

SYNDICAT MIXTE DU GRAND PAU

PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL SEANCE DU MERCREDI 5 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 5 novembre, à quatorze heures, les membres du comité syndical du syndicat mixte du Grand Pau, sur convocation du 24 octobre 2025, se sont réunis au siège de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn, à Morlaàs, sous la présidence de Monsieur Victor DUDRET.

ETAIENT PRESENTS (21) :

➤ Membres Titulaires (18) :

Victor DUDRET, *Président* ;

Bernard PEYROULET, *Vice-Président* ;

Mohamed AMARA, Jean-Marc ARBERET, Kenny BERTONAZZI, Patrick BURON, Marie-Pierre CABANNE, Michel CAPERAN, Henriette CASENAVE, Christine CONTE, Jean-Yves COURREGES, Gilbert DANAN, Jean-Marc DENAX, Philippe FAURE, Marc GAIRIN, Philippe LABORDE RAYNA, Philippe LALANNE, Didier LARRAZABAL.

➤ Membres Suppléants (3) : Stéphane DUSSARPS (a supplié François BAYROU), Jean-Michel DESSÉRÉ (a supplié Xavier LEGRAND-FERRONNIERE), Jean-Louis CALDERONI (a supplié Monique SEMAVOINE).

ETAIT REPRESENTE (1) : Jean-Louis PERES a donné pouvoir à Mohamed AMARA.

ETAIENT EXCUSES / ABSENTS (9) : Thierry CARRERE, *Vice-Président*, Thibault CHENEVIERE, Arnaud JACOTTIN, André LANUSSE-CAZALÉ, Jérôme MARBOT, Marie-Claire NÉ, Francis PEES, Valérie REVEL, Alain TREPEU.

Ordre du jour :

► Approbation du procès-verbal de la séance du comité syndical du 11 juillet 2025 ;

► Délibérations (2) :

N° D'ORDRE	OBJET DE LA DELIBERATION
01	CONVENTION TRIENNALE AVEC L'AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE ET PYRENEES - AVENANT 2025 - RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET.
02	DECISION MODIFICATIVE DE CREDITS N°1 - RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET.

► SCoT : validation des premiers jalons de la politique Habitat et Sobriété foncière.

Monsieur le Président, à l'ouverture de la séance et après l'appel des membres élus, constate le quorum en raison de la présence de 21 conseillers en exercice du comité syndical ; les délibérations peuvent donc légalement être prises. Il désigne Monsieur Gilbert DANAN en tant que secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU VENDREDI 11 JUILLET 2025

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée que le procès-verbal du conseil du vendredi 11 juillet 2025 doit être approuvé. Il demande aux conseillers s'ils ont des observations à formuler sur la rédaction proposée. Personne ne s'exprimant ni ne formulant d'observation, Monsieur le Président demande à l'assemblée de bien vouloir approuver ce procès-verbal.

Le projet de procès-verbal du conseil du vendredi 11 juillet 2025 est adopté à l'unanimité des membres présents.

DÉLIBÉRATIONS

DELIBERATION N°01 – CONVENTION TRIENNALE AVEC L’AGENCE D’URBANISME ATLANTIQUE ET PYRENEES - AVENANT 2025

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET.

Monsieur le Président explique que les derniers avenants ont été établis en fonction des besoins et du nombre de jours attribués. Pour 2024, 43 jours avaient été retenus. La convention triennale qui lie le syndicat à l’Agence d’Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) avait initialement été passée avec le Pays de Béarn. Pour l’année 2025, cette convention tripartite est conservée. Cependant, dans un souci de simplification des démarches, il est probable que pour l’année 2026 le Pays de Béarn et le Syndicat Mixte du Grand Pau soient dissociés et adhèrent de manière indépendante à l’AUDAP.

Monsieur le Président indique que pour 2025, le syndicat mixte du Grand Pau participe aux missions de mutualisation augmentée, notamment sur les sujets suivants : dialogue inter-territorial autour des Plans climat air énergie territoriaux (PCAET), prospective le vieillissement du territoire, et adaptation au changement climatique avec la mission « Bien vivre à +4°C ». Il précise que le Grand Pau contribue en 2025 à hauteur de 24 jours et le Pays de Béarn à hauteur de 28 jours, soit un total de 62 jours. Il rappelle les contributions financières qui ont été prévues dans le budget 2025 voté en début d’année.

Adopté à l’unanimité

DELIBERATION N°02 – DECISION MODIFICATIVE DE CREDITS N°1

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET.

