

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 14 SEPTEMBRE 2023

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Date d'envoi de la convocation : 08/09/2023

Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 vacant)

Membres du Bureau présents : 18

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 20

(Bruno Carrere n'a pas pris part au vote)

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 14 septembre 2023 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 8 septembre 2023.

Président de séance : Marc BERARD

Secrétaire de séance : André LARRALDE

Décision n°2023-26 – Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. d’Ustaritz

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d’Agglomération Pays Basque le 10 juillet 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification simplifiée n°1 du PLU d’Ustaritz.

L’examen des procédures d’urbanisme en cours et l’exercice du rôle de PPA constitue pour le Syndicat un moyen important 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 révision, en présence de Monsieur CARRERE, Maire d’Ustaritz.

Le projet propose :

DES MODIFICATIONS DANS LE CADRE DU DEFERE DE L’ETAT EN DATE DU 14 DECEMBRE 2020

- Modification de zonage de 2AUy (zone à urbaniser économie) à A (agricole) - secteur « atchoaenea » en limite d’Arcangues :
L’Etat demande de classer ce secteur en zone A agricole, du fait de la présence d’une zone Natura 2000 et d’un réservoir de biodiversité définis dans le PLU.

De plus, le déféré s’inquiète du développement d’une ZAE (vouée à accueillir des activités nuisantes) en limite d’un secteur d’habitat et de l’absence d’accès par le sud ou par Planuya.

- Modification de zonage de UYa (zone urbaine économique) à Nbd (zone naturelle) et extension de la trame d’Espaces Boisés Classés (EBC) :
Le déféré demandait de prendre en compte un espace boisé existant.
- Modification réglementaire conditionnant la constructibilité des zone 1AU à la réalisation des travaux sur le STEP.

DES MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT

- Article 11 de la zone UE : **les toits en tuile ne sont plus imposés et les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées de toutes les constructions doivent être comprises entre 30 % et 40 %.**
- Article 11 des zones UA, UB, UC et UE : **le terme « traditionnelles » est supprimé pour définir les constructions soumises à la règle.**
- L’article 10 de la zone UYc (économie commerces) autorise une hauteur de 2m supplémentaire est autorisée dans la limite de 50% de l’emprise au sol du bâtiment concerné pour permettre le stockage des marchandises, dans la limite de 50% de l’emprise au sol de la totalité du bâtiment."
- En zone A, les affouillements et exhaussements pourront être autorisés au cas par cas, s’ils sont nécessaires à l’exploitation agricole.
- En zone N, un secteur Nst est créé pour permettre la réalisation de tennis couverts (pas d’emprise au sol et hauteur maximale de 10m).
- Article 10 des zones urbaines habitat et des zones 1AU : les hauteurs des annexes sont limitées à 3m50 au faitage.
- Article 11 de toutes les zones excepté 2AU : les appareils (climatisation, extracteur) ne sont plus interdits mais doivent être dissimulés.
- Article 11 de toutes les zones excepté 2AU : un en-tête général est intégré :

« L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme). »

- Article 11 de toutes les zones excepté UE, 2AU, A et N : les toits en tuile sont imposés dès lors que ce sont des toits pentus et les pentes de toits des annexes doivent être comprises entre 10 % et 30 %.
- la rédaction de l'article 11 concernant les clôtures est reprise pour être plus lisible.
- Article 11 de la zone UE (équipement) : exclusion de la règle générale des annexes de moins de 20m² et les bâtis d'intérêt collectif et les services publics.
- L'article 10 de la zone UYc (économie commerces) autorise 2m de plus à la hauteur maximale, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol pour le stockage des marchandises.
- L'article 13 de la zone UYc (économie commerces) réduit l'emprise des espaces libres de 25% à 20%.
- L'article 7 de la zone UB est repris pour mettre en conformité règle et schéma.
- L'implantation des annexes en zone A est reprise pour proposer les mêmes règles qu'en zone N.
- Le terme « perméable » est remplacé par « pleine terre » dans l'article 13 des zones UB, UC, UE et 1AU.
- L'article 11 des zones urbaines mixtes, UE, 1 AU, A et N précise la règle concernant les installations de panneaux solaires en superposition du toit existant.

