Pays Basque
euskal herria
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
HIRIGUNE ELKARGOA
COMUNAUTAT D'AGLOMERACION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 28 FEVRIER 2026

OJ N° 036 - Urbanisme et aménagement de l'espace.
Approbation du plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre et abrogation de 22 cartes communales.

Date de la convocation : 13 février 2026
Nombre de conseillers en exercice : 232
Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESENTS :
ABADIE Jean-Marc, ABBADIE Arnaud, ACCOCEBERRY Ximun (jusqu'à l'OJ n°44), ALDACOURROU Michel, ALQUIÉ Nicolas, ALZURI Emmanuel, ANCHORDOQUY Jean-Michel, ANGLADE Jean-François, ARAMENDI Philippe, ARHANCET Martine, ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, AROSTEGUY Maider, ARRABIT Bernard, ARROSSAGARAY Pierre, ARZELUS ARAMENDI Paulo, AYPHASSORHO Sylvain, BACHO Sauveur, BARANTHOL Jean-Marc, BARETS Claude, BÈGUE Catherine, BEHOTEGUY Maider, BELLEAU Gabriel, BERÇAÏTS Christian, BERTHET André, BETAT Sylvie, BICAIN Jean-Michel (à compter de l'OJ n°8), BIDART Jean-Paul, BIDEGAIN Arnaud, BISAUTA Martine, BIZOS Patrick, BLEUZE Anthony, BONZOM Jean-Marc, BUSSIRON Jean Yves, BUTORI Nicole, CACHENAUT Bernard, CACHENAUT François, CAILLABA Bénédicte, CAPDEVIELLE Colette (à compter de l'OJ n°8), CAPENDEGUY Santiago, CARRERE Bruno, CARRERE Sébastien, CARRICART Pierre (jusqu'à l'OJ n°44), CARRIQUE Renée, CASABONNE Bernard, CASCINO Maud, CASET-URRUTY Christelle, CASTEL Sophie, CENDRES Bruno, CHAFFURIN André, CHAPAR Marie-Agnès, CHASSERIAUD Patrick (à compter de l'OJ n°7), CORRÉGÉ Loïc (jusqu'à l'OJ n°40), COURCELLES Gérard, CROUZILLE Cédric, CURUTCHARRY Antton, CURUTCHET Maitena (jusqu'à l'OJ n°43), DAGORRET François, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, DAMESTOY Hervé (jusqu'à l'OJ n°43), DAMESTOY Odile, DANTIACQ Pascal, DARASPE Daniel, DARGAINS Sylvie, DARRICARRERE Raymond, DE PAREDES Xavier (jusqu'à l'OJ n°35), DELGUE Lucien, DEMARCQ-EGUIGUREN Solange, DEQUEKER Valérie, DESTRUHAUT Pascal, DIRATCHETTE Emile, DUBOIS Alain, DUHART Agnès, DURRUTY Sylvie, DUTARET-BORDAGARAY Claire (jusqu'à l'OJ n°40), DUZERT Alain, ECENARRO Kotte, ECHEVERRIA Andrée, ELGART Xavier représenté par AGUERGARAY Léonie suppléante, ELHORGA Bernard, ERDOZAINCY-ETCHART Christine, ERGUY Chantal, ERREMUNDEGUY Joseba, ESTEBAN Mixel, ETCHAMENDI Nicole, ETCHEBER Pierre, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEGARAY Patrick, ETCHEMENDY Jean, ETCHEMENDY René, ETCHENIQUE Philippe, ETCHEVERRY Michel, ETCHEVERRY Pello (jusqu'à l'OJ n°42), EYHERABIDE Pierre, FONTAINE Arnaud, FOURNIER Jean-Louis, GALLOIS Françoise, GARICOITZ Robert, GASTAMBIDE Arño, GAVILAN Francis, GONZALEZ Francis (jusqu'à l'OJ n°49), GOYHENEIX Joseph, HARAN Gilles, HARDOUIN Laurence, HARDOY Pierre (jusqu'à l'OJ n°49), HIRIGOYEN Fabiene, HIRIGOYEN Roland, HOUET Muriel, IBARRA Michel représenté par CHOURRY Gilles suppléant, IDIART Michel, INCHAUSPE Henry, IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Alain, IRIART Jean-Pierre, IRIART BONNECAZE DEBAT Carole, IRIBARNE Pascal, IRIGOIN Jean-Pierre, IRIGOYEN Jean-François (jusqu'à l'OJ n°39), IRUME Jean-Michel, ITHURRALDE Éric, JAUREGUY Christophe, JAURIBERRY Bruno, JOCOU Pascal, KEHRIG COTTENÇON Chantal, LABORDE Michel, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain, LACOSTE Xavier, LARRALDE André, LASSERRE Marie, LAUQUÉ Christine (jusqu'à l'OJ n°22), LAVIGNE Dominique, LEIZAGOYEN Sylvie, LETCHAUREGUY Maite, LOUGAROT Bernard, LOUPIEN-SUARES Déborah, LUCHILO Jean-Baptiste, MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie, MARTIN-DOLHAGARAY Christine, MASSÉ Philippe, MASSONDO

Charles, MILLET-BARBÉ Christian, MOUESCA Colette, NABARRA Dorothée, NADAUD Anne-Marie, NARBAIS-JAUREGUY Éric, NÉGUELOUART Pascal, OÇAFRAIN Gilbert, OÇAFRAIN Jean-Marc, OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude, PARGADE Isabelle, PARIS Joseph, PEREZ Stéphanie, PINATEL Anne, PITRAU Maite, PONS Yves (jusqu'à l'OJ n°40), POYDESSUS Dominique, POYDESSUS Jean-Louis, PRAT Jean-Michel, PRÉBENDÉ Jean-Louis, QUEHEILLE Jean-Marie, QUIHILLALT Pierre, ROQUES Marie-Josée, RUSPIL Iban, SAINT-ESTEVEN Marc, SALDUMBIDE Sylvie, SAMANOS Laurence, SANS Anthony, SANSBERRO Thierry, SERRES-COUSINÉ Christine, SERVAIS Florence, TELLIER François, THICOIPE Xabi, TRANCHE Frédéric, TURCAT Joëlle, UGALDE Yves, URRUTIA Félicien, URRUTICOECHEA Egoitz, URRUTY Pierre, UTHURRALT Dominique, VALS Martine, VAQUERO Manuel, VERNASSIERE Marie-Pierre, YBARGARAY Jean-Claude.