Monsieur le Président explique que cette décision modificative est motivée par le fait qu’aujourd’hui le Grand Pau fait appel à des bureaux d’études pour la révision du SCoT. Il précise qu’un article spécifique de la section investissement retrace l’ensemble des dépenses concernant les études, l’élaboration, la modification ou la révision des documents d’urbanisme. Il s’agirait alors d’affecter des dépenses liées à la révision du SCoT du Grand Pau, jusqu’alors imputées dans la section fonctionnement, vers la section d’investissement. Il est demandé à l’assemblée d’approuver la réaffectation, en section investissement de ces dépenses et d’adopter la décision modificative permettant de procéder aux écritures nécessaires.

Adopté à l’unanimité

SCOT

VALIDATION DES PREMIERS JALONS DE LA POLITIQUE HABITAT ET SOBRIETE FONCIERE

Avant de commencer la présentation par le bureau d’études Cittanova, Monsieur le Président fait un rapide rappel des incidences juridiques liées à l’objectif ZAN et aux exigences calendaires de la loi Climat et Résilience pour la prise en compte de ces objectifs dans les documents d’urbanisme (d’ici le 22 février 2027 pour les SCoT et d’ici le 22 février 2028 pour les PLUi). Une note a été rédigée en ce sens et transmise aux élus avec le compte-rendu de la dernière réunion du 1er octobre 2025.

Lors de la présentation de l’armature territoriale, Monsieur le Président intervient pour préciser que les polarités majeures se composent de 3 polarités majeures périurbaines (Serres-Castet, Morlaàs et Gan) et de 5 polarités majeures rurales (Arzacq-Arraziguet, Garlin, Lembeye, Pontacq Soumoulou). En effet, les polarités majeures périurbaines irriguent un bassin de vie périurbain et les polarités majeures rurales irriguent un bassin de vie plus rural.

[=> Présentation des scénarios quantitatifs de production de logements](#)

Remarques et questionnements concernant le 1^{er} scénario :

Les élus demandent des précisions sur les polarités majeures et secondaires, à savoir si elles sont associées. La cheffe de projet de la révision du SCoT précise que dans ce 1er scénario, l'ensemble des polarités sont associées.

Monsieur Peyroulet, Vice-Président, s'interroge sur le volume d'habitants lié à ce scénario : au-delà des pourcentages présentés, combien de personnes habitent dans les communes supports, combien dans les polarités et combien dans le cœur urbain ? Le bureau d'étude note qu'il faudra compléter la présentation avec le volume d'habitant concerné dans chaque strate de l'armature.

Remarques et questionnements concernant le 2^{ème} scénario :

La cheffe de projet précise que ce scénario met en avant la répartition démographique du scénario 1 (50%/30%/20%) et traduit la règle des 1/3 du développement en rural et 2/3 en milieu urbain, souhaitée par les élus lors de l'élaboration du projet d'aménagement stratégique. Ce scénario vient préciser le niveau des polarités de l'armature territoriale et ainsi distinguer les communes supports rurales et périurbaines. Le bureau d'étude précise que cette proposition de scénario n'a pas retenu l'unanimité durant l'Atelier 4 du 22 octobre au Pavillon des Arts.

Monsieur Peyroulet souhaiterait que la production passée soit précisée dans le scénario pour pouvoir réussir à se projeter. La cheffe de projet précise que l'ensemble des scénarios présentés sont calculés grâce à l'outil OTELO qui vient traduire l'ambition démographique souhaitée par les élus (+20 000 habitants d'ici 2050) en besoin en logement. La production passée de logements présentée lors de l'atelier 4 pourra être ajoutée, tant en volume qu'en pourcentage sur la période 2011-2021. Le bureau d'études complétera la présentation en conséquence.

Remarques et questionnements concernant le 3^{ème} scénario :

Un troisième scénario est proposé en vue de rééquilibrer la production de logements au regard des remarques recueillies lors de l'Atelier 4 : augmenter la production de logements dans les communes supports et diminuer la production dans les polarités rurales.

Monsieur Dussarps estime que cette proposition de scénario ne vient pas modérer l'étalement urbain du territoire. Les élus précisent que l'étalement urbain est à prendre en compte sur l'ensemble du territoire, car ce phénomène existe aussi dans le cœur urbain et pas seulement en milieu rural. De plus, l'impact n'est pas le même en milieu rural où le nombre de construction est beaucoup moins important. Monsieur le Président ajoute que l'étalement urbain peut aussi se régler grâce à la densification du bâti qui ne sera pas la même partout.

