



CONSEIL SYNDICAL JEUDI 28 MARS 2024

Extrait du registre des délibérations

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

Absents : (CAPB) ALDANA-DOUAT Eneko, BERCAITS Christian, HIRIGOYEN Roland, IHIDOY Sébastien, KAYSER Mathieu, LABÈGUERIE Marc, LASCUBÉ Grégoire, NOBLIA Félix, VAQUERO Manuel.

Date d'envoi de la convocation : 22 mars 2024
Délégués titulaires en exercice : 65 (et 1 siège vacant)
Membres titulaires et suppléants présents : 33
Membres votants (présents ou représentés) : 37

Président de séance : Marc BERARD, Président
Secrétaire de séance : ROLLING Éric

Le Conseil syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki) le 28 mars 2024 à 18h30 et a délibéré sur la question suivante :

OJ n°3 - Administration Générale : Compte rendu des décisions du Bureau syndical

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/>

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.

BUREAU DU 1^{ER} FEVRIER 2024 :

Décision n°2024-01 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Cambo-les-Bains

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB le 8 novembre 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°1 du PLU de Cambo-les-Bains.

Le projet de modification prévoit :

- La création d'un secteur UBb pour permettre à terme l'agrandissement d'une moyenne surface commerciale.
- La création d'un secteur UCe, suite à l'acquisition d'une bâtisse en zone UC par la Mairie (EPFL), pour réaliser une opération à destination médico-sociale.
- La transformation d'un secteur UCt (qui concernait un ancien hôtel) en un secteur d'habitat UBa, pour l'accueil de logements.
- La modification des règles de production du logement social
- Des modifications diverses du règlement écrit
- Des modifications diverses du règlement graphique

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, a formulé plusieurs recommandations.

En choisissant d'instaurer une zone UBb, en remplacement d'une zone UY économique, afin de faciliter l'évolution commerciale de ce site, la collectivité affirme sa volonté d'initier – dans l'attente du PLUi - une continuité avec la centralité urbaine de Cambo ou la constitution d'une centralité de quartier.

- ➔ **DANS CE CONTEXTE, LE BUREAU RECOMMANDE A LA COLLECTIVITE D'ELARGIR LE PERIMETRE DE LA ZONE UBb, EN INTRODUISANT SI BESOIN UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** afin de favoriser la diversité des fonctions dans ce secteur pour le doter de toutes les caractéristiques d'une centralité urbaine fonctionnelle. Car dans les centralités, le développement et la préservation de l'activité commerciale est à rechercher en lien étroit avec le confortement des activités économiques et des services à la population, ce qui peut nécessiter un accroissement de la densité résidentielle, et un travail sur la qualité des espaces publics favorisant l'accessibilité à pied et en vélo, ou tout autre mobilité active.

Concernant la réalisation de logements sociaux,

- ➔ **LE BUREAU INVITE LA COLLECTIVITE A RELEVER LE TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX EXIGE PAR OPERATION DE PLUS DE 4 LOGEMENTS, AFIN DE FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE, dont les revenus relèvent de critères sociaux pour une grande majorité, comme rappelé par le représentant de la commune venu présenter le projet**

Les élus du Bureau ont souhaité rappeler que l'augmentation du parc de logements doit répondre prioritairement à la population résidente, et qu'au regard des objectifs de la Loi SRU une commune déficitaire en logements sociaux ne peut pas combler son retard sans exiger une part de production de logements sociaux supérieure à 50% pour toute opération créant de nouveaux logements, afin que la production libre soit inférieure à la production sociale.

Néanmoins, le Bureau reconnaît le caractère spécifique du parc de logements de la commune qui relève en partie de l'activité thermale, ce qui n'exclut pas la nécessité de répondre aux besoins de la population résidente à l'année et donc d'être exigeant quant à la production de logements sociaux.

Concernant une erreur portée à sa connaissance en séance au sujet d'un parcelle déclassée de UCt vers UBa.

- ➔ **LE BUREAU DEMANDE QUE CETTE ERREUR SOIT RECTIFIEE**, le dossier indiquant que la parcelle AY 180 est l'objet de ce déclassement alors que le projet de modification entend modifier le classement de la parcelle AW 145.

Décision n°2024-02 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Bardos

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB le 20 décembre 2023.

Ce projet de modification porte sur les points suivants :

- Modifications suite au jugement du tribunal administratif de Pau : suppression d'OAP
- Modifications permettant la mise en œuvre du plan de référence du centre-bourg
- Modifications intégrant les objectifs du plh
- Modifications intégrant les dispositions de gestion des eaux potables
- Modifications mineures du règlement écrit

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE BARDOS**

Décision n°2024-03 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays de Hasparren

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB le 1er décembre 2023.

Ce projet de modification porte sur les points suivants :

- Modifications du règlement écrit visant une densification des zones économiques (UY, 1auy) et commerciales (UX, 1aux)
- Modifications diverses du règlement écrit

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI DU PAYS DE HASPARREN**

Décision n°2024-04 – 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 Luxe-Sumberraute

La commune de Luxe-Sumberraute a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx le 04 décembre 2023 dans le cadre d'une demande de dérogation préfectorale¹, parce que la commune ne dispose pas de document d'urbanisme.

