



BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 09 mai 2019

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le bureau s'est réuni à Hasparren dans la salle de réunion du Pôle du Pays de Hasparren de l'Agglomération Pays Basque, le 09 mai 2019, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 03 mai 2019.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d'Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	LACASSAGNE Alain
			MOTSCH Nathalie
			VEUNAC Jacques
	Sud Pays Basque	TELLECHEA Jean	DE RAVIGNAN Carole
		MIALOCQ Marie-José	
	Errobi	CARPENTIER Vincent	
		LAMERENS Jean-Michel	
	Nive-Adour	HIRIGOYEN Roland	
		SAINT-ESTEVEN Marc	
	Pays de Hasparren		DONAPETRY Jean-Michel
			JOCOUC Pascal
	Amikuze	MANDAGARAN Arnaud	IRIGOIN Didier
	Garazi-Baïgorry	EYHERABIDE Pierre	IDIART Alphonse
	Soule	IRIART Jean-Pierre	
		LOUGAROT Bernard	
	Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	
LARRAMENDY Jules			
Pays de Bidache	AIME Thierry		
	COHERE Lucien		
Cté de communes du Seignanx	BRESSON Mike	LARRE Jean-Marc	

Date d'envoi de la convocation : 03/05/2019

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents : 18

Membres du Bureau ayant pris part au vote : 18

Décision n°2019-19 – Urbanisme : Avis sur le projet de carte communale de SOURAÏDE

Le Conseil syndical du SCoT est sollicité par la CAPB pour émettre un avis sur le projet de carte communale de Souraïde. L'équipe du Syndicat a été associée en 2017 à plusieurs réunions sur le diagnostic.

L'avis du Syndicat porte sur la compatibilité du projet de carte communale avec le SCoT BSL, tel qu'approuvé le 6 février 2014. Cet avis n'est pas obligatoire dans la procédure de révision de carte communale mais le Syndicat est sollicité afin de s'assurer de la compatibilité du projet.

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

L'équipe technique du Syndicat a réalisé l'analyse du projet, au regard des documents transmis lors de la notification. Cette analyse est présentée dans ce document en deux temps :

1. Une synthèse pour aider les élus à identifier rapidement ce qu'il faut retenir du projet en vue d'un avis du Syndicat Mixte du SCoT ;
2. La note technique, présentant l'analyse du dossier avec deux clés de lecture
 - Les grands chiffres qui guident le projet
 - Les grandes thématiques du SCoT

Les cartes communales ne sont pas soumises aux mêmes prescriptions réglementaires que les PLU/PLUi (pas de règlement, le RNU s'applique dans les zones constructibles). Toutefois, elles doivent respecter les attendus du SCoT développés dans le D.O.O..

1. LES GRANDS CHIFFRES QUI GUIDENT LE PROJET

1.1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES :

Dans l'armature du SCoT, Souraïde est un bourg des espaces de vie de l'intérieur. A ce titre, l'objectif affiché est de contenir sa dynamique démographique, mais le SCoT n'émet pas de prescription quantitative sur les objectifs démographiques à l'échelle des communes.

La commune de Souraïde souhaite atteindre les 1700 habitants en 2029. La population en 2019 est estimée à 1470 habitants. Il s'agirait donc d'accueillir environ 230 nouveaux habitants en 10 ans.

1.2. LES PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS :

Le SCoT estime la part de logements à produire sur le pôle territorial Errobi à 315 logements/an.

L'accord intercommunal sur le territoire d'Errobi, établi dans le respect des objectifs du SCoT et de son armature, prévoit pour Souraïde une production moyenne de 15 logements par an.

La commune estime que pour atteindre le niveau de population souhaité, il sera nécessaire de produire environ 100 à 110 logements nouveaux sur 10 ans.

- Le projet reste cohérent avec les objectifs établis à l'échelle du pôle et avec le positionnement de Souraïde dans l'armature urbaine du SCoT.