Remarques et questionnements concernant la déclinaison de la répartition de la production en logement par EPCI :

Le scénario 3 est décliné par EPCI. Les élus réitèrent leur demande d'avoir les données concernant la production passée en logements et la déclinaison démographique dans la déclinaison par EPCI. Le T0, pour la période 2011-2021, doit être établi pour chaque strate de l'armature. Monsieur le Président précise qu'il faut faire très attention à la comparaison avec la production passée car les tendances passées diffèrent totalement des projections démographiques que connaîtra le territoire.

Certains élus rappellent que le précédent SCoT avait été beaucoup trop optimiste sur l'ambition démographique projetée et qu'il sera nécessaire de faire des points réguliers d'évaluation pour suivre l'évolution réelle et l'ajuster si nécessaire. Le bureau d'étude précise qu'il s'agit d'une obligation d'évaluer le SCoT tous les 6 ans, et les PLU/PLUi tous les 3 ans. Monsieur le Président met en avant la nécessité de travailler sur l'ensemble des documents avec la même méthode de construction des données et, au-delà des obligations réglementaires, de disposer d'un système d'évaluation continu. Des indicateurs similaires doivent être produits pour les PLUi. De même, les méthodes de suivi de la consommation foncière, obligatoire pour les EPCI, doivent être harmonisées.

Monsieur le Président conclut la présentation du scénario 3 en demandant aux élus s'ils sont tous d'accord pour continuer à travailler sur la base de ce scénario.

Pas d'opposition. L'ensemble des élus est d'accord pour valider le scénario 3.

Les éléments seront transmis aux EPCI afin d'examiner plus finement ce scénario.

Monsieur Desséré demande si le SCoT est en mesure de donner la déclinaison pour chaque niveau de polarité avec un chiffre par commune, notamment pour vérifier la cohérence avec les projections en cours de définition dans les PLUi.

Monsieur le Président indique que oui mais que cela nécessite un travail en interne. De plus, un comité technique sera organisé pour vérifier que les données sont cohérentes.

Remarques et questionnements concernant le potentiel de densification dans chaque EPCI :

Le bureau d'étude restitue les données du potentiel de densification évalué sur le Grand Pau. Les élus s'interrogent sur la finesse du calcul du potentiel. Le bureau d'études précise qu'il s'agit là simplement d'une estimation à titre d'information, réalisée grâce à une méthode de modélisation qui avait été présentée en comité syndical début septembre. Ce potentiel de densification permet de donner un ordre de grandeur de la capacité d'accueil à l'intérieur des enveloppes urbaines avec une méthode commune aux 3 EPCI. Cette estimation n'est pas aussi fine que celle réalisée dans les PLUi où le potentiel est vérifié à la parcelle.

Monsieur le Président précise que le code de l'urbanisme impose aux PLUi d'affiner ce chiffre. Ainsi, ce premier calcul permet, à titre informatif, d'inscrire une règle dans le SCoT qui sera en cohérence avec le futur calcul affiné décliné par les territoires. Ce calcul à titre informatif permettra de justifier l'objectif écrit dans le SCoT.

Le bureau d'études confirme que l'exercice a pour but de vérifier qu'il y a bien la capacité d'accueillir des logements dans les enveloppes urbaines et donc de s'assurer que la règle qui sera inscrite dans le SCoT est bien faisable.

Les élus s'interrogent sur le calcul réalisé. Le bureau d'étude indique qu'il s'agit d'une requête réalisée en géomatique de manière théorique : il appartiendra au PLUi d'utiliser ce potentiel et de raisonner selon l'assainissement, les risques...

=> Proposition d'orientations et d'objectifs fixés selon les grands principes du SCOT

Les élus précisent qu'ils ont besoin de temps pour s'approprier ces éléments. Monsieur le Président rappelle qu'un second comité sera organisé le 10 décembre 2025 pour valider les orientations du DOO, et que des allers-retours seront fait d'ici là avec les EPCI qui pourront faire remonter leurs propositions.

Orientation 1 : Pas de remarques.

