



**BUREAU SYNDICAL DU VENDREDI 12 JANVIER 2018**

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le bureau s'est réuni à HASPARREN dans la salle de réunion du Pôle du Pays de Hasparren de l'Agglomération Pays Basque, le 12 janvier 2018, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 04 janvier 2018, transmise le 05 janvier 2018.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d'Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	LACASSAGNE Alain
			MOTSCH Nathalie
			VEUNAC Jacques
	Sud Pays Basque	ORIVE Carole	MIALOCQ Marie-José
		TELLECHEA Jean	
	Errobi	LAMERENS Jean-Michel	CARPENTIER Vincent
	Nive-Adour		HIRIGOYEN Roland
			SAINT-ESTEVEN Marc
	Pays de Hasparren	DONAPETRY Jean-Michel	
		JOCOU Pascal	
	Amikuze	MANDAGARAN Arnaud	IRIGOIN Didier
	Garazi-Baïgorry	IDIART Alfontxo	
		EYERABIDE Pierre	
	Soule	IRIART Jean-Pierre	
LOUGAROT Bernard			
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André		
	LARRAMENDY Jules		
Pays de Bidache	AIME Thierry		
	COHERE Lucien		
Communauté de communes du Seignanx	BRESSON Mike		
	LARRE Jean-Marc		

Date d'envoi de la convocation : 05/01/2018

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents: 17

Membres votants (présents ou représentés) : 17

**Décision n°2018- 01 – Urbanisme : Avis sur le projet de révision du PLU de AHETZE**

(Note technique jointe en annexe de la présente délibération)

L'Agglomération Pays Basque a arrêté le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ahetze le 23 septembre 2017. En tant que Personne Publique Associée, le Syndicat du SCoT est sollicité pour remettre un avis sur le projet dans le cadre de ses compétences.

*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.*

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

Certifié exécutoire le : 19/01/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 19/01/2018

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 à leur échelle.

L'avis du Syndicat se veut une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Syndicat au regard de la prise en compte des orientations du SCoT. Afin d'explicitier plus en détail les éléments composant l'avis, un note technique est jointe à la délibération.

Le Bureau du Syndicat a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de révision du PLU de la commune d'Ahetze.

**Après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés, le Bureau :**

→ **TENAIT A SOULIGNER LES AVANCEES SIGNIFICATIVES DU PROJET DE PLU D'AHETZE par rapport au PLU actuellement en vigueur, qui date de 2005 et autorise la dilution de l'urbanisation.**

→ **ÉMET DONC UN AVIS FAVORABLE SUR LE FOND, le projet de PLU s'inscrivant en cohérence avec l'esprit du SCoT en vigueur :**

- une réflexion urbaine intéressante en ce qui concerne le développement du bourg, guidée par le souci de maîtrise et de recentrage du développement de la commune, avec l'inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation très phasée, pour garantir une programmation raisonnée des équipements et une intégration facilitée des nouveaux habitants ;
- la volonté de favoriser le développement d'une offre de logements aidés dans toutes les zones urbanisables ;
- la volonté de garantir le maintien, voire de favoriser le développement, des espaces à usage agricole même lorsqu'ils sont dans le bourg.

Des objectifs qui témoignent d'une préoccupation qualitative marquée pour promouvoir la qualité de vie des habitants et restaurer l'identité communale.

→ **FORMULE TOUTEFOIS DEUX RESERVES SUR LA FORME, le projet de PLU nécessitant d'être complété pour justifier de sa compatibilité avec le SCoT du Sud Pays Basque tel qu'approuvé en 2005.**

→ **L'absence de démonstration et de justification concernant le faible impact du développement urbain au-delà des 1000 m autour du bourg, constitue la première réserve.**

Pour le SCoT, le développement urbain doit s'envisager prioritairement dans et à proximité des centres-bourgs. La notion de proximité étant définie comme un périmètre d'implantation compris entre 500 m et 1000 m autour du bourg.

Le SCoT ne précise pas les équilibres souhaitables entre la part du développement prévu dans les espaces compris dans la proximité et la part du potentiel des espaces situés à plus de 1000 m.

Le Bureau a convenu que la majorité du développement envisagé semblait effectivement prévue dans et à proximité du bourg d'Ahetze, et que sur le fond ce développement était compatible avec le SCoT. Toutefois, il convient d'en faire la démonstration.

Ainsi, le PLU d'Ahetze devra exposer plus clairement dans son rapport de présentation la production de logements rendue possible dans les 1000 m et la production potentielle rendue possible au-delà. Il s'agit de démontrer que le développement urbain de la commune s'effectuera bien prioritairement dans le bourg existant et à moins de 1000 m de ce dernier.

