

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 GOITY		
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°2024-28 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Hendaye

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 simplifiée n°3 du PLU de Hendaye.

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 :

- l'accès au logement

1- « L'hôpital marin », spécialisé dans la prise en charge de patients adultes lourdement handicapés et porteurs de maladies rares, souhaite proposer à ses futurs salariés une offre de logements permettant de les fidéliser et de pallier la difficulté de recrutement liée au logement.

« Le besoin de l'Hôpital Marin en logements est donc double :

– minimum 15 logements par nécessité de services. Ils ne font pas l'objet de loyers car ils sont la contrepartie des gardes techniques et astreintes administratives réalisées sur site. Ces logements pourront être aménagés au sein du bâtiment Trousseau.

– minimum 8 logements idéalement au titre de la fidélisation des agents avec des tarifs préférentiels, identiques à ceux pratiqués dans le cadre du logement social. » (p.8 du rapport de présentation joint).

Pour réaliser ces logements, il est proposé qu'une emprise foncière de l'hôpital marin soit cédée à un tiers qui prendrait en charge leur construction dans une opération dont le programme intégrerait « 60% de logements liés aux activités sanitaires et sociales présentes dans la zone et 40% de logements libres tout en restant sur des niveaux de prix abordables permettant un nécessaire équilibre financier du projet et donc sa mise en œuvre. »

La modification du PLU a donc vocation à autoriser la construction de ces logements libres. Les parties prenantes s'engagent à lancer un appel à projet qui serait validé par la commune et l'Etat en amont.

2- Hébergement saisonnier aux Joncaux. Il est proposé de créer un sous-secteur (hébergement de publics spécifiques) dans la zone UY des Joncaux permettant l'implantation d'une dizaine de logements à destination des saisonniers (en période estivale) et pouvant répondre à des besoins d'hébergements d'urgence.

Pour le SCoT et dans le PLU, le secteur des Joncaux est composé :

- o au nord d'un site d'implantation préférentielle du commerce et pouvant donc se diversifier en terme de destination (déjà zoné dans le PLU en UYc),
- o d'une zone économique dévolue (a priori) aux activités productives.

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'HENDAYE ASSORTI**

1- D'UNE RESERVE CONCERNANT LE PROJET IMMOBILIER SUR L'EMPRISE DE L'HOPITAL MARIN :

→ **LE BUREAU DEMANDE QUE LA NATURE SOCIALE DES LOGEMENTS PRODUITS SOIT GARANTIE. POUR CELA, LE PLU POURRAIT N'Y AUTORISER QUE LE LOGEMENT SOCIAL OU CONVENTIONNE. A DEFAUT, L'APPEL A PROJET DEVRA INTEGRER DES MODALITES PERMETTANT D'ASSURER LES COUTS DE SORTIE MAITRISES DES LOGEMENTS PRIVES ET LA PERENNITE DE LA VOCATION SOCIALE EN INTEGRANT, A MINIMA, DES MODALITES ANTI-SPECULATIVES .**

2- D'UNE REMARQUE CONCERNANT LES JONCAUX

Le SCOT demande que les activités non compatibles avec l'habitat soit accueillies dans les ZAE pour éviter les conflits d'usage notamment. Le Bureau est également conscient de la difficulté à réaliser des projets d'hébergement pour les saisonniers ou de l'hébergement d'urgence.

Au regard des activités réellement présentes au nord de la zone (bureaux, activités de services, commerces...), un arbitrage semble nécessaire entre maintien exclusif des activités productives non compatibles avec l'habitat et une évolution d'une partie de la zone vers plus de mixité.

→ **LE BUREAU PROPOSE DONC QUE LE PROJET D'HEBERGEMENT SOIT LE SUPPORT D'UNE REFLEXION ULTERIEURE PLUS ETENDUE QUI POURRAIT ENVISAGER A TERME L'EVOLUTION D'UNE PARTIE DE LA ZONE ECONOMIQUE VERS PLUS DE MIXITE. CE SECTEUR POURRAIT INTEGRER LA ZONE COMMERCIALE AU NORD ET LES ESPACES LIMITROPHES ACCUEILLANT DEJA MAJORITAIREMENT DES BUREAUX ET SERVICES, A CONDITION QUE LE RESTE DE LA ZONE ECONOMIQUE SOIT DEVOLUE A LONG TERME AUX ACTIVITES PRODUCTIVES.**

Le Président,
Marc BERARD