ABSENTS OU EXCUSES :
ACCURSO Fabien, AIRE Xole, AIZPURU Eliane, ALDANA-DOUAT Eneko, ALLEMAN Olivier, ARHIE Cyril, ARLA Alain, BARUCQ Guillaume, BIDEGAIN Gérard, BORDES Alexandre, BOUR Alexandra, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, CASTREC Valérie, CHAZOUILLERES Edouard, COLAS Véronique, COTINAT Céline, DALLET Emmanuelle, DAVANT Allande, DE LARA Manuel, DERVILLE Sandrine, DUBLANC Gilbert, DUPREUILH Florence, DURAND PURVIS Anne-Cécile, ETCHART Jean-Louis, ETXELEKU Peio, FOSSECAVE Pascale, GOMEZ Ruben, HUGLA David, IHIDOY Sébastien, INCHAUSPE Laurent, KAYSER Mathieu, LABADOT Louis, LABEGUERIE Marc, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LAIGUILLON Cyrille, LARRANDA Régine, LARRASA Leire, LASSERRE Florence, MAILHARIN Jean-Claude, MARTI Bernard, MASSONDO BESSOUAT Laurence, MIALOCQ Marie-Josée, MIGNABERRIGARAY Inaki, MOCHO Joseph, OÇAFRAIN Michel, SUQUILBIDE Martin, URRUTIAGUER Sauveur.

PROCURATIONS :
AIZPURU Eliane à SANSBERRO Thierry, ARHIE Cyril à CARRIQUE Renée, ARLA Alain à PRAT Jean-Michel, BIDEGAIN Gérard à MASSONDO Charles, BORDES Alexandre à GASTAMBIDE Arño, BOUR Alexandra à ALZURI Emmanuel, BURRE-CASSOU Marie-Pierre à ETCHEVERRY Michel, CHAZOUILLERES Edouard à AROSTEGUY Maider, CORRÉGÉ Loïc à ERREMUNDEGUY Joseba (à compter de l'OJ n°41), CURUTCHET Maitena à IRIART BONNECAZE DEBAT Carole (à compter de l'OJ n°44), DE PAREDES Xavier à SERVAIS Florence (à compter de l'OJ n°36), DERVILLE Sandrine à BUTORI Nicole, DURAND PURVIS Anne-Cécile à LABORDE Michel, ETCHART Jean-Louis à ABBADIE Arnaud, FOSSECAVE Pascale à ETCHEVERRY Pello (jusqu'à l'OJ n°42), HUGLA David à IRIART Alain, IHIDOY Sébastien à GOYHENEIX Joseph, INCHAUSPE Laurent à DUTARET-BORDAGARAY Claire (jusqu'à l'OJ n°40), KAYSER Mathieu à COURCELLES Gérard, LABADOT Louis à LAVIGNE Dominique, LAFLAQUIERE Jean-Pierre à OLIVE Claude, LARRANDA Régine à PARGADE Isabelle, LAUQUÉ Christine à MILLET-BARBE Christian (à compter de l'OJ n°23), MAILHARIN Jean-Claude à PREBENDE Jean-Louis, MASSONDO BESSOUAT Laurence à HOUET Muriel, MOCHO Joseph à IDIART Michel, OÇAFRAIN Michel à OÇAFRAIN Jean-Marc.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Joseba ERREMUNDEGUY

Modalités de vote : VOTE A MAIN LEVEE

OJ N° 036 - Urbanisme et aménagement de l'espace.
Approbation du plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre et abrogation de 22 cartes communales.

Rapporteur : Monsieur Bruno CARRERE

Mes chers collègues,

La présente délibération a pour objet l'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme infracommunautaire (PLUi) Sud Basse-Navarre ; approbation précédée de l'abrogation des cartes communales d'Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize.

1- Le contexte institutionnel et géographique

L'élaboration de plans locaux d'urbanisme infracommunautaires (PLUi) couvrant l'ensemble de son territoire est, dès sa création, l'un des engagements de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ces PLUi permettront de consolider la construction commune du projet de territoire et contribueront au renforcement des solidarités au sein de la Communauté d'Agglomération afin de permettre un développement équilibré et maîtrisé de l'ensemble de son territoire en répondant aux enjeux majeurs à l'œuvre tant sur le plan social, qu'environnemental et économique.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi le Préfet des Pyrénées-Atlantiques le 22 février 2020 afin de solliciter une dérogation au PLU unique. L'arrêté préfectoral du 4 mai 2020, retenant la proposition communautaire, a donc permis d'engager l'élaboration de cinq PLUi couvrant l'ensemble du territoire communautaire.

Situées à la frontière espagnole entre les agglomérations de Pau et Bayonne, le territoire de la Sud Basse-Navarre rassemble aujourd'hui un peu plus de 16 500 habitants (sur des communes allant de 70 à 1 520 habitants). Il s'étend sur 881,25 km² et regroupe 44 communes : Ahaxe-Alciette-Bascassan, Aincille, Ainhice- Mongelos, Aldudes, Anhaux, Arhansus, Armendarits, Arnéguy, Ascarat, Banca, Béhorléguy, Bidarray, Bunus, Bussunarits-Sarrasquette, Bustince-Iriberry, Caro, Estérençuby, Gamarthe, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Juxue, Lacarre, Lantabat, Larceveau- Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Mendive, Ossès, Ostabat-Asme, Pagolle, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Saint-Jean-Le-Vieux, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa, Saint-Michel, Suhescun, Uhart-Cize et Urepel.

Avant approbation du PLUi, le territoire est doté de 4 PLU (Bidarray, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Saint-Jean-Pied-de-Port et Saint-Michel) et 22 cartes communales (Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize).

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, par délibération du 19 juin 2021, a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre. Le 21 juin 2025, le projet a été arrêté et le bilan de la concertation a été tiré.

2- Les objectifs du plan local d'urbanisme infracommunautaire

Outil d'aménagement stratégique et opérationnel, le PLUi est un document de planification locale, organisant l'aménagement et l'urbanisme d'un territoire à l'échelle infracommunautaire. Il facilite, par son échelle et sa dimension spatiale, la mise en œuvre des démarches de planification ou de programmation (SRADDET, SCoT, PCAET, PLH, PDU, etc…) portées par ailleurs.

Il s'est appuyé sur un diagnostic territorial et environnemental, à partir desquels les élus ont défini les enjeux et les orientations d'évolution du territoire.

