



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 OCTOBRE 2022

Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Publié le

ID : 064-216401406-20221018-09_17_10_2022-DE

DELIBERATION N° 9

L'an deux mille-vingt-deux, le dix-sept octobre à dix-huit heures, le conseil municipal de la Commune de Boucau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Francis GONZALEZ.

Date de convocation : 11 octobre 2022

Membres présents : F. GONZALEZ - MJ ROQUES - M. EVENE - J.DOS SANTOS - L. GUYONNIE - P. ACEDO - S. DARRIGUES - C. DUFOUR - A. DARTIGUES - C.DOS SANTOS - J. WEBER - J. DARRIGADE - S. PUYO - C. DUPIN - JP CAZAUX - JP ALPHA - A. VALETTE - D. LAVIGNE - MA THEBAUD - M. BECRET - H. ETCHENIQUE - J. RANCE - F. BILLARD

Membres absents excusés ayant donné procuration :

G. LASSABE à JP CAZAUX
JM GUTIERREZ à L. GUYONNIE
E. DEITIEUX à C. DUFOUR
C. MARTIN à M. BECRET

Membres absents n'ayant pas donné procuration :

B. GERY
X.BAYLAC

Secrétaire de séance : J.DARRIGADE

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boucau a été approuvé le 14 avril 2008 avant de faire l'objet de plusieurs évolutions entre 2008 et 2016, parmi lesquelles 2 procédures de modification simplifiée du PLU régies par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

I / L'engagement, l'objet et le contenu du projet soumis à consultations :

Depuis 10 ans, la Commune de Boucau conduit en lien avec ses partenaires (CAPB, EPFL, bailleurs sociaux) un processus global de renouvellement urbain sur le secteur du Bas Boucau (centre-ville).

En 2023, au terme des phases 1 (îlot Casino) et 2 (îlot Biremont 1) de ce processus, déjà 203 logements sociaux auront été produits. Les phases 3 (îlot Sémard) et 4 (îlot Biremont 2) sont amorcées (acquisitions foncières) et pourraient aboutir dans les prochaines années.

Nombre de
membres en
exercice : 29
Présents : 23
Votants : /

Pas de vote

Objet :
**Approbation de la
modification
simplifiée n° 3 du
PLU**

*Certifié exécutoire
compte tenu du dépôt
à la Sous-Préfecture de
Bayonne
le
et de la publication le*

La phase 3 (îlot Sémard) consistera en une opération avoisinant les 80 logements pouvant mixer logements en accession libre et logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Par sa programmation, elle permettra de concourir à la diversification de l'offre de nouveaux logements (les phases 1 et 2 étant constituées de 100 % de logements sociaux) et, ce faisant, d'asseoir la mixité sociale à l'échelle du centre-ville, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat Pays Basque (PLH).

La réalisation de la phase 3 (îlot Sémard) nécessite toutefois de lever, sur une emprise restreinte (moins de 9 000 m²), les servitudes de diversité sociale (SDS). A cet effet, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau a été engagée par décision du 19 juillet 2021 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Cette levée ponctuelle des SDS constitue l'unique objet du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau tel que soumis à l'examen de l'Autorité Environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE) et des Personnes Publiques Associées (PPA), et constitué :

- d'un document « notice explicative – modifications apportées », incluant notamment les motifs et le choix de la procédure, les pièces du PLU modifiées (carte des SDS ; règlement écrit) et les incidences des modifications apportées sur l'environnement.
- et d'annexes (décision d'engagement ; demande d'examen au cas par cas).

II / La décision de la MRAE et les avis des PPA :

Ce projet a été notifié pour examen au cas par cas à la MRAE et pour avis aux PPA suivantes : Messieurs les Préfet, Sous-Préfet et Directeur de la DDTM des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Maire de Boucau, Messieurs les Présidents des Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx, Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, Communauté d'Agglomération Pays Basque, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, Section Régionale Conchylicole, INAO et SNCF Réseau.