1.3. L'IMPACT FONCIER DU DEVELOPPEMENT URBAIN

1.3.1. ANALYSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DANS LE TISSU BATI

Dans une carte communale, l'analyse des potentiels constructibles de l'enveloppe urbaine n'est pas obligatoire mais elle permet de justifier la ressource foncière mobilisée à des fins d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et en « extension urbaine », ainsi que la compatibilité avec le SCoT.

Le projet de carte communale :

- indique que les disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine (cf. NOTA) représentent au total 6,77 ha dont environ 5 ha dans la centralité (Bourg historique augmenté du quartier d'Etsetoa) et 2 ha dans les secteurs excentrés.
- rend constructible en extension de l'enveloppe urbaine environ 5 ha, dont un peu moins de 2ha dans la centralité (du fait de contraintes environnementales -réseau hydrographique et Natura 2000- limitant fortement les capacités d'épaississement du Bourg) et 3 ha dans les quartiers excentrés.

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

La majeure partie des espaces constructibles dans la centralité est reliée à l'assainissement collectif. La commune estime donc que les 7 ha disponibles dans la centralité pourraient accueillir 84 à 93 logements, soit 80% de la production.

Le reste de la production se répartirait sur le reste de la commune (environ 5 ha) soit environ 25 constructions en assainissement autonome (5 log/ha).

1.3.2. ECONOMIE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

Dans une carte communale, une analyse de l'artificialisation des sols au cours des 10 dernières années n'est pas obligatoire. Toutefois, elle permet avec la justification de la délimitation des secteurs constructibles (elle est obligatoire) de déterminer si le projet garantit une économie de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers telle qu'imposée par la loi.

Depuis l'approbation de la carte communale opposable, les logements se sont construits un peu partout sur la commune ; 90% en dehors du Bourg, ce qui induit une forte dissolution de l'urbanisation.

54 logements ont été construits pour une consommation de 8,24ha, soit une densité de 7 log/ha en moyenne ; moyenne d'autant plus faible que le lotissement réalisé dans cette période à Etxetoa a une densité d'environ 13 logements/ha.

Aujourd'hui, le projet propose une densité moyenne de 9 à 10 logements/ha pour une production de 110 à 118 logements sur 11,7 ha dont 7ha en assainissement collectif et 4,7 ha en assainissement autonome.

Les secteurs en assainissement collectif envisagent des constructions d'une densité moyenne de 10 logements/ha sur les parcelles privées et de 20 à 25 log/ha pour les parcelles publiques.

Dans les secteurs en assainissement autonome une densité moyenne de 5 log/ha (soit 2000m² par nouvelle construction) est proposée.

1.3.3. LA ZONE DE COHERENCE OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES/CONSOMMATION FONCIERE DU SCOT : CONSOMMATION FONCIERE HORS DES ESPACES ARTIFICIALISES (ESPACES URBAINS MIXTES DU MOS)

Le SCoT définit un indicateur pour estimer les surfaces maximales mobilisables pour l'urbanisation en extension des espaces déjà urbanisés des centralités. Cet indicateur est appelé « la zone de cohérence », il corrèle croissance démographique et consommation foncière. Il ne concerne pas les zones économiques.

L'indicateur de cohérence, oblige les collectivités à considérer en priorité les possibilités de développement dans le tissu déjà urbanisé

Pour entrer dans la zone de cohérence, les potentiels mobilisables d'artificialisation devront représenter au plus : 0,71% des espaces urbains mixtes soit 1,29 ha par an, soit 12,9 ha entre 2019 et 2029.

➤ Le projet se situe dans la zone de cohérence du SCoT.

2. LES GRANDES THEMATIQUES QUI STRUCTURENT LA CARTE COMMUNALE

2.1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Pour le SCoT, les enveloppes urbaines, dites de « centralités », sont les sites d'accueil prioritaire du développement.

