

**SEANCE DU CONSEIL SYNDICAL DU LUNDI 10 JUILLET 2017**

Extrait du registre des délibérations

Titulaires présents de l'Agglomération Pays Basque		Excusés Agglomération Pays Basque
AIME Thierry	LACASSAGNE Alain	ARRABIT Bernard OJ N°9 et OJ N°10
ARRABIT Bernard jusqu'à OJ N°8	LACOSTE Xavier	BARETS Claude
BARDIN Frédéric	LAMERENS Jean-Michel	BETBEDER Lucien
BEHOTEGUY Maider	LARRALDE André	BIDEGARAY Barthélémy
BELLEAU Gabriel	LEIZAGOYEN Sylvie	DARRIBEROUGE Louis
BERARD Marc	LESPADE Daniel jusqu'à OJ N°7	DE LARA Manuel
CARPENTIER Vincent	LOUGAROT Bernard	DERVILLE Sandrine
COHERE Lucien	MANDAGARAN Arnaud	DONAPETRY Jean-Michel OJ N°9 et OJ N°10
DONAPETRY Jean-Michel jusqu'à OJ N°8	MARTIN Pascal	ETCHARTABERRY Marie-José de OJ N°7 à OJ N°10
ESPILONDO Pierre	MAZAIN Eric jusqu'à OJ N°8	GOYHETCHE Ramuntxo
ETCHARTABERRY Marie-José jusqu'à OJ N°6	MIALOCQ Marie-José	GUILLEMOTONIA Pierre de OJ N°8 à OJ N°10
ETCHEBERRY Jean-Jacques	MILLET BARBE Christian jusqu'à OJ N°6	HIRIGOYEN Roland
EYHERABIDE Pierre	MINVIELLE Gérard	INCHAUSPE Beñat OJ N°9 et OJ N°10
GARAT Marie-Michèle	ORIVE Carole	IRIGOIN Didier
GAROSI Rémy	PINATEL Anne	KEHRIG COTTENÇON Chantal
GUILLEMOTONIA Pierre jusqu'à OJ N°7	PONS Yves	LABADOT Louis
IDIART Alphonse	SAINT ESTEVEN Marc	LASSERRE-DAVID Florence
INCHAUSPE Beñat jusqu'à OJ N°8	VEUNAC Jacques	LESPADE Daniel de OJ N°8 à OJ N°10
IRIART Jean-Pierre		LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques
ITHURBIDE Beñat		MAZAIN Eric OJ N°9 et OJ N°10
JOCOUC Pascal		MILLET BARBE Christian de OJ N°7 à OJ N°10
		MOTSCH Nathalie
		POURRILLOU Pierre
		TARDITS Richard
		VIAL Louis
Titulaires présents de la Communauté de Communes du Seignanx		Excusés Communauté de Communes du Seignanx
CAZALIS Isabelle		BAYLET Jean
DUBERT Francis		CAUSSE Lionel
GUILLOTEAU Éric		GIRAULT Jacques
		LATOUC Pierre
		LARRE Jean-Marc
		LESPADE Jean-Marc
		SEGUI Hervé
<u>Suppléants présents mandatés par des titulaires</u>		
Titulaires excusés	Suppléants désignés	
LATOUC Pierre	CHIRLE Xavier	
SEGUI Hervé	JOIE André jusqu'à OJ N°8	
Procurations de titulaires excusés à des titulaires		
Titulaires excusés	Titulaires désignés	
BARETS Claude	EYHERABIDE Pierre	
BIDEGARAY Barthélémy	BERARD Marc	
KEHRIG COTTENÇON Chantal	MIALOCQ Marie-José	
LESPADE Jean-Marc	DUBERT Francis	
LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques	MANDAGARAN Arnaud	
MOTSCH Nathalie	PINATEL Anne	

Président de séance : Marc BERARD, Président.

