REPUBLIQUE FRANCAISE

Procès Verbal
CONSEIL MUNICIPAL DU 20 janvier 2025

Nombre de Conseillers : 19
Présents : 15
Votants : 17

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 janvier, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire publique, à la Mairie, salle du Conseil Municipal sous la présidence de Madame la Maire d'Arbonne.
Date de convocation du Conseil Municipal : 16 janvier 2025

Etaient présents : Marie-Josèphe MIALOCQ, Patrick ALLEGROTTI, Jacqueline PEIGNEGUY, Dany EUSTACHE, Christiane URKIA-MARTIN, Christian DURROTY Valentin TELLECHEA, Marie BLEIKER, Alain PARIOLEAU, Alain BRUDNER, Céline MAZEROLLES, Beñat ARLA, Zigor GOIEASKOETXEA, Aurélie BELASCAIN, Unaï IRIGOYEN.

Excusés : Benoît COVILLE (donne pouvoir à Christiane URKIA-MARTIN), Kathy COELHO (donne pouvoir à Marie BLEIKER).

Secrétaire de séance : Jacqueline Peigneguy

- **Approbation Procès-verbal du Conseil Municipal du 16/12/2024.**

  Adopté à l'**UNANIMITE**

URBANISME

1. Désaffectation et déclassement partiel de l'ancienne école
2. Avis sur PLU

FINANCES

3. Vente bâtiment C à HSA

URBANISME

1. Désaffectation et déclassement partiel de l'ancienne école

Rapporteur : Jacqueline PEIGNEGUY

Madame Peigneguy rappelle que l'ancienne école publique d'Arbonne est fermée depuis 20/12/2024, les enfants de la Commune étant désormais scolarisés dans la nouvelle école située 4 chemin de l'école.

Elle précise cependant que, bien qu'étant fermée et non susceptible d'être réouverte, l'école reste juridiquement affectée au service public de l'enseignement et qu'elle fait partie à ce titre du domaine public communal.

Aussi, cette affectation ne se justifiant plus, elle propose de désaffecter une partie de l'école, notamment le bâtiment C et le rez-de-chaussée du bâtiment B, et de l'incorporer au domaine privé de la Commune. Elle précise que cette décision nécessite un avis simple du Préfet qui consulte l'Inspecteur d'Académie à ce sujet.

Considérant que la réouverture de l'école dans l'ancien bâtiment n'est pas envisageable,

Considérant l'avis favorable du préfet en date du 16/01/2025,

Il est proposé au Conseil municipal de :

- **ARTICLE 1er : DESAFFECTER** et **DECLASSER** le bâtiment C et le rez-de-chaussée du bâtiment B de l'ancienne école communale et, en conséquence, d'incorporer les biens correspondants au domaine privé communal.

- **ARTICLE 2 : CHARGER** madame la Maire d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Monsieur Irigoyen demande ce que va devenir l'ancienne école ainsi que le schéma retenu pour les autres bâtiments de celle-ci.
Madame la Maire indique que l'idée principale est qu'aucun des anciens bâtiments ne soit démoli, le choix a été fait pour de la rénovation. Le bâtiment C sera vendu à un bailleur social pour y aménager des logements sociaux. Pour le bâtiment B, le scénario retenu pour le moment serait la bibliothèque à l'étage et la crèche au rez-de-chaussée. Pour le bâtiment A, il y a une réflexion en cours avec Seaska. Au départ l'idée était de faire un pôle jeunesse avec l'école St Laurent et Seaska mais l'école St-Laurent n'a pas souhaité intégrer ce bâtiment.

Monsieur Arla intervient en regrettant la vente des « bijoux de famille » pour faire du profit. Il demande où vont manger les enfants de Seaska ?
Monsieur Goieaskoetxea trouve que pour Seaska les conditions sont complètement loufoques. Il trouve également que la commune fait des choix néolibéraux : « on vend tout on privatise tout ». Il demande si la commune a demandé aux associations si elles étaient éventuellement intéressées par ce bâtiment.

