

Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
64 avenue Duvergier de Hauranne - 64100 BAYONNE
Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 18 SEPTEMBRE 2025

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	Maud CASCINO	Marc BERARD	
		Alain LACASSAGNE		
	Sud Pays Basque		BURRE-CASSOU Marie-Pierre	
			Hervé MAUROU	
			Marie-Christine DAGUERRE-ELIZONDO	
	Errobi	Bruno CARRERE		
	Nive-Adour	Vianney CIER		
		Jérôme HARGUINDEGUY		
	Pays de Hasparren	Arño GASTAMBIDE		
		Gilles HARAN		
	Amikuze	Peio ETCHEBER		
		Jean-Claude MAILHARIN		
	Garazi-Baïgorry	Daniel ITHURBURUA	Jean-Marc OÇAFRAIN	Daniel ITHURBURUA
	Soule Xiberoa	Xabi ELGART	Jean-Pierre IRIART	Xabi ELGART
	Iholdy-Ostibarre	André LARRALDE		
		Xalbat GOITY		
	Pays de Bidache		Thierry AIMÉ	Arño GASTAMBIDE
C.de communes du Seignanx			Isabelle DUFAU	
			Gilles PEYNOCHE	

Absents : DE PAREDES Xavier, Marc LABÈGUERIE

Date d'envoi de la convocation : 12/09/2025 Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 poste vacant) Membres du Bureau présents : 13 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16

Le Bureau syndical s'est réuni à la Mairie d'Ixassou (salle du Conseil municipal), le 18 septembre 2025 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD.

Président de séance : Bruno CARRERE, 2^{ème} Vice-Président

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 29/09/2025 - Certifié exécutoire le : 29/09/2025

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.

Décision n°2025-28 – Avis sur le projet d’élaboration du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) Soule-Xiberoa

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx le 23 juin 2025 en tant que personne publique associée dans le cadre de l’élaboration du PLUi Soule-Xiberoa.

Rappel du contexte commun à l’arrêt de trois PLUi par la CAPB

Le 21 juin 2025, la CAPB a arrêté trois projets de PLUi : le PLUi Côte Basque Adour (CBA), le PLUi Soule-Xiberoa, le PLUi Sud Basse Navarre (SBN). La finalisation de ces PLUi s’est donc inscrite dans un calendrier assez similaire à l’élaboration du projet de SCoT Pays Basque & Seignanx (SCoT PBS).

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention de ces projets de PLUi, en présence de Messieurs Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération, Jean-Marc BARANTHOL, élu référent du Pôle Territorial de Soule-Xiberoa et des techniciens de la Communauté Madame Katia EMERAND, Messieurs Christophe SCHNEIDER, Cyril LOUSTAU et Joïmo ARHANCET

Avec les trois PLUi arrêtés en juin 2025, la Communauté d’Agglomération Pays Basque se dote de documents de référence qui concernent 86 communes sur les 156 du Pays Basque et les 166 du SCoT. Les choix retenus dans ces PLUi auront un impact essentiel sur la mise en œuvre du projet communautaire et du SCoT.

Le Bureau syndical souhaite accompagner l’approbation des PLUi, car pour le Syndicat la couverture du territoire en PLUi offre une base solide et opérationnelle à partir de laquelle envisager les évolutions et améliorations nécessaires pour une réelle mise en mouvement du territoire vers plus de résilience.

Pour le Bureau syndical la réalisation de cette première génération de PLU infra-communautaires est une étape essentielle et très attendue localement. Elle est le fruit d’un travail collaboratif important, politique et technique, souvent mené dans des délais contraints par des élus qui, pour la très grande majorité d’entre eux, ont réalisé avec cet exercice ce qu’impliquait l’exercice de la compétence en matière d’urbanisme à l’échelle communautaire. A la complexité de l’exercice, s’ajoute la perspective des échéances électorales qui conduisent la plupart des territoires à finaliser, parfois un peu précipitamment, leurs documents d’urbanisme. Cette détermination, légitime, reflète l’engagement des élus envers leurs collectivités et leurs administrés.

Le Syndicat est conscient du défi qu’a constitué l’élaboration de ces PLUi. Cette étape mérite d’être saluée, sans occulter la nécessité qu’il y aura à faire évoluer rapidement ces PLUi vers une approche plus en phase avec les objectifs du SCoT.