Secrétaire de séance : Maider BEHOTEGUY

Date d'envoi de la convocation : 04 Juillet 2017  
Délégués titulaires en exercice : 66  
Membres titulaires et suppléants présents : 42  
Membres votants (présents ou représentés): 48

*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.*

## **OJ N°7 : URBANISME : Elaboration de la carte communale de GABAT - AVIS DANS LE CADRE DE LA DEROGATION EN APPLICATION DU L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME**

RAPPORTEUR : Monsieur Marc BERARD, Président.

La dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est rendue par le Préfet après avis de la CDPENAF et du syndicat en charge du SCoT. Il est donc nécessaire pour la commune de Gabat d'obtenir cette dérogation avant de finaliser sa procédure d'élaboration.

Pour cela, le Syndicat mixte du SCoT doit formuler un avis sur les ouvertures à l'urbanisation proposées dans le projet de carte communale de Gabat. Cet avis sera alors transmis au Préfet qui pourra émettre sa dérogation.

L'élaboration de la carte communale a été prescrite le 15 janvier 2013, par délibération du Conseil municipal.

La commune de Gabat disposait déjà d'une Carte Communale approuvée en 2009. Mais celle-ci a été annulée en 2013. La commune est donc actuellement soumise au RNU.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l' « élaboration, révision et modification des documents d'urbanisme » est une compétence de la CAPB. La CAPB poursuit donc les procédures en cours, initialement engagées par les communes, lorsque celles-ci délibèrent pour donner leur accord à cette continuation.

Pour les communes de la CAPB non couvertes par un SCoT approuvé - 106 communes concernées, dans les pôles territoriaux de Soule Xiberoa, Iholdi, Amikuze, Garazi Baigorri - depuis le 1er janvier 2017, le principe dit « d'urbanisation limitée » est renforcé.

L'objectif pour le législateur étant de conforter l'exigence de limitation de la consommation d'espaces et les ouvertures à l'urbanisation, désormais toutes les ouvertures à l'urbanisation et certaines autorisations d'urbanisme sont soumises à dérogation préfectorale (Préfet de Département). C'est sur ces aspects que le Syndicat émet un avis.

### **1. LE PROJET DE LA COMMUNE DE GABAT**

---

Située à 6 km de Saint-Palais, la Commune de Gabat souhaite accueillir une partie de la population, des jeunes ménages, qui ne trouve pas à se loger/accéder à la propriété à St Palais ou dans les communes voisines.

#### **1.1. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS :**

La population de Gabat oscille autour de 200 habitants. En 1999 elle était de 229 habitants, en 2008 était de 205 habitants, mais depuis la commune gagne de nouveau des habitants... En 2014, elle retrouve le niveau de 1999 avec 230 habitants.

**La commune a retenu le principe d'une poursuite de la croissance démographique constatée entre 2007 et 2012, soit 1,7% de croissance par an,** scénario le plus ambitieux des scénarios considérés dans le diagnostic.

A ce rythme, la population serait de 284 habitants en 2026 ; soit 60 habitants supplémentaires.

En termes de construction, entre 2005 et 2015, environ 2 logements ont été construits par an. Mais en 2015, 5 CU ont été refusés.

**La commune élabore une carte communale susceptible d'assurer la construction de 4 logements par an :**

- Pour maintenir la population déjà en place, entre 14 et 20 logements nouveaux seraient nécessaires d'ici 2026 (soit 1.5 à 2 logements par an).
- Pour accueillir une population nouvelle à hauteur du scénario retenu, entre 20 et 22 logements seraient souhaitables d'ici 2026 (soit ± 4 logements par an).

*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 : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017

De plus, la commune a un projet – en cours avec l'EPFL – qui pourrait conduire à réhabiliter une maison du bourg, et ainsi remettre en location 4 ou 5 appartements.

## 1.2. DEVELOPPEMENT ENVISAGE ET IMPACT EN TERMES DE CONSOMMATION FONCIERE

**La commune a identifié un potentiel constructible de 10 ha, et prévoit que 50% du développement se réalise dans le bourg.**

Au regard des exigences du SPANC, cela représenterait potentiellement entre 36 et 49 logements nouveaux à raison d'une densité allant de 5 à 6 logements par hectare. Ce qui s'inscrit dans la continuité du modèle de développement à l'œuvre sur la commune (entre 2005 et 2015, construction de 21 logements soit 5 logement/ha).

