

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 22 JANVIER 2026

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : Marc LABÈGUERIE

Date d'envoi de la convocation : 16/01/2026 Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 poste vacant) Membres du Bureau présents : 15 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (salle Sanoki), le 22 janvier 2026 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD.

Président de séance : Marc BERARD, 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 : 30/01/2026 - Certifié exécutoire le : 30/01/2026

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°2026-01 – Avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Amikuze

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx le 29 octobre 2025 en tant que Personne Publique Associée dans le cadre de l'élaboration du PLUi Amikuze.

Rappel du contexte commun à l'arrêt des PLUi par la CAPB

Avec les différents PLUi en cours d'élaboration ou de finalisation, la CAPB se dote de documents de référence qui doivent permettre de mettre en œuvre le projet communautaire et le SCoT.

Le Bureau syndical souhaite accompagner l'approbation de ces PLUi.

Même si cette première génération de documents ne répond pas complètement aux attendus du SCoT Pays Basque & Seignanx, pour le Syndicat la couverture du territoire en PLUi(s) est une 1^{ère} étape indispensable pour disposer d'une base solide à partir de laquelle il sera plus facile d'envisager les évolutions et améliorations nécessaires pour une réelle mise en mouvement du territoire vers plus de résilience.

Le Syndicat est conscient du défi qu'a constitué l'élaboration de ce PLUi, fruit d'un travail politique et technique important, souvent mené dans des délais contraints par des élus qui, pour la très grande majorité d'entre eux ont pris la mesure de ce qu'impliquait l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme à l'échelle communautaire. A cette complexité, s'ajoute la perspective des échéances électorales qui conduit à finaliser, parfois un peu précipitamment, ce document d'urbanisme.

Ce travail mérite d'être salué, sans occulter la nécessité qu'il y aura à le faire évoluer rapidement pour que les orientations et les objectifs du SCoT soient mieux appropriés et donc mieux intégrés sur ce territoire. Car, le PLUi est à l'articulation entre la planification territoriale et les aménagements opérationnels, ce qui constitue une échelle d'action stratégique dans l'adaptation du territoire au changement climatique et dans l'application des feuilles de route communautaires.

Si les grands principes que portent le SCoT sont globalement bien relayés dans le PADD, le PLUi Amikuze perd en ambition dans sa dimension réglementaire.

Le PLUi Amikuze a le mérite d'être adossé à des travaux sur les formes urbaines qui dessinent des pistes très intéressantes pour maîtriser davantage la consommation foncière, levier majeur d'un PLUi qui préserve les sols, donc l'agriculture et la biodiversité d'Amikuze.

Il serait notamment judicieux de rééquilibrer les objectifs de sobriété foncière entre les deux décennies (2021-2031 et 2031-2041), parce que l'approche retenue dans ce PLUi fait porter l'entièreté de l'effort de sobriété sur la période 2031-2041 au risque de compromettre la compatibilité avec le SCoT, qui vise une trajectoire plus proportionnée et harmonieuse dans le temps.

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 au 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.

➔ **Se réjouit que l'étude sur les formes urbaines, réalisée dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi, ait permis de fédérer les élus et de les sensibiliser sur les évolutions possibles de leurs centralités.** Pourtant le projet du PLUi d'Amikuze semble surestimer les besoins en foncier urbanisable aux dépens de la qualité des projets urbains, probablement du fait de la focalisation des débats sur les souhaits d'extensions exprimés par chaque commune. Or, le projet devrait mieux démontrer quels sont les besoins réels pour assurer le maintien ou la croissance de la population des communes, car les dynamiques passées montrent très bien que la croissance démographique n'est pas forcément synonyme d'extension de l'urbanisation.

➔ **Souhaite rappeler la nécessité de créer les conditions d'une dynamique économique pour asseoir durablement la redynamisation du Pays Basque intérieur.**

A travers la stratégie d'un nouvel équilibre territorial, le SCoT vise à déployer les 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 de développer l'offre d'équipements et de services.

Le sujet mérite d'être approfondi en vue de la 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).