Monsieur Tellechea intervient en indiquant que, depuis le début, on travaille avec les associations, un mail a d'ailleurs été envoyé pour connaitre leur besoin, le but étant de donner à toutes les associations qui apportent et donnent au village.

Monsieur Goieaskoetxea trouve cela absurde car ce bâtiment est vraiment très proche du fronton, du bil toki.
Monsieur Eustache précise que la commune par ces actions (constructions de l'école, de la cantine…) vient enrichir le patrimoine communal.

Madame la Maire rappelle que le bâtiment C a été construit juste avant 2008 et qu'il n'a pas trop d'intérêt, architectural contrairement aux autres et surtout la petite école.

Adopté à **la MAJORITE** (Beñat ARLA, Aurélie BELASCAIN, Zigor GOIEASKOETXEA et Unaï IRIGOYEN votant contre)

2. Avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en vue de son approbation en Conseil communautaire

Rapporteur : Dany EUSTACHE

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne a été approuvé le 20 juillet 2019. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée le 14 décembre 2019.

I. L'engagement et l'objet de la procédure de modification n°1 du PLU d'Arbonne :

Par décision du 17 janvier 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé la procédure de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne afin d'apporter au PLU de nouveaux amendements entrant dans le champ d'application de la procédure définie à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme.

La modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne vise notamment à :

- Intégrer les mesures de gestion et d'assainissement des eaux pluviales issues du SDEP (Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales) de la CAPB dans le règlement du PLU, dans un souci de cohérence entre les documents ;
- Ajouter des Emplacements Réservés, destinés aux projets de voirie et de cheminements doux et à la densification du centre bourg et à la création de logements sociaux ;
- Délimiter et classer de nouveaux boisements comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme afin de préserver l'intégration paysagère et les continuités écologiques sur la commune (route d'Ahetze 0,77 ha, le long du chemin Peitaenea 1,6 ha et au sud de la commune 4 ha) ;
- Reclasser 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 ;

- Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N (sauf nécessaires à l'activité agricole ou localisés en secteur Nh) ;
- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Modifier les règles relatives à l'emprise au sol des constructions en zone UC ;
- Modifier et préciser les règles relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU ;
- Modifier les règles d'emprise au sol en zone UL et instaurer un coefficient de pleine terre ;
- Modifier les règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB ;
- Intégrer l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque de feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillement (OLD) aux annexes du PLU.

II. Les effets du projet sur l'environnement :

En application des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme, en cas de modification d'un PLU, la personne publique responsable de la procédure peut décider soit de réaliser une évaluation environnementale, soit de ne pas en réaliser si elle estime que cette évaluation n'est pas nécessaire. Dans ce cas, la personne publique doit saisir l'Autorité Environnementale, pour avis conforme, puis confirmer par délibération motivée sa décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi l'Autorité Environnementale le 17 juin 2024 afin de recueillir son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale au regard du projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne.

Le dossier notifié à l'Autorité environnementale pour avis conforme comportait :
- le rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne ;
- les pièces modifiées du PLU ;
- des annexes cartographiques ;
- une demande d'examen cas par cas, incluant notamment l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34 du Code de l'urbanisme, proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure, et portant notamment sur :
  - les caractéristiques principales du PLU d'Arbonne approuvé le 20 juillet 2019 ;
  - les différents objets sur lesquels porte la procédure de modification n°1 du PLU d'Arbonne ;
  - les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
  - les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- une auto-évaluation du projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne (évaluation de ses incidences sur les sites Natura 2000, sur l'environnement et sur la santé humaine ; conclusions).

Par décision du 6 août 2024, l'Autorité environnementale a rendu un avis conforme concluant sur l'absence de nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne.

