



Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
 19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 16 MAI 2024

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : Marc LABÈGUERIE, Félix NOBLIA

Date d'envoi de la convocation : 10/05/2024 Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 17 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 18

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 16 mai 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 10 mai 2024.

Président de séance : Marc BERARD

Décision n°2024-13 – Avis sur le projet de modification n°2 du PLU d’Ustaritz

La Communauté d’Agglomération Pays Basque a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 9 avril 2024 dans le cadre d’une demande de modification de PLU.

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 d’Ustaritz, intégrant :

Une modification des prescriptions concernant la production de logement social dans les OAP :

La production de logement social est particulièrement ciblée dans les 6 OAP du PLU -zones 1AU- (3 exigent 100% de locatif social et les 3 autres entre 70 et 80% de LLS). Certaines de ces OAP sont modifiées pour intégrer une part de production en accession sociale (nota : le secteur est de l’OAP du bourg (1AUe) proposait déjà une part d’accession sociale de type PSLA).

Les pourcentages totaux de production de logements sociaux dévolus à chaque opération restent identiques. Cependant, pour une production exclusivement de logements locatifs, le projet imposera une part en locatif social et une autre part en accession sociale (70% LLS/30% accession).

Une modification des prescriptions concernant la production de logement social dans les zones urbaines (UA, UB, UC) :

- En dehors de la production sociale imposée dans les OAP (cf. paragraphe précédent), les opérations de plus de 4 logements conservent une obligation de production de logement social et, par la modification,
 - un pourcentage à produire en accession sociale est ajouté (en lieu et place d’une partie du locatif pour les opérations entre 4 et 10 logements, et en supplément du locatif pour les opérations de plus de 10 logements) ;
 - les objectifs de production globale de logements sociaux sont augmentés pour les opérations de plus de 11 logements (la part de LLS à produire n’augmente que dans les opérations entre 11 et 16 logements) ;
 - un critère de surface de plancher complète la règle, pour éviter les effets seuils du nombre de logements.
- Pour les opérations entre 4 et 10 logements : de 35% de LLS, il est proposé d’exiger 35% de logements aidés (y compris accession sociale)
- Pour les opérations entre 11 et 16 logements : de 40% de LLS, il est proposé d’exiger 50% de LLS, le reste pouvant être du libre ou de l’accession sociale
- Pour les opérations de plus de 16 logements, il est proposé d’exiger 80% de logements aidés dont 50% de LLS (30% d’accession sociale complètent donc les objectifs initiaux de production de logements aidés en LLS).

Des modifications de limite de zonage :

1- Faire évoluer le zonage d'une zone UY vers une zone UC :

Des parcelles avaient été classées en zone économique dans le cadre d'une réflexion intercommunale. Le projet de zone économique n'est plus d'actualité sur ces parcelles, la commune fait donc le choix de les reverser en zone urbaine.

2- Faire évoluer le zonage d'une zone UE vers une zone UA :

Un ancien hôtel et ses espaces attenants - protégés au titre du L.151-19 du CU (éléments de paysage) - sont classés en UE (équipements) qui interdit l'hébergement hôtelier. Il est proposé de reclasser ces parcelles en zone UA (résidentiel mixte autorisant également l'activité hôtelière).

3- Faire évoluer le zonage d'une zone UE vers une zone UB :

Un secteur du quartier Herauritz classé en UE accueille une école et quelques terrains libres. Il est aujourd'hui envisagé de déplacer l'école et de permettre la réalisation de logements sur cette emprise et les terrains voisins. Ils sont donc reclassés en UB.

Des modifications du règlement écrit :

1- Faire évoluer le règlement dévolu à la zone commerciale du super U :

Le projet prévoit une implantation des constructions à 3m, et non plus 5m, des limites séparatives. La hauteur supplémentaire de 2m sur 50% de l'emprise au sol des bâtiment octroyée pour le stockage des marchandises l'est aussi pour la réalisation de bureaux.

2- Préciser les dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Dans les éléments de paysage identifiés L.151-19 du CU, seules les extensions d'habitations d'un maximum de 40m² sont autorisées. Il est proposé aujourd'hui d'autoriser les constructions d'habitations dont l'emprise au sol totale (y compris l'existant) ne dépasse pas 15% de l'unité foncière et dans la limite de 250 m².

3- Revoir les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions :

A ce jour les annexes de moins de 20m² ne sont pas soumises aux prescriptions de cet article (à l'exception des pentes de toit), il est proposé d'abaisser le seuil à 12m².

4- Modifier une disposition réglementaire relative aux aires de stationnement :

La commune souhaite imposer la création d'au moins deux places de stationnement pour tout nouveau logement créé, que ce soit par division ou par création, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui (pas d'obligation de stationnement pour 1 et 2 logements créés).

Des modifications d'emplacements réservés (ER) :

- Les ER 9, 18, 35, 37 et 52 (aménagement de voirie) sont supprimés, ayant soit fait l'objet d'acquisition publique, soit, pour l'ER 35, n'ayant plus vocation à faire l'objet d'une acquisition ;
- Les ER 7, 27, 28 (aménagement de voirie), 66 (aire de covoiturage) sont réduits, soit du fait de l'acquisition de certains terrains, soit pour des choix d'aménagement visant à sécuriser la voie ;
- L'intitulé de l'ER 34 est modifié suite à une erreur rédactionnelle ;

- L'ER 72 est créé pour réaliser une liaison douce de 3m de large pour les piétons et les cyclistes entre le chemin de halage et un chemin public, dans le quartier Portubehera, au Nord d'Ustaritz sur un chemin déjà existant et fréquenté, intégré en zone A et Nbd ;
- L'ER 73 est créé pour l'aménagement d'une voie de desserte entre l'impasse de Maxala bazterra et la rue de Haltzabea. Il s'agit de délimiter une bande de 6 m de large sur les parcelles cadastrées section AP n°114 et 416, qui sera composée d'une voie en sens unique pour les véhicules et d'une voie destinée aux circulations douces.

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 ce projet de modification de PLU.
- ➔ COMPREND LE RECLASSEMENT EN ZONE UC DU SECTEUR UY, NEANMOINS LE BUREAU S'INTERROGE SUR L'OPPORTUNITE D'URBANISER CES PARCELLES ET INVITE LA COMMUNE A ENVISAGER UN PHASAGE DANS LE TEMPS.
- ➔ RAPPELLE L'IMPORTANCE D'INTEGRER AU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE COMMERCIALE DES OBJECTIFS DE MULTIFONCTIONNALITE, DE VEGETALISATION DU SITE (VOIRE DE DESARTIFICIALISATION) ET D'AMENAGEMENTS FONDES SUR LA NATURE.
- ➔ SOUHAITE QUE LES OBLIGATIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT SOIENT REVUES A LA BAISSSE, LORSQUE DES SOLUTIONS DE MOBILITE ALTERNATIVE A LA VOITURE SERONT ASSUREES.

Le Président,



Marc BERARD