Les grands principes que portent le projet de SCoT Pays Basque & Seignanx sont globalement relayés dans les PADD. Or, les PLUi, par leur positionnement à l’articulation entre la planification territoriale et les aménagements opérationnels, constituent une échelle d’action stratégique dans l’adaptation des territoires au changement climatique et plus globalement pour faciliter la résilience, fil rouge du projet de SCoT. Aussi, la trajectoire de réchauffement de référence pour l’adaptation au changement climatique (TRACC) doit désormais être intégrée dans toutes les stratégies et décisions locales.

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 29/09/2025 - Certifié exécutoire le : 29/09/2025

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.

Le SCoT porte des orientations et des objectifs qui nécessitent encore d'être pleinement appropriés pour être mieux intégrés, en particulier dans la traduction règlementaire de ces PLUi. Car les défis sociaux, climatiques et environnementaux que doivent relever les collectivités s'affranchissent des calendriers électoraux et nécessitent la convergence de toutes les politiques publiques.

L'AVIS DU BUREAU

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

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

- ➔ **Salue la contribution de ce PLUi à la redynamisation du Pays Basque intérieur et au nécessaire recentrage du développement dans les centralités.**

Ce projet de PLUi devrait permettre des avancées significatives en matière de recentrage du développement dans toutes les centralités, et ainsi contribuer à réduire l'extension de l'urbanisation.

- ➔ **Constate que ce PLUi s'inscrit dans les grandes trajectoires qui traduisent le parti d'aménagement du SCoT.**
- ➔ **Souhaite rappeler la nécessité de créer les conditions de l'attractivité économique pour asseoir durablement la redynamisation du Pays Basque intérieur.**

A travers la stratégie d'un nouvel équilibre territorial, le SCoT vise le déploiement des emplois au plus près des habitants. Car un territoire dynamique économiquement retient plus facilement ses habitants, attire de nouveaux résidents, plutôt actifs, et permet de stabiliser voire développer l'offre d'équipements et de services.

Le Bureau a noté avec intérêt que ce PLUi exposait un choix assumé en faveur de l'économie productive, en dédiant au développement économique une part importante de ses capacités foncières. Il convient d'affiner cette ambition pour faire émerger une réelle stratégie économique qui pourra nourrir une prochaine évolution de ce PLUi (élaboration de diagnostic foncier et immobilier, schéma d'accueil des entreprises pour une meilleure lisibilité et programmation des sites économiques etc. qui pourraient se traduire dans le PLUi par des OAP sectorielles sur les gisements fonciers stratégiques).

- ➔ **Propose d'instaurer une « clause de revoyure » tous les deux ou trois ans - dans la continuité des obligations de bilan instaurées par le code de l'urbanisme - pour suivre de manière conjointe la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, l'artificialisation, la production de logements, la dynamique démographique et d'emplois au regard des objectifs fixés dans le PLUi et dans le SCoT.**

1. Ce PLUi s'inscrit dans les grandes trajectoires du SCoT

Pour garantir la résilience du territoire, le SCoT prévoit un nouvel équilibre territorial fondé sur la (re)dynamisation du Pays basque intérieur et sur l'apaisement de la dynamique de développement de l'espace littoral.

Aussi, le PLUi traduit une ambition de croissance tant démographique qu'économique pour ce territoire. Un réel effort est constaté sur l'efficacité foncière du développement résidentiel et la volonté de réinvestir les tissus urbains existants.

Ainsi, le Bureau reconnaît l'inscription du PLUi dans les trajectoires qui incarnent le projet de SCoT.

Le PLUi traduit globalement l'armature du SCoT et renforce le rôle des villes structurantes en termes de services, d'équipements, d'emplois et de production de logements sociaux. Seule la commune de Barcus n'est pas retenue comme bourg structurant.

Néanmoins, le Bureau s'interroge sur la répartition du développement résidentiel entre les différentes communes.

Le SCoT affirme l'importance de maintenir, voire de renforcer, la population des bourgs. Mais il précise que leur développement (démographique, résidentiel, économique...) doit être harmonieux, en adéquation avec leur taille et la capacité de leurs équipements.