Co-construit avec et entre les communes de Sud Basse-Navarre, le projet politique :

- reprend les ambitions du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et s'articule autour de trois axes :
  AXE 1 : Pour une Sud Basse Navarre résiliente (préserver les ressources) ;
  AXE 2 : Pour une Sud Basse Navarre vivante et habitée (dynamiser les villes et villages, en organisant leurs complémentarités) ;
  AXE 3 : Pour une Sud Basse Navarre engagée qui interroge et réoriente ses modèles de développement.

- et est guidé par les objectifs suivants :
  - organiser le développement de manière équilibrée et maîtrisée permettant de rétablir une équité entre les communes et de prendre en compte les caractéristiques du territoire de montagne : le PLUi vise à réduire les déséquilibres constatés entre des bassins de vie dynamiques (Baigura, Garazi) et des zones de montagne en déprises (Aldudes, Hergarai, Ostibarre). Pour la période 2025-2035, il propose un rééquilibrage territorial, associant la maîtrise du développement autour de Garazi, la stabilisation des villages périphériques et un accompagnement renforcé pour les communes de montagne ;
  - renforcer le dynamisme local et fixer la population (la maintenir autant que possible sur place) en lui garantissant de bonnes conditions de vie, à l'appui :
    - d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différentes populations (qui composent ou composeront le territoire : jeunes dé-cohabitants, couples qui se séparent, personnes âgées souhaitant habiter un logement plus petit, …) en intégrant la remise sur le marché et la réhabilitation des logements inoccupés et vétustes, et plus globalement la revitalisation des centres-bourgs ;
    - d'un maintien et développement de l'offre en équipements et services au sein de chaque bassin de vie, d'un développement équilibré des activités économiques sur le territoire, à travers notamment l'identification d'un nouveau foncier qui lui serait dédié (développement de zones d'activités) ;
  - résoudre les problématiques de circulation, d'engorgements de certains bourgs et de mobilité, à travers notamment :
    - un maillage adapté aux objectifs de développement poursuivis ;
    - une sécurisation des accès, voies, traversées ;
    - un développement de solutions alternatives à la voiture particulière ;
  - préserver et valoriser le patrimoine identitaire (paysager comme bâti) et notamment :
    - les paysages de montagne, où l'enjeu d'un équilibre entre développement (fermes isolées) et préservation des terres agricoles ou espaces naturels/forestiers est primordial ;
    - les bâtis et architectures locaux, remarquables comme plus confidentiels, mais qui participent tous à la qualité et au cadre de vie partagés entre habitants ; un patrimoine qui par ailleurs est convoité et qu'il s'agira de valoriser par le développement d'un tourisme maîtrisé, plus durable et pour lequel une offre de logement, respectueuse des identités, sera privilégiée.

3- <u>Les grandes lignes du projet et composition du dossier de PLUi</u>

Le scénario démographique retenu par les élus pour la construction du projet se base sur l'ambition d'enrayer la perte de population sur une partie du territoire et la maîtriser sur une autre pour garantir une armature équilibrée et durable qui s'accorde avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) adopté le 2 octobre 2021 et le SCoT Pays Basque et Seignanx approuvé le 11 décembre 2025.

L'hypothèse retenue ayant servi de base à l'élaboration du projet induit la production de 1 135 logements pour accueillir 750 habitants supplémentaires, soit un rythme de croissance d'environ 0,5 % par an à horizon 2035 (contre environ 0,2 % par an ces quinze dernières années).

Le choix des élus du comité de pilotage Sud Basse-Navarre a été tout au long du projet de faire en sorte :

- de mettre en œuvre le scénario de développement devant être compatible avec le programme local de l'habitat adopté le 2 octobre 2021 et le SCoT Pays Basque et Seignanx, approuvé le 11 décembre 2025 (environ 115 logements - PLH ou résidences principales - SCoT par an pour les décennies à venir) ;
- de préserver les terres agricoles à plus forts enjeux ;
- d'éviter toute urbanisation sur les secteurs naturels les plus sensibles ;
- tout en prenant en compte la capacité/volonté des propriétaires fonciers à participer à la mise en œuvre du projet communautaire et communal (éviter la rétention foncière).

La densification de l'habitat est une priorité afin de garantir un scénario le moins impactant pour la conservation des terres agricoles, naturelles et forestières. Ainsi, ce sont 413 logements qui sont estimés réalisables en densification des espaces bâtis (remise sur le marché d'une part des logements vacants, division parcellaire imaginable et dent creuse constructible sans contrainte).

La mise en œuvre du scénario retenu (objectif de 1 135 logements nouveaux sur la période 2025-2035) implique alors la nécessité de rendre possible la réalisation de 722 logements en extension des espaces bâtis en prenant en compte les objectifs de modération de la consommation des espaces NAF fixés par le cadre législatif et règlementaire qui s'impose au PLUi.

A ce titre, le projet de PLUi s'inscrit dans le cadre législatif national (loi Climat et Résilience), décliné en documents régional et local -le SRADDET et le SCoT- qui territorialisent l'objectif de modération de la consommation des espaces ENAF à 49 % pour le PLUi Sud Basse-Navarre à l'horizon 2030 et 50 % sur la décennie 2030-2040. Ces objectifs, ayant fondé le projet du PLUi, aboutissent à une forte modération de la consommation d'ENAF à l'horizon 2035-2040, plaçant ainsi le territoire sur la trajectoire vers la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

En effet, alors que la consommation moyenne annuelle d'espaces naturels agricoles et forestiers a été ces 10 dernières années d'environ 14 à 15 hectares par an, le PLUi prévoit de la réduire à environ 7 à 8 hectares par an, soit un total maximal d'environ 78 ha qui seraient consommés d'ici 2035 pour l'habitat, les activités économiques et les équipements.

Pour atteindre cette modération, le document fixe des densités moyennes brutes de 8 à 25 logements /ha selon les communes, avec un objectif moyen de 14 à 15 logements /ha dans les secteurs en extension urbaine, contre seulement 4 logements /ha observés ces dix dernières années.

Le dossier est composé d'un rapport de présentation (divisé en 7 parties), du projet d'aménagement et développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles et thématiques), d'un règlement écrit et graphique, d'annexes (portant un certain nombre d'informations au public).

Le règlement du PLUi se limite à la définition des quatre principales zones : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Dans chacune de ces zones sont définies des règles graphiques. Cette approche permet notamment une meilleure adaptabilité aux contextes locaux en traitant certaines thématiques avec plus de détail selon les enjeux (sans multiplication des secteurs et sous-secteurs).