Orientation 2 :

- **Objectif 2.1 :** Le bureau d'études indique que les objectifs peuvent être précisés en évoquant les dispositifs à mettre en place dans les PLUi. Les élus précisent que les EPCI pourront réguler seulement en fonction du T0. Ils demandent à modifier l'écriture car le T1 est une typologie de logement à part qui vient surtout répondre au besoin en logement des étudiants mais à Pau la volonté politique est d'accueillir des familles. Il ne faut donc pas flécher les T1 mais rester général sur la production de T1, T2, T3.
- **Objectif 2.2 :** Les élus demandent des solutions plus précises pour savoir comment renforcer l'offre locative. Le bureau d'étude indique qu'ils peuvent rajouter des pourcentages pour afficher un message politique clair : l'objectif est de tendre vers un % minimum par EPCI en fonction du TO.
- **Objectif 2.3 :** Le bureau d'études précise que l'accession abordable est une orientation du SCoT qui peut se traduire dans les objectifs d'un PLH ainsi que dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des PLUi. Les élus confirment l'importance d'afficher cette intention politique sur l'ensemble du territoire du grand Pau afin d'aider les EPCI à le traduire.
- **Objectif 2.4 :** Les élus estiment que les EPCI vont à l'avenir devoir faire des PLH ou des PLUi-H. Le bureau d'étude explique que le SCoT ne peut pas obliger les EPCI à faire un PLH ou un PLUi-H et qu'il revient aux EPCI de choisir l'outil le plus approprié selon leur territoire.

Orientation 3 :

- **Objectif 3.1 :** Les élus demandent au bureau d'études d'ajouter les communes soumises à la loi SRU en premier (il y a des polarités non soumises à la loi et des communes supports qui y sont soumises) et de mettre l'accent sur la production de logements sociaux là où il y a des services, équipements...
 - **Objectif 3.2 :** Les élus souhaitent que soit également pris en compte le logement des personnes en situation de handicap.
 - **Objectif 3.3 :** Concernant l'offre résidentielle dit innovante, le bureau d'étude précise que les documents d'urbanisme doivent être vigilants sur la destination inscrite à leurs règlements car elle concerne deux notions : l'habitat et l'hébergement.
- Les élus demandent à ajouter l'habitat saisonnier, les foyers pour les jeunes...

Orientation 4 :

- **Objectif 4.1** : Les élus souhaitent qu'une distinction soit faite entre les logements vacants conjoncturels et structurels ou de préciser qu'on ne parle uniquement de la vacance structurelle.

Cette orientation est jugée indispensable, y compris pour les EPCI sans PLH. Les élus regrettent néanmoins le manque de leviers pour agir sur la vacance et regrettent que la taxe sur la vacance ne puisse être augmentée sans augmenter la taxe foncière. Ces 2 taxes, actuellement indissociables, ne permettent pas d'être incitatif pour remettre sur le marché des logements vacants.

Orientation 5 :

- **Objectif 5.1** : L'objectif de 48% est jugé difficile voire infaisable à mettre en œuvre : il est demandé de supprimer cette orientation.
- **Objectif 5.2** : Les élus valident cet objectif et conviennent qu'il faut réfléchir à une orientation pour encourager la mise en place d'une stratégie foncière en précisant les outils qui existent.
- **Objectifs 5.3 et 5.4** : L'ensemble des élus valide ces objectifs tels quel.

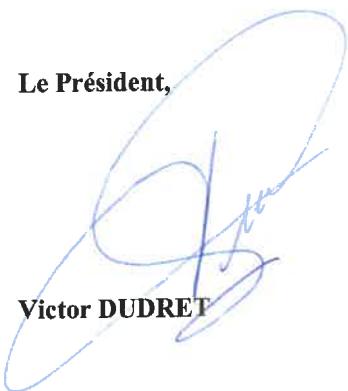
Monsieur le Président rappelle que le prochain comité de suivi Habitat prévu le 24 novembre 2025 sera probablement transformé en comité technique. Il convit l'ensemble des élus à se remobiliser lors du **prochain comité syndical le 10 décembre 2025** lors duquel, les orientations présentées ce jour seront affinées et soumises à validation. La présentation du jour sera envoyée rapidement après modification. Il est précisé que les élus doivent examiner les orientations modifiées et revenir au comité syndical du 10 décembre 2025 pour nous faire part de leurs observations et remarques.

Monsieur le Président conclut la séance en précisant que le SCoT révisé ne pourra pas être arrêté fin décembre, comme cela était prévu. Pour autant, la révision du document se poursuit selon le même rythme en attendant les élections prévues en mars 2026. Il annonce que la mission sur le volet Economie commence dès à présent avec le bureau d'étude retenu, à savoir Métropolis.



Procès-verbal approuvé le 10 décembre 2025

Le Président,



Victor DUDRET

Le secrétaire de séance



Gilbert DANAN

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 064-200014462-20251210-PV_20251105-AU