



BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 09 mai 2019

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 09 mai 2019, sur invitation du Président, Marc Bérard, en date du 03 mai 2019.

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	TELLECHEA Jean	DE RAVIGNAN Carole
		MIALOCQ Marie-José	
	Errobi	CARPENTIER Vincent	
		LAMERENS Jean-Michel	
	Nive-Adour	HIRIGOYEN Roland	
		SAINT-ESTEVEN Marc	
	Pays de Hasparren	DONAPETRY Jean-Michel	
		JOCOUC Pascal	
	Amikuze	MANDAGARAN Arnaud	IRIGOIN Didier
	Garazi-Baïgorry	EYHERABIDE Pierre	IDIART Alphonse
	Soule	IRIART Jean-Pierre	
		LOUGAROT Bernard	
	Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André	
LARRAMENDY Jules			
Pays de Bidache	AIME Thierry		
	COHERE Lucien		
Cté de communes du Seignanx	BRESSON Mike	LARRE Jean-Marc	

Date d'envoi de la convocation : 03/05/2019

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents : 18

Membres du Bureau ayant pris part au vote : 18

Décision n°2019-18 – Urbanisme : Avis sur le projet de carte communale d'IHOLDY

La commune d'Iholdy est actuellement couverte par une carte communale qu'elle a mis en révision par délibération du Conseil municipal le 29 septembre 2016. N'étant pas couverte par un SCoT, la commune doit obtenir la dérogation préfectorale en application de l'article L142-5 du CU pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs initialement non constructibles.

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 : 23/05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23/05/2019

Le Préfet prend cette dérogation au regard :

- de l'avis de la CDPENAF,
- et de l'avis du syndicat mixte du SCoT (SM SCoT).

La CAPB a donc sollicité le syndicat mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx le 3 avril 2019.

Le Syndicat mixte du SCoT doit donc formuler un avis sur les ouvertures à l'urbanisation proposées dans le projet de carte communale dans les deux mois suivant la sollicitation. Avis qui sera transmis au Préfet.

La commune devra obtenir cette dérogation pour approuver son document d'urbanisme.

1. LE PROJET D'IHOLDY

1.1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS :

La commune connaît depuis 2000 une reprise démographique (412 habitants en 1999, 503 en 2015 sans compter les occupants de l'EHPAD). La commune souhaite un développement modéré et envisage d'accueillir environ 577 habitants à l'horizon 2030 (soit un TCAM de 1,25%/an).

Pour accompagner ce développement, elle estime nécessaire la construction d'environ 50 logements :

- 17 pour maintenir son niveau de population
- 32 pour l'accueil de nouveaux habitants.

Depuis l'approbation de la carte communale en 2010, moins de 20 logements ont été construits sur 2,73ha, soit une moyenne de 1100 m² par logement en secteur en assainissement collectif (9 log/ha) et 2100m² dans les secteurs en assainissement autonome (5 log/ha).

Les constructions se répartissent sur le nord du territoire communal mais ne se concentrent pas sur le Bourg.

Les objectifs démographiques de la carte communale de 2010 ont été atteints. Et le foncier encore disponible pour la construction représente 10 ha de terrain.

Dans le projet, la carte communale propose de réduire les surfaces constructibles de 10ha à 6,38ha.

La suppression des terrains constructibles la plus importante se situe dans le Bourg. Mais la constructibilité maintenue représente encore environ 60% des surfaces constructibles du projet.

Les secteurs périphériques sont diminués de 0,16ha. Les surfaces constructibles des secteurs périphériques sont quasiment identiques à celles du document précédent mais elles ne se situent plus sur les mêmes secteurs. Le projet propose donc de nouveaux terrains à ouvrir à l'urbanisation à l'exception d'un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est constituée par une extension.

1.2. L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune se situe à une vingtaine de minutes en voiture de Saint Palais, de Saint Jean Pied de Port et d'Hasparren.

Les groupes de constructions agglomérées de taille assez importantes sont au nombre de deux :

- le bourg
- le quartier d'Iribehere où l'activité agricole est prépondérante et qui ne sera pas, de ce fait, développé pour l'habitat dans le projet.

La commune dispose d'une station d'épuration réalisée en 2010 d'une capacité de 600 équivalents habitants, qui assainit une partie du Bourg.

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 : 23/05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23/05/2019

Sur le reste de la commune, se déploient de nombreux petits groupes de constructions de moins de cinq habitations, pour la plupart constitués autour d'exploitations agricoles.

Les groupes uniquement constitués par des habitations sont au nombre de trois :

- Le secteur Antzuragaya
- Le secteur au sud de la Joyeuse, Sorhoeta
- Le secteur au sud du camping.

1.3. L'ECONOMIE

L'activité agricole est la principale activité économique sur la commune.

Elle compte de nombreuses exploitations et une surface agricole utile stable.

La commune compte également des entreprises artisanales pour la plupart de moins de 9 salariés.

La carte communale en vigueur délimite un secteur d'activité dédié mais n'a accueilli aucune nouvelle construction.

1.4. LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La commune est concernée par deux sites inscrits Natura 2000 :

- « la Bidouze » par son affluent « la Joyeuse » et
- « la Nive », pour un petit secteur.

Les réservoirs de biodiversité et les zones inondables sont maintenus en zones inconstructibles. Ils limitent l'extension du bourg vers le sud.