Sont classés au PLUi prêt à être approuvé :
- 53 040 hectares en zone agricole, soit 60,11 % du territoire ;
- 34 204 hectares en zone naturelle, soit 38,8 % du territoire ;
- 908 hectares en zone urbaine, soit 1,03 % du territoire ;
- 50 hectares en zone à urbaniser, soit 0,06 % du territoire.

Le projet comporte au total :
- 43 OAP sectorielles « habitat » sur 32 communes différentes ;
- 12 OAP sectorielles « économie » sur 11 communes différentes ;
- 3 OAP thématiques :
  - OAP « densité » visant à optimiser la densification du tissu bâti existant et permettre l'atteinte des objectifs d'accueil de logements fixés. Cette OAP fixe sur les tènements de plus de 2 000 m² une densité minimale à mettre en oeuvre (variant en fonction des typologies de communes) ;
  - OAP « Chemin de Saint Jacques de Compostelle, section Aroue-Astabat » visant à préserver les caractéristiques essentielles du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ;
  - OAP « Trame Verte et Bleue » visant à préserver les réservoirs, support de biodiversité, et protéger / restaurer les corridors écologiques ; préserver les cours d'eau et leur espace de bon fonctionnement et préserver les zones humides.

Les OAP sectorielles comportent :
- des principes généraux applicables à l'ensemble des zones secteurs de projets quant à la qualité des aménagements à réaliser ;
- des objectifs spécifiques par secteur, déclinés dans un programme d'aménagement et intégrant un schéma d'aménagement de principe ;
- un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ; de manière générale indiquant la possibilité d'urbaniser le secteur dès l'approbation du PLUi ou à partir de 2031, et plus spécifiquement indiquant un phasage entre les différentes opérations possibles sur une même commune (quand une commune est dotée de plusieurs OAP).

Aussi, afin de mettre en œuvre ses objectifs de protection et valorisation de son patrimoine, le PLUi classe notamment :
- environ 743 ha espaces végétalisés en espaces boisés classés (EBC) et environ 190 en espaces verts protégés (EVP) afin de préserver ces espaces naturels les sensibles et constitutifs de la trame verte et bleue ;
- 102 édifices (répartis sur 18 communes) comme bâtis traditionnels à protéger.

Enfin, il impose la réalisation d'au moins 10 % de la production globale de logement en logement social.

4- Les consultations relatives au projet de PLUi arrêté

Dès le 21 juin 2025, date de l'arrêt du PLUi Sud Basse-Navarre par le Conseil communautaire, les 44 communes disposaient de 3 mois pour transmettre leur avis sur les dispositions règlementaires les concernant. 43 communes ont donné un avis favorable et 1 commune un avis tacite réputé favorable.

Dans le même temps, le projet d'élaboration du PLUi arrêté a été notifié pour avis à l'ensemble des personnes publiques et organismes associées (PPA) conformément aux dispositions des articles L. 153-16, L. 153-17, R. 153-4, R. 153-5 et R. 153-6 du code de l'urbanisme.

10 avis ont été reçus (Etat, le Département des Pyrénées-Atlantiques, Syndicat mixte du SCoT, Syndicat des Mobilités, Chambre d'agriculture, CDPENAF, CDNPS, CAPB au titre de sa compétence PLH, Institution Adour, INAO et PNR Montagne Basque). Ils sont majoritairement

favorables. Un certain nombre d'observations et de points de vigilance ont été émis. Des compléments sont notamment demandés pour justifier davantage les partis pris du projet, les choix retenus au regard des différents scénarios envisagés, contraintes règlementaires (consommation d'espaces) et évaluation environnementale, notamment concernant la démarche ERC (éviter réduire compenser) mise en œuvre tout au long du projet. Des données contextuelles complémentaires sont parfois aussi sollicitées. Des mises à jour doivent également être effectuées entre l'arrêt et l'approbation du projet.

En synthèse :

La MRAe indique que la démarche ERC ne semble pas avoir été menée à son terme, justifiant que le scénario de développement choisi constitue le scénario de moindre incidence environnementale et que la démarche de sobriété foncière n'a pas été menée à son terme, puisque le projet a été dimensionné de façon à atteindre la consommation d'espaces NAF maximale autorisée. Elle demande de justifier les 25 hectares retenus pour le développement économique. Elle recommande par ailleurs de présenter en détails l'étude relative aux enjeux d'approvisionnement en eau potable, en faisant ressortit plus clairement, avec des estimations chiffrées, les secteurs les plus vulnérables et l'augmentation des besoins induits par le PLUi et indique que la répartition des projets d'urbanisation sur le territoire doit être réinterrogée à l'aune de cette étude.

L'Etat demande de comptabiliser les changements de destination des constructions identifiées en zone agricole et naturelle dans le volume de production globale de logements, d'intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour prioriser les secteurs en densification et déjà équipés (en indiquant qu'il conviendrait de limiter l'ouverture simultanée de plusieurs secteurs en extension pour un même bassin de vie), de compléter le rapport afin de justifier la légalité de l'urbanisation autorisée (dispositions relatives à la notion continuité / discontinuité introduites par la loi Montagne). Par ailleurs, l'Etat sollicite de classer les terrains retenus sur les communes de Saint-Jean-Le-Vieux/Ispoure, classés en zone agricole au PLUi arrêté, pour permettre la réalisation du projet de délocalisation de l'abattoir actuellement sur la commune de Saint-Jean-de-Pied-de-Port en zone constructible ; projet intervenu et validé par les parties prenantes après l'arrêt du projet en Conseil communautaire du 21 juin 2025.

La CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) et **la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques** émettent des avis favorables avec des observations, insistant sur la protection des terres agricoles et la nécessité d'augmenter la densité de construction pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le Département des Pyrénées-Atlantiques émet des observations permettant de garantir la sécurité et la fluidité sur les routes départementales (RD) impactées par les nouveaux développements du PLUi et rappelle son engagement en partenariat avec le Syndicat des Mobilités Pays basque-Adour et la commune dans les études visant le désengorgement du centre-ville de Saint-Jean-Pied-de-Port.

Le Syndicat mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx et **le Syndicat des Mobilités Pays basque-Adour** soulignent l'importance de recentrer le développement dans les centralités pour améliorer la sobriété foncière et les mobilités.

L'Institution Adour émet une analyse technique sans avis formel, se concentrant sur les enjeux liés à la ressource en eau et aux milieux aquatiques.

Le Syndicat mixte PNR Montagne Basque n'a pas d'observation particulière à formuler. Il en est de même pour l'**INAO** (institut national de l'origine et de la qualité).

La CAPB, au titre de sa compétence PLH, relève la compatibilité du PLUi avec ce dernier.