Or, si ce projet inscrit le confortement des communes structurantes et, en particulier, de l'ensemble urbain de Tardets aujourd'hui en difficulté, il s'agit d'éviter que les bourgs captent une part trop significative de la croissance démographique, au risque de fragiliser les polarités les plus structurantes et possiblement compromettre le maintien de certains services et équipements.

Aussi, pour maintenir ou retrouver le rôle moteur des centralités les plus structurantes, il faut éviter que les autres communes captent de manière non encadrée la majeure partie du développement.

Le Bureau invite donc la collectivité à :

- ➔ Phaser le développement des communes en fonction de leur rôle dans l'armature urbaine et de la capacité de leurs équipements ;
- ➔ Expliquer le choix de ne pas retenir Barcus comme bourg structurant.

2. Ce PLUi recentre le développement autour des centres-villes et des centres-bourgs

Le Bureau souligne le recentrage du développement autour des centres-villes et des centres-bourgs, en cohérence avec les attendus du SCoT.

Le Syndicat s'interroge sur le développement de quelques quartiers d'habitation, ou groupements d'habitations, déconnectés de la centralité, voire de certains secteurs économiques ou touristiques.

Le Bureau demande donc que :

- ➔ Les secteurs de développement, déconnectés des centralités, soient justifiés ou revus.
Si ces extensions sont maintenues, il convient de les inscrire dans un échéancier pour prioriser à court terme le renforcement de la centralité.

Le Bureau réaffirme l'intérêt d'un travail approfondi sur la composition et les formes urbaines locales, pour inscrire les développements futurs dans le respect des identités villageoises, des patrimoines et paysages locaux, afin d'éviter l'urbanisation linéaire ou la juxtaposition de lotissements. Les OAP (existantes ou à venir, en extension ou sur les centres-bourgs) pourront ainsi gagner en précision et aider la maîtrise d'ouvrage à orienter les opérations à venir.

- Le PLUi gagnerait dès à présent à mettre en cohérence les densités envisagées sur les communes structurantes avec les objectifs du SCoT (reprenant l'OAP densité).
Les densités plafond indiquées dans les OAP pourraient constituer des densités plancher, à nuancer en fonction des tissus, et de leur localisation.

2.1. Concernant le logement social et les règles relatives au logement social

Le Bureau salue la contribution de ce PLUi Soule-Xiberoa pour enrayer la déprise démographique que connaît le territoire.

Ce projet de PLUi instaure des obligations de production de logements sociaux et abordables, non pas de manière générale dans toutes les opérations mais ponctuellement sur certains projets dans les communes structurantes.

Ce choix est justifié par :

- la difficulté des opérateurs à réaliser des petites opérations (inférieures à 6 logements) intégrant des logements sociaux ;
- la production sociale portée spontanément par les collectivités.

Le Bureau du SCoT est également sensible aux difficultés des bailleurs sociaux, qui de fait interviennent peu en Pays Basque intérieur.

Néanmoins, le Bureau rappelle que la production de logements sociaux et abordables est un levier essentiel pour le maintien de la population, l'installation de jeunes actifs et de familles qui sont en majorité des personnes dont les revenus correspondent aux revenus de la classe moyenne, et pour plus de 30% d'entre eux à des revenus modestes.

Conscient de la difficulté à trouver l'équilibre financier des opérations sociales en milieu rural et en renouvellement urbain, le Bureau demande que :

- Le PLUi estime la production de logements sociaux attendue. Ce bilan pourra faciliter la justification des choix opérés en matière de production de logements sociaux et abordables. Cette estimation pourra permettre d'évaluer la réalité de la production au regard des objectifs établis dans le SCoT et nourrir l'élaboration du prochain PLH. Elle permettra, si nécessaire, une modification ultérieure du document et une adaptation des règles proposées dans cette 1^{ère} version du PLUi.
- Le PLUi mobilise d'avantage le panel d'outils à sa disposition pour garantir la réalisation de logements abordables et la prévalence des résidences principales. Ce cadre réglementaire pourrait très utilement être complété par un conventionnement et/ou la signature d'une charte avec les bailleurs sociaux, pour garantir la production et la gestion de logements sociaux.