*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'État.*

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

Certifié exécutoire le : 19/01/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 19/01/2018

De même, il conviendra de justifier que les extensions ponctuelles, situées à plus d'un kilomètre, ne seront pas de nature à contrarier le recentrage du développement sur le bourg, et qu'elles n'auront qu'un très faible impact sur l'artificialisation nouvelle.

**Il paraît donc essentiel que le dossier de PLU soit complété en ce sens avant son approbation pour garantir sa compatibilité avec le SCoT.**

- **L'absence de démonstration de la limitation effective du développement en assainissement autonome constitue la seconde réserve.**

Le SCoT Sud Pays Basque affirme la nécessité de limiter les secteurs d'habitat diffus, définis comme les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

Le SCoT ne définit pas le cadre de cette limitation.

Le rapport de présentation du PLU d'Ahetze devra préciser les capacités constructives octroyées par le zonage et le règlement, et comprendre l'argumentaire qui explique et illustre en quoi le projet restreint le potentiel de construction en assainissement autonome.

**Pour le Syndicat, le dossier de PLU devra être complété en ce sens avant son approbation pour garantir sa compatibilité avec le SCoT Sud Pays Basque.**

- **FORMULE DES RECOMMANDATIONS, afin que la collectivité puisse apporter des compléments sur la façon dont le projet de PLU intègre et interprète les principaux attendus du SCoT**

- **Concernant la création de la zone artisanale (1AUy), la collectivité gagnerait à étoffer son argumentaire en capitalisant les travaux réalisés antérieurement par la Communauté d'Agglomération Pays Basque**

Le SCoT détermine des lieux privilégiés du développement économique : les pôles économiques. En 2005, la commune d'Ahetze n'était pas directement identifiée comme commune porteuse d'un « *pôle économique* ». Pour autant, la perspective de création d'une zone économique en dehors des « *lieux privilégiés* » est compatible avec le SCoT, puisque le SCoT précise bien que ces « *lieux privilégiés* » ne sont pas exclusifs.

Toutefois, il serait opportun que cette création de zone soit justifiée au regard des besoins communaux et intercommunaux. Depuis 2005, l'ancienne Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque et la commune ont mené des réflexions sur la constitution d'un portefeuille de zones d'activités diversifié. Une partie de ces éléments pourrait utilement compléter le rapport de présentation afin d'expliquer et de justifier la constitution de cette zone artisanale à Ahetze et sa localisation, sur un site préalablement équipé.

Le Bureau a noté l'effort de la commune dans la prise en compte des enjeux environnementaux, qui a conduit à revoir la localisation de la zone pour éviter d'impacter des milieux naturels d'intérêt.

- **Concernant l'anticipation du niveau d'équipement sollicitée par le SCoT, le rapport de présentation pourrait préciser les outils retenus par la commune pour assurer la meilleure adéquation possible entre développement et qualité d'équipements et de services (politique fiscale mise en place, phasage de l'opération d'aménagement principale...).**

*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.*

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

Certifié exécutoire le : 19/01/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 19/01/2018

Le SCoT demande au projet de « *mesurer l'adéquation entre le niveau d'équipements, les besoins existants et futurs. Les équipements scolaires, sportifs, culturels mais également sanitaires seront particulièrement étudiés* ». Ces éléments sont en partie présents dans le document, qui indique que le programme d'équipement de la commune couvre les besoins des habitants à court et moyen terme.

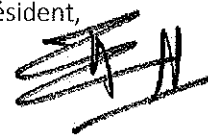
Mais il semblerait utile de montrer, puisque c'est le cas, que la collectivité anticipe également ses dépenses d'équipements à long terme et fait le choix d'un phasage du développement de l'opération du bourg pour veiller à cette adéquation entre développement et niveau d'équipement, qui garantit entre autre la bonne qualité de vie des habitants.

→ **Concernant la préservation de l'espace d'intérêt agricole et paysager, la collectivité pourrait préciser dans le rapport de présentation qu'il s'agit bien de celui identifié dans le SCoT**

Le SCoT définit un « *espace d'intérêt agricole et paysager* » entre les zones bâties d'Arbonne et d'Ahetze. Il précise qu'il revient aux PLU d'en déterminer le contour.

En observant le zonage, la traduction de cet espace est a priori visible, mais il serait pertinent d'explicitier ce tracé et cette prise en compte dans le rapport de présentation afin d'objectiver la traduction règlementaire de l'espace d'intérêt dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT.