DES MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- Modification d'une zone N en zone Nst, spécifique à une activité sportive de tennis : l'objectif est de permettre la réalisation de deux terrains de tennis couverts.
- Création d'un changement de destination : d'une grange vers un restaurant et la **création d'une trame paysagère de protection au titre de l'article L151-23.**
- Création d'un EBC pour protéger un talweg classé en Ay (secteur autorisant les constructions nécessaires à l'activité agricole).
- Modification d'une zone UB mixte en zone UY économique : ce classement permettra le contrôle des surfaces de vente commerciales pouvant s'y développer (en zone UY les commerces ne peuvent dépasser 250m²).
- Modification d'une zone UB en zone UE (équipements) : la zone reclassée accueille un gymnase ainsi que son terrain attenant et fait partie de l'ensemble UE en limite nord
- Modification d'une zone UB en zone UE (équipements) : une maison attenante à une zone UE est repérée par un ER pour accueillir un équipement, la parcelle est donc reversée à la zone UE limitrophe.
- Modification d'une zone UB en zone UYc (ne limitant pas les surfaces commerciales) au regard de la localisation de ce bâti qui est susceptible de subir à la fois les nuisances de la zone commerciale et celles de la voirie.
- Modification d'une zone UB et zone UYc : les parcelles concernées doivent accueillir le projet de construction du nouveau Super U et subissent les nuisances de la voirie.
- Modification de zone UA et UB en zone UE (équipements) : l'objectif est de pérenniser l'activité existante sur les parcelles, à savoir une congrégation religieuse en lien avec le lycée privé déjà classé en UE.
- Modification d'une zone UB en zone UE (équipements) : ces parcelles accueillent une concentration de services et commerces que la commune souhaite pérenniser.
- Modification d'une zone UE (équipements) en zone UC : suite à une étude sur les besoins d'extension du cimetière, il a été conclu que le zonage prévu est trop important. La partie n'étant pas nécessaire à l'extension du cimetière est versée en zone UC.
- Modification d'une zone UY en zone UYa (économie assainissement individuel) : erreur matérielle, le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.
- Modification de zone UC en zone NY (économie) : l'ensemble des bâtiments de l'activité est classé en zone économique pour y maintenir cet usage.
- Modification d'un secteur UYd en secteur UYa : erreur matérielle, le secteur UYd n'existe pas.
- Modification d'une zone UY en zone UC : Le terrain se situe en prolongement d'une zone d'habitat. La zone économique se situe de l'autre côté de la rue.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 21/09/2023 - Certifié exécutoire le : 21/09/2023

La présente décision 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.

- Rétablissement des annexes 1 et 2 de l'ancien PLU venant lister les éléments de patrimoine et les prescriptions liées.
- Mise à jour du zonage suite à l'approbation du PPRI (10/03/2022).

MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro et destination de l'ER	Modification	Motif de modification
ER 71 : création de liaison douce	Création	La liaison douce était uniquement visualisée par un détournement d'EBC, la commune souhaite y créer un ER et recalculer le périmètre de l'EBC en fonction de la délimitation de l'ER (création d'EBC).
ER 24 : extension du cimetière	Réduction	Etude des besoins. La surface est recalculée en fonction.
ER 31 : création de voirie	Déplacement	Le déplacement permet de conserver l'entièreté d'une parcelle

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées (Monsieur CARRERE est sorti de la salle le temps du vote) :

→ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n°1 du PLU d'Ustaritz

Constatant que plusieurs modifications réglementaires concernent le secteur commercial situé le long de la départementale, le Bureau souhaite rappeler l'importance de soigner la qualité de l'insertion des projets commerciaux dans le tissu urbain existant.

La commune est donc invitée à :

- Rechercher la meilleure intégration fonctionnelle et paysagère du projet au regard des quartiers environnants et de la proximité de la RD932 (traitement des façades, continuités des espaces publics...)
- Promouvoir, autant que possible, la diversité des fonctions urbaines sur ce site
- Assurer la bonne accessibilité du secteur y compris depuis les secteurs résidentiels limitrophes (continuité des cheminements piétons et cyclables...)
- Être exigeant quant à la qualité du bâti qui sera produit pour optimiser les ressources mobilisées pour ce projet et limiter dans la durée les consommations énergétiques du bâti (architecture mais aussi conception, insertion paysagère, matériaux utilisés, capacités d'évolution du bâti, production d'énergies renouvelables...)
- Minimiser l'artificialisation des sols, voire désimperméabiliser certains espaces, pour envisager une végétalisation favorable à l'intégration qualitative du site dans son environnement
- Permettre le confortement d'une offre de proximité susceptible d'améliorer la qualité de vie des habitants du secteurs

Envoyé en préfecture le 21/09/2023

Reçu en préfecture le 21/09/2023

Publié le

S²LO

ID : 064-256404278-20230914-BS2023091426-DE

- Garantir la possibilité d'une éventuelle évolution du secteur départementale source de nuisances, mais qui pourrait à terme devenir une voie communale apaisée

Le Président,



Marc BERARD

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 21/09/2023 - Certifié exécutoire le : 21/09/2023

La présente décision 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.