➔ **S'interroge sur la validité du choix qui a conduit à faire porter les objectifs de sobriété foncière sur la prochaine décennie (2031-2040), au risque de grever les possibilités d'aménagement qualitatif des centralités sur le long terme.**

Le Bureau a bien compris que les permis accordés depuis 2020 laissent peu de marges de manœuvre à la collectivité. Toutefois, la volonté d'inflexion des porteurs du PLUi est peu lisible à court terme et très exigeante à moyen terme.

L'étude sur les formes urbaines semble fournir des éléments utiles pour proposer un développement urbain moins consommateur d'ENAF et plus séquencé dans le temps que la proposition actuelle.

➔ **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'ENAF, l'artificialisation, la production de logements, la dynamique démographique et d'emplois au regard des objectifs fixés dans le PLUi et dans le SCoT.**

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 : 30/01/2026 - Certifié exécutoire le : 30/01/2026

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.

1. Ce PLUi entend maintenir la dynamique démographique d'Amikuze

Pour garantir la résilience du territoire, le SCoT prévoit un nouvel équilibre territorial fondé entre autres sur la (re)dynamisation du Pays Basque intérieur.

Le projet de PLUi Amikuze prévoit une dynamique démographique en cohérence avec l'ambition du SCoT, même si concrètement elle est en deçà des objectifs fixés par le SCoT.

Le Bureau rappelle que la croissance démographique est parfaitement conciliable avec une trajectoire de sobriété foncière, en particulier lorsque le projet conforte notablement les villes et les bourgs les plus structurants.

Le Bureau s'interroge sur la répartition du développement résidentiel entre les différentes communes. Le postulat retenu est un développement démographique réparti à 50/50 entre la polarité structurante composée de Saint-Palais et de 4 communes limitrophes (Aïcirits-Camou-Suhast, Amendeux-Oneix, Arbérats-Sillègue et Béhasque-Lapiste) et le reste des villages d'Amikuze.

Pour le SCoT, le développement des bourgs (démographique, résidentiel, économique...) doit être harmonieux, en adéquation avec leur taille et la capacité de leurs équipements.

Avec les choix opérés dans ce projet de PLUi, les bourgs pourraient capter une part significative de la croissance démographique, au risque de fragiliser la polarité structurante et possiblement compromettre le maintien de certains services et équipements.

De plus, comme le confortement du tissu économique est essentiellement portée par la polarité, en cohérence avec le SCoT, le renforcement des bourgs risque d'entraîner une augmentation des mobilités et de rendre plus difficile la mise en œuvre des stratégies de transition envisagées par la CAPB.

Côté stratégie foncière les objectifs de sobriété sont bien inférieurs aux attendus du SCoT.

Le Bureau syndical a bien mesuré que l'ampleur des "coups partis" a limité la capacité du PLUi à exposer un projet sobre en foncier, réellement partagé et collectif : entre 2021 et 2025 (période d'élaboration du PLUi), la consommation foncière a été particulièrement importante, ce qui a fortement obéré les capacités d'inflexion du PLUi à horizon 2031. Cette inflexion est rendue d'autant plus difficile sur cette période par l'absence de phasage de l'urbanisation.

En constatant que toute l'exigence de sobriété était finalement renvoyée à la décennie 2031-2041, le Bureau s'est interrogé sur la validité du projet.

L'approche qualitative des formes urbaines menée dans le cadre du PLUI semble, dans ce contexte, un outil à remobiliser pour introduire un phasage et réduire la consommation foncière globale.

Le Bureau demande donc la collectivité de :

- ➔ Remobiliser le travail sur les formes urbaines pour réajuster le projet foncier, enrichir les OAP et le règlement ;
- ➔ Réduire l'emprise foncière du projet et rechercher de nouveaux gains d'efficacité foncière, entre autres en renforçant d'avantage le poids de Saint-Palais (en termes d'accueil démographique) ;

- ➔ Phaser l'extension de l'urbanisation et les capacités constructives de chaque commune en fonction de l'armature urbaine et de la capacité des équipements structurants (AEP, STEP...) afin de mieux maîtriser leur consommation foncière d'ici 2031 ;
- ➔ Expliquer le choix d'intégrer Arbérats-Sillègue dans la polarité structurante.