L'objectif est de prioriser le potentiel de constructibilité dans les centralités existantes, pour mieux réduire la consommation foncière mais également pour répondre à d'autres enjeux (proximité des services et équipements, limitations des besoins de déplacement...).

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

Le projet propose de déterminer une centralité comprenant le bourg historique et une extension urbaine située au sud : le quartier Etxetoa. Ces deux entités n'ont pas de continuité urbaine au sens propre ; toutefois elles fonctionnent ensemble et la présence du camping ainsi que la visibilité du quartier depuis la sortie du Bourg crée un lien entre elles.

Les contraintes environnementales (réseau hydrographique et Natura 2000) limitent fortement les capacités d'épaississement du Bourg, d'où l'investissement du quartier d'Etxetoa

Le recentrage du développement sur ces deux entités (80% de la production de logements) est donc compatible avec les grands attendus du SCoT.

Le SCoT prescrit la maîtrise rigoureuse des quartiers existants en dehors des centralités (comblement prioritaire des dents creuses) et l'interdiction du développement linéaire.

Nous avons vu précédemment que, sur les dix dernières années, 90% des nouvelles constructions ont été réalisées en dehors du Bourg et disséminées sur l'ensemble de la commune (dissolution de l'urbanisation, pas de projet de recentrage). Ce phénomène est notamment le fait du nombre importants de zones constructibles à destination d'habitat hors Bourg (28 secteurs) dans la carte communale à ce jour opposable.

Il est proposé aujourd'hui de délimiter 8 secteurs constructibles hors bourg, ce qui est un progrès au regard de la carte opposable aujourd'hui. Il s'agit d'examiner chacun de ses secteurs afin de déterminer leur impact sur la forme du développement.

En effet, les espaces constructibles autorisés dans ces secteurs sont de natures différentes.

Amespetu et Etchenika : Ces deux quartiers se situent sur la RD918 qui relie Saint Jean de Luz à Saint Jean Pied de Port. Ils sont excentrés de la centralité mais constituent des groupements d'habitations assez importants et compacts. Il est proposé de les conforter en autorisant la construction des dents creuses et de 5 logements en extension (4 sur Amespetu et 1 sur Etchenika).

Les parcelles en extension ont une surface moyenne de 2000m².

Zuraidegarai et Aratxemendi : ces deux secteurs sont le résultat d'une urbanisation linéaire passée. Leur délimitation permet le comblement de quelques dents creuses (environ 5) et l'extension de l'urbanisation sur deux terrains de 1500 m² à 1 600 m², venant se positionner autour des carrefours afin de ne pas poursuivre le linéaire de constructions.

Lukua nord et sud : ces secteurs se situent le long de la RD88 qui relie la commune à Ustaritz. Lukua nord est constitué d'un linéaire de 4 maisons, une autre parcelle bâtie est séparée des autres par une dent creuse. Le secteur sud se déploie également le long de la voie. Il autorise une construction en dent creuse sur un secteur en épaississement vers l'Est ainsi qu'une construction sur un terrain en extension seul de l'autre côté de la voie, aujourd'hui préservée de l'urbanisation linéaire. Cette parcelle ouverte à l'urbanisation à une surface d'environ 2500m². Deux terrains tendent donc à renforcer un urbanisme linéaire que le SCoT entend proscrire.

Garakotxeko borda : ce secteur se situe au sud de la commune. Il autorise une construction en dent creuse dans un petit linéaire de constructions. Ce secteur est concerné par un périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable, qui autorise les constructions sous condition.

Errotaberria : ce secteur est considéré dans le projet comme un secteur de renouvellement. Au regard de la photographie aérienne, il est difficile de ne pas considérer l'ouverture à l'urbanisation comme une extension de l'urbanisation ; extension de surface importante qui ne vient pas se greffer à un groupement important de constructions. Il est proposé d'y ouvrir à la construction 1ha de terres agricoles exploitées le long de la route des crêtes ce qui ne constitue pas une maîtrise rigoureuse de la consommation des espaces comme l'exige le SCoT hors des centralités et des quartiers constitués.

