

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 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	Vianney CIER		
		Jérôme HARGUINDEGUY		
	Pays de Hasparren	Arño GASTAMBIDE		
		Gilles HARAN		
	Amikuze	Peio ETCHEBER		
		Jean-Claude MAILHARIN		
	Garazi-Baïgorry	Jean-Marc OÇAFRAIN		
		Daniel ITHURBURUA		
Soule Xiberoa	Xabi ELGART			
	Jean-Pierre IRIART			
Iholdy-Ostibarre	André LARRALDE	Xalbat GOYTY		
Pays de Bidache	Thierry AIMÉ			
C.de communes du Seignanx	Gilles PEYNOCHE	Isabelle DUFAU		

Absents : Marc LABÈGUERIE et Félix NOBLIA.

<p>Date d'envoi de la convocation : 06/09/2024 Membres du Bureau en exercice : 25 Membres du Bureau présents : 19 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 19</p>

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 12 septembre 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 6 septembre 2024.

Président de séance : Marc BERARD

Décision n°2024-27 – Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Jean-de-Luz

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 22 juillet 2024, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°2 du PLU de SAINT JEAN DE LUZ.

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 PLU. Cette modification concerne en particulier :

1. la traduction de la loi littoral

1- Suite à plusieurs jugements du TA, le classement de 7 parcelles du secteur Acotz nord en Coupure d'urbanisation est considéré comme une erreur. Ce jugement n'implique pas de reclasser ces parcelles en zone constructible. Elles resteront donc en zone naturelle « classique » sans être qualifiée de coupure d'urbanisation.

2- Le secteur de l'hôtel de Chantaco (UH-3b) n'interdit pas, réglementairement, les nouvelles constructions ; or, ce secteur est soumis aux dispositions du site patrimonial remarquable (AVAP) et de la loi Littoral hors agglomération. Donc, afin de clarifier le propos, la commune inscrit par cette modification à l'article 2 l'interdiction des constructions nouvelles et l'autorisation des extensions limitées. Ces extensions sont limitées aux « constructions destinées aux établissements hôteliers existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface nouvelle à hauteur de 25 % de la surface utile existante ; étant précisé que la règle d'extension s'applique par bâtiment » (p.12 du rapport de présentation joint).

2. le maintien des fonciers économiques à destination des activités productives

Dans le cadre du maintien des zones économiques à destination des activités productives, le règlement interdit aujourd'hui tout autre type d'activités. La commune souhaite modifier cela en autorisant, dans toute la zone UY, les activités de services (type cabinet médical) et bureaux qui ne trouvent pas de foncier disponible en centre-ville.

3. la production de logement social

La commune souhaite que, par exception, pour les opérations comprenant exclusivement des logements en accession sociale et réalisés par un opérateur, aucun LLS ne soit exigé (cf. p.8 du rapport de présentation joint).

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 DE SAINT JEAN DE LUZ ASSORTI DE DEUX RESERVES :**

1- Une réserve concernant l'autorisation des services et bureaux dans toutes les zones économiques

Le SCOT affirme la nécessité de maintenir les activités productives non compatibles avec l'habitat dans les ZAE. Dans le cadre de la modification, la commune propose d'autoriser les services et bureaux sur la totalité des périmètres des zones économiques UY au risque de voir les activités productives s'en faire exclure.

→ **LE BUREAU DEMANDE QUE, POUR LIMITER LE RISQUE DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ZONES ECONOMIQUES, LA MODIFICATION AUTORISE LES BUREAUX ET SERVICES UNIQUEMENT DANS LES SOUS-SECTEURS UYC ET UYCA DANS LESQUELS SONT AUTORISES LES COMMERCES ET QUI DANS LE FUTUR SCOT POURRONT EVOLUER VERS PLUS DE MIXITE.**

2- Une réserve concernant la règle d'exception à la règle générale de production de logements et notamment de logement locatif social

Le SCOT comprend que la commune facilite la réalisation d'opérations de logement social en allégeant leurs obligations en matière de création de logements sociaux locatifs lorsqu'elles sont portées par les opérations publics. Toutefois, il reste nécessaire de s'assurer de la production de logements sociaux locatifs.

→ **LE BUREAU PROPOSE DONC QUE LA NOUVELLE REGLE EN LA MATIERE PROPOSEE DANS LE PROJET, INTEGRE UN PLAFOND EN NOMBRE DE LOGEMENTS AFIN DE LIMITER SA PORTEE AUX PLUS PETITES OPERATIONS.**

Le Président,
Marc BERARD

