLH 2021-2026, fixe à la commune de Biarritz un objectif de production de 60 % de logements sociaux (sur sa production annuelle de logements) pour résorber, au moins en partie, le déficit SRU.

Ce taux est un minimum. Il correspond à 78 logements sociaux par an, sur une production moyenne estimée de 130 logements par an.

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 :

- ➔ **SE FELICITE QUE LES ELUES DE LA COMMUNE SE SOIENT ENGAGEES EN SEANCE A ACCROITRE LE NIVEAU D'EXIGENCE EN LOGEMENTS SOCIAUX, EN PLAÇANT L'OBJECTIF A 60% MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA PROGRAMMATION A VENIR CONFORMEMENT AUX PRECONISATIONS DU PLH**
Pour le Syndicat du SCoT, le logement social, plus particulièrement le logement locatif social, ne doit 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 ou en location).
- ➔ **DANS CE CONTEXTE, LE BUREAU EMET UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BIARRITZ, à condition que la collectivité respecte cet engagement et assure une production de logements sociaux d'au minimum 60% sur le projet**

¹ La prise d'un arrêté de carence sanctionne, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets de département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logement sociaux sur ces communes. Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/article-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi>

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.

- Concernant la programmation, le Bureau demande qu'une attention particulière soit portée par la collectivité sur le montant de la redevance due à l'OFS pour les logements en BRS et que cette redevance soit fixe, afin d'anticiper les risques de précarisation des accédants due à l'augmentation du coût de l'énergie et de la vie.
 - Pour compléter l'engagement de la commune, le Bureau invite à intégrer dans la programmation une part de logement libre à « prix maîtrisé » afin de mieux répondre aux besoins de la population locale et d'éviter, autant que faire se peut, l'augmentation du taux de résidences secondaires, déjà très haut dans la commune.
-
- ➔ **PROPOSE QUE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR INTEGRE DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES** pour assurer la préservation voire la restauration de la biodiversité et l'optimisation des ressources (approches bioclimatiques, mobilisation des eaux pluviales, production d'énergies renouvelables et solutions fondées sur la nature pour assurer au maximum l'autonomie du site vis-à-vis des ressources, voire pour répondre aux besoins des voisinages...).
 - ➔ **INVITE AU RENFORCEMENT DES LIENS AVEC LES QUARTIERS ALENTOURS AFIN DE FACILITER L'INTEGRATION DE CE NOUVEAU QUARTIER DANS LA VILLE**

Décision n°2023-24 – Avis sur le projet de de mise en compatibilité du PLU de Bayonne en vue de l’implantation d’un centre médical avenue du 14 avril

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la mise en compatibilité du PLU de Bayonne.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt du projet de mise en compatibilité visant l’implantation d’un centre médical avenue du 14 avril. Cette procédure fera l’objet d’un examen conjoint le 26 septembre 2023. La présente délibération pourra être jointe au dossier de mise en compatibilité.

Le déplacement (en cours de réalisation) du centre d’oncologie et de radiologie sur l’avenue du 14 avril est l’opportunité pour la collectivité de développer un pôle complet d’activités médicales autour du traitement du cancer.

Afin de compléter l’offre de services du centre d’oncologie, il est proposé la réalisation d’un centre médical accueillant :

- un centre d’imagerie, en rez-de-chaussée, permettant la réalisation de tous les actes de dépistage et de suivi du cancer : deux salles d’échographies, une salle de radiographie, une salle de mammographie, une salle de scanner et une salle IRM ;
- Un laboratoire d’analyses médicales, également en rez-de-chaussée, permettant aux patients de réaliser leurs bilans biologiques complets avec remise rapide des résultats en vue de bénéficier de leurs traitements anti-cancéreux (suivi sanguin sous chimiothérapie, test prédictif de bonne tolérance à la chimiothérapie, dosage des marqueurs tumoraux) ;
- Des bureaux de consultations médicales et paramédicales en lien (cardiologues, endocrinologues, rhumatologues, stomatologues, oncologues, médecins spécialisés de la douleur...).

