

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
C.de communes du Seignanx	Iholdy-Ostibarre	André LARRALDE		
		Xalbat GOYTY		
	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'Itxassou (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°2025-30 – Avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Basque Adour

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 Côte Basque Adour.

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, de Jean-Marc BARANTHOL, élu référent du Pôle Territorial de Soule-Xiberoa, et des techniciens de la Communauté d'agglomération 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 bien 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 réglementaire 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.

Rappel du contexte spécifique à l'élaboration du PLUi Côte Basque Adour

Le PLUi Côte Basque Adour a été prescrit en mars 2015, pour assurer la compatibilité des PLU communaux avec le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes (exécutoire depuis avril 2014). En 2023, le travail sur le projet de PLUi Labourd Ouest s'engageait en vue d'une prescription intervenue le 9 décembre 2023. Dans le même temps, les élus concernés par le PLUi Côte Basque Adour actaient la finalisation de leur projet avant la fin du mandat en 2026, en sachant qu'à court terme le PLUi Labourd Ouest se substituera au PLUi CBA.

Le PLUi Labourd Ouest devrait être approuvé avant février 2028, pour tenir compte des échéances introduites par la loi dite « ZAN 2 » du 20 juillet 2023.

Pour procéder à l'analyse du projet de PLUi Côte Basque Adour, le Syndicat a considéré à la fois le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes (SCoT BSL) en vigueur depuis 2014, et le SCoT Pays Basque & Seignanx (SCoT PBS) tel qu'arrêté le 30 janvier 2025.

Le SCoT Pays Basque & Seignanx devrait être approuvé fin 2025. Pour éviter la multiplication des procédures, le Syndicat a préféré restituer dans cet avis l'analyse du projet de PLUi au regard des orientations et objectifs du futur SCoT PBS, qui intègre les cadres réglementaires les plus récents, en particulier la loi Climat et Résilience et les attendus du SRADDET. Considérant que le projet de PLUi, s'il était compatible avec le SCoT PBS était compatible avec le SCoT BSL.

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 volonté de la Communauté d'Agglomération de traduire dans ce premier PLUi un engagement clair en faveur d'un urbanisme des proximités.**

Ce projet de PLUi devrait permettre des avancées significatives en matière de recentrage du développement dans les centres-villes et dans les centralités de quartier, qui est un des piliers indispensables pour réduire l'extension de l'urbanisation.

- ➔ **Note l'objectif de maîtrise du développement**, qui se traduit par l'inflexion des objectifs d'accueil démographique et la maîtrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport aux dix dernières années.

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.

- ➔ Regrette le manque de lisibilité d'un véritable projet territorial et d'harmonisation entre les communes dans la mobilisation des éléments réglementaires
- ➔ Souhaite que ce projet de PLUi évoque sa refonte prochaine dans le PLUi Labourd Ouest, et précise en quelle mesure le PLUi CBA constitue une contribution aux réflexions du PLUi Labourd Ouest.
- ➔ 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. Concernant le nouvel équilibre territorial

Le PLUi CBA propose un confortement des fonctions métropolitaines du cœur d'agglomération dans l'esprit du SCoT, et s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière du SCoT.

Malgré l'inflexion affichée, les trajectoires qui guident ce projet de PLUi prévoient un accueil de population qui reste conséquent, notamment au regard des objectifs de développement retenu par le SCoT pour le futur PLUi Labourd Ouest.

Le Bureau est bien conscient que les communes doivent gérer les "coups partis" et que les projections sont des hypothèses qui permettent de décliner des objectifs de logement dans un contexte où l'attractivité économique de ce territoire se renforce. Mais, à court et moyen terme, le Syndicat reste préoccupé par les impacts du développement sur les milieux et ressources naturelles.