## 2. L'OBJET DE L'AVIS DU SCOT : LES OUVERTURES A L'URBANISATION

---

### Une carte communale composée de 7 secteurs ouverts à l'urbanisation :

Les 7 secteurs constructibles de la carte communale sont disséminés sur l'ensemble du territoire.

- 1- Le bourg : 4,9 ha de potentiel constructible dont plus de 2 ha en dent creuse.

Le développement de ce bourg est très contraint, essentiellement du fait de la présence d'importants bâtiments d'élevage et de zones agricoles à enjeux (semences)

- 2- Le secteur d'Issalbare : 1,2 ha de potentiel constructible

Classé non constructible dans la carte communale antérieure et la cour d'appel de Bordeaux ayant jugé qu'il s'agissait d'une erreur manifeste d'appréciation, le hameau est donc intégré dans les zones constructibles. Il couvre dans ce projet deux terrains en dent creuse et un terrain de 7000m<sup>2</sup> en extension.

- 3- Le secteur de Biskartia : 1,4 ha de potentiel constructible

La zone constructible délimite un tissu déjà constitué, à l'exception d'un terrain d'environ 5500m<sup>2</sup> situé à environ 300m de l'église.

- 4- Le secteur d'Etchebarnia : 1,6 ha de potentiel constructible

Dans ce secteur d'habitat plutôt diffus, environ 1,1 ha des terrains constructibles sont des dents creuses. Deux terrains sont délimités en extension soit environ 5200m<sup>2</sup>.

- 5- Le secteur d'Ahano : 0,55 ha de potentiel constructible mixte (et 0,23 économique)

Ce secteur accueille une dent creuse de 5000m<sup>2</sup> et une parcelle de 2300m<sup>2</sup> avec pour projet l'installation d'un cabinet médical en second rang d'urbanisation.

- 6- Le secteur de Garat : 0 ha de potentiel constructible mixte

Pas de possibilités constructives.

- 7- Le secteur d'Etchebestia

Excentré par rapport au centre-bourg, il s'agit d'une ferme qui ne constitue pas un hameau. Le projet de carte communale propose trois terrains constructibles en extension du terrain bâti.

*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 : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017

## SYNTHESE DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

Secteurs soumis à dérogation	Usages actuels	Surface totale	Capacité d'accueil en logements maximale (sur 80% du potentiel total et avec 1500m <sup>2</sup> par habitat individuel)
Bourg	Agricole (semence et prairie)	4,9ha	26
Issalibare	agricole	1,2ha	6
Biskartia	Agricole (épandage et prairie temporaire)	1,4ha	7
Etchebarnia	Agricole (prairie temporaire)	1,6ha	8
Ahano	Agricole (prairie temporaire)	0,55ha	3
Garat	Non agricole	0	0
Etchebestia	Agricole (semence et prairie temporaire)	0,6ha	3

Considérant le contexte particulier de cette carte communale, suite aux circonstances d'annulation intervenue en 2013, le Conseil syndical, à l'unanimité :

⇒ **EMET un avis favorable avec réserve.**

⇒ **EMET une réserve concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'Etchebestia.**

Le secteur d'Etchebestia est composé de bâtiments liés à une exploitation agricole. Ainsi, il ne peut être qualifié de hameau constitué. Il s'agirait en l'état de la création d'un hameau nouveau alors que la commune est déjà constituée de plusieurs hameaux dispersés renforcés par le projet. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est donc pas opportune.

Pour extrait conforme au registre  
Le Président,  
Marc BERARD



*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 : 12/07/2017

Le conseil syndical s'est réuni au siège de l'Agglomération Pays Basque et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché sur le panneau d'affichage du syndicat mixte le : 12/07/2017