Il s’agit ici d’améliorer la prise en charge des patients et de répondre à un enjeu de santé publique.

La vocation même du centre médical milite pour une implantation au plus près du centre d’oncologie. Ainsi, il vient se positionner sur la parcelle limitrophe directement à l’ouest de celui-ci, le long de l’avenue du 14 avril 1814 à Bayonne, en face de la résidence Breuer sur des terrains appartenant à la CAPB, à proximité de plusieurs équipements publics installés récemment dans la zone (le lycée Etchepare, la chaufferie bois).

Le projet se positionnera sur un terrain d’environ 2700m², aujourd’hui constitué de taillis, arbustes et arbres non remarquables (zone rudérale) et quelques arbres d’intérêt (épicéas) qui seront préservés. La parcelle était autrefois occupée et artificialisée (maison -détruite au début des années 2012- et jardin d’agrément).

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 (moins le pouvoir de Monsieur LACASSAGNE, élu de Bayonne) :

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Bayonne.
- ➔ **INVITE LA COLLECTIVITE A RESTER PROPRIETAIRE DES TERRAINS** afin de maîtriser, sur le long terme, la vocation du site et ne laisser aucune prise aux risques de spéculation
- ➔ **PROPOSE que l'aménagement du quartier fasse l'objet d'un projet d'ensemble** pour faciliter un fonctionnement mutualisé et optimisé des infrastructures et assurer une cohérence de l'ensemble du secteur.

Décision n°2023-25 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Lahonce

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 10 juillet 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Lahonce.

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 simplifiée.

Le projet propose les modifications concernant :

Modification de la règle générale de production de logement social :

au regard du PLH de la CAPB, il est proposé de renforcer les obligations de production du logement social. Actuellement en zone UB et UC, il est demandé : **20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à partir de la création de 8 logements**, arrondis à l'entier supérieur (soit pour 8 logements production de 2 LLS et ainsi de suite).

Avec cette modification, il est proposé d'exiger une production minimale, pour les opérations :

- **de 4 à 10 logements : de 50% en accession sociale et 50% en libre ;**
- **plus de 10 logements : de 30% LLS, 40% en accession sociale, 30% en libre.**

Cette augmentation du pourcentage dans les opérations de plus de 10 logements s'accompagne d'une modification du type de logement social produit, puisqu'est introduit une obligation de production de logements en accession sociale.

Suppression de l'emplacement réservé A qui imposait une programmation d'a minima 50% de LLS sur une parcelle de la zone UB.

Création d'un périmètre permettant d'y surseoir à statuer sur toutes demandes d'autorisations d'urbanisme dans l'attente d'acquisitions foncières et de déploiement d'un projet d'ensemble par la collectivité (article L.424-1 3° du code de l'urbanisme).

Élargissement du choix de clôtures aux grilles / grillages.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées (moins le pouvoir de Monsieur HARGUINDEGUY, élu de Lahonce) :

➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Lahonce.

Concernant la réalisation de logements sociaux, le Bureau a souhaité rappeler l'importance de répondre aux besoins des différents types de population en matière de logements et donc d'intégrer, autant que possible, dans la production logement libre une part de « logements libres maîtrisés » proposant des prix d'acquisition plus accessibles que le marché privé actuel.

Concernant la modification règlementaire sur le choix des clôtures, le Bureau rappelle l'importance de veiller à la qualité paysagère des espaces publics, entre autre par le traitement -pourquoi pas végétalisé - des limites entre espaces privés et espaces publics.

Décision n°2023-26 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. d’Ustaritz

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d’Agglomération Pays Basque le 10 juillet 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification simplifiée n°1 du PLU d’Ustaritz.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de révision, en présence de Monsieur CARRERE, Maire d’Ustaritz.