Le Président,



Marc BERARD

*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.*

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

Certifié exécutoire le : 19/01/2018

Transmis au contrôle de légalité le : 19/01/2018

## Accusé de réception

<b>Nom de l'entité publique</b>	Syndicat mixte du SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes
<b>Numéro de l'acte</b>	BS2018011201
<b>Nature de l'acte</b>	DE - Délibérations
<b>Classification de l'acte</b>	2.1 - Documents d urbanisme
<b>Objet de l'acte</b>	Avis sur le projet de révision du PLU d'AHETZE
<b>Statut de la transmission</b>	8 - Reçu par Contrôle de légalité
<b>Identifiant unique de télétransmission</b>	-256404278-20180119-BS2018011201-DE
<b>Date de transmission de l'acte</b>	19/01/2018
<b>Date de réception de l'accuse de réception</b>	19/01/2018

# NOTE D'ACCOMPAGNEMENT DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT REVISION DU PLU D'AHETZE



PROJET NOTIFIE LE 24 OCTOBRE 2017

## Ahetze :

- 1056 hectares  
Dont 184 ha artificialisés (2009)
- 1982 habitants (RP 2014),
- 976 logements (RP 2014)

La commune est couverte par le SCoT Sud Pays Basque (SCOT SPB) approuvé le 5 novembre 2005.

La présente note technique regroupe les observations portant sur la prise en compte des orientations du SCoT Sud Pays Basque, telles qu'elles figurent dans le DOG de 2005, par le projet de PLU de la commune d'Ahetze. Elle permet expliciter plus en détails les arguments qui fondent l'avis du syndicat.

Elle constitue une aide pour la collectivité à la prise en compte de l'avis dans la suite de la procédure, sachant que l'équipe technique du Syndicat est à la disposition de la Communauté d'Agglomération et de la commune pour tout complément qu'elles jugeraient utiles.

Elle s'organise en 2 temps :

1. Une analyse thématique ; les objectifs du SCoT Sud Pays Basque constituant la grille d'analyse du PLU d'Ahetze.
2. Une analyse de chaque pièce qui compose le PLU.

## CONTEXTE / PROCEDURE

- La révision du PLU d'Ahetze a été prescrite le 21 janvier 2015 par délibération du Conseil municipal.
- Le conseil d'Agglomération a arrêté le projet le 23 septembre 2017.
- Le SM SCoT a été notifié le 24 octobre 2017

Le bureau du SCoT est donc sollicité par la commune pour émettre son avis en tant que personne publique associée (PPA). Cet avis doit être rendu dans les 3 mois suivant la notification.

## COMPOSITION DU PROJET DE PLU ARRETE

Le PLU comporte les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation avec :
  - Une présentation du contexte territorial
  - Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution
  - Un diagnostic territorial
  - Le parti d'aménagement décrivant les choix communaux
  - L'analyse des incidences du projet sur l'environnement
- Un PADD dont le plan reprend les alinéas du code de l'urbanisme.
- Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - 1 OAP sur la zone 1AU de Ximikoenea
  - 1 OAP sur la zone 1AU du centre-bourg
  - 1 OAP sur la zone 1AUy de Larreluzea.
- Un règlement qui comprend :
  - Un document écrit qui précise les dispositions applicables aux zones créées ;
  - Un document graphique qui délimite les différentes zones
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires,...)

## I- LES GRANDES THEMATIQUES QUI STRUCTURENT LE PLU

---

### 1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

La commune d'Ahetze propose une organisation urbaine centrée sur son centre-bourg, à partir duquel se déploient des zones résidentielles peu denses. Ces zones sont le fruit de l'urbanisation des dernières années et l'objectif avancé est de ne pas développer d'avantage ces tissus.

La commune entend réduire son rythme de croissance, et accueillir d'ici 2027 un peu plus de 2 700 habitants (Taux de croissance annuel moyen- TCAM- souhaité de 2,4% ; entre 2007 et 2012, le TCAM était de 5,2%). Cet objectif démographique justifie la construction d'environ 400 logements, soit en moyenne 40 logements/an.

#### Règlementairement

Le centre-bourg est en zone UA, secteur devant concentrer les fonctions urbaines.  
Les secteurs de développement résidentiel se situent en continuité du bourg et sont cadrés par des OAP.

Les secteurs résidentiels existants le long des voies en extension du bourg, sont peu denses et ont consommé un foncier important. Ces secteurs sont classés en UB, afin de permettre leur densification.  
Les secteurs les plus éloignés et déconnectés du bourg sont classés en UB ou en UC (assainissement individuel). NB : ces secteurs ont fortement diminué par rapport au PLU de 2005.  
Néanmoins, certains choix d'extension ou de développement en habitat diffus ont attiré l'attention du Syndicat.