Il est joint, en annexe de la présente, l'ensemble des observations synthétisées des PPA et leur prise en compte dans le projet de PLUi prêt à être approuvé (annexe n°1).

5- L'enquête publique unique sur le projet de PLUi arrêté et l'abrogation des 22 cartes communales

Conformément aux dispositions combinées du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le Président de la Communauté d'agglomération a, par arrêté du 2 octobre 2025, soumis le projet d'élaboration du PLUi Sud Basse-Navarre et le projet d'abrogation de 22 cartes communales à enquête publique unique du 27 octobre 2025 au 1er décembre 2025 inclus.

L'enquête publique s'est effectuée sous l'autorité de Madame Anne LITTAYE nommée en qualité de présidente de la commission d'enquête ; avec Madame Marion THENET et Monsieur André VILLEMUR en tant que membres titulaires.

Des dossiers papier ainsi que des registres papier ont été mis à disposition de la population au pôle territorial de Garazi-Baigorri, siège de l'enquête et dans 6 autres lieux (pôle territorial d'Iholdy Ostibarre, mairie des Aldudes, de Bidarray, de Baigorri, de Lecumberry et de Larceveau). Le dossier informatique était disponible sur le site internet de la CAPB ainsi qu'un registre dématérialisé. Neuf permanences ont été organisées sur les 7 lieux indiqués ci-avant.

Le projet de PLUi a suscité un réel intérêt de la part du public. On compte 6 794 consultations de la page internet et 169 personnes (ou groupes de personnes) qui sont venus rencontrer la commission durant les permanences.

L'enquête publique a donné lieu à 283 observations : 72 personnes ont consigné dans le registre d'enquête papier, 22 courriers ont été envoyés ou déposés en mairie, 52 courriers mails ont été réceptionnés et 137 observations ont été effectuées sur le registre dématérialisé.

Sur les 283 observations recensées, la commission d'enquête retient un total de **234 observations différentes concernant l'objet du PLUi Sud Basse-Navarre**.

Sur ces 234 observations (cf. annexe 4 de la présente), la préoccupation majeure concerne la constructibilité des terrains (130 contributions) traduisant le changement de stratégie d'aménagement entre les PLU et cartes communales (gestion des aménagements à l'échelle d'une commune) pour passer à un PLUi (gestion des aménagements à l'échelle de 44 communes en cherchant la complémentarité entre les communes et un équilibre du développement). La plupart des demandes mentionne un changement de classification en comparaison de la carte communale ou du PLU de référence. Quelques demandes de constructibilité ont reçu un avis favorable dans le cadre de ce premier PLUi. Les avis défavorables de la CAPB ont été justifiés par l'obligation légale (loi Climat et Résilience) et le SCoT de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels et agricoles. Des obstacles techniques, comme l'impossibilité de raccordement à l'assainissement collectif ou des accès routiers dangereux ont également justifié certains refus. S'y ajoutent le respect de la loi Montagne et la protection des zones sensibles, telles que les berges de ruisseaux et les continuités écologiques. Les avis favorables concernent des mises en cohérence sur des superficies minimes.

La seconde préoccupation recensée concerne l'outil « OAP habitat » (41 contributions). Lors des permanences, des pétitionnaires impactés par des OAP ont interpellé les commissaires enquêteurs sur les conséquences de ces orientations sur leurs propriétés. Les contributions sont ainsi à mettre en lien avec un manque de compréhension des contraintes des propriétaires fonciers concernés si les terrains ne sont pas communaux ; mais aussi, ont parfois conduit à une critique de la cohérence

de certains projets d'OAP en termes de localisation, de densité de logements, d'accès sécurisés ou prise en compte du risque inondation.

Le troisième thème récurrent des observations concerne la transformation des granges ou bordes en logements (27 contributions). Le PLUi arrêté identifie 163 bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Lors de l'enquête publique, des pétitionnaires sont venus s'assurer que le PLUi identifiait bien leur bâtiment agricole comme pouvant changer de destination et/ou sont venus en proposer de nouveaux. Entre le moment où le projet a été prêt à être arrêté et a été envoyé aux conseillers communautaires pour la délibération du 21 juin 2021, la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements institue un nouveau procédé pour un changement de destination d'un bâtiment préexistant en zone agricole ou naturelle. Désormais, alors même que le PLUi ne l'autoriserait pas expressément, le nouveau dispositif législatif prévoit que tout bâtiment agricole peut être autorisé à devenir un logement après avis de la CAPB et de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N. Ainsi, pour l'approbation du PLUi, la prise en compte de ces nouvelles dispositions du code de l'urbanisme implique de supprimer les bâtiments préalablement identifiés au document arrêté et ne pas identifier les nouvelles demandes faites pendant l'enquête publique.

L'enquête publique a été enfin l'opportunité pour des porteurs de projet de développement économique de soumettre un projet ou une idée. Dans son mémoire en réponse, la CAPB et les communes concernées ont donné un avis favorable ou proposé la délimitation de 8 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Ces réponses sont en cohérence avec l'objectif de développements économiques équilibrés et diversifiés, en complément des OAP sectorielles prévues dans le projet de PLUi.

En conclusion de son rapport, la commission d'enquête souligne le travail approfondi mené en amont par la Communauté d'Agglomération, en étroite collaboration avec les communes du territoire, pour l'élaboration du projet de PLUi. Elle relève ainsi ce travail préparatoire, fondé sur une connaissance fine du territoire et de ses réalités locales, s'étant pleinement traduit au cours de l'enquête publique par la cohérence globale du projet et la capacité de la Communauté d'Agglomération à répondre de manière argumentée aux observations formulées. La commission d'enquête met l'accent sur la démarche engagée, notamment par la priorisation de la densification avant toute extension urbaine, l'analyse des capacités foncières existantes (dents creuses, divisions parcellaires, remobilisation des logements vacants) et la prise en compte des orientations du SCoT et de la loi Montagne, témoignant d'une volonté affirmée de maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle précise par ailleurs que les échanges avec les élus rencontrés durant l'enquête ont confirmé la réalité et la pertinence de ce travail de terrain, permettant d'élaborer un projet de PLUi au plus près des situations locales et des attentes des communes. Elle estime que l'élaboration du PLUi Sud Basse-Navarre marque une transition majeure vers un aménagement territorial équilibré.