Le projet propose :

Des modifications dans le cadre du déféré de l’Etat en date du 14 décembre 2020

- Modification de zonage de 2AUy (zone à urbaniser économie) à A (agricole) - secteur « atchoaenea » en limite d’Arcangues :
L’Etat demande de classer ce secteur en zone A agricole, du fait de la présence d’une zone Natura 2000 et d’un réservoir de biodiversité définis dans le PLU.

De plus, le déféré s’inquiète du développement d’une ZAE (vouée à accueillir des activités nuisantes) en limite d’un secteur d’habitat et de l’absence d’accès par le sud ou par Planuya.

- Modification de zonage de UYa (zone urbaine économique) à Nbd (zone naturelle) et extension de la trame d’Espaces Boisés Classés (EBC) :
Le déféré demandait de prendre en compte un espace boisé existant.
- Modification règlementaire conditionnant la constructibilité des zone 1AU à la réalisation des travaux sur le STEP.

Des modifications du règlement écrit

Des modifications du règlement graphique

Des modifications d’emplacements réservés

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l’unanimité des voix exprimées (Monsieur CARRERE est sorti de la salle le temps du vote) :

➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification n°1 du PLU d’Ustaritz

Constatant que plusieurs modifications règlementaires concernent le secteur commercial situé le long de la départementale, le Bureau souhaite rappeler l’importance de soigner la qualité de l’insertion des projets commerciaux dans le tissu urbain existant.

La commune est donc invitée à :

- Rechercher la meilleure intégration fonctionnelle et paysagère du projet au regard des quartiers environnants et de la proximité de la RD932 (traitement des façades, continuités des espaces publics...)
- Promouvoir, autant que possible, la diversité des fonctions urbaines sur ce site
- Assurer la bonne accessibilité du secteur y compris depuis les secteurs résidentiels limitrophes (continuité des cheminements piétons et cyclables...)

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 : 25/10/2023

- Être exigeant quant à la qualité du bâti qui sera produit pour optimiser les ressources mobilisées pour ce projet et limiter dans la durée les consommations énergétiques du bâti (architecture mais aussi conception, insertion paysagère, matériaux utilisés, capacités d'évolution du bâti, production d'énergies renouvelables...)
- Minimiser l'artificialisation des sols, voire désimperméabiliser certains espaces, pour envisager une végétalisation favorable à l'intégration qualitative du site dans son environnement
- Permettre le confortement d'une offre de proximité susceptible d'améliorer la qualité de vie des habitants du secteurs
- Garantir la possibilité d'une éventuelle évolution du secteur, aujourd'hui adossé à une départementale source de nuisances, mais qui pourrait à terme devenir une voie communale apaisée

Décision n°2023-27 – 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 Laguinge-Restoue

La Communauté d’Agglomération Pays Basque a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignaux le 21 juillet 2023, dans le cadre d’une demande de dérogation préfectorale.

L’ouverture à l’urbanisation est sollicitée dans le cadre de l’aménagement d’une extension à la zone économique d’Astüe (située sur les communes de Tardets et de Laguinge). La CAPB envisage la création d’un lotissement de 3/4 lots constructibles pour une surface de plancher maximale de 5000m² à répartir au moment de la cession des lots. Les lots auront une superficie variant de 1040 m² à 2560 m² environ.

Ne seront autorisées dans ce projet que les activités productives artisanales et/ou industrielles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, les entrepôts liés et nécessaires à ces activités.

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 pour le territoire de Haute Soule en déficit important de foncier économique.

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.

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE SUR CE PROJET D’OUVERTURE A L’URBANISATION A LAGUINGE-RESTOUE MAIS SOUHAITE QUE CE PROJET INTEGRE DES MODALITES D’AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION AMBITIEUSES ET QUALITATIVES**
Désormais tout projet d’aménagement doit chercher à optimiser et mutualiser le foncier, le bâti et l’ensemble des ressources.
- ➔ **RECOMMANDE QUE CE FONCIER RESTE PROPRIETE PUBLIQUE** afin d’assurer la qualité des aménagements et des constructions mais également d’assurer la pérennité de la vocation de la zone, de maîtriser le type d’activités qu’elle souhaite voir s’y développer et d’éviter la spéculation foncière.
 - Afin de pouvoir assurer l’entière maîtrise du projet, le Bureau rappelle que la maîtrise du foncier par la puissance publique est à rechercher systématiquement, en particulier pour les projets économiques. La gestion du bâti pouvant être assurée via le bail à construction ou le bail emphytéotique (pour les bâtis existants).