2.2. Ce PLUi concentre les implantations commerciales dans les centralités

Le PLUi affiche clairement sa volonté de maîtriser et de privilégier les implantations commerciales en centralité.

Pour une parfaite compatibilité avec le DAACL, le Bureau demande :

- ➔ La retranscription du secteur d'implantation périphérique (SIP) de Mauléon (sur un secteur très limité si nécessaire) et d'y autoriser uniquement les surfaces commerciales entre 300m² et 1000m² de surface de vente.

2.3. Ce PLUi contribue au retour des activités et de l'emploi en centralité, tout en réservant les zones d'activités économiques (ZAE) à l'accueil des activités non compatibles avec l'habitat

Ce PLUi soutient le maintien et le retour d'activités en centralité, tout en réservant les zones d'activités économiques (ZAE) à l'accueil des activités productives. Il y encourage la densification, l'optimisation des ressources foncières et une approche qualitative via une OAP dédiée particulièrement intéressante.

Les zones économiques renforcées et/ou étendues se situent dans les ensembles urbains structurants (Mauléon, Tardets) ou le long du Saison dans des secteurs plus ruraux (Ordiarp, Espès, Barcus...). La délimitation des ZAE accompagne le plus souvent le développement d'entreprises existantes ou semble répondre à des opportunités foncières.

En dehors des ZAE, une vingtaine de secteurs isolés sont situés en zones naturelles ou agricoles et permettent l'extension limitée d'activités déjà en place. Dans le cadre d'une stratégie globale, il conviendra de vérifier si certaines de ces activités ne gagneraient pas à être localisées dans des ZAE.

Le diagnostic reconnaît l'importance de l'activité touristique sur le territoire, tout en affichant une volonté claire de maîtriser son développement. Ainsi, les constructions et équipements à vocation touristique sont principalement localisées dans les zones urbaines mixtes et résidentielles ainsi que dans quelques zones urbaines spécifiquement identifiées, voire dans des secteurs réduits et limités en zones naturelles et agricoles.

En complément, le Bureau rappelle l'importance d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie globale de développement économique, adossée à une stratégie foncière dédiée, pour pérenniser le dynamisme du territoire souletin.

Aussi le Bureau s'associe à la volonté de la CAPB de poursuivre la structuration d'un maillage économique à l'échelle intercommunale, et d'établir une stratégie qui permettra ultérieurement d'affiner les localisations, les vocations de certaines zones économiques via le règlement ou les OAP, etc... Le Syndicat souhaite poursuivre, avec la CAPB et la CC du Seignanx, la réflexion initiée dans le cadre de l'élaboration du SCoT, afin de donner une dimension opérationnelle et programmatique à ce travail.

2.4. Ce PLUi assure la protection des terres agricoles et la zone pastorale est spécifiquement délimitée.

Les conclusions du diagnostic agricole du PLUi sont claires : les terres que les PLUi destinent à l'urbanisation sont aussi celles qui ont le meilleur potentiel de diversification agricole (: terrain plat, fond de vallées, etc... pouvant servir à l'élevage, à la culture ou au maraîchage).

Or, les meilleures terres agricoles sont une ressource limitée et non renouvelable à court terme. Elles jouent un rôle clé dans la sécurité alimentaire, la biodiversité et la résilience climatique. Les artificialiser revient à perdre définitivement un potentiel agricole et écologique majeur.

Conscient que toute urbanisation nouvelle impacte des milieux à enjeux, le Bureau rappelle que :

- ➔ Lorsque les zones ouvertes à l'urbanisation impactent les espaces à fort potentiel agricole, il convient d'optimiser la qualité des projets pour que chaque mètre carré artificialisé apporte un bénéfice maximal à la collectivité, tout en limitant au maximum l'empreinte écologique, dans l'esprit du principe ERC (éviter, réduire, compenser) ;
- ➔ Le PLUi peut réglementer les conditions d'implantation et d'extension des bâtis agricoles et que les bâtiments agricoles devraient répondre aux mêmes exigences de sobriété foncière que les autres activités.

3. Ce PLUi retranscrit la trame verte et bleue du SCoT

Le PLUi retranscrit les réservoirs et corridors d'échelle SCoT en zone N et A. Ces continuités écologiques sont complétées à l'échelle de travail des PLUi, ce qui répond aux attendus du SCoT.