Aussi, le Bureau invite la collectivité à :

- ➔ Phaser le développement des quartiers déjà urbanisés et les extensions urbaines en fonction des capacités effectives et programmées des systèmes d'assainissement
- ➔ Phaser de manière plus précise l'urbanisation des secteurs de projets pour privilégier la réalisation des projets prioritaires à 5 ans, puis à 10 ans - en priorisant ceux en renouvellement urbain - afin de ne pas grever les perspectives de développement ultérieures qui seront discutées à l'échelle du PLUi Labourd ouest

2. Concernant le recentrage de l'urbanisation

Ce PLUi renforce les centralités existantes et prévoit la création de nouvelles centralités, dans le cadre de projets d'envergure sur quelques secteurs ciblés. Le Syndicat salue le réinvestissement des tissus déjà urbanisés et tous les efforts faits en matière d'efficacité foncière sur certaines centralités.

Le Bureau a noté avec beaucoup d'intérêt que ce PLUi porte de nombreuses recommandations qualitatives en matière de nature en ville, d'aménagement des espaces publics (...). Cependant, les objectifs d'accueil de populations et de logements sur les périmètres de projet sont parfois très inégaux : certaines extensions visant des densités de 20 à 30 logements/hectares, bien inférieures aux recommandations du SCoT, lorsque d'autres affichent des objectifs de 200 log/ha.

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 Bureau souhaite donc rappeler que l'urbanisation, qu'elle soit à destination d'habitat, d'équipements ou d'activités, doit être contenue au maximum au sein des espaces déjà urbanisés. Chaque hectare ouvert à l'urbanisation constitue un bien précieux, et l'extension de l'urbanisation doit devenir l'exception. Mais lorsque la nécessité de mobiliser des espaces naturels, agricoles ou forestiers est démontrée, les projets développés en extension doivent

optimiser chaque m² et contribuer à produire le même niveau de qualité de vie qu'exigé dans tous les projets urbains (espaces publics de qualité, nature, espaces de respiration, gestion des eaux pluviales, intégration des continuités écologiques...).

➔ Le Bureau invite la collectivité à reconsidérer les secteurs en extension dont les densités sont inférieures aux densités recommandées par le SCoT, soit en revoyant le projet urbain soit en le justifiant plus spécifiquement.

Le Bureau salue également la volonté de concentrer les fonctions urbaines dans les centralités en vue d'une réduction des déplacements carbonés. De manière plus générale, la priorité doit être de favoriser l'intensification urbaine au sein des centralités et particulièrement autour des lieux d'intermodalité.

➔ Le Bureau propose de préciser les OAP, comme, par exemple celle concernant le Boulevard du BAB, pour bien clarifier que les services, commerces, équipements doivent se réaliser dans et autour de polarités pour éviter la dilution de fonctions le long des axes.

En dehors des périmètres de projet, le projet de PLUi note que seuls 20 % des tissus urbains existants sont réellement mobilisables pour l'accueil de logements.

➔ Le potentiel de densification du tissu existant, et le pourcentage affiché, mériterait d'être expliqué et justifié, car il peut sembler sous-estimé.

Pour le SCoT, le réinvestissement des espaces déjà bâtis et potentiellement mutables est une priorité. Le règlement du PLUi doit permettre d'orienter les nouveaux projets, d'ensemble ou spontanés, vers la constructibilité des délaissés, la densification des espaces bâtis, l'optimisation des espaces artificialisés.

2.1. Concernant le logement abordable et social

Le Syndicat est bien conscient que ce territoire doit se préparer à accueillir des habitants supplémentaires, dans un contexte de crise de la production de logements en particulier sociaux. Cela nécessite sans doute de décorrélérer la production de logement nécessaire aux besoins des habitants de l'estimation de l'accueil démographique projetée, afin de rattraper le déficit de production – en particulier de logements abordables et de logements locatifs sociaux – constaté depuis de nombreuses années.

Pour rappel, pour les communes concernées par la loi SRU, et n'ayant pas atteint l'objectif de 25% de logements sociaux, le SCoT précise qu'il convient de fixer des taux de production de logements sociaux d'au moins 60% de la production programmée.

Le Bureau souligne avec satisfaction la mobilisation de l'ensemble des outils disponibles pour conforter la production de logements sociaux dans le PLUi, ainsi que la délimitation de secteurs à usage exclusif de résidences principales.