Au vu de cet avis conforme et en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire a confirmé par délibération n°78 du 28 septembre 2024 la décision de ne pas soumettre le projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne à évaluation environnementale pour les motifs exposés dans le dossier notifié à l'Autorité environnementale dont il ressort notamment que :
- ➢ les évolutions graphiques qui sont réalisées sur des sites présentant des sensibilités écologiques, patrimoniales particulières ou des enjeux en matière de ressources ou de risques sont soumises au respect des dispositions règlementaires inscrites au PLU et au PPRI. En outre, la majorité de ces modifications sont plutôt de nature à avoir un impact positif sur la préservation des milieux et des paysages ;
- ➢ de plus, les changements apportés au règlement ne sont pas de nature à impacter un espace présentant des enjeux en termes de biodiversité, de patrimoine, de paysage, de risque ou de ressource. Au contraire, les dispositions à ajouter relatives aux réseaux visent à permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et à limiter la pollution des cours d'eau ;

- de manière générale, ces modifications ne conduisent pas à augmenter les pressions sur la biodiversité ou les ressources naturelles. Ces changements n'augmentent pas la vulnérabilité du territoire et des personnes face aux nuisances et aux risques. Ces évolutions n'induisent pas de nouvelles consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

III. Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le projet :

A compter du 24 juin 2024, le dossier a été notifié pour avis aux Personnes publiques associées (PPA), à savoir : Messieurs les Préfet, Sous-Préfet et Directeur de la DDTM des Pyrénées-Atlantiques, 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 (au titre de sa compétence PLH), Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, Madame la Maire d'Arbonne, Monsieur le Directeur du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF).

Au total, 7 personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet :

- Le 17 juillet 2024, un avis favorable de la Chambre d'Agriculture avec une précision sur la création de l'emplacement réservé n°28 qui doit assurer une indemnisation aux exploitants agricoles ;
- Le 31 juillet 2024, un avis de la commune d'Arbonne qui relate une erreur de matérialisation de l'emplacement réservé n°23 ;
- Le 23 juillet 2024, un avis favorable de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au titre de sa compétence PLH ;
- Le 4 juillet 2024, un avis favorable du Syndicat mixte du SCoT Pays Basque Seignanx, assorti de trois recommandations sur le taux, le type et la répartition des logements sociaux à produire ;
- Le 12 août 2024, un avis technique du Syndicat des Mobilités qui recommande de rester à la règle initiale pour le stationnement ;
- Le 9 septembre 2024, un avis favorable du CNPF avec une réserve sur l'utilisation trop systématique de l'outil EBC ;
- Le 27 septembre 2024, un avis du Préfet des Pyrénées-Atlantiques avec des remarques relevant de demandes de précisions supplémentaires ou d'ajustements.

Un tableau, joint en annexe du présent rapport, expose de manière synthétique les observations des PPA. Les observations des PPA n'entrainent pas de modification dans le dossier de modification n°1 du PLU prêt à être approuvé.

IV. Le déroulé et les conclusions de l'enquête publique :

Par arrêté du 4 octobre 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne.

L'enquête publique s'est tenue en Mairie d'Arbonne pendant 33 jours, du lundi 28 octobre 2024, à partir de 9h, au vendredi 29 novembre 2024, jusqu'à 12h, sous l'autorité de Monsieur Daniel Decourbe, Commissaire enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau le 23 août 2023 et qui a tenu 3 permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête,

- le public a pu consulter le dossier d'enquête publique, constitué d'une version papier (consultable en Mairie d'Arbonne), d'une version dématérialisée (consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque), et comprenant :
  - le dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne tel que préalablement soumis à l'examen de l'Autorité environnementale (MRAe) et des Personnes publiques associées (cf. sa présentation synthétique ci-avant) ;
  - un dossier administratif d'enquête publique incluant notamment : une note de présentation de l'enquête et du projet de modification n°1 du PLU ; le positionnement de l'enquête publique dans la procédure ; la décision d'engagement de la procédure ; l'arrêté prescrivant l'enquête publique ; l'avis d'enquête publique ; l'ensemble des avis émis par les Personnes publiques associées ;

l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) et la délibération du Conseil communautaire confirmant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ; les textes règlementaires relatifs aux enquêtes publiques ainsi qu'à la procédure de modification des PLU ; des annexes ;
- un registre d'enquête papier et un registre électronique ;
- le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre papier mis à sa disposition en Mairie d'Arbonne ; il a pu également les adresser par voie postale au Commissaire enquêteur ou encore les formuler sur un registre dématérialisé accessible et sécurisé ;
- en outre, un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé a été garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie d'Arbonne.