- **PROPOSE QUE CE PROJET INTEGRE PLUS AVANT LES EXIGENCES DE SOBRIETE ET D'OPTIMISATION FONCIERE.** Dans ce cadre, il pourrait être envisagé de réaliser un système de traitement des effluents communs, de mutualiser les espaces de stationnement, de repenser pour plus d'efficacité et d'économie d'énergie l'orientation du bâti, les procédés constructifs, l'installation de système de production d'énergies renouvelables...

Décision n°2023-28 – 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 Banca

La commune de Banca a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 22 mai 2023, dans le cadre d’une demande de dérogation préfectorale.

L’ouverture à l’urbanisation est sollicitée dans le cadre d’un certificat d’urbanisme opérationnel déposé par Habitat Sud Atlantique pour l’aménagement de 6 lots à bâtir.

Terrains à ouvrir à l’urbanisation : 6 lots à détacher sur une unité foncière d’un total de 9 613 m².

Situation : Projet situé à 500m du bourg par la route

Assainissement et réseaux : les travaux de raccordement sont prévus. Le raccordement au réseau électrique demandera une extension

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.

Le projet tel que présenté interroge toutefois les élus syndicaux quant à la forme du bâti proposé. En effet, le Syndicat s’inscrit dans la perspective d’une réduction de la consommation foncière et d’économie des ressources.

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.

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE SUR CE PROJET D’OUVERTURE A L’URBANISATION A BANCA MAIS RESTE RESERVE SUR LA FORME ET LES MODALITES D’AMENAGEMENT PROPOSES.**
- ➔ **Aussi, le Bureau demande que soient revues et repensées les modalités d’aménagement et la composition du projet prévues sur ce terrain.**
La nature des logements envisagées n’étant pas précisée (accession sociale ? logements locatifs sociaux ? montage mixte intégrant de l’accession libre ?), le Bureau souhaite rappeler que la maîtrise durable du foncier par la puissance publique, ou par un bailleur social, est essentielle pour éviter les risques de spéculation foncière.

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 : 25/10/2023

Le Bureau invite également le porteur de projet à explorer d'avantage les possibilités d'aménagement du terrain, pour développer une forme d'habitat dans l'esprit des maisons qui constituent le bourg de Banca ou des etxe de la vallée des Aldudes, traditionnellement adaptées à la pente et pouvant accueillir plusieurs logements sans céder sur la qualité et l'intimité du logement, l'accès privatif à un espace extérieur...

Dans cet état d'esprit, le Bureau rappelle la nécessité de penser la forme du bâti, son orientation, les modalités de constructions, l'intégration d'énergies renouvelables (bioclimatisme...)... pour permettre non seulement de produire plus de logements en artificialisant moins de foncier, et globalement mobiliser moins de ressources tout en garantissant aux futurs habitants confort et maîtrise de leurs dépenses énergétiques.

Décision n°2023-29 – Avis sur le projet de création de ZAD à Musculdy

La commune souhaite mettre en place une ZAD sur le bourg de Musculdy afin de maîtriser ses évolutions futures et de faciliter les opérations de renouvellement/réhabilitation.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées (Monsieur Xabi ELGART est sorti de la salle le temps du vote) :

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur ce projet de ZAD centre-bourg

- ➔ 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 qui sera retenu dans le cadre du PLUi. Pour le Bureau syndical, le projet d'aménagement et de développement de la commune devra être précisé dans le PLUi.