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

Le SCoT défend également la fin du développement de l'habitat diffus.

Le projet n'autorise pas de nouveaux secteurs constructibles ex nihilo. Toutefois, comme nous l'avons vu, le développement des quartier d'Errotaberria ou de Lukua nord ne s'appuie pas sur des entités existantes denses, agglomérées ou au nombre de constructions important. La densité envisagée y est de 5 log/ha en extension et se développe de manière linéaire.

2.2. LE LOGEMENT SOCIAL

Pour le SCoT chaque collectivité doit participer à l'effort de production de logements sociaux, au prorata de son rôle dans l'armature urbaine. Toutefois, les cartes communales ne disposent pas d'outils pour imposer la production de logements sociaux dans les opérations (pas de règlement, pas d'orientations d'aménagement et de programmation)

Le projet indique toutefois la volonté de la municipalité de produire du logement social sur ses propriétés, sans plus de précisions (pas d'outils spécifiques dans les cartes communales).

2.3. LA MOBILITE

Le SCoT invite à lier systématiquement urbanisme et mobilité. Le SCoT insiste sur le rôle décisif des documents d'urbanisme locaux en faveur du recentrage du développement dans les tissus existants, car c'est une des clés pour mieux agir en faveur des alternatives à l'usage individuel de la voiture.

La majorité des logements produits se feront dans le bourg ou à proximité.

2.4. LE COMMERCE

Le SCoT souhaite développer les commerces dans la centralité. Il indique pour Souraïde un cœur de bourg à conforter, les implantations commerciales ont vocation à répondre aux besoins quotidiens et s'intégrer dans le tissu urbain. La carte communale ne possède pas les outils règlementaires pour cadrer les implantations commerciales.

Les cartes communales ne permettent pas de préciser les destinations autorisées dans les secteurs urbains mixtes. La commune accueille déjà dans sa centralité des commerces et un petit pôle commercial.

2.5. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le SCoT entend que le développement économique s'adosse aux ressources locales.

Le SCoT promeut le développement de l'offre économique en ZAE pour les activités productives incompatibles avec le tissu urbain résidentiel. Les autres activités économiques peuvent s'intégrer dans le tissu urbain et notamment dans les centralités. La carte communale peut déterminer des secteurs uniquement dédiés aux activités notamment celles incompatibles avec l'habitat.

Les zones à destination d'activités sont de deux sortes :

Les zones destinées aux activités de commerces, d'artisanat et de services : Ces zones sont actuellement fortement occupées. Les espaces encore libres représentent 0,60ha répartis dans les trois zones d'activités situées en épaissement du Bourg.

En épaissement d'Etsetoa (composante de la centralité), les zones accueillent la station d'épuration et la déchèterie.

Les zones destinées aux activités de loisirs : La commune de Souraïde propose une importante offre de loisirs, une grande partie de son activité est tournée vers le tourisme. Dès lors, les zones spécifiques à ce domaine sont au nombre de 5 et viennent, pour 4 d'entre elles, délimitées des activités existantes (le golf, les deux campings et le parc d'attraction). Une nouvelle zone est créée afin d'autoriser un secteur de cabanes dans les arbres.

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

2.6. L'AGRICULTURE

Le SCoT entend maintenir des espaces agricoles et/ou forestiers suffisamment vastes, homogènes et cohérents pour pérenniser l'activité agricole et lui permettre d'évoluer dans les meilleures conditions. Il préconise notamment :

- De limiter au maximum l'artificialisation du foncier agricole et/ou forestier ;
- D'éviter la fragmentation et l'enclavement des espaces agricoles et/ou forestier, par la diffusion de l'urbanisation.