Au terme de l'enquête publique, il ressort du Rapport d'enquête du Commissaire enquêteur établi le 20 décembre 2024 que, notamment :

- La page internet du site du registre dématérialisé a été consultée 1108 fois et tout ou partie du dossier a été téléchargé 176 fois.
- Au total, 97 observations ont été enregistrées.
- 74 contributions sur des objets de la procédure dont la majorité relèvent d'intérêts privés.
- 23 contributions n'ont aucun rapport direct avec les objets de la procédure.
- Des éléments de réponses aux observations ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ont été apportés par la collectivité le 17 décembre 2024 dans le cadre de son Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse dressé par le Commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique. Ces éléments de réponse ont été retranscrits par Monsieur le Commissaire enquêteur dans la partie « Participation du public Analyses et commentaires » de son Rapport d'enquête.

Un tableau, joint en annexe du présent rapport, expose de manière synthétique les observations déposées lors de l'enquête publique et prises en compte dans le projet de modification n°1 du PLU prêt à être approuvé (annexe n°1).

Le 20 décembre 2024, le Commissaire enquêteur a formulé ses Conclusions motivées et son Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne, avis favorable assorti de trois réserves :

- Réserve n°1 : Les emplacements réservés C, n°25 et n°28 ne doivent pas être instaurés.
- Réserve n°2 : L'emprise au sol en zone UC doit rester avec des coefficients différents suivant le secteur, desservi ou non par l'assainissement collectif, afin de rester compatible avec des dispositions du SDAGE Adour Garonne
- Réserve n°3 : Les engagements de la collectivité relatés dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations doivent être scrupuleusement respectés pour tous les autres objets.

La Communauté d'Agglomération prend acte de ces trois réserves et y donne suite de la manière suivante :

- Réserve n°1 : Concernant les ER C et 25, liés, la collectivité fait le choix de les maintenir. Les arguments exposés par le Commissaire enquêteur ne sont pas fondés. En effet, l'intérêt privé ou la valeur pécuniaire des biens situés sur les parcelles concernées ne peut valoir comme motif pour lever ces emplacements réservés. Ces ER sont créés pour créer des logements sociaux. Il s'agit d'un projet d'intérêt général. La commune d'Arbonne doit se doter d'outils pour maîtriser le devenir de gisements fonciers importants en cœur de bourg. Le respect des objectifs fixés par le PLH 2021-2026 approuvé le 2 octobre 2021 par l'Agglomération en dépend : contrairement aux chiffres annoncés par le Commissaire enquêteur, la commune connaît un retard de production important de logements sociaux. Le taux de logements sociaux n'est encore que de 8% contre les 25% à atteindre fixés par le PLH. Enfin, la collectivité est en mesure de justifier de l'existence d'un projet sur ces emplacements réservés, des études menées par un bailleur social ont déjà été initiées.
  Quant à l'ER n°28, celui-ci est également maintenu. Un accès indépendant à l'accès existant desservant le centre médico-social (adultes et jeunes handicapés) est indispensable compte tenu des publics différents accueillis. L'utilisation de la voie actuelle obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé. En outre, la solution alternative proposée par les élus d'opposition est irréalisable. La route proposée traverse des haies, des arbres et passe au milieu de zones cultivées. La desserte via Arbonne constitue un chemin agricole déjà existant (visible sur les vues satellite, n'impliquant pas la consommation de terres agricoles exploitées) et passe en limite de zone cultivée (pas d'impact sur l'exploitation). La solution alternative est ainsi bien plus dommageable pour l'environnement et l'agriculture que l'ER n°28.