#### Vis-à-vis du SCoT :

*Pour le SCoT SPB, Ahetze se situe dans une bande rétro littorale où doit être privilégié le développement urbain des centre-bourgs.*

*Le développement résidentiel de la commune d'Ahetze doit être envisagé via la densification du tissu existant.*

*Le SCoT renvoie au PLH le soin de décliner qualitativement et quantitativement des objectifs de production de logements, de formes urbaines économes en espace et de les territorialiser.*

### 1.1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 1.1.1. CONFORTER LES CENTRALITES EXISTANTES

Le PADD d'Ahetze avance le souhait de limiter l'étalement urbain. Le bourg est identifié comme le lieu privilégié du développement urbain et des fonctions urbaines, pour permettre notamment le développement des équipements et des commerces.

La centralité est délimitée dans le PADD, par la formalisation d'entrées de ville.

#### Règlementairement

Le règlement autorise les diverses fonctions urbaines, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Les implantations commerciales sont privilégiées dans le bourg, conformément au schéma de développement commercial. Les commerces sont autorisés, jusqu'à 500m<sup>2</sup> de surface de vente (les grandes surfaces commerciales devant s'installer dans les zones commerciales) ; dans les autres zones urbaines de la commune seuls les commerces dont la surface de vente est inférieure 100m<sup>2</sup> sont autorisés.

Le zonage qui règlemente le développement dans le centre-bourg permet :

- une densification plus importante que dans les autres secteurs urbanisés ou urbanisables de la commune ;
- l'implantation de l'ensemble des fonctions urbaines sont autorisée.

#### Vis-à-vis du SCoT :

*Pour le SCoT SPB, le renouvellement urbain doit permettre la réalisation de logements et services dans les centralités existantes (densification et diversification). Il est possible de créer de nouvelles polarités.*

*Pour Ahetze, dans le PLU soumis pour avis, la centralité repérée est le centre-bourg.*

### 1.1.2. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS UN RAYON DE 500 A 1000m AUTOUR DU BOURG

Le projet de PLU entend privilégier l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et dans les quartiers desservis par l'assainissement collectif, avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de terrains d'usage agricole ou naturelle.

Les capacités de l'enveloppe urbaine semblent assez importantes sur la commune, mais ne permettraient pas de répondre au besoin de production de 400 logements.

La commune a choisi de délimiter une grande zone d'extension à l'ouest du bourg, en limite du bourg, pour répondre aux objectifs de diversification du logement. Elle autorise également une densification des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Pour autant, les possibilités de construire en extension de l'enveloppe urbaine existent sur quasiment tous les quartiers périphériques (UB et UC).

#### Règlementairement

Les extensions du bourg, ainsi que l'opération de renouvellement urbain la plus importante dans le bourg sont zonées en 1AU et font l'objet d'OAP.

Au regard des prescriptions du SCoT, deux situations sont à distinguer :

1. Les extensions du bourg, qui sont à moins de 1000m de la centralité, qui rentrent dans le cadre fixé par le SCoT ;
2. Les extensions à plus d'un kilomètre du bourg, créant parfois une continuité avec des secteurs d'habitat en assainissement autonome, qui ne sont a priori pas compatibles avec le SCoT.

#### Vis-à-vis du SCoT :

***Pour le SCoT, le développement urbain doit être envisagé à proximité des centres-bourgs. Le SCoT caractérise cette « proximité », en précisant qu'il s'agit d'un périmètre compris entre 500 m et 1000 m du bourg.***

*Force est de constater que certaines extensions prévues dans ce projet de PLU se situent au-delà.*

*Le rapport de présentation ne précise pas le potentiel de constructions autorisé par ces extensions, à plus de 1000m. du bourg. Or le rapport de présentation devrait démontrer que ces extensions n'autorisent qu'un nombre très limités de constructions, suffisamment limitées pour ne pas contrarier le recentrage du développement sur le centre-bourg.*

*Le SCoT Sud Pays Basque ne fixe pas d'objectifs chiffrés en termes de limitation de l'artificialisation ou de capacité des différents secteurs. Des compléments d'analyse démontrant le faible impact de ces ouvertures en matière d'artificialisation et de développement permettraient de mieux justifier leur opportunité.*

### 1.1.3. LIMITER LES SECTEURS D'HABITAT DIFFUS, EN ASSAINISSEMENT AUTONOME

Les secteurs les plus éloignés du centre-bourg sont zonés en UC et ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif. Ils se situent dans l'enveloppe urbaine, ou en continuité de celle-ci, mais sont déconnectés du bourg. Ils prolongent des tissus bâtis déjà très peu denses.

Le projet propose également 4 STECAL à destination d'habitat, en zone agricole et sont classés Ah.

