



Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx

19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 7 NOVEMBRE 2024

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	Marc BERARD	Alain LACASSAGNE
		Maud CASCINO	
		Xavier De PAREDES	
	Sud Pays Basque	Marie-Christine DAGUERRE-ELIZONDO	
		Ramuntxo GOYHETCHE	
		Hervé MAUROU	
	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	
Soule Xiberoa	Jean-Pierre IRIART	Xabi ELGART	
Iholdy-Ostibarre		André LARRALDE	
		Xalbat GOYTY	
Pays de Bidache	Thierry AIMÉ		
C.de communes du Seignanx		Isabelle DUFAU	
		Gilles PEYNOCHE	

Absents : Marc LABÈGUERIE et Félix NOBLIA.

Date d'envoi de la convocation : 31/10/2024 Membres du Bureau en exercice : 25 Membres du Bureau présents : 16 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle des associations), le 7 novembre 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 31 octobre 2024.

Président de séance : Marc BERARD

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 : 19/11/2024 - Certifié exécutoire le : 19/11/2024

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°2024-34 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-d'Irube – secteur Alminoritz

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 30 juillet 2024, en tant que Personne Publique Associée, sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-d'Irube, sur le projet d'aménagement d'un nouveau quartier à Alminoritz.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; c'est également l'occasion d'y intégrer les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification, en présence de Monsieur Alain IRIART, Maire de Saint-Pierre-d'Irube/Hiriburu, de Monsieur Michel THICOIPE, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de Monsieur Vianney CIER, Adjoint au Maire en charge de la transition écologique et de Monsieur Antoine LARQUET, Chef de projet Planification à la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

A la suite de la présentation, Monsieur Cier quitte la séance pour la totalité du débat et du vote de la délibération.

Les objectifs d'une MECDU doivent relever de l'intérêt général. Cette procédure est ici justifiée par la production de logements sociaux et la réalisation d'une piscine communautaire.

Pour répondre aux objectifs de production de logements et d'accueil d'équipements publics, la commune envisage de créer une nouvelle centralité sur le secteur d'Alminoritz, venant concentrer une mixité de fonctions urbaines (dont l'implantation d'un équipement public intercommunal), accueillir une opération de logements sociaux et une extension de quartier au sud du secteur où sera réalisée une opération de logements à prix maîtrisé.

En effet, d'une part, la commune mène une politique de production de logements sociaux qui s'inscrit dans les objectifs de rattrapage fixé par l'Etat (production de 70 logements d'ici 2025, 63 sur la période 2026-2028 et d'ici 2035 production de 248 logements pour dépasser les 20%).

Devant l'importance des besoins en logements sociaux et la rareté du foncier, la commune a choisi d'investiguer plus avant les capacités du site d'Alminoritz pour l'accueil d'une opération d'habitat social, les terrains étant de propriété publique.

D'autre part, la CAPB a lancé un « plan piscine Pays Basque » sur 10 ans (2022-2032). Le diagnostic a établi un déficit de piscines couvertes sur l'ensemble du territoire et un manque particulier sur les pôles Côte Basque Adour et Nive-Adour, dont les équipements existants ne répondent plus aux besoins des groupes scolaires, voire des particuliers.

Le pôle Nive-Adour n'en accueillant pas, il a été décidé de pourvoir le pôle d'une piscine communautaire.

Ce projet nécessitant 1/1,5ha et une large accessibilité, aucun tènement foncier dans les enveloppes urbaines des communes n'a été retenu. L'étude des zones à urbaniser disponibles a identifié le secteur Alminoritz comme étant le site le plus optimal pour accueillir l'équipement (position géographique, accès, propriété publique-EPFL).

Au final, le projet global sur le secteur Alminoritz se compose de 4 îlots sur un tènement foncier de 6ha :

- Ilot 1 : Secteur dédié au logement social (environ 161 logements sur 2,63 ha, soit 61 logts/ha), accueillant également des espaces verts et publics (placettes publiques), ainsi que des espaces de stationnement aérien ou en superstructure ;
- Ilot 2 : Secteur dédié à la future piscine, avec des espaces de stationnement ;
- Ilot 3 : Secteur (0,98ha) dédié au logement en accession libre (12 logements sur 8609 m², soit 14 logts/ha), intégrant notamment un espace vert à protéger ;
- Ilot 4 : Secteur (0,22ha) dédié à la réhabilitation de la maison existante.

En terme de logements, le potentiel envisagé par le PLU est de 161 logements. Il sera prévu (règlement de la zone) que l'ensemble du projet soit du logement social (50 BRS et 111 LLS sont envisagés dont 20 inclusifs). Le secteur au sud représente un potentiel de 12 logements libres à prix maîtrisé.

Les commerces seront autorisés sous condition de surface (moins de 300m² par unité de vente). Le projet prévoit au total entre 800 et 1000m² de surface commerciale.

Les stationnements s'organiseront en ouvrage pour les résidents (parking en silo et parkings souterrains) ; seuls les espaces sous les lignes hautes tensions seront dédiés à du stationnement en surface (seul usage possible dans ce cadre).

Le PLU en vigueur prévoit actuellement sur Alminoritz une zone naturelle et l'urbanisation de deux secteurs de projets classés en 1AU et portant deux OAP (sur quasiment 12ha) :

- Sur le secteur au nord de 9ha, le PLU permet la réalisation d'une zone économique et commerciale (inscrite dans le SCoT BSL) ;
- Sur le secteur sud de 2,8ha, le PLU permet la réalisation d'opérations à destination résidentielle d'une densité de 35 log/ha, soit possiblement 80 logements.