La commission d'enquête considère que :
- le projet vise à préserver les ressources en maintenant son caractère agricole, en préservant son capital naturel, ses grandes entités paysagères caractéristiques et en sécurisant sa ressource en eau ;
- le projet vise à dynamiser les villes et les villages, à organiser leurs complémentarités en maintenant, voire renforçant l'attractivité démographique sur l'ensemble du territoire, en garantissant une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population, en accompagnant un développement économique équilibré et diversifié, moteur d'attractivité permettant de garantir une densité de population croissante ;
- le projet vise à interroger et réorienter ses modèles de développement en, notamment, élaborant une stratégie foncière mise au service d'un projet territorial durable en exigeant la qualité des futurs aménagements et continuer ainsi à affirmer le (fort) caractère identitaire du territoire, en

garantissant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements sur tout le territoire, en réduisant la vulnérabilité des populations et des biens face aux risques et nuisances.

En conséquence, la commission d'enquête constate que les avantages présentés l'emportent sur les inconvénients et donc se prononce en faveur de la mise en œuvre du projet de PLUi.

Elle émet un AVIS FAVORABLE au PLUi arrêté assorti 5 réserves et 9 recommandations (thématiques) :

Réserve n°1 : OAP Ouest à Saint Martin d'Arrossa : la commission d'enquête entend les besoins de cette commune en centre bourg. Néanmoins, cette parcelle ne répond pas aux critères retenus pour l'élaboration de ce PLUi et expliqués dans le PADD. D'autres opportunités d'aménagement, plus en adéquation avec ces critères de proximité du centre et d'épaississement d'urbanisation sont portées à connaissance lors de cette enquête publique pour répondre aux besoins de logements. De plus, la commission d'enquête demande que des études complémentaires soient menées avant l'approbation du PLUi afin de lever le doute sur l'accès sécurisé aux parcelles sur lesquelles ce projet d'OAP est envisagé, et émet une réserve quant à l'accès à l'eau. La commission d'enquête émet une réserve à ce projet d'OAP Ouest et demande à la commune et à la CAPB d'examiner les alternatives afin de justifier et d'affirmer les bien-fondés de cette OAP.

Réserve n°2 : corriger le règlement pour les clôtures en zones A et N : les règles de clôtures en zone naturelle et agricole ne sont pas conformes à la loi du 2 février 2023 visant à aménager les grillages autour des espaces naturels et à protéger la propriété privée : cette loi prévoit que les clôtures soient posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur limitée à 1,20 m et elles ne doivent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. La commission d'enquête demande que ces dispositions soient intégrées au règlement du PLUi avant son approbation.

Réserve n°3 : corriger le règlement pour les OAP sectorielles : reprendre le principe d'inconstructibilité de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Réserve n°4 : intégrer le PPRI d'Ispoure dans le dossier.

Réserve n°5 : mettre à jour l'arrêté figurant en annexe du PLUi relatif aux OLD (obligations légales de débroussaillement) pour la prise en compte du risque incendie.

Recommandation n°1 / PLUi - Généralités et cohérence du dossier :
- intégrer dans le dossier tous les compléments et réponses apportés par la CAPB aux observations des PPA, du public et de la commission d'enquête avant approbation ;
- compléter le résumé non technique avec une présentation pédagogique de la méthodologie d'évaluation et les mentions ad hoc (dont liste des communes concernées) soient portées à la connaissance du public (loi Montagne).

Recommandation n°2 / Sobriété foncière et logement :
- maintenir la priorité à la densification (dents creuses, divisions parcellaires, remobilisation de logements vacants) avant toute extension urbaine consommant des ENAF ;
- compléter le dossier avec un diagnostic des besoins en réhabilitation de l'immobilier de loisirs et « UTN » ;
- compléter le dossier avec un atlas par commune des capacités de densification à vocation d'habitat et à vocation économique et il sera joint aux annexes du rapport de présentation du PLUi.

Recommandation n°3 / Agriculture et préservation des terres :
- intégrer les dispositifs complémentaires de la future charte du parc naturel régional pour soutenir l'activité agricole et la préservation du territoire ;
- prendre en compte les interfaces agricoles/urbaines dans les OAP biodiversité et trames vertes et bleues, sans empiéter sur les îlots agricoles ;
- adapter les règles du PLUi pour permettre aux activités artisanales et productives essentielles de se développer, soutenant le développement économique du territoire ;
- identifier les zones d'intérêt paysager ou agro-écologique et préciser les obligations de préservation ou d'entretien dès maintenant et non pas à la prochaine évolution ;
- dans les cas de reclassification de foncier A, agricole, en N, naturel, garantir l'inconstructibilité de ces terrains, la commission d'enquête recommande à la CAPB de vérifier que cette reclassification ne remettra pas en cause les besoins des exploitants.

Recommandation n°4 / Environnement et biodiversité :
- modifier le règlement dès lors que des zones humides effectives auront été répertoriées à l'échelle du territoire, le PLUi pourra faire l'objet d'une modification afin de les identifier au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- modifier le règlement afin d'interdire les exhaussements et affouillements sur les zones sensibles.

Recommandation n°5 / Gestion de l'eau :
- renforcer la prise en compte de la préservation de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire, pas seulement dans les communes en tension.
- renforcer le règlement afin qu'il puisse jouer aussi un rôle prescriptif et pédagogique, en intégrant des dispositions concrètes favorisant l'infiltration de l'eau dans les sols, afin de préserver la disponibilité de la ressource en eau ;
- porter à connaissance les résultats des études complémentaires et de modifier le PLUi pour intégrer les dispositions et études hydrauliques en conséquence ;
- mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales, y compris pour compenser les surfaces imperméabilisées par des équivalents perméables ;
- annexer au PLUi une carte de synthèse des chemins préférentiels d'écoulement des eaux pluviales, afin de compléter l'information du public et de renforcer l'évaluation environnementale.
- compléter les données sur l'assainissement non collectif.