#### Vis-à-vis du SCoT :



*Pour le SCoT, les secteurs d'habitat diffus - sans assainissement collectif - doivent être limités.*

Les STECAL ouvrent à l'urbanisation 6 terrains sur 4 groupes d'habitation, on peut donc considérer qu'ils sont bien de constructibilité et d'accueil limités.

En zone UC, deux secteurs ont attiré notre attention, car la limitation de leur capacité d'accueil n'était pas justifiée et argumentée dans le rapport de présentation :

1. Le secteur de Biperemborda au sud de la commune.

Déconnecté de la centralité, ce secteur autorise une constructibilité nouvelle. Le rapport de présentation doit montrer dans quelle mesure ce choix de développement garanti une limitation de l'habitat diffus à l'échelle de la commune.

2. Le secteur de Laurentzenia, à l'est de la commune

Ce secteur UC est déconnecté de la centralité. Il autorise l'extension d'un tissu bâti non desservi par l'assainissement collectif créant de fait une continuité avec une extension de la zone UB.

Le projet ne justifiant pas ces choix et ne précisant pas les constructions autorisées par la règle mise en place, le syndicat n'est pas en mesure d'évaluer en quoi les secteurs d'habitat diffus sont limités, ni en quoi leurs impacts sur les milieux et les équipements sont faibles et anticipés.

## 1.2. LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT : DISPOSITIONS POUR LES OPERATIONS DE PLUS D'UN HECTARE

Le projet prévoit une zone de développement urbain en continuité du bourg : la zone de Ximikoenea. Cette zone de 6,6ha accueillera de 150 à 216 logements, soit 37% à 54% de la production de logements envisagée sur la durée du PLU (2017-2027).

Elle est composée de 6 secteurs, aux densités différenciées. Les secteurs les plus proches du bourg seront les secteurs les plus denses.

L'OAP détermine dans le texte ou dans le schéma d'aménagement :

- les formes urbaines pouvant être réalisées dans les différents secteurs,
- les espaces collectifs à déployer
- les voiries à prévoir
- la structure arborée à préserver...

Un phasage d'ouverture à l'urbanisation est prévu ainsi que des principes d'insertion architecturale et paysagère. Ce phasage permet d'envisager le développement dans le temps et de mieux maîtriser les contraintes éventuelles de chaque étape de développement.

Règlementairement :

La zone à urbaniser 1AU est créée et divisée en plusieurs secteurs, aux réglementations et aux temporalités différenciées.

Vis-à-vis du SCoT :

*Le SCoT ne spécifie pas ce qu'il désigne comme « opérations d'aménagement ».*

*Mais on peut considérer que les zones 1AU, donc les OAP, en font partie.*

*Le SCoT précise les modalités de développement des opérations d'aménagement de plus d'un hectare. Elles doivent :*

- *faire l'objet d'études définissant :*
  - *les différentes formes urbaines développées,*
  - *la répartition spatiale des éléments composant l'opération,*
  - *les connexions entre l'opération et l'existant*
  - *les équipements et espaces publics ou partagés nécessaires ;*
- *accueillir une densité minimale de 20 logements à l'hectare ;*
- *permettre la réalisation de 20 à 30% de logements à caractère social.*

Cette zone IAU, dite de Ximikoenea, a bien une densité moyenne comprise entre 23 et 33 logements à l'hectare. Elle répond à la prescription du DOG en la matière.

Concernant les exigences du SCoT en termes de production de logements aidés, rien n'est précisé dans l'OAP. La réglementation y est la même que dans les autres zones urbaines. Il conviendra de démontrer que les règles retenues permettent effectivement de produire un minimum de 20% de logements aidés.

*Dans le cadre des opérations d'aménagement de plus de 1 hectare, le SCoT demande également des investigations spécifiques sur la question des équipements publics « Il s'agit – à l'échelle du projet et à celle de la commune – de mesurer l'adéquation entre le niveau d'équipements, les besoins existants et futurs. Les équipements scolaires, sportifs, culturels mais également sanitaires seront particulièrement étudiés » (p.10 DOG).*

*Le rapport de présentation devra donc être complété en ce sens. En effet, si le rapport comprend bien un bilan des équipements existants, il n'établit pas d'estimation des besoins engendrés par l'opération.*

### 1.3. LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

La commune d'Ahetze souhaite préserver son bourg et y améliorer la qualité urbaine.

Règlementairement :

La collectivité a mis en place des emplacements réservés à vocation d'équipements dans le bourg (jardin public, village des antiquaires notamment) et encourage les différentes activités à s'installer dans le bourg.

Les OAP prévoient de créer du lien entre le nouveau quartier de Ximikoenea et le bourg, ainsi que de nouveaux espaces de pratiques collectives.