Nature de la sollicitation

L'ouverture à l'urbanisation est sollicitée dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme pour la création d'une habitation (maison individuelle).

Terrain à ouvrir à l'urbanisation : Détachement d'une parcelle de 2 000m².

Situation : Projet situé à 800m du centre-bourg, en discontinuité le long de la D14.

Assainissement et réseaux : le terrain est desservi par l'AEP et l'électricité, l'assainissement sera autonome et géré à la parcelle.

Usage du sol : prairies.

Le Bureau a souhaité rappeler que le SCoT, en cours d'élaboration vise à contenir l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols, pour répondre, entre autres, aux enjeux climatiques et agricoles. Le développement doit donc être envisagé dans les espaces déjà urbanisés, prioritairement dans les centres-bourgs et à défaut dans leur continuité par la densification ou par le réinvestissement du bâti existant. L'extension de l'enveloppe urbaine doit donc être une exception, et être justifiée. Cette manière d'appréhender le développement urbain guide également les travaux en cours du PLUi.

Le Bureau syndical s'est donc interrogé sur l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation une parcelle de 2 000m², en discontinuité du centre-bourg, pour l'installation d'une maison d'habitation.

Sans remettre en question l'intérêt de conforter la population communale, la mobilisation de 2 000m² de prairies pour l'accueil d'une maison individuelle en discontinuité du centre-bourg pose question au Bureau Syndical qui considère que le tissu urbain existant, en particulier dans le centre bourg (qui semble-t-il dispose de dents creuses...) devrait être prioritairement optimisé car plus propice à la vitalité et à l'attractivité de la centralité, ce qui éviterait tout mitage supplémentaire des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

- ➔ **EMET UN AVIS DEFAVORABLE sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation.**
L'ouverture à l'urbanisation de 2 000m² représente une consommation foncière trop importante pour la production d'une seule maison individuelle. De plus, l'implantation du projet en discontinuité du centre-bourg ne vient pas conforter la centralité de la commune de Luxe-Sumberraute.
- ➔ **INVITE LA COMMUNE A CONSIDERER LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT AU SEIN DE SON CENTRE-BOURG (comblement de dents creuses, densification, réinvestissement du bâti existant...) et à prioriser un développement qui vienne conforter la centralité existante.**
- ➔ **RAPPELLE LE CARACTERE EXCEPTIONNEL D'UNE DEMANDE DE DEROGATION et l'importance d'inscrire les développements envisagés dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du bassin de vie local.**

¹ Dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme

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.

BUREAU DU 8 FEVRIER 2024 :**Décision n°2024-05 – Avis sur le projet de révision du PLU de Guéthary**

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB.

L'avis du Syndicat est demandé dans le cadre d'un nouvel arrêt de projet, suite à un jugement du tribunal administratif demandant la réintégration et la recombinaison d'une orientation d'aménagement et de programmation qui avait été supprimée entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU de Guéthary en 2020.

Le projet de PLU n'a donc pas évolué depuis 2020, à l'exception de cette réintégration.

Le Bureau a donc retenu les mêmes points qu'en 2019, mais a complété son avis par les nouvelles orientations retenues dans le SCoT en cours d'élaboration.

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU de Guéthary**, qui s'inscrit dans les grands attendus du SCoT Sud Pays Basque approuvé en 2005 et les réflexions en cours dans avec l'élaboration du SCoT Pays Basque & Seignanx, notamment par :
 - Le développement de la commune dans l'enveloppe urbaine existante et les cœurs de quartiers,
 - L'identification et la protection des secteurs agricoles et naturels de la commune ainsi que la traduction de la trame verte et bleue,
 - L'inscription dans le projet des secteurs d'entrée de ville, de coupure d'urbanisation et d'économie urbaine le long de la RD810.
- ➔ **SOUHAITE RAPPELER, en particulier en vue du futur PLUi, L'IMPORTANCE D'INTEGRER DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES QUI FACILITENT L'ADAPTATION DU TERRITOIRE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET A LA RAREFACTION DES RESSOURCES** (OAP continuités écologiques, OAP thématiques, solutions fondées sur la nature...).

Décision n°2024-06 – Avis sur le projet de modification n°2 du PLUi du Pays d'Orthe

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté de communes Pays d'Orthe et Arrigans.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- La création de plusieurs STECAL en zones agricoles et naturelles, pour :
 - Des activités touristiques (gîtes, restauration, HLL, etc.) ;
 - Le logement de saisonniers agricoles.
- Des changements de zonage, pour :
 - Rectifier des périmètres par rapport à l'usage existant mais sans ajouter de droit à bâtir
 - Intégrer de nouvelles opportunités de renouvellement urbain
 - Faire suite à l'abandon de projet.