Le 22 septembre 2021, la MRAE a décidé de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale, l'examen au cas par cas de ce projet ayant conclu que ce projet « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

Ce projet a par ailleurs reçu l'avis de 5 PPA :

- 3 avis dans lesquels il n'est pas formulé d'observation particulière : avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 18 août 2021 ; avis du Conseil Départemental du 6 septembre 2021 ; avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 7 septembre 2021) ;
- 1 avis favorable sans réserve : avis du Syndicat Mixte du SCoT du 21 octobre 2021 ;

- 1 avis favorable assorti d'une réserve : avis de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, invitant à « faire apparaître [dans la notice explicative] le bilan chiffré de production de logements sociaux et BRS sur l'ensemble de l'îlot Sémard et le mettre en relation avec les obligations législatives et les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) ».

III / Le déroulement et le bilan de la mise à disposition du public :

Conformément aux dispositions de l'article L 153-47 du code de l'urbanisme et de la délibération-cadre du 8 avril 2017, le projet a fait l'objet d'une mise à disposition du public du lundi 31 janvier 2022 au lundi 7 mars 2022 inclus.

Le public a été informé des motifs de ce projet et des modalités de sa mise à disposition :

- en amont de sa mise à disposition, par voie de presse locale (journal Sud-Ouest : édition Pays Basque du 19 janvier 2022)
- en amont et pendant toute la durée de la mise à disposition, par voie d'affichage, au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne), à compter du 20 janvier 2022, ainsi qu'en Mairie de Boucau (1 rue Lucie Aubrac), à compter du 21 janvier 2022.

Pendant toute la durée de cette mise à disposition :

- le public a pu consulter le dossier mis à disposition en version papier en Mairie de Boucau ainsi qu'au siège de la CAPB, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ; en version numérique sur le site internet de la CAPB (<http://www.communaute-paysbasque.fr>) ; ce dossier comportant : le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de Boucau tel que préalablement soumis à l'examen de la MRAE et des PPA (cf. sa présentation synthétique ci-avant) ; la décision de la MRAE et les avis des PPA ; l'avis d'information précité.
- le public a pu formuler ses observations par écrit sur les 2 registres papier mis à sa disposition en Mairie de Boucau (1 registre) et au siège de la CAPB (1 registre).

Durant cette période, 3 observations ont été consignées par le public dans les registres prévus à cet effet :

- 2 observations des 21 février et 4 mars 2022 contestant le projet d'évolution du PLU et sollicitant davantage de concertation, de mixité sociale (en relation avec le PLH) et de lisibilité des choix d'aménagement à l'échelle de l'îlot Sémard et, plus largement, de Boucau.
- 1 observation non datée dénonçant le projet d'évolution du PLU au motif notamment que ce projet emporterait changement d'une zone UD en zone UB.

IV / La prise en compte de la décision de la MRAE, des avis des PPA et des observations du public :

Au terme de la consultation de la MRAE et des PPA et de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau, il apparaît

opportun de prendre en considération les contributions du public de la façon suivante :

- La décision de la MRAE et les avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, du Conseil Départemental, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et du Syndicat Mixte du SCoT, n'appellent pas de réponse de la CAPB, ni à faire évoluer le projet.
- La réserve exprimée par Monsieur le Préfet et les observations formulées par 2 particuliers les 21 février et 4 mars 2022 appellent à compléter la notice explicative de la modification simplifiée n°3 du PLU en y intégrant (dans le corps de texte de son chapitre 1.2) les éléments d'éclairage suivants :

« Le Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2021–2026 (PLH) a été approuvé le 2 octobre 2021. Il établit une programmation de logements qui doit s'apprécier par période triennale (2 fois 3 ans), à l'échelle communale, et non par opération. A l'échelle de Boucau, il s'agit de produire en moyenne 100 logements par an sur la période 2021–2026, dont 57% de logements sociaux.

Les opérations récemment livrées, en cours ou projetées à Boucau permettent dès à présent d'envisager l'atteinte des objectifs du PLH mais également de mesurer l'intérêt d'asseoir la mixité sociale à l'échelle du centre-ville et, plus largement, de Boucau :

| | Logements récemment livrés / en cours / projetés... | ... dont logements sociaux... | ... et logements en accession libre |
|---------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Bas-Boucau (centre-ville) | 326 | 77 % PLAI+PLUS+PLS : 63 % PSLA+BRS : 13 % | 23 % |
| Haut Boucau | 258 | 67 % PLAI+PLUS+PLS : 47 % PSLA+BRS : 20 % | 33 % |
| TOTAL (Bas + Haut Boucau) | 584 | 72 % PLAI+PLUS+PLS : 56 % PSLA+BRS : 16 % | 28 % |