L'OAP du Bourg protège divers bâtiments et éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Vis-à-vis du SCoT :

*Pour le SCoT, la qualité patrimoniale des centres-bourgs et leur préservation doivent être prises en compte dans les choix effectués en matière de renouvellement et de développement urbain.*

*Le projet propose des densités différenciées tenant compte les différents tissus urbains présents sur la commune, afin d'en préserver la qualité.*

*Au-delà du centre-bourg la commune met en œuvre une politique de préservation des bâtiments ou des espaces d'intérêt.*

## 2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune entend favoriser le maintien et le développement des activités économiques, qu'elles soient artisanales, commerciales ou touristiques.

### 2.1. LES POLES ECONOMIQUES

A ce jour, la commune n'accueille pas de zone économique dédiée. Elle souhaite développer une zone d'activités artisanales afin d'éloigner certaines activités sources de nuisances des zones d'habitations tout en les maintenant sur la commune.

Ce secteur est envisagé à l'ouverture à l'urbanisation depuis de nombreuses années.

Suite à l'état initial de l'environnement, son périmètre a été modifié et des aménagements ont été prévus (cf. OAP) afin d'éviter les impacts sur le cours d'eau situé plus au sud et prendre en compte le corridor écologique du ruisseau de Amisolako Erreka, ainsi que la zone humide repérée au sud.

Règlementairement :

Concernant les activités artisanales, il est proposé de créer au nord de la commune sur la RD 655 un secteur d'urbanisation nouvelle ; 1AUy, d'une surface d'environ 3ha.  
Ce secteur a vocation à accueillir uniquement de l'artisanat ; les implantations commerciales étant privilégiées dans le bourg.

Vis-à-vis du SCoT :

*En matière de développement économique, le SCoT détermine des lieux privilégiés mais non exclusifs pour l'accueil d'activités : les pôles économiques. Ces derniers, existants ou à créer, peuvent accueillir tout type d'activités avec une attention particulière portée à l'industrie et à l'artisanat.*

*Le SCoT n'identifie pas la commune d'Ahetze comme porteuse d'un pôle économique (le SCoT date de plus de 12 ans). Le secteur de zone à urbaniser à vocation économique défini par le PLU constituerait donc un nouveau pôle sur le territoire du SCoT Sud Pays Basque.*

*Cette création n'est pas interdite par le SCoT. La création d'un nouveau pôle gagnerait toutefois être justifiée et argumentée. Il s'agit d'apporter les compléments nécessaires à la compréhension du choix du site et à sa pertinence à l'échelle communale et intercommunale (au regard des nécessités du tissu économique local, de la viabilité économique du projet et de sa pertinence en terme de positionnement...).*

## 2.2. LES ACTIVITES AGRICOLES

Les terres dévolues à l'agriculture représentent près de 60% de la commune.

Dans son projet, la commune s'engage à limiter la perte des terres agricoles et à ne pas contraindre le développement des activités agricoles par le développement urbain.

### 2.2.1. Définir des espaces d'intérêt agricole et paysager à protéger

La commune d'Ahetze est en partie couverte par un espace d'intérêt agricole et paysager se situant sur les espaces non urbanisés entre Ahetze et Arbonne.

Règlementairement :

Le PLU formalise cet espace par un classement en zone A et N.

Vis-à-vis du SCoT :

*Le SCoT entend protéger les espaces d'intérêt agricole et paysager. Il indique qu'il revient aux PLU de déterminer et préciser le contour de ces espaces d'intérêt.*

*Le projet de PLU délimite bien au nord-est de la commune des espaces non constructibles à vocation naturelle et agricole. Dès lors, il serait opportun de préciser dans le rapport de présentation que cet espace d'intérêt paysager et agricole est bien pris en compte.*

### 2.2.2. Prévenir les conflits d'usage entre agriculture et urbanisation

La commune souhaite préserver le foncier agricole.

Règlementairement :

Un secteur Ap à vocation agricole est créé en zone urbaine.

Vis-à-vis du SCoT :

*Le SCoT prévoit que les secteurs de tensions entre agriculture et urbanisation fassent l'objet d'investigations au cas par cas, en collaboration avec le Chambre d'agriculture.*

Le projet protège une exploitation agricole en secteur urbain avec l'accord de l'exploitant. Le rapport de présentation ne définit pas de secteurs de tension.

### 2.3. LE TOURISME

Le projet de PADD met en avant la volonté pour la commune d'encourager le tourisme vert au-delà des dynamiques préexistantes.

#### Règlementairement :

Pour encourager ce type de tourisme, la commune a identifié des bâtiments en zone non constructible pouvant faire l'objet d'un changement de destination et permettant l'installation de gîtes, de fermes-auberges...