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. Mais il s'interroge sur le développement de quelques quartiers d'habitation, ou groupements d'habitations, déconnectés des centralités voire de certains secteurs économiques ou touristiques.

Le Bureau demande donc que :

- ➔ Les secteurs de développement (en zone, U, AU ou Nh) déconnectés des centralités soient justifiés ou revus. (cf. liste en annexe)
Si ces extensions sont maintenues, il convient de les inscrire dans un échéancier pour prioriser, à court terme, le renforcement, voire la « création », de centralité principale.

En dehors des centralités, des secteurs isolés de petite taille disposent de possibilités de densification significatives (soit sur des lots libres soit sur des parcelles suffisamment importantes pour être divisées).

Le Bureau réaffirme là aussi l'intérêt du travail 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 banale et linéaire, le confortement de la dispersion des constructions issue du développement passé 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 devrait :

- ➔ Etoffer les OAP afin de renforcer leur portée opérationnelle, notamment en intégrant des critères plus précis pour garantir une meilleure structuration des centres-bourgs
- ➔ Estimer l'impact des constructions prévues hors centralités sur la consommation foncière et mieux maîtriser la capacité de densification des secteurs déconnectés et éloignés des centralités pour assurer un développement harmonieux des villages en particulier.

2.1. Concernant la production de logements et les règles relatives au logement social

Ce projet de PLUi instaure des obligations de production de logements locatifs sociaux (PLAI ou PLUS), non pas de manière générale dans toutes les opérations mais ponctuellement sur certains projets (au-delà de 9 logements ou de surface de plancher supérieur à 500m² en OAP) et exclusivement pour la polarité de Saint-Palais.

Le Bureau souhaite rappeler 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.

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 : 30/01/2026 - Certifié exécutoire le : 30/01/2026

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.

Conscient de la difficulté actuelle à trouver un équilibre financier pour les opérations sociales en milieu rural et en renouvellement urbain, et considérant que les initiatives communales spontanées pourraient ne pas perdurer à l'avenir si l'exigence de production de logements sociaux n'était pas explicitement inscrite dans le PLUi, **le Bureau demande que :**

→ **La production de logements sociaux estimée sur la durée du PLUi soit précisée**

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 du 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 davantage les outils permettant de garantir la réalisation de logements abordables et la prévalence des résidences principales, tout en adaptant ces outils en fonction des contextes villageois et urbains**

Ce cadre règlementaire 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 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

Le 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 qui sont renforcées et étendues ainsi que les grands commercent se situent dans la polarité structurante de Saint Palais.

Une seule création de zone s'avère déconnectée de la polarité, à Méharin.

En dehors des ZAE, des 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 en ZAE, entre autres pour modérer les besoins en foncier.

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

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...

Concernant les implantations commerciales, la traduction règlementaire correspond globalement au DAACL. Toutefois, il s'agira de préciser les points suivants, sans changer les objectifs du projet :

- Le SIP d'Amendeux devra apparaître sur le plan de zonage et réglementer les implantations/agrandissements éventuels des moyennes surfaces,
 - Le règlement de la zone Auc devra uniquement autoriser les commerces de moins de 300m².
- Pour rappel, la création de nouvelles surfaces de vente doit s'effectuer sur du foncier « déjà urbanisé » et, hors SIP, les zones économiques doivent être consacrées aux activités productives (sauf exception identifiée par le SCoT et dérogation motivée).

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

Les conclusions du diagnostic sont claires : les terres que ce PLUi destine à l'urbanisation sont agricoles.

Or, les meilleures terres agricoles sont non renouvelables 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, écologique et paysager majeur.

Le territoire couvert par le PLUi Amikuze se distingue au sein du Pays basque par la singularité de son agriculture. La préservation de ces terres constitue un enjeu majeur pour la résilience territoriale, car elles ont un fort potentiel agronomique et elles contribuent de manière significative à la production végétale du territoire.