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

- ➔ **REJOINT LA VOLONTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MAINTENIR, VOIRE RENFORCER, L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE SUR LE PAYS D'ORTHE.**

La question du logement des saisonniers agricoles est un sujet important, dans un contexte où les règles d'urbanisme ne sont pas forcément adaptées aux besoins agricoles.

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 : 29/03/2024

➔ **MAIS, LE BUREAU EST RESTE INTERROGATIF ET TRES RESERVE QUANT A LA CREATION DES STECAL A DES FINS TOURISTIQUES.**

Dans des projets comparables sur le territoire Pays Basque & Seignanx, le Bureau a considéré que la création de STECAL devait désormais être évitée, pour limiter le mitage et les surcouts liés au déploiement et à l'entretien de réseaux divers.

Décision n°2024-06 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLUi d'Arrigans

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté de communes Pays d'Orthe et Arrigans.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Création de plusieurs STECAL en zone agricoles et naturelles :
 - Pour des activités touristiques (gîtes, restauration, HLL, etc.) ;
 - Pour une activité commerciale.
- Des modifications du règlement
- Une modification de zonage pour donner suite à un jugement du Tribunal Administratif.

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

➔ **REJOINT LA VOLONTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MAINTENIR, VOIRE RENFORCER, L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE SUR LE PAYS D'ARRIGANS**

➔ **MAIS RESTE INTERROGATIF ET TRES RESERVE QUANT A LA CREATION DE STECAL**, en particulier concernant la création d'un périmètre Na de 4300m² - sur du bâti existant - pour permettre le changement de destination d'une habitation vers du commerce (projet de point de vente d'artisans et d'agriculteurs).

Le Bureau y voit une contradiction avec la nécessité désormais de prioriser la création de commerces dans le tissu déjà urbanisé des centres-bourgs et centres-villes. Ce recentrage du développement et des fonctions urbaines dans le tissu existant à proximité d'autres équipements, services ou commerces est vu par le SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration comme le meilleur moyen de garantir la viabilité de ces activités, tout en évitant la consommation foncière et les déplacements motorisés. Une ambition également affirmée dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) récemment débattu par la Communauté de communes du Pays Orthe et Arrigans.

BUREAU DU 14 MARS 2024 :

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 CAPB, 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.

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.

Décision n°2024-09 – Avis sur le projet d'élaboration de la carte communale de Biriadou

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB.

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

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet d'élaboration de la carte communale de Biriadou ;
- **SALUE** la volonté de maîtriser et orienter le développement de la commune vers plus de sobriété ;

Conscient que la carte communale est un outil aux moyens d'actions limités, et qu'il s'agit là d'une première étape dans la mise en œuvre d'un urbanisme sobre et résilient, le Bureau syndical :

- **INVITE** la commune à préciser ses intentions dans le cadre des différentes politiques publiques et dans l'élaboration du futur PLUi Labourd Ouest :
- Concernant la maîtrise foncière en mettant en place dès à présent un droit de préemption urbain ou une ZAD ;
 - Concernant la mobilisation des bâtis vacants, en évaluant le potentiel de création de logements, d'accueil d'activités et d'équipements dans les bâtis vacants ou sous-occupés
 - Concernant les formes urbaines et les densités associées, en élaborant un projet urbain ou plan guide, notamment sur le bourg, afin de proposer des logements et des services adaptés aux attentes de la population tout en étant sobre en ressources ;
 - Concernant les mobilités, en développant les nouveaux secteurs résidentiels à proximité du bourg pour limiter les déplacements, renforcer son attractivité et pérenniser les services.

Décision n°2024-10 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Bayonne

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par les services de l'Etat sur la mise en compatibilité du PLU de Bayonne, concernant le projet d'aménagement de la Citadelle.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité (Monsieur Alain LACASSAGNE, Adjoint au Maire de Bayonne n'a pas pris part au débat et au vote) :

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Bayonne ;
- ➔ RAPPELLE la nécessité d'élaborer des projets intégrant systématiquement des objectifs de sobriété et d'économie des ressources ;
- ➔ CONSEILLE, en particulier pour maintenir la qualité environnementale et patrimoniale du site, de concevoir des constructions les plus compactes possibles, de préserver des lisières boisées entre les nouvelles installations et les espaces publics à l'extérieur de la Citadelle et de concevoir des aménagements artificialisant le moins possible le secteur de projet.

Décision n°2024-11 – Avis sur le projet de création de ZAD à Ossès

La commune d'Ossès souhaite mettre en place une ZAD sur le bourg et le quartier Garhadou, le long de la RD918, afin d'anticiper et de maîtriser le développement de ces deux entités.

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

- ➔ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de ZAD d'Ossès ;
- ➔ SOUHAITE RAPPELER que l'avis du Syndicat sur un projet de ZAD ne préjuge en rien de l'avis du Syndicat sur d'éventuelles demandes d'ouvertures à l'urbanisation sur tout ou partie du périmètre, même si le projet ne prévoit pas à ce stade d'évolution des espaces bâtis.

Le Conseil syndical

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

Pour extrait conforme au registre

Le Président,

Marc BERARD