Elle crée également un secteur en zone naturelle NI à destination de loisirs en plein air.

Elle ne précise pas exactement l'aménagement du site, mais y propose une constructibilité dédiée à cette activité.

#### Vis-à-vis du SCoT :

***Le développement de l'activité touristique « toute l'année » se fondera notamment sur la mise en avant des espaces d'intérêt patrimoniaux forts et la trame verte.***

*En proposant d'installer dans des secteurs de nature ou agricole des activités de tourisme, en maîtrisant leur impact en termes d'artificialisation, et en assurant la promotion des espaces naturels, le projet est compatible avec le SCoT.*

## 3. ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

### 3.1. L'EAU AU CŒUR DE LA POLITIQUE GLOBALE D'AMENAGEMENT

Le projet entend protéger les zones d'expansion de crues et les zones humides.

#### Règlementairement :

Les espaces repérés dans ce cadre sont zonés en secteurs non constructibles.

Une zone tampon autour des cours d'eau est instituée.

#### Vis-à-vis du SCoT :

***Le SCoT détermine la qualité des eaux de baignade comme un objectif majeur.***

*Les cours d'eau présents sur la commune font partie du bassin versant de l'Uhabia. Les règles mises en place en matière d'assainissement sont classiques mais répondent aux attentes sanitaires.*

*Seules les zones UC autorisent l'assainissement autonome. Des tests de perméabilité ont été effectués pour garantir que ces zones sont en capacité de recevoir des assainissements autonomes.*

### 3.2. LES MILIEUX NATURELS

Le projet souligne la volonté de la commune de préserver les milieux naturels.

#### Règlementairement :

Les espaces naturels relevant d'une réglementation nationale et les espaces naturels repérés dans le cadre de l'élaboration du PLU sont classés en zone non constructible (zone N et A).

Une zone agricole protégée pour son rôle paysager est créée dans l'enveloppe urbaine.

#### Vis-à-vis du SCoT :

***Le DOG du SCoT SPB définit une trame verte et bleue à son échelle. Le secteur d'Ahetze est concerné par le secteur d'intérêt paysager et agricole (évoqué plus haut) et par un réservoir de biodiversité au sud.***

*Ces deux éléments sont repris dans le projet de PLU.*

*Avec le SCoT, les projets de développement et d'infrastructures doivent veiller à maintenir voire rétablir les continuités écologiques.*

*Le projet communal traduit dans le zonage les éléments de la TVB qu'il a schématisé dans le rapport de présentation. Les continuités biologiques repérées sont formalisées sur le plan de zonage.*

*Le PLU repère et protège également le patrimoine bocager et agricole comme composante de la trame verte et bleue*

### 3.3. LES ENTREES DE VILLE

Le PADD définit des entrées de ville et entend les qualifier.

Règlementairement :

Ces entrées de ville ne font pas l'objet d'aménagement particuliers formalisés dans le PLU si ce n'est des aménagements de voirie.

Vis-à-vis du SCoT :

*Pour le SCoT, long des axes secondaires du territoire, des coupures d'urbanisation pourront être définies dans les documents d'urbanisme.*

*Ce projet de PLU propose effectivement des coupures d'urbanisation, formalisées dans le PADD et le zonage, correspondant au maintien de continuités écologiques.*

## 4. LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

La commune souhaite redonner sa place aux piétons dans le centre bourg et intégrer les déplacements à son projet d'aménagement.

Règlementairement :

Elle met en place des emplacements réservés pour aménager les voies et intègre les circulations douces dans ses OAP.

Vis-à-vis du SCoT :

*Dans le DOG, la seule prescription concernant Ahetze est le recalibrage des départementales D855 et 655 afin d'optimiser les liaisons littoral/intérieur.*

*La commune met en place des emplacements réservés à cet effet.*

### 1. LE PADD

Pièce maîtresse du PLU, le PADD transcrit le projet politique de la collectivité pour les prochaines années.

Les objectifs développés dans le PADD sont compatibles avec le SCoT du Sud Pays Basque. En effet, il s'attache à mettre en avant la volonté des élus de recentrer le développement dans et autour du Bourg et à poursuivre un développement raisonné démographique tout en veillant à réduire les espaces actuellement ouverts à la construction.

Il entend également protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, agricole et patrimonial de la commune ; ainsi qu'agir en faveur du maintien des activités artisanales sur son territoire.

### 2. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le SCoT ne préconise rien de spécifique quant au contenu du rapport de présentation.