Les zones de protections strictes ne recouvrent que les cours d'eau et les ripisylves associées, ce qui semble insuffisant au regard de l'importance des milieux humides et en particulier des zones humides.

Le Bureau est conscient de la difficulté de disposer à ce jour de données fiables et stabilisées, il retient de l'échange que les zones humides ont été prises en compte dans la délimitation des zones d'extension urbaine du PLUi.

Néanmoins, le Bureau rappelle que la préservation/conservation des zones humides est indispensable à la résilience des écosystèmes et du territoire face au changement climatique, y compris dans les zones agricoles et naturelles.

Le document de PLUi protège d'ores et déjà les zones humides (ex : les OAP conditionnent les ouvertures à l'urbanisation à la délimitation des zones humides et à leur prise en compte).

Dans l'OAP thématique, il est indiqué que « *les zones humides sont nombreuses et devront être protégées de toute urbanisation ou faire l'objet de la démarche éviter, réduire compenser* » et qu'« *un projet pourrait être refusé au regard de la connaissance de la localisation de ces zones humides (approfondissement de la donnée, étude en cours en juin 2025)* ».

Afin de faciliter la protection effective des zones humides, le Bureau propose que :

- ➔ le document protège explicitement les zones humides des exhaussements et affouillements du sol par les moyens qui lui sembleront adéquats (préciser le règlement, renforcer les OAP...) dans les zones naturelles et agricoles ;
- ➔ Dans un second temps, dès que les données seront disponibles, le PLUi intègre la localisation des zones humides « avérées » dans un document graphique.

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 29/09/2025 - Certifié exécutoire le : 29/09/2025

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.

Enfin, concernant la gestion et la protection des ressources, le PLUi prend en compte les attendus du SCoT en matière de protection des principaux puits de carbone, d'extractions de matériaux et de gestion et valorisation des déchets inertes.

Néanmoins, l'évaluation environnementale du PLUi relève que la gestion des eaux usées est un sujet de préoccupation au regard des informations disponibles.

Le dossier référence bien les actions engagées sur la STEP de Viodos, présentant la non-conformité la plus importante, mais il conviendrait de compléter l'évaluation avec les autres actions planifiées sur le reste des installations dont la conformité n'est pas assurée.

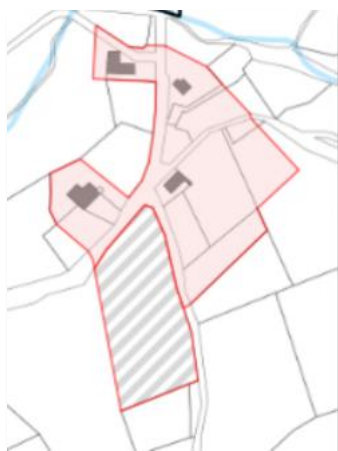
L'efficacité des systèmes d'assainissement est un sujet qui nécessite désormais la plus grande attention. Aussi, le Bureau propose que :

- ➔ Sur les secteurs où le système d'assainissement s'avère défaillant, le PLUi conditionne et programme la densification et les ouvertures à l'urbanisation à la réalisation des travaux ad hoc.

Le 2^{ème} Vice-président,
Bruno CARRERE



Annexe : quartiers repérés dont les extensions doivent faire l'objet d'une justification.



- BERROGAIN-LARUNS : (bourg) extension d'un secteur isolé sur 0,54 hectare pour 4 à 5 logements, ouverture à l'urbanisation à partir de 2031.



- IDAUX-MENDY : (bourg) extension d'un secteur isolé sur 0,47 hectare pour 5 à 7 logements, immédiatement ouvert à l'urbanisation



- LICHOS : (bourg) extension d'un secteur le long de la voie sur 0,51 hectare pour 5 à 8 logements, ouvert à l'urbanisation à partir de 2031.



- SAINT-ENGRACE : (bourg) extension en urbanisme linéaire d'un secteur situé entre les deux centralités sur 0,35 hectare pour 3 à 4 logements, ouverture à l'urbanisation à partir de 2031.

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 29/09/2025 - Certifié exécutoire le : 29/09/2025

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.