Les tènements fonciers, les destinations prévues et les formes urbaines envisagées ne correspondent plus ni aux besoins et aux exigences des populations et du territoire, ni aux nouveaux objectifs communaux et communautaires.

Pour faire évoluer le document tel que souhaité, le PLU doit faire l'objet d'une mise en compatibilité.

La mise en compatibilité permet donc de :

- Réduire la superficie des zones à urbaniser, dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Délimiter de nouveaux espaces boisés classés et de nouveaux espaces verts protégés, au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin notamment de renforcer la protection des arbres remarquables ;

- Changer la destination du secteur économique 1AUy n°3 vers de l'habitat (1AU n°3), afin de poursuivre le développement de l'offre en logements et apporter une mixité des fonctions sur le nouveau quartier et adapter le règlement d'urbanisme en conséquence ;
- Relocaliser et changer la destination du secteur 1AU n°2 de « quartier paysager réservé à l'habitat » vers « réhabilitation de la maison Alminoritz », et adapter le règlement en conséquence ;
- Créer un nouveau secteur UBd, sur l'emprise de la zone 1AU n°2 (avant la présente MECDU) correspondant à la partie de zone destinée à accueillir un quartier paysager réservé à l'habitat et inclus dans l'OAP Alminoritz, et adapter le règlement d'urbanisme en conséquence (nécessaire à l'équilibre économique de l'opération) ;
- Établir une orientation d'aménagement sur ce secteur ouvert à l'urbanisation, soucieuse de l'intégration du projet sur le site, d'une programmation de logements à 93% sociale et de la bonne planification des équipements publics. » (extrait RP p.46)

L'AVIS DU BUREAU DU SCoT

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre des politiques d'intérêt général par des 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 :

- ➔ **RECONNAIT L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION DE LOGEMENTS PREVUE, et salue le volontarisme de la commune en matière de logements abordables**, cette opération concernant pour plus de 90% la production de logement social (le restant étant dédié à du logement à prix maîtrisé) ;
- ➔ **RECONNAIT L'INTERET GENERAL DE LA REALISATION D'UNE PISCINE COMMUNAUTAIRE** qui vient compléter l'offre d'équipement du cœur d'agglomération et du pôle Nive-Adour ;
- ➔ **SALUE LA QUALITE DU TRAVAIL ENGAGE POUR LIMITER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU PROJET TOUT EN OPTIMISANT SA DIMENSION SOCIALE**

Le Bureau syndical a souhaité assortir son avis favorable d'une recommandation :

Le SCoT préconise la restauration de ceintures agricoles et maraichères.

Considérant le contexte spécifique qui conduit à la constitution d'une nouvelle centralité ceinturée de prairies et d'espaces naturels et forestiers, le Bureau invite la collectivité à :

- ➔ **VALORISER LE POTENTIEL AGRICOLE DE LA ZONE, NOTAMMENT AU SUD**, en assurant un classement adapté qui permettrait d'envisager l'installation d'une exploitation maraichère ou a minima de bâtis agricoles

La nature du projet et la qualité de la réflexion initiée par la commune ont suscité plusieurs remarques :

- Pour le SCoT le développement urbain doit désormais se concentrer prioritairement dans les centralités existantes, ou en continuité. Il admet toutefois la possibilité, notamment dans les secteurs les plus urbanisés, la création de nouvelles centralités dites de quartier. Ces dernières doivent répondre aux exigences des centralités, en particulier en intégrant une diversité de fonctions urbaines (services, commerces en plus des logements), justifiant d'une bonne accessibilité et en optimisant le foncier qui sera urbanisé. Le projet de Saint-Pierre-d'Irube répond à ces exigences. Dès lors, le Bureau
 - ➔ **SALUE L'EFFORT DE COMPOSITION DE CETTE NOUVELLE CENTRALITE** tant par la diversification des fonctions urbaines que par les formes urbaines denses qui seront déployées ;

- Pour le SCoT, chaque commune doit désormais contribuer à la réalisation de logements sociaux, en plus des communes soumises aux exigences de la loi SRU. Depuis de nombreuses années, la ville de Saint Pierre d'Irube est volontariste en la matière, et cette opération devrait lui permettre d'atteindre 20 % de logement social. Ainsi, le Bureau
 - ➔ **SALUE L'IMPLICATION DE LA COLLECTIVITE** et sa volonté de produire fortement du logement social et reconnaît la nécessité de mettre en œuvre ce projet ;

- Pour le SCoT la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers est indispensable, au regard des services écosystémiques qu'ils permettent notamment face au changement climatique. Dans ce projet, la consommation d'espaces non bâtis doit s'examiner en mettant en balance l'ampleur et la nature de la transformation des sols au regard de la vocation du projet. Aussi, la programmation (logements à destination des populations les plus précaires et équipement sportif), la situation géographique et l'exigence du cahier des charges pour limiter au maximum l'impact environnemental permet au Bureau de mieux comprendre le choix du site (en extension). Toutefois, le Bureau
 - ➔ **SOUHAITE RAPPELER QUE CE TYPE D'OPERATION DOIT RESTER EXCEPTIONNEL ET REPENDRE A DES EXIGENCES PROGRAMMATIQUES ET QUALITATIVES ELEVEES** ; il semble essentiel de travailler à l'avenir la densification des tissus existants, dans la dentelle, à partir d'opérations de moindre envergure, intégrées au tissu existant.
 - ➔ **INVITE LA COLLECTIVITE ET LE PORTEUR DE PROJET A INTEGRER AU MAXIMUM LES SOLUTIONS FONDEES SUR LA NATURE ET A LIMITER AUTANT QUE POSSIBLE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS.**

Le Président,
Marc BERARD