Le Bureau souhaite rappeler 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. 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 autres réservoirs de biodiversité identifiés dans le diagnostic, notamment les réservoirs dit « primaires », et repris dans l'OAP thématique TVB.

Le Bureau rappelle que la préservation/conservation des zones naturelles est indispensable à la résilience des écosystèmes et du territoire face au changement climatique.

Afin de faciliter la protection effective des zones naturelles et de la biodiversité, le Bureau propose que :

- ➔ Le PLUi exclut explicitement les exhaussements et affouillements du sol pour les zones humides, par les moyens qui lui sembleront adéquats (préciser le règlement, renforcer les OAP...) dans les zones naturelles et agricoles ;
- ➔ Le PLUi étende à l'ensemble des communes la protection du patrimoine naturel à préserver (en particulier linéaire) ou qu'elle justifie la quasi-absence de cette protection sur les communes de Masparraute et de Labets-Biscay
- ➔ Dans un second temps,
 - Dès que les données seront disponibles, le PLUi intègre la localisation des zones humides « avérées » dans un document graphique
 - Le PLUi enrichisse son OAP Trame, verte et bleue pour placer la nature et la biodiversité au cœur des projets d'aménagement et faciliter la cohabitation des usages
 - Les réflexions sur l'intégration de la problématique du changement climatique se poursuivent dans le cadre et en soutien des différentes politiques publiques engagées sur le territoire (création de nouvelles OAP, par exemple, agriculture, climat-air-énergie, vulnérabilités...).

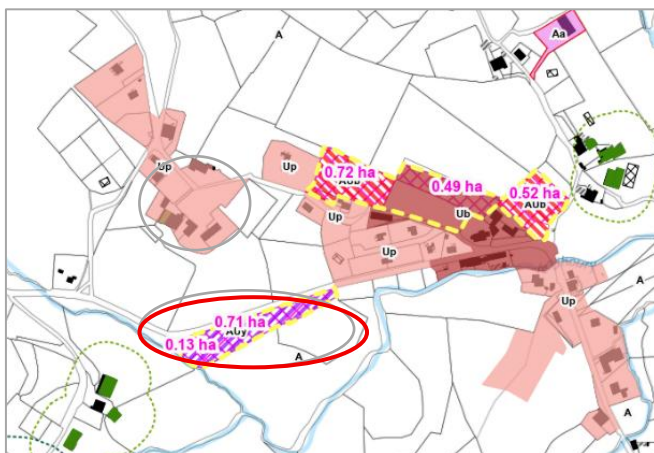
Enfin, concernant la gestion et la protection des ressources, le PLUi prend en compte les attendus du SCoT en matière de protection des principaux puits de carbone, d'extractions de matériaux et de gestion et valorisation des déchets inertes.

Néanmoins, le sujet concernant les capacités des ressources, et notamment la disponibilité en eau potable, en quantité et en qualité, oblige désormais à la plus grande attention.

Aussi, le Bureau propose que :

- ➔ Le PLUi conditionne et programme la densification et les ouvertures à l'urbanisation en fonction des capacités de desserte en eau potable et à la capacité des milieux à supporter l'urbanisation.

Annexe : secteurs repérés dont les extensions doivent faire l'objet d'une justification ou d'une révision



- MEHARIN zone économique

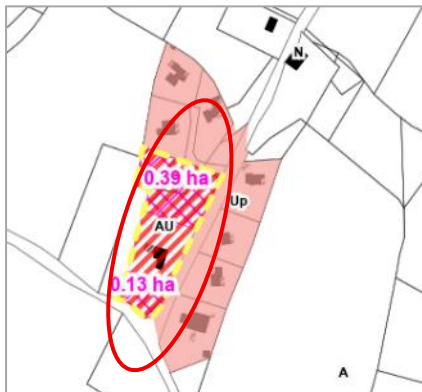
Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 30/01/2026 - Certifié exécutoire le : 30/01/2026

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.



■ OSSERAIN-RIVAREYTE



■ ARBERATS-SILLEGUE



■ ORSANCO



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 : 30/01/2026 - Certifié exécutoire le : 30/01/2026

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.