La dissolution de l'habitat a eu un impact sur le foncier agricole communal. Aujourd'hui, toutes les extensions de l'enveloppe urbaine (à l'exception d'un terrain sur le bourg) se font au dépend de terres agricoles. A noter que, sur le secteur Errotaberria, l'extension proposée représente une diminution de 1 ha de terres agricoles.

2.7. LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La Trame Verte et Bleue du SCoT telle que présentée dans le DOO doit être traduite dans le projet. Ainsi, les réservoirs de biodiversité désignés et reconnus par un statut de protection et les réservoirs secondaires définis dans le SCoT seront protégés. Leurs usages devront être encadrés. Les corridors biologiques devront être préservés. La faisabilité des changements d'usage des sols au regard de la valeur environnementale de la zone doit intervenir au regard de la grille d'analyse croisée de responsabilité écologique (pages 74-75 du DOO).

La trame verte et bleue du SCoT est retranscrite. Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone inconstructible même si des zones constructibles viennent se caler en immédiate limite (Errotaberria).

Le SCoT considère l'eau comme un bien précieux à dimension patrimoniale particulière. Il entend protéger la ressource en eau potable et assurer la qualité des eaux notamment de baignade.

Ici, les secteurs de cours d'eau ont été exclus des zones constructibles.

Les zones immédiates et rapprochées des captages d'eau potable le sont également. Le secteur de Garakotxeko borda est situé dans le périmètre éloigné et est donc soumis à certaines dispositions issues de la servitude.

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

- ➔ **RECONNAIT la compatibilité du projet de carte communale de SOURAIDE avec les orientations et attendus du SCoT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes :**
 - Le développement urbain se concentre autour de la centralité (80% de la production de logements dans la centralité contre 90% hors de la centralité sur les 10 dernières années)
 - La trame verte et bleue du SCoT est déclinée dans le plan de zonage
 - Le projet démographique et la capacité de production de logements répondent aux ambitions affichées dans le SCoT pour les « bourgs et villages » et correspondent avec la répartition des objectifs de production de logements à l'échelle du pôle Errobi
 - La zone de cohérence apport démographique/surfaces ouvertes à l'urbanisation est respectée.
- ➔ **SALUE l'effort du projet pour restreindre sa consommation foncière et recentrer la production de logements sur le Bourg.**

La commune a historiquement connu un développement urbain diffus, consommateur de foncier et linéaire. Elle s'organise donc aujourd'hui autour :

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

- D'une centralité (le Bourg et son extension au sud)
- D'une multiplicité de quartiers regroupant de nombreuses habitations sans, pour autant, pouvoir prétendre à devenir un support du développement. En effet, ils ne comptent pas d'équipements, de commerces ou de services. Ils ne constituent donc pas une centralité ou un « quartier constitué » au titre du SCoT mais peuvent être considérés comme des quartiers où les équipements publics sont très limités (route, eau, électricité)
- de l'habitat diffus.

L'objectif de cette révision est de recentrer le développement sur le Bourg et d'y diversifier le logement afin d'y renforcer vie et animation.

Pour ce faire,

- elle diminue considérablement le nombre de secteurs constructibles déconnectés de la centralité passant de 28 secteurs à 8 secteurs, (même si certains d'entre eux demande à être reconsidérés)
- et compte développer plusieurs opérations immobilières sur des parcelles communales en densification.

Le Bureau, conscient des efforts réalisés par la collectivité avec cette révision, **EMET UN AVIS FAVORABLE ASSORTI DE DEUX RESERVES** afin que le dossier soit modifié et que la compatibilité avec les attendus du SCoT soit assurée.

1. L'ouverture à l'urbanisation du secteur d'Errotaberia au nord de la commune est contradictoire avec les objectifs fondamentaux de maîtrise drastique de la consommation foncière dans les secteurs excentrés du Bourg.