Toutefois, sur certains aspects le manque de justifications ne permet pas d'évaluer la compatibilité avec le SCoT :

- l'absence d'un descriptif des possibilités de développement offertes dans et hors du périmètre du bourg ;
- les arguments pour mieux saisir la portée des droits à bâtir autorisés ;
- le choix de développer une zone économique dans un secteur agricole mérite également d'être argumenté. Ainsi, la mise en balance des différents éléments de réflexion et des objectifs communaux et intercommunaux pourrait éclairer et entériner le choix effectué.

### 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP couvrent les trois zones à urbaniser de la commune :

- 1 OAP sur la zone 1AU de Ximikoenea
- 1 OAP sur la zone 1AU du centre-bourg
- 1 OAP sur la zone 1AUy de Larreluzea.

En ce sens, le document répond au code de l'urbanisme.

Le SCoT précise que toutes les opérations d'aménagement > 1 hectare doivent faire l'objet d'études spécifiques d'aménagement (Plan d'aménagement d'ensemble, ZAC...).

Ces études devront définir :

- les différentes formes urbaines développées,
- la répartition spatiale des éléments composant l'opération,
- les connexions entre l'opération et l'existant,
- la définition des équipements et espaces publics ou partagés nécessaires.

Une densité moyenne minimum de 20 logts/ha s'impose aux opérations > 1ha. Cette densité permet la réalisation de constructions collectives, voire individuelles, en harmonie avec le cadre bâti existant. Les opérations de plus d'un hectare devront favoriser la mixité sociale. Il s'agit de permettre la réalisation d'environ 20 à 30 % de logements à caractère social. Ce pourcentage ne vise pas les seuls logements locatifs sociaux, mais également toutes les formes d'accession sociale y compris la réalisation de logements intermédiaires (destinés aux ménages dont les ressources dépassent les plafonds du logement social).

L'OAP de Ximikoenea qui engage des opérations d'aménagement d'envergure reprend tous les éléments énoncés dans le DOG. Un complément quant aux perspectives de réalisation de logements sociaux serait de nature à éclairer le projet.

L'OAP du centre-bourg d'une surface de 4 900 m<sup>2</sup> n'entre pas dans le champ des prescriptions du DOG en matière d'opération d'aménagement. Toutefois, sa situation en cœur de bourg permet d'y envisager une certaine densité.

Sur l'ensemble des OAP à destination d'habitat, afin de conforter l'objectif du PADD du PLU (et du SCoT) de diversification des produits immobiliers, un pourcentage de production de logements aidés pourrait être introduit. En effet, si le règlement du PLU propose un pourcentage de production de logements aidés pour les opérations de plus de 4 logements, des prescriptions majorées sur les zones de développement et de renouvellement pourraient traduire un engagement de la collectivité pour favoriser le parcours résidentiel des habitants présents et à venir.

L'OAP de Larreluzea à destination économique couvre une surface de 3,1 ha. Elle souligne la qualité paysagère du site. Le rapport de présentation doit démontrer que ce site est le plus adapté au projet.

#### 4. LE REGLEMENT

Le règlement prend la forme des règlements existants avant 2016.

Le DOG du SCoT demande la mise en œuvre de certaines dispositions réglementaires :

Dispositions à intégrer dans le projet	Dispositions intégrées dans les documents réglementaires du PLU – questions et remarques
<p><b>dans les zones à vocation économique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoriser les installations classées,</li> <li>- favoriser la densification du tissu économique,</li> <li>- limiter strictement la présence de l'habitat non lié à la seule surveillance des locaux.</li> </ul>	<p>Les dispositions sont intégrées.</p>
<p>Pour l'ensemble du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilégier le classement en zones A des terres agricoles et singulièrement des terres alluviales labourables ou pâturées, des zones AOC, des terres maraîchères et des terres situées autour des exploitations agricoles,</li> <li>- proposer un classement spécifique pour les espaces cumulant des fonctions agricoles et un intérêt patrimonial naturaliste ou paysager,</li> <li>- prendre en compte l'éventuel changement d'affectation des bâtiments de caractère en A.</li> </ul>	<p>Au regard du diagnostic (page 121 du rapport de présentation), la majorité des terres agricoles sont zonées en A (ou en N).</p> <p>Un secteur agricole à intérêt paysager est créé dans le tissu bâti (Ap).</p> <p>Des bâtiments ont été identifiés dans le rapport de présentation. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour ces bâtiments.</p>

Il serait opportun, dans les dispositions générales, de signifier l'existence des différents secteurs de la zone 1AU à destination d'habitation.

En zone A et N, la phrase concernant l'extension des bâtiments pourraient formuler plus clairement que l'emprise de toutes les constructions de la parcelle ne peut dépasser 250m<sup>2</sup>.