Recommandation n°6 / OAP :
- assurer la cohérence entre les OAP et les différentes études, notamment pour les zones sensibles et les espaces naturels ;
- identifier les zones humides identifiées par le critère floristique et qu'elles soient représentées sur les cartes schématiques. Les porteurs de projets des différentes OAP devront transmettre à l'Institution Adour sous format SIG les données utilisées dans le cadre de l'élaboration de la trame verte et bleues et celles issues des résultats des inventaires accomplis et en cours ;
- porter à connaissance du public les résultats des études relatives aux OAP et aux risques d'inondation ;
- identifier clairement les parcelles pour les séquences ERC et présenter la séquence de manière pédagogique (éviter, réduire, compenser). Pour la phase de compensation, il conviendra d'identifier clairement les parcelles concernées ;
- mettre en place, dans les OAP, des objectifs de logement social réalistes en fonction de la taille des opérations et des capacités des bailleurs sociaux ;
- OAP « biodiversité et trames vertes et bleues » : apporter des précisons dans les orientations générales la valorisation de l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines. Cette interface arbustive doit s'implanter au sein des OAP et des zones urbanisées sans que la délimitation de la zone se positionne en extension sur des ilots agricoles ;
- Irrissary - OAP Nord : la commission d'enquête recommande de reporter l'aménagement de la parcelle OC566 en2031 comme cela est prévue pour la parcelle OC435. Les arguments sont de

limiter l'imperméabilisation des sols dans ce secteur et de réexaminer à cette date d'autres opportunités répondant mieux aux critères de densification et de centralisation des aménagements ;
- Iholdy : la commission d'enquête demande d'intégrer la superficie manquante en constructible pour réaliser une voie d'accès aux deux OAP Est et Ouest séparées par la zone naturelle de la parcelle ZC131. En effet, cette alternative ne serait pas plus impactante en termes d'imperméabilisation à court terme (aménagement sur ces 2 OAP), plus sécurisante et pratique pour les usagers qu'une zone de retournement, sur l'OAP toujours source de conflit d'usage indépendamment de la règlementation. De plus, cela pourrait être l'opportunité d'aménager une voie de mobilité douce (piéton) entre les deux aménagements, voire tout autour aux bénéfices du bien-être des résidents (promenade, animaux de compagnie, ...). Dans un futur, cette zone N, centrale, pourrait évoluer ou pour du bâti ou pour un lieu de verdure en centre d'urbanisation. Quel que soit le projet, ces accès voitures et piétons seront nécessaire. Ces modifications pourraient être intégrées avant approbation du PLUi.

Recommandation n°7/ Énergie et climat :
- expliquer l'articulation entre la cartographie des ZAEnR, le PLUi et le PCAET du Pays basque.
- modifier le PLUi pour intégrer les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR) après validation départementale ;
- permettre, de manière encadrée, la réalisation de toitures végétalisées et de façades en bois naturel, avec autorisation au cas par cas par les services instructeurs.

Recommandation n°8 / Suivi et évaluation :
- renforcer les indicateurs pour garantir que les orientations du PADD se traduisent effectivement dans les politiques publiques ;
- mettre en place un suivi régulier de la consommation d'ENAF, de l'artificialisation, de la production de logements et de la dynamique démographique et économique et instaurer une « clause de revoyure » tous les 2 à 3 ans pour évaluation.

Recommandation n°9 / Cas par cas : la commission d'enquête recommande à la CAPB de prendre en compte les 234 réponses aux contributions formulées sur le PLUi arrêté pendant l'enquête publique.

Il est joint en annexe de la présente un tableau reprenant l'ensemble de ces réserves et recommandations de la commission d'enquête et leur prise en compte par la Communauté d'Agglomération dans le projet de PLUi prêt à être approuvé (annexe n°1).

Les cinq réserves sont levées, ce qui implique notamment de supprimer la zone AU/OAP Ouest à Saint-Martin-d'Arrossa et de reverser celle-ci en zone agricole.

Concernant les recommandations, celles-ci s'inscrivent dans une logique d'amélioration et de consolidation du projet. Elles ont pu être prises en compte quasiment en totalité ; quand cela n'a pas pu être le cas, cela est justifié.

Concernant le projet d'abrogation des 22 cartes communales d'Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize, aucune observation n'a été recensée pendant l'enquête publique.

Dans son rapport, la commission d'enquête prend acte que les avantages présentés l'emportent sur les inconvénients et donc se prononce en faveur de la mise en œuvre du projet de PLUi et donc de l'abrogation des 22 cartes communales.

Elle émet sur ce point un AVIS FAVORABLE assorti d'aucune recommandation.

6- Principales modifications du dossier apportées au dossier arrêté en vue de son approbation

Le projet de PLUi prêt à être approuvé, joint en annexe de la présente (annexe n°2), est constitué du rapport de présentation, du PADD, des OAP, du règlement (écrit et graphique) et des annexes.

En considération des avis recueillis, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête, le dossier de PLUi a été modifié.

Le tableau, joint en annexe de la présente, expose de manière synthétique les observations issues des PPA et de l'enquête publique qui ont été prises en compte (annexe n°1).

Les modifications induites, tant par leur nombre, leur nature et leur portée juridique, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de PLUi tel qu'arrêté par le Conseil communautaire le 21 juin 2025 et n'impliquent pas, par conséquent, l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Elles concernent :

Le rapport de présentation où il est intégré des compléments et/ou ajustements concernant :
- l'articulation entre la cartographie des ZAEnR, le projet de PLUi et le PCAET ;
- les données sur l'eau (AEP/Assainissement/Zones humides) ;
- le PPRi d'Ispoure approuvé depuis le 09/11/2022 ;
- la carte des chemins préférentiels écoulement eaux pluviales ;
- la construction du scénario retenu et du projet dans son ensemble (ajouts des tableaux de travail indiquant la répartition entre logements générant un effet démographique et ceux répondant uniquement au besoin lié au desserrement des ménages) ;
- les conclusions de l'évaluation environnementale intégrant un tableau de synthèse détaillé de l'ensemble de l'analyse des sites inventoriés ou susceptibles d'être impactés ;
- les justifications du projet et conduite de la démarche ERC (Eviter / réduire / compenser) ;
- le détail de la consommation d'espaces NAF et actualisation de celle-ci avant approbation ;
- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones soumises à OAP (avant/après 2031) ;
- la justification des choix effectués pour délimiter les zones U/AU ;
- la suppression des bâtiments identifiés en zone A ou N pouvant changer de destination ;
- les activités touristiques sur le territoire et notion d'UTN en lien avec la montagne ;
- le projet de délocalisation de l'abattoir ;
- le projet de déviation à Saint-Etienne-de-Baigorry (pièce 1.1) ;
- la liste des emplacements réservés ;
- la compatibilité avec le SCoT approuvé quant à la part de logements sociaux à produire ;
- les indicateurs de suivi ;
- la synthèse de l'évaluation environnementale dans le résumé non technique ;
- la liste des communes soumises à la loi montagne dans le résumé non technique ;
- les annexes en intégrant un atlas par commune des capacités de densification à vocation d'habitat et à vocation économique (annexe au 1.4) ;
- les annexes en intégrant les études de discontinuité produites en amont ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi (pour arrêt et approbation), (annexe 1.6) ;
- les modifications liées aux autres pièces modifiées ayant induisant modification du rapport de présentation (règlement écrit et graphique / OAP thématiques et sectorielles).