La programmation de la phase 3 (îlot Sémaid) devrait y contribuer en proposant une proportion significative de logements libres et de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). A ce stade, cette programmation n'est pas précisément arrêtée, cependant il a été décidé que le projet devrait proposer un minimum de 30 % de logements en BRS. En tout état de cause, au vu de ce qui précède, elle ne s'opposera pas à la satisfaction des objectifs inscrits au PLH pour la commune de Boucau. »

- L'observation non datée d'un particulier appelle cet éclairage ainsi qu'un amendement du fond de carte – à portée indicative – de carte des SDS :

La modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau a pour seul objet de lever, très ponctuellement, les SDS. Elle n'a donc ni pour objet ni pour effet de faire évoluer le zonage du PLU (zones UA, UB, UC, UD...).

Il apparaît néanmoins que le fond – indicatif – de la carte des SDS telle que soumise à l'examen de la MRAE, des PPA et du public, prête à confusion en ce qu'il ne retranscrit qu'imparfaitement le zonage du PLU (ex. : une étiquette de zone « UB » est apposé sur un secteur « UD », comme l'a relevé l'auteur de cette observation). Pour éviter toute incompréhension, il y a donc lieu d'amender le fond de carte – à portée indicative – de la carte des SDS pour qu'il retranscrive fidèlement le zonage du PLU en vigueur.

V / Le projet amendé en conséquence et prêt à être approuvé :

Au vu de ce qui précède, il y a donc lieu d'amender le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau en conséquence,

- en intégrant dans sa notice explicative les éléments d'éclairage relatifs à la production de logements sociaux (ci-dessus) ;
- en corrigeant le fond de carte – à portée indicative – de la carte des SDS.

Le dossier ainsi amendé à la suite de la consultation des PPA et de la mise à disposition du public est composé des pièces du dossier ayant fait l'objet de la mise à disposition du public (cf. présentation ci-avant), amendées en conséquence. Ce dossier est prêt à être approuvé.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 et suivants relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu le PLU de la Commune de Boucau approuvé le 07 novembre 2005, objet de modifications approuvées le 14 avril 2008, le 27 avril 2009, le 19 octobre 2009, le 03 février 2012, le 09 novembre 2012 et le 09 novembre 2016, ainsi que de modifications simplifiées adoptées le 08 novembre 2013 et le 12 novembre 2014 ;

Vu la décision du 19 juillet 2021 du Président de la CAPB engageant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau ;

Vu la notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau à Messieurs les Préfet, Sous-Préfet et Directeur de la DDTM des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Maire de Boucau, Messieurs les Présidents des Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx, Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, Communauté d'Agglomération Pays Basque, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de

l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, Section Régionale Conchylicole, INAO, SNC Réseau, et à l'Autorité Environnementale, engagée le 26 juillet 2021 ;
Vu la décision du 22 septembre 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
Vu l'avis du 18 aout 2021 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
Vu l'avis du 6 septembre 2021 du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques ;
Vu l'avis du 7 septembre 2021 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ;
Vu l'avis du 16 septembre 2021 de Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques ;
Vu les registres mis à disposition du public en Mairie de Boucau et au siège de la CAPB, dans lesquels trois observations ont été consignées ;

Considérant qu'il convient de tirer le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau, en constatant que 3 observations ont été formulées par le public durant la mise à disposition du projet et que ces observations appellent à apporter des amendements au projet ;

Considérant qu'il convient de prendre en considération les 3 observations formulées par le public durant la mise à disposition du projet, et de lever la réserve émise par Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques lors de la consultation des PPA ;

Considérant les amendements qu'il est projeté d'apporter, en conséquence, au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau à la suite de la consultation des PPA et de la mise à disposition du projet, présentés ci-avant ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Boucau, tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé ;

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré,

Prend acte du projet de modification simplifiée n°3 du PLU amendé,

Prend acte que ce projet de modification simplifiée n° 3 amendé sera présenté pour approbation au prochain Conseil Communautaire en date du 10/12/2022.

Pour extrait certifié conforme
Boucau, le 18 octobre 2022
Le Maire,