- Réserve n°2 : La réserve est levée : un coefficient différencié d'emprise au sol suivant la desserte ou non par l'assainissement collectif est instauré : 30% pour les secteurs desservis et 25% pour les secteurs non desservis.
- Réserve n°3 : La réservé est levée : l'ensemble des réponses apportées par la collectivité dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations sont mises en œuvre.

Le tableau joint en annexe du présent rapport, expose la prise en compte de l'avis et des conclusions du Commissaire enquêteur dans le projet de modification n°1 du PLU prêt à être approuvé (annexe n°1).

V. Les amendements qu'il est proposé d'apporter au projet à la suite de l'enquête publique :

En considération des avis des personnes publiques associées, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions du Commissaire enquêteur, le dossier de modification n°1 du PLU a été modifié.

Un document, joint en annexe du présent rapport, expose de manière synthétique les observations issues des PPA, de l'enquête publique et du rapport du Commissaire enquêteur qui ont été prises en compte (annexe n°1).

Ces ajustements, résultent tous, soit des observations formulées pendant l'enquête soit des trois réserves du commissaire enquêteur. Tant par leur nombre que par leur portée juridique, ils n'impliquent pas l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

VI. Le dossier tel qu'amendé et prêt à être approuvé :

Le dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne amendé à la suite de l'enquête publique au regard des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, des conclusions motivées et de l'avis du Commissaire enquêteur, exposés en séance, comprend :

- un sommaire ;
- un « rapport de présentation » (Pièce A), en partie amendé à la suite de l'enquête publique ;
- les « pièces modifiées » du PLU (Pièce B), en partie amendées à la suite de l'enquête publique ;
- le règlement écrit du PLU modifié ;
- le règlement graphique du PLU modifié.

Ce dossier est prêt à être approuvé.

VII. Information des Conseillers municipaux :

Il est précisé que les documents suivants ont préalablement et régulièrement été transmis par voie dématérialisée aux Conseillers municipaux le 16/01/2025 :

- la convocation à la séance du Conseil municipal du 16/01/2025 ;
- l'ordre du jour de la séance du Conseil municipal du 20/01/2025 ;
- le projet de délibération constituant note de synthèse, accompagné de ses annexes (annexe n°1 : tableau des modifications post enquête publique et annexe n°2 : dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne amendé à la suite de l'enquête publique, prêt à être approuvé) ;
- le dossier administratif d'enquête publique, incluant notamment les pièces de la procédure (décision d'engagement de la procédure ; délibération confirmant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ; arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique…), l'avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe) et les avis formulés par les Personnes publiques associées ;
- le Rapport, les Conclusions motivées et l'Avis du Commissaire enquêteur.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), fixant notamment ses compétences ;

Vu l'arrêté du Président de la CAPB du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno Carrère pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs aux procédures relevant de la planification urbaine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arbonne approuvé le 20 juillet 2019 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée le 14 décembre 2019 ;

Vu la décision du 17 janvier 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arbonne ;

Vu le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne tel que notifié à l'Autorité environnementale pour avis conforme et exposant notamment les motifs de non-réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu l'avis conforme de l'Autorité environnementale du 6 août 2024 concluant sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne ;

Vu la délibération n°78 du 28 septembre 2024 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque confirmant la décision de ne pas soumettre ce projet de modification du PLU de la commune d'Arbonne à évaluation environnementale, sur avis conforme de la MRAe ;

Vu les avis émis par les Personnes publiques associées sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne ;

Vu l'arrêté du 4 octobre 2024 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne ;

Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne établies notamment selon les dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, en vue de l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue en Mairie d'Arbonne pendant 33 jours, du lundi 28 octobre 2024, à partir de 9h, au vendredi 29 novembre 2024, jusqu'à 12h, sous l'autorité de Monsieur Daniel Decourbe, Commissaire enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau le 23 août 2023 et qui a tenu 3 permanences ;