2. L'OBJET DE L'AVIS DU SCOT : LES OUVERTURES A L'URBANISATION

Le bureau doit statuer sur les ouvertures à l'urbanisation. Dans ce cas, il s'agit des zones rendues constructibles par la révision de la carte communale.

Les zones constructibles se situent sur 5 entités distinctes dont le Bourg qui accueillera la majorité du développement, 9 constructions sont prévues hors centralité. Or, il semble que 7 d'entre elles soient envisagées comme un embryon de centralité à venir.

1 : le Bourg d'Iholdy : 37 logements (potentiel constructible 3,72 ha)

Les capacités constructibles de l'enveloppe urbaine ne suffisent pas à répondre au projet de développement de la commune.

De plus, dans le document opposable, la municipalité a constaté une forte rétention foncière sur certains terrains en extension (notamment la grande parcelle située directement à l'ouest du bourg).

Au regard de la volonté de pérenniser l'agriculture sur ces terrains aujourd'hui constructibles, il est proposé d'en reverser une part importante en zone inconstructible. Mais en contrepartie, il est également proposé d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains (pour une surface moindre).

Pour l'habitat, les terrains ouverts à l'urbanisation sont notamment situés à l'Ouest du Bourg à proximité de la RD8. Ils viennent conforter des terrains déjà bâtis, recréer un lien formel avec le bourg et structurer un secteur en épaissement. Un terrain à l'est est également ouvert à l'urbanisation en épaissement du Bourg.

Une extension du réseau d'assainissement collectif est programmée.

Pour l'économie, dans le document opposable, la commune avait délimité plusieurs secteurs excentrés. Ils n'ont fait l'objet d'aucune nouvelle construction.

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 : 23/05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23/05/2019

Afin de maintenir une offre de foncier économique, le projet reverse les anciennes zones excentrées en zone inconstructible et étend la zone économique existante du bourg. Ces terrains d'une surface d'un hectare se situent dans le prolongement de bâtiments d'activités et d'équipements publics déjà existants et de volumes importants.

2 : deux secteurs à considérer comme l'amorce d'un futur quartier constitué

2.1. le secteur d'Oltzomendia : 1 lot à bâtir (Potentiel constructible 1900 m²)

Ce secteur est occupé par une habitation et une ancienne porcherie à la place de laquelle le propriétaire voudrait édifier une construction à usage d'habitation. Il est proposé d'ajouter le long de la voie un terrain constructible. Ce terrain est actuellement occupé par une production fourragère et ne fait pas l'objet d'une déclaration. La parcelle agricole reste accessible au sud.

2.2. : le secteur de Sorhoéta : 6 lots à bâtir (potentiel constructible 1,08 ha)

Les terrains non bâtis et nouvellement ouverts à l'urbanisation sont ceux au Nord sur les parcelles ZD 95 et 98, le reste du secteur est aujourd'hui en zone constructible.

La parcelle au sud fait l'objet d'un certificat d'urbanisme. Un petit groupe d'habitations est donc bien constitué.

Toutefois, les parcelles ouvertes à l'urbanisation viennent étendre le secteur sans chercher à produire un groupe d'habitations aggloméré. De plus, il est prévu d'accueillir 5 lots sur 1 ha. La densité proposée est donc faible.

Le bâtiment le plus à l'Est est en fait une ruine, le propriétaire souhaite y bâtir en lieu et place une habitation.

La parcelle 91 est exclue de la zone constructible car actuellement exploitée par un jeune agriculteur qui souhaite pérenniser cette destination agricole.

4 : le secteur d'Arotchumea : 1 lot à bâtir (potentiel constructible 1700 m²)

Ce secteur inclut un bâtiment d'activité et l'habitation de l'artisan, il se situe le long de la RD8. Il est proposé de rendre constructible le terrain situé directement au sud du bâtiment artisanal. En effet, dans le cadre de la reprise de l'entreprise, le repreneur souhaite installer son habitation à proximité du bâtiment artisanal.

Le terrain ouvert à l'urbanisation est actuellement occupé par l'entreprise qui semble y entreposer du matériel.

5 : le secteur de Jémerénea : 1 lot à bâtir (potentiel constructible 2300 m²)

Ce secteur se situe en limite de la commune d'Armendarits au nord (dans la carte communale d'Armendarits ce secteur n'est pas en zone constructible).

Le terrain est une dent creuse de 2300 m² occupée par de la maïsiculture.

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 : 23/05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23/05/2019

Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur l'élaboration de la carte communale d'IHOLDY au regard de la stratégie globale de développement à long terme de la commune.

Le Bureau s'est interrogé sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Sorhoeta et d'Oltzomendia.

Il a émis un avis favorable dans la mesure où la proposition de développement de ces secteurs est une première étape dans la constitution d'un quartier structuré et équipé, liant Sorhoeta et Oltzomendia, qui supportera à terme le développement communal.

Il pourrait être opportun de compléter le dossier de carte communale pour expliciter cet aspect du projet.

- **RAPPELLE** la nécessité d'économiser le foncier, donc d'optimiser les surfaces constructibles en fonction des nécessités techniques des systèmes d'assainissement. Cette recommandation concerne plus spécifiquement le secteur de JEMERENEA.

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 : 23/05/2019

Transmis au contrôle de légalité le : 23/05/2019