

**BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 4 JUILLET 2024**

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	Marc BERARD	Alain LACASSAGNE	Marc BERARD
		Maud CASCINO		
		Xavier De PAREDES		
	Sud Pays Basque	Marie-Christine DAGUERRE-ELIZONDO		
		Ramuntxo GOYHETCHE		
		Hervé MAUROU		
	Errobi		Bruno CARRERE	Jean-Pierre IRIART
	Nive-Adour	Vianney CIER		
		Jérôme HARGUINDEGUY		
	Pays de Hasparren	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 GOITY		
Pays de Bidache	Thierry AIMÉ			
C.de communes du Seignanx	Isabelle DUFAU			
	Gilles PEYNOCHE			

Absents : Marc LABÈGUERIE, André LARRALDE et Félix NOBLIA

<p>Date d'envoi de la convocation : 28/06/2024 Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 18 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 20</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 4 juillet 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 28 juin 2024.

Président de séance : Marc BERARD

## Décision n°2024-21 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 20 juin 2024, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°1 du PLU d'Arbonne.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; 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 et attention du projet de modification. Cette modification permet de :

- 1- intégrer les dispositions du SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES de la CAPB.
- 2- Modifier le zonage et les emplacements réservés
  - Ajout des Emplacements Réservés (ER) : 11 ER sont créés dont quatre ER « social » pour la création de logements en locatif social ou accession sociale et la densification du centre-bourg ;
  - Reclassement d'une partie de la zone UCb en zone N afin de limiter l'urbanisation sur cette partie de la commune et préserver la qualité et à la cohérence paysagères du territoire (jardins et parcs privés)
  - Délimitation d'un secteur à protéger et à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le quartier Ziburia, en secteur Nh : seuls les bâtiments et une zone tampon autour sont exclus de la protection
  - Autorisation d'un changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : ce bâtiment est actuellement reconnu comme une habitation.
- 3- Modifier le règlement écrit
  - Interdiction de la création de nouveaux logements dans les bâtis existants en zones A et N (sauf nécessaires à l'activité agricole ou localisés en secteur Nh) ;
  - Précision des règles relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU :
    - Pour les opérations comprenant 4 terrains ou plus, il est ajouté que l'opérateur réservera à minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), de PTZ (Prêt à Taux Zéro), et/ou de PAS (Prêt Accession Sociale).
    - En zone UA, pour toute opération de construction neuve comme de réhabilitation d'au moins 4 logements, le porteur de projet sera soumis aux objectifs de mixité sociale.
    - En zone UA, dans la version actuellement en vigueur du règlement, pour toute opération de 10 à 29 logements, ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'opérateur doit réaliser au moins 50% de logements aidés. La collectivité propose d'augmenter le seuil à 800 m<sup>2</sup>, et ce afin que la typologie de logements aidés produits soit en adéquation avec la demande sur le territoire.
    - En zone UC, à ce jour, toute opération de constructions nouvelles de 18 logements ou plus doit contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat : l'opérateur doit réaliser a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

Il est proposé d'ajouter que :

- Pour toute opération de 4 à 17 logements, l'opérateur réalisera 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits ;
  - Pour toute opération de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits.
- 
- Modification des règles relatives à l'emprise au sol des constructions en zone UC
  - Modification des règles d'emprise au sol en zone UL et instaurer un coefficient de pleine terre ;
  - Modification des règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB
  - Intégration l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque de feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) aux annexes du PLU.
  - Précision certaines règles afin de mieux encadrer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

4- modifier les espaces boisés classés

- Au total, 2,77 ha de nouveaux EBC sont créés.

#### 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 DU PLU D'ARBONNE, ASSORTI D'UNE RESERVE CONCERNANT LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDUS DANS LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION.**

Constatant que très peu d'opérations de plus de 18 logements se développent sur la commune, le Bureau émet une réserve quant à la capacité de la collectivités à respecter les objectifs du PLH 2021-2026 à partir des modifications proposées.

Pour espérer atteindre les 25% de logements sociaux négociés dans le PLH, il conviendrait d'exiger des taux de logements sociaux bien supérieurs au 25% dans les opérations d'ensemble, pour compenser les logements produits dans les constructions individuelles ou les opérations de moins de 4 logements, qui représentent l'essentiel de la production.

➔ **Aussi le Bureau invite la collectivité à :**

- **Relever le taux de logements sociaux exigés dès la réalisation de 4 logements** (intégrant les logements préexistants dans le cadre de réhabilitation à partir de logements ou bâtis existants)
- **Affiner les taux de logements sociaux exigés en fonction de la taille des opérations**, de déclenchement de production de logements sociaux
- **Préciser la répartition entre les différents types de logements sociaux et abordables**, en particulier concernant le logement locatif social pour garantir une production minimale de logements en PLAI et en PLUS mais également pour permettre la production de logements libres à coûts maîtrisés.

Pour information, plusieurs communes du secteur ont d'ores et déjà intégré dans leurs règles et servitudes concernant la production de logement social des objectifs de cette nature.

Le projet du SCoT Pays basque et Seignanx prévoit de renforcer la production de logements sociaux et abordables (en location comme en accession), notamment sur l'espace de vie littoral pour permettre aux populations locales et aux actifs de se loger.

Pour les bourgs, dont fait partie Arbonne, le SCoT en cours d'élaboration prévoit au moins 30% de logements sociaux pour toutes les opérations. Une ambition que cette modification du PLU pourrait d'ores et déjà intégrer.

➔ **S'INTERROGE SUR LA PERTINENCE DU CHANGEMENT DE DESTINATION PROPOSE DANS LA MODIFICATION**

En effet, le dossier indique que le bâtiment pourrait devenir un commerce ou une activité de service (destination par ailleurs non autorisée en zone N). Or, ce bâtiment se situe à 1km du Bourg et est isolé des zones urbaines, ce qui va à l'encontre des objectifs de recentrage de l'appareil commercial et de la dynamisation des centres-bourgs.

→ **Le Bureau invite la collectivité à mieux justifier en quelle mesure le projet est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur et du SCoT en cours d'élaboration, ou à défaut de renoncer à ce changement de destination**

Le Président,  
Marc BERARD