Les principaux attendus du SCoT sont :

- Le contrôle drastique de l'artificialisation des terres en particulier hors des centralités et des quartiers constitués proposant une multiplicité de fonctions urbaines
- Le recentrage du développement dans les centralités et les quartiers constitués
- La préservation des espaces naturels et agricoles.

Les terrains rendus constructibles se situent à plus de 3 km du Bourg et sont donc excentrés. Ils représentent une importante surface d'environ 1 ha et se déploient le long de la voie. Le secteur ne compte ni équipement public ou privé, ni commerce, service ou espaces collectif. Il ne constitue donc ni une centralité ni un « quartier constitué » au titre du SCoT. (cf. réserve 2)

De plus, les terrains ouverts à l'urbanisation sont actuellement d'usage agricole et bordent un réservoir de biodiversité tel que défini dans le SCoT.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de plus d'un hectare de terrains sur Errotaberia est en contradiction avec la maîtrise de la consommation de l'espace hors des centralités et des quartiers constitués et la préservation de l'espace agricole prescrites dans le SCoT.

Le Bureau du SCoT demande donc que le secteur d'Errotaberia soit versé en zone non constructible.

2. Le maintien de terrains constructibles sur les secteurs de Lukua Nord, de Garakotxeko borda et d'Errotaberia est contradictoire avec la volonté de proscrire l'habitat diffus

Ces secteurs ne comptent aucun équipement public ou privé, aucun commerce, service ou espace collectif. Ils ne constituent donc pas une centralité ou un « quartier constitué » au titre du SCoT.

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019

Les « quartiers », quant à eux, sont définis dans le SCoT comme des groupements d'habitations où subsistent parfois des exploitations agricoles.

Au regard du faible nombre d'habitations existantes sur les secteurs d'Errotaberia, de Lukua Nord et de Garakotxeko borda, il est difficile de les qualifier comme des « quartiers » à part entière tels que le SCoT l'entend. Dès lors, ces secteurs sont à considérer comme de l'habitat diffus.

Or, le SCoT préconise « de ne pas autoriser de nouvelles habitations » dans l'habitat diffus.

Ainsi, le Bureau du SCoT demande donc que ces trois secteurs soient reversés en zone non constructible ou qu'ils soient strictement limités aux constructions existantes.

ET FORMULE DES RECOMMANDATIONS, afin que la collectivité puisse apporter si nécessaire des modifications permettant de renforcer la compatibilité de la carte communale avec les attendus du SCoT :

- **Sur le quartier de Lukua sud, le terrain constructible (parcelle ZC52) constitue une extension de l'urbanisation isolée.**

Le secteur de LUKUA sud peut être considéré au titre du SCoT comme un « quartier ». Les extensions y sont autorisées mais elles doivent y rester marginales. Toutefois, le positionnement d'une parcelle constructible isolée (ZC52), en face du quartier de Lukua sud et de l'autre côté de la RD88 en limite d'une seule parcelle bâtie, ne semble pas pertinent.

Le Bureau propose donc à la commune à compléter le dossier de carte communale afin de mieux justifier cette extension et de préciser, le cas échéant, la volonté développer la centralité sur ce secteur.

- **Des extensions urbaines existent sur chacun des « quartiers » excentrés et déconnectés du Bourg (y compris en excluant les secteurs faisant l'objet de réserves). Pour assurer la compatibilité, ces extensions doivent rester marginales.**

Pour le SCoT, dans ces quartiers (il s'agit des quartiers qui ne sont pas constitués), « en l'absence de politiques volontaristes de développement des équipements et des services, permettant à ces quartiers d'accéder à la notion de centralité, il convient de maîtriser leur développement » « par le comblement prioritaire des dents creuses ».

Le Bureau invite donc la commune à compléter le dossier de carte communale par le calcul des surfaces constructibles en extension dans les quartiers afin de démontrer que leur constructibilité est marginale.

Le Président,


Marc BERARD

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.

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

Certifié exécutoire le : 23 /05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23 /05/2019