Vu les observations émises au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable assorti de trois réserves du Commissaire enquêteur émis le 20 décembre 2024 sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne ;

Vu les amendements qu'il est proposé d'apporter au dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne à la suite de l'enquête publique, synthétisés au sein du tableau annexé au présent rapport (annexe n°1) ;

Vu le dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne amendé en conséquence, et tel qu'annexé au présent rapport (annexe n°2) ;

Considérant l'intérêt de faire évoluer le PLU de la commune d'Arbonne et de mener à son terme la procédure de modification n°1 du PLU ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne a fait l'objet d'une consultation de l'Autorité environnementale (MRAe), d'une consultation des Personnes publiques associées, puis d'une enquête publique, et qu'à ces occasions il a donné lieu à des avis et des observations ;

Considérant les amendements qu'il est proposé d'apporter au dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne, amendements exposés ci-avant et au sein du tableau annexé au présent rapport (annexe n°1) ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne compte tenu, notamment, des éléments de réponse apportés par la collectivité aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; éléments retranscrits dans le Rapport d'enquête du Commissaire enquêteur ;

Considérant qu'il est précisé qu'une collectivité n'est pas tenue de se conformer à la position du Commissaire enquêteur et qu'en l'espèce, l'Agglomération Pays Basque a levé les réserves n°2 et 3, mais elle a maintenu les emplacements réservés C, 25 et 28 pour les motifs exposés ci-avant : Concernant les ER C et n°25, liés, la collectivité fait le choix de les maintenir parce que les arguments exposés par le Commissaire enquêteur ne sont pas fondés. En effet, l'intérêt privé ou la valeur pécuniaire des biens situés sur les parcelles concernées ne peut valoir comme motif pour lever ces emplacements réservés. Ces ER sont créés pour créer des logements sociaux. Il s'agit d'un projet d'intérêt général. La commune d'Arbonne doit se doter d'outils pour maîtriser le devenir de gisements fonciers importants en cœur de bourg. Le respect des objectifs fixés par le PLH 2021-2026 approuvé le 2 octobre 2021 par l'Agglomération en dépend : contrairement aux chiffres annoncés par le Commissaire enquêteur, la commune connaît un retard de production important de logements sociaux. Le taux de logements sociaux n'est encore que de 8% contre les 25% à atteindre fixés par le PLH. Enfin, la collectivité est en mesure de justifier de l'existence d'un projet sur ces emplacements réservés, des études menées par un bailleur social ont déjà été initiées.
Quant à l'ER n°28, celui-ci est également maintenu. Un accès indépendant à l'accès existant desservant le centre médico-social (adultes et jeunes handicapés) est indispensable compte tenu des publics différents accueillis. L'utilisation de la voie actuelle obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé. En outre, la solution alternative proposée par les élus d'opposition est irréalisable. La route proposée traverse des haies, des arbres et passe au milieu de zones cultivées. La desserte via Arbonne constitue un chemin agricole déjà existant (visible sur les vues satellite, n'impliquant pas la consommation de terres agricoles exploitées) et passe en limite de zone cultivée (pas d'impact sur l'exploitation). La solution alternative est ainsi bien plus dommageable pour l'environnement et l'agriculture que l'ER n°28 ;

Considérant que le dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne, amendé en conséquence à la suite de l'enquête publique et tel qu'annexé au présent rapport, est prêt à être approuvé ;

Il est proposé au Conseil municipal de :

- **ARTICLE 1er : LEVER** les réserves n°2 et 3 émises par le Commissaire enquêteur et donner suite à certaines observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, comme exposé ci-avant ;
- **ARTICLE 2 : APPROUVER** les amendements apportés en conséquence au dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne, tels qu'exposés ci-avant ;
- **ARTICLE 3 : PRENDRE** acte de ce qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°1 de la commune d'Arbonne ;
- **ARTICLE 4 : DONNER** un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arbonne en vue de son approbation en Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

En application de l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise en sous-préfecture de Bayonne et fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en Mairie d'Arbonne (10 Route du Bourg).