BUREAU DU 05 OCTOBRE 2023 :**Décision n°2023-24 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Bayonne en vue de l'aménagement du quartier du Séqué – phase 4**

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB, en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la mise en compatibilité du PLU de Bayonne.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt du projet de mise en compatibilité du PLU, en présence de Monsieur Alain LACASSAGNE, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et de Madame Aline VILAMITJANA, Responsable et Chargée de mission, Pôle Planification et Stratégie Urbaine à la Direction de l'urbanisme de la mairie de Bayonne.

Cette procédure fait l'objet d'un examen conjoint le 10 octobre 2023, au cours duquel la représentante technique du Syndicat demande que l'avis du Bureau soit joint au procès-verbal.

Cette modification propose un changement de zonage (emportant modification du PADD du PLU) d'un secteur du Séqué actuellement à destination économique et de propriété publique vers un zonage permettant le développement d'un projet d'habitat.

Aujourd'hui, la ville de Bayonne dépasse les 25% de logements sociaux demandés par la loi SRU. La commune est soumise à une forte demande en logement, notamment en tant que première étape du parcours résidentiel.

Aussi, le projet porte sur la réalisation d'un maximum de 260 logements dont 45% de logements sociaux (30% de locatif et 15% de BRS). La zone se déploie sur 5,16 ha. 4,54 hectares passeraient constructible, à destination mixte habitat avec un objectif de 50% de pleine terre, des prescriptions paysagères et des principes de bio-climatisme.

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 :

- ➔ **COMPREND LA NECESSITE DE REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS SUR BAYONNE** mais souhaite que le projet du Séqué soit recontextualisé à l'échelle de la commune et des différentes phases qui guident l'aménagement de ce quartier, afin de s'assurer du bien-fondé du changement de destination proposé.
- La succession des procédures (17 modifications, 9 modifications simplifiées et au moins 4 mises en compatibilité du PLU de Bayonne) ne permet pas aux élus syndicaux d'appréhender le projet global de la commune.

LE BUREAU SOUHAITERAIT DONC DISPOSER D'UNE VISION COMPLETE ET GLOBALE DE LA STRATEGIE COMMUNALE, permettant de comprendre l'étendue réelle de la production de logements envisagée dans le quartier du Séqué, en comparaison avec le parc existant et au regard des autres projets envisagés à court, moyen et long terme dans les différents quartiers de la ville ; ainsi que la part de la

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 : 25/10/2023

production de logements envisagée en extension de l'urbanisation et en renouvellement / densification des espaces déjà urbanisés.

Cela devrait permettre au Bureau de mieux évaluer l'impact réel de cette mise en compatibilité sur les objectifs et les équilibres de la commune et d'évaluer en quelle mesure la mobilisation de fonciers déjà artificialisés par ailleurs serait insuffisante pour répondre aux objectifs communaux.

→ **CONCERNANT LA PROGRAMMATION, LE BUREAU :**

- Demande que soit précisée la ventilation du logement locatif social à savoir les parts de PLAI, PLUS et/ou PLS envisagées dans le projet, conformément au PLH, et qu'elle soit inscrite, selon les modalités choisies par la collectivité, dans les documents réglementaires ;
- Invite la collectivité à rechercher la production d'une part de logement libre à « prix maîtrisé » plus conséquente que les 15 % proposés, et tel que rendu possible par le PLH et la charte de mixité bayonnaise ;
- S'interroge sur la bonne cohérence entre l'accueil d'un nombre d'habitants conséquent sur les secteurs à l'Est de l'autoroute, dont le quartier du Séqué, et les équipements, notamment publics, prévus pour structurer cet accueil. Là aussi, des compléments sur la stratégie globale communale pourront montrer la capacité de la commune à répondre aux besoins des nouvelles populations notamment en équipements de proximité venant conforter la « ville du ¼ d'heure ».

Le Conseil syndical

- **PREND ACTE** du compte rendu des décisions du Bureau syndical.

Pour extrait conforme au registre
Le Président,
Marc BERARD

