



BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 14 MARS 2024

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : LABÈGUERIE Marc, NOBLIA Félix

<p>Date d'envoi de la convocation : 08/03/2024 Membres du Bureau en exercice : 24 (1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 18 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 19</p>
--

Le Bureau syndical s'est réuni à Ustaritz (salle du conseil municipal), le 14 mars à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 8 mars 2024.

Président de séance : Marc BERARD

Décision n°2024-08 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Sames

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité de nouveau par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la modification n°1 du PLU de Sames, le projet ayant été précisé suite à l'avis de la MRAE. Les changements apportés n'ont pas de conséquence sur le premier avis formulé en 2023.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA permet au Syndicat d'évaluer en quelle mesure le projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur (SCoT Bayonne Sud Landes) ; 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 du projet de modification du PLU de Sames, intégrant :

- Une 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, il est demandé : **20% de logements sociaux minimum, à partir de la création de 10 logements dans les zones à urbaniser**. Il est proposé d'exiger une production minimale de logements sociaux pour les opérations **à partir de 7 logements : 30% de logements sociaux en zone AU et UA, dont 1/3 maximum en accession sociale**.

- Des modifications concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Afin de mieux phaser le développement de la commune, de maîtriser la production de logements dans le temps et la qualité des opérations, cette modification prévoit de faire évoluer certaines OAP et d'en créer des nouvelles sur des zones urbaines UA (Ducazau, Cazaubon et Laplace).

Toutes les OAP se situent dans ou en continuité du centre-bourg. Leur urbanisation est phasée. La priorité est donnée à la réalisation des OAP du Centre-bourg et de Ducazau. Lorsque les premières phases de ces projets seront réalisées, l'OAP de Bonehon pourra être enclenchée, puis à plus long terme, les secteurs de Cazaubon et Laplace.

- Des modifications du règlement écrit
 - Dans le cadre des OAP, il est actuellement demandé, en zone AU, que les réseaux propres à l'opération soient enterrés, excepté en cas d'impossibilité technique. Il est proposé d'étendre cette règle à tous les réseaux dans toutes les opérations d'ensemble (zones UA et AU).
 - Les règles d'implantation des constructions sont également assouplies afin de permettre plus de densité.
Par rapport aux voiries, le règlement prévoit aujourd'hui une implantation à l'alignement ou à 5 mètres minimum. Les possibilités d'implantation à l'alignement sont très restreintes. Il est proposé d'autoriser les implantations à l'alignement ou à 5m maximum.
Par rapport aux autres constructions, la règle actuelle prévoit que « *deux constructions doivent être éloignées l'une de l'autre de 2 mètres minimum et de la moitié de la hauteur de la construction la plus haute. Il faut également tenir compte de l'éclairage des ouvertures : les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal* ». Il est proposé de supprimer cette règle.

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 : 20/03/2024 - Certifié exécutoire le : 20/03/2024

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.

- Des modifications du règlement graphique
 - Des règles de protection du paysage architectural et paysager sont créés sur le secteur des Charmilles (L.151-19 du CU).
 - Les emplacements réservés sont modifiés au regard des nouvelles OAP.
 - L'ER 2 pour voie est prolongé pour permettre le raccordement des secteurs de Bonehon et le centre-bourg.
 - L'ER 4 pour création d'équipements voit sa destination complétée par la possibilité d'y déployer voirie et aire de stationnement.
 - L'ER 6 est décalé pour que son emprise soit entièrement située dans l'OAP centre-bourg.
 - L'ER A à destination de Logements sociaux est supprimée. Le projet initial porté par le COL est relocalisé juste au nord par un échange foncier avec la Mairie. Cet ER n'est donc plus nécessaire sur cette emprise.

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 :

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAMES ;
- ➔ SALUE L'AUGMENTATION DU NIVEAU D'EXIGENCE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX pour les opérations de plus de 6 logements ;
- ➔ COMPREND ET SOUTIENT LA VOLONTE DE LA COMMUNE DE PHASER L'OUVERTURE DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT FUTUR, afin d'offrir à sa population – actuelle et future - les meilleures conditions d'accès aux équipements et services.

Dans la perspective du futur PLUi, le Bureau souhaite rappeler que :

- Toute extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers ne peut intervenir qu'après avoir :
 - Démontré en quelle mesure les espaces déjà urbanisés n'offrent plus de potentiels de densification et de développement ;
 - Calibré le projet pour qu'il limite et maîtrise ses impacts sur l'environnement et qu'il soit en adéquation avec la capacité des équipements de la commune.
- Les réserves foncières et perspectives de développement doivent être pensées dans un dialogue étroit entre les enjeux communaux et le projet intercommunal. Car toute extension de l'urbanisation intervenue depuis l'année 2021 aura un impact sur le compte foncier du PLUi, et obérera d'autant les possibilités d'extension urbaine des autres communes du secteur.

Le Président,
Marc BERARD