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le lieu où le Plan Local d'Urbanisme peut être consulté. La délibération et le document seront publiés sur le Portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 153-22 du Code de l'urbanisme.

Monsieur Goieaskoetxea trouve que la délibération n'a été écrite qu'avec les parties qui intéressaient la commune, sans prendre en compte les remarques du commissaire enquêteur, et notamment sur l'ER 28, il poursuit en suggérant que nous avons passé des accords avec l'APAJH, et que le stade est desservi par une voie goudronnée non déclarée.
Il trouve également que l'enquête publique ne sert à rien, que c'est de la manipulation. Il trouve que la délibération n'est ni courageuse, ni respectueuse du PADD. Il dit que la commune manipule des textes.

Monsieur Arla indique une irrégularité du chemin menant à l'APAJH. Pour l'ER 28 la commune n'a pas d'avis du SCOT. Qu'avec cet ER un jeune agriculteur exploitant va perdre 120 pommiers qui vont être massacré sur 800. La maison Predonia, chemin Etxartea est une maison remarquable de notre commune, qu'il est irrespectueux de vouloir faire des logements sociaux dans une des plus vieilles maisons d'Arbonne.

Madame la Maire regrette qu'une fixation soit faite par l'opposition sur certains points qui l'intéresse et qui ne tient pas compte du reste du document, et notamment de l'avis FAVORABLE du commissaire enquêteur.
Monsieur Goieaskoetxea demande si c'est pour cela que la commune n'a pas publié leur texte dans le bulletin municipal.
Madame la Maire indique qu'effectivement le texte livré n'a pas été publié en raison de sélections de « certains passages » du rapport du commissaire enquêteur (CE) qui ne reflètent pas son avis favorable exprimé dans ce dernier et qui pourraient induire les lecteurs en erreur. Cette mesure vise à garantir une information équitable et conforme à la réalité.

Madame la Maire décide d'arrêter de répondre aux autres questions posées dans la mesure où messieurs Goieaskoetxea et Arla parlent entre eux et n'écoutent pas les réponses apportées.

Elle informe néanmoins l'assemblée que la commune a étudié toutes les questions posées lors de l'enquête avec la CAPB avec qui elle a débattu et justifié toutes ses réponses. Il y a eu un travail important grâce à l'enquête publique notamment sur les emplacements réservés qui a permis de les modifier.
L'enquête publique a donc vraiment une utilité et le document soumis au conseil n'est plus le même que celui du début de la procédure.

Cette procédure ne concerne que des modifications à la marge du PLU, dans l'attente du PLUi.

Monsieur Eustache rappelle que la commune doit se mettre en conformité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), et qu'il nous manque encore des logements sociaux car nous ne sommes qu'à 8% sur les 25% attendus.

Madame la Maire indique que si besoin Monsieur Arla a la possibilité de participer à l'enquête publique sur le PLU de Bidart afin d'y présenter sa solution d'accès concernant le projet de l'APAJH, Elle fait savoir que cette proposition n'est pas acceptable dans la mesure où elle traverse des terres agricoles en les coupant littéralement en 2 alors que la solution retenue ne fait que longer une parcelle.
Après renseignements pris auprès de l'APAJH, la perte d'arbres ne concernerait, à la marge, que quelques pommiers, déjà abimés et fragilisés.

Monsieur Arla indique que les remarques faites par les arbonars pendant l'enquête publique n'existent plus.
Madame la Maire répond par la négative car tout est consigné dans le tableau de l'annexes 1.