Néanmoins, le Bureau regrette que la production de logements, et en particulier de logements sociaux, se base sur le PLH dont les objectifs courent jusqu'en 2026, et n'intègre que trop partiellement les prescriptions du SCoT.

De même, il s'interroge sur le manque d'harmonisation entre les communes sur les outils mobilisés et les objectifs de production social. Les taux d'exigence de logements sociaux, les seuils de déclenchement des exigences de logements sociaux (...) sont différents d'une commune à l'autre.

- ➔ Le Bureau demande à la collectivité de justifier les objectifs de production et de répartition de logements, au regard des orientations et objectifs du SCoT en termes de nouvel équilibre territorial et du volet habitat.
- ➔ Pour garantir l'augmentation de la part de logements sociaux dans le parc total, le Bureau invite la collectivité à estimer la production de logements sociaux attendue au regard des règles déployées dans ce projet de PLUi. Ce bilan pourra faciliter la justification des choix opérés en matière de production de logements sociaux et abordables, et servir de base pour évaluer la portée effective des règles établies.

2.2. Concernant les implantations commerciales

Le PLUi affiche clairement la volonté de la collectivité d'encadrer les implantations commerciales et de privilégier leur développement en centralité.

- ➔ Pour conforter cet objectif, le Bureau demande que la rédaction de certaines traductions réglementaires soient clarifiées, pour assurer la bonne compatibilité avec le DAACL du SCoT.

3. Concernant la préservation des trames vertes et bleues et en particulier des zones humides.

Le projet de PLUi Côte Basque Adour reprend les attendus du SCoT en matière de préservation de la biodiversité et des ressources naturelles. Le Syndicat apprécie qu'une trame verte et bleue plus précise ait pu être le support du projet.

Pour contribuer à la résilience de ce territoire, particulièrement soumis à de nombreuses pressions environnementales, le Bureau demande que :

- ➔ La protection des réservoirs de biodiversités, et tout particulièrement des milieux humides, soit renforcée. Le règlement, en particulier écrit, pourrait intégrer des dispositions claires assurant la préservation systématique de ces espaces ou les conditions le cas échéant, de leur compensation.
- ➔ L'urbanisation des espaces à fort potentiel agricole soit évitée. Les terres agricoles du cœur d'agglomération constituent désormais des ressources stratégiques, non renouvelables à court terme. Elles font l'objet de fortes pressions et sont désormais des terres rares.

4. Concernant la traduction de la loi Littoral

Le PLUi prend en compte l'ensemble des dispositions de la loi Littoral : bande des 100m, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation et espaces remarquables, délimitation des agglomérations et villages.

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.

Concernant la délimitation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, le SCoT fixe des critères quantitatifs et qualitatifs.

Les critères retenus par le projet de PLUi diffèrent de ceux fixés par le SCoT sur l'inter-distance retenue entre les bâtis (le SCoT fixe une inter-distance d'une quarantaine de mètres, lorsque le PLUi prévoit une inter distance de 60 m), ce qui conduit à définir dans le PLUi des enveloppes plus vastes que celles initialement envisagées dans le SCoT.

- ➔ Le Bureau demande que le PLUi reprenne les critères fixés par le SCoT, ou qu'il démontre explicitement l'absence de contradiction entre les deux méthodes.
- ➔ Le Bureau rappelle également que cette délimitation doit s'accompagner d'un règlement adapté, en particulier dans les espaces proches du rivage, pour préciser les modalités d'extension, de densification ou d'agrandissement des bâtis existants en particulier pour respecter la sensibilité des sites. A ce titre, Syndicat s'interroge sur les choix d'urbanisation retenus en continuité des villages de l'Uhabia, Katalinenea, Bassilour, Sutar et de l'agglomération de Chiberta.

Le SCoT demande d'anticiper l'impact du recul du trait de côte. Le projet de PLUi prend comme référence le trait de côte projeté à 2043 pour délimiter la bande des 100 m.

- ➔ A moyen terme, dans le cadre du PLUi Labourd Ouest, ou dans la perspective de l'approbation du PLUi CBA si le travail est finalisé, il conviendra d'intégrer les hypothèses de recul du trait de côte à 30 et 100 ans.

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