Monsieur Arla distribue un courrier déposé sur le web pendant l'enquête publique pendant que Monsieur Goieaskoetxea en fait lecture de façon à ce que les élus prennent une décision éclairée.
Monsieur Goieaskoetxea accuse Madame la Maire, au vu de ce document, de « prise illégale d'intérêt », de « manipulation, de malhonnêteté ». M. Arla ajoute en s'adressant à Madame la maire : « Tu vas voir, tu vas te noyer. »
Madame la Maire répond que c'est de la dénonciation calomnieuse et que nous allons saisir notre avocat. Elle explique que ce qui intéressait la commune c'était le terrain uniquement situé en partie basse (4000 m2 sur l'hectare), et non le bâti, afin de pouvoir y faire plusieurs lots pour du logement social.

Monsieur Tellechea est surpris par le contenu de cette lettre, n'apportant aucun élément « éclairant » sur la délibération soumise.
Monsieur Durroty intervient pour calmer les débats, répète les mots prononcés par l'opposition de « prise illégale d'intérêt », « manipulation » « malhonnêteté » et indique à Monsieur Arla et Monsieur Goieaskoetxea que s'ils pensent qu'il y a prise illégale d'intérêts, cela relève du pénal et qu'ils doivent déposer plainte.

Madame la Maire demande par qui est porté ce document : Messieurs Goieaskoetxea et Arla, ainsi que Madame Belascain répondent par l'affirmative. M. Unai IRIGOYEN dit qu'il a eu connaissance de ce document remis par ses collègues juste avant de rentrer dans la salle séance du conseil municipal.

Adopté à **la MAJORITE** (Beñat ARLA, Aurélie BELASCAIN, Zigor GOIEASKOETXEA et Unaï IRIGOYEN votant contre)

FINANCES

3. Vente bâtiment C à HSA

Rapporteur : Alain PARIOLEAU

Monsieur Parioleau rappelle la décision de désaffectation et de déclassement du bâtiment C de l'ancienne école communale cadastrée section BS n° 193.

Habitat Sud Atlantic, Office Public de l'Habitat rattaché depuis le 1er janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), situé 2 Chemin Abbé Edouard Cestac 64100 Bayonne, s'est manifesté afin d'acquérir cet ensemble immobilier en vue d'y créer 3 logements.

La Commune n'ayant pas d'intérêt à conserver un tel bien, il est proposé de le vendre au prix de 390 000 € HT, étant ici précisé que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur et que les diagnostics immobiliers resteront à la charge de la Commune.

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 18/10/2024 ;

Il est proposé au Conseil municipal de :

- **ARTICLE 1er : DÉCIDER** de vendre le bâtiment C de l'ancienne école cadastré section BS n°193, au prix de 390 000 € HT à Habitat Sud Atlantic
- **ARTICLE 2 : PRÉCISER** que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.
- **ARTICLE 3 : CHARGER** Madame la Maire de procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération.

Monsieur Irigoyen indique que le plateau de la cantine est peut-être l'endroit idéal pour faire un local pour les jeunes, tout équipé, sécurisé. Il regrette que la commune n'y voit pas d'intérêt.
Madame la Maire répond qu'une réflexion globale a été mené sur les 3 bâtiments libérés par l'école. Elle précise que plusieurs scénarios avaient été envisagés notamment pour déménager la bibliothèque mais dans le bâtiment C ca ne fonctionnait pas. Le bâtiment C concerné est le plus récent le moins intéressant d'un point de vue architectural. Par contre, jamais la commune ne vendra pas la « petite école » bâtiment A qui raconte l'histoire d'Arbonne. Il s'agit de trouver un équilibre entre les projets et le financier.

Madame la Maire rappelle que l'opposition est invitée à participer sur des réunions concernant des projets importants notamment sur le foot, mais n'y participe pas.

Adopté à **la MAJORITE** (Beñat ARLA, Aurélie BELASCAIN, Zigor GOIEASKOETXEA et Unaï IRIGOYEN votant contre)

Fin de séance : 19h33

La secrétaire de séance
Jacqueline Peigneguy

Madame la Maire
Marie-José ARLOCQ

MAIRIE D'ARBONNE (Pyrénées-Atlantiques) R.F.