Le règlement écrit, et en particulier :
- correction-réécriture de certains articles sans en changer le fond pour lever toute ambiguïté d'interprétation et intégration d'illustrations pour parfois clarifier la règle ;
- complément de la règle quant à la prise en compte du risque feu de forêt (intégration d'un recul des constructions de 50 mètres vis-à-vis des massifs boisés) ;

- ajustement des règles concernant la gestion des eaux pluviales ;
- modification de la règle pour les STECAL Déchets inertes en intégrant une limitation de l'emprise au sol à 5 % du terrain d'assiette de projet ;
- suppression de la destination restauration (sauf extension de l'existant) dans les STECAL tourisme (Nt) et limitation de la surface de plancher à 500 m² maximum ;
- complément de la règle en zone N pour autoriser les travaux de restauration (en plus de l'extension) des bâtiments agricoles existants ;
- complément de la règle en zone A pour autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (cf. article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;
- insertion de la définition du cayolar ;
- ajout des gabarits concernant le stationnement vélo ;
- suppression des références aux changements de destination initialement identifiés au PLUi arrêté, ainsi que l'annexe dédiée ;
- correction liste des essences végétales (autorisées / interdites) en annexes.

Le règlement graphique, et en particulier :
- modification du classement Ap ou N sur certains secteurs où l'enjeu agricole a été relevé pour préférer un classement en zone A : Saint-Etienne-de-Baïgorry, Béhorléguy et Iholdy ;
- création de 8 STECAL : Ascarat, Banca (2), Gamarthe, Lacarre (2), St-Jean-Le-Vieux, Urepel
- ajustement de la zone N à Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Michel ;
- création zone U activités Abattoir à St-Jean-Le-Vieux ;
- suppression des « étoiles » identifiant un changement de destinations en zone A ou N ;
- intégration du zonage PPRi sur Ispoure ;
- ajustement de zonage U/AU - ajouts : Aldudes, Banca, Armendarits, Bidarray, Caro, Estérençuby, Iholdy, Irissarry, Ispoure, Larceveau, Lasse, Ossès, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Saint-Jean-Le-Vieux (abattoir), Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Martin-d'Arrossa, Uhart-Cize ;
- ajustement de la zone U - réduction : Mendive, Lecumberry ;
- suppression EBC : Aldudes, Saint-Etienne-de-Baïgorry ;
- ajout EBC : Lacarre ;
- ajustement STECAL habitation : Saint-Just-Ibarre ;
- ajustement STECAL carrières : Caro, Bustince-Iriberry, Saint-Etienne-de-Baïgorry ;
- intégration des éléments paysagers et linéaires commerciaux : Saint-Jean-Pied-De-Port et Saint-Etienne-de-Baïgorry ;
- suppression de l'emplacement réservé pour la déviation à Saint-Etienne-de-Baïgorry ;
- suppression de la zone AU (OAP Ouest) à Saint-Martin-d'Arrossa ;
- réduction de la zone AU / Eco : Aldudes / Iholdy ;
- intégration zonage OAP Chemin de Compostelle.

Les OAP sectorielles, et en particulier :
- suppression de l'OAP Ouest Saint-Martin-d'Arrossa ;
- complément des principes généraux en indiquant « inconstructible » après « recul » dans la phrase « un recul minimal de 6 mètres par rapport à la berge des cours d'eau permanents sera respecté » (et intégrer ainsi clairement la notion de bande inconstructible de 6 mètres le long des cours d'eau) ;
- ajustement des accès (schéma et/ou texte) : Hosta, Ascarat, Ibarrolle ;
- modification de la spatialisation des typologies de logements : Ostabat-Asme ;
- intégration bande paysagère : Pagolle ;
- extension du périmètre de l'OAP : Estérençuby ;
- modification des ouvertures à l'urbanisation à 2031 et/ou échéancier (phasage entre les opérations) : Ossès, Irissarry, Saint-Etienne-de-Baïgorry ;
- reprise de la rédaction des principes généraux en lien avec les modifications opérées sur le règlement écrit quand celui-ci en est la base.

Les OAP thématiques, et en particulier :
- OAP densité : abaissement du seuil à 2 000 m² (au lieu de 2 500 m²) ;
- OAP TVB :
  - intégration de la mention d'inconstructibilité de toutes les zones humides connues et/ou suspectées (dans l'attente d'une cartographie partagée par les différentes institutions) ;
  - précision quant à l'interface arbustive entre zone agricole et habitée : qui doit s'implanter au sein des OAP et des zones urbanisées et non les ilots agricoles ;
  - correction de la liste des essences proscrites annexée ;
- OAP Chemin de Compostelle :
  - intégration d'une délimitation plus lisible de la zone tampon ;
  - ajout d'une dérogation pour les déplacements agricoles quant à l'interdiction d'accès directs au chemin de Saint-Jacques si le terrain à desservir peut bénéficier d'un accès sur une autre voie ouverte à la circulation.

Les annexes : mise à jour des servitudes d'utilité publique, de l'arrêté relatif aux obligations légales de débroussaillement, des périmètres de zones d'aménagement différé, projet urbain partenarial, taxe d'aménagement et intégration des plans de droit préemption urbain/droit préemption sur les fonds de commerce et baux commerciaux.

En termes de perspectives chiffrées, celles-ci sont restée quasiment stables :
- le scénario retenu implique la mobilisation de 1 135 logements supplémentaires sur la période 2025-2035. La capacité du PLUi arrêté avait été estimée à 1 155 logements en juin 2025 quand les modifications apportées après enquête publique impliquent une capacité du PLUi prêt à être approuvé estimée à 1 168 logements ;
- la consommation d'espace du PLUi arrêté était estimée à 77,66 ha (53 ha pour l'habitat et les équipements publics / 24,66 ha pour le développement des activités économiques de production et touristiques) quand celle du PLUi prêt à être approuvée est estimée à 78,56 ha (53,23 ha pour l'habitat et les équipements publics / 24,60 ha pour le développement des activités économiques de production et touristique et 0,73 ha pour les emplacements réservés) ;
- ces perspectives restent compatibles avec les principaux documents cadre qui s'imposent : le programme local de l'habitat adopté le 2 octobre 2021 et le SCoT Pays Basque et Seignanx approuvé le 11 décembre 2025.

7- Conférence intercommunale des maires du 28 janvier 2026

Une synthèse du projet, des avis des personnes publiques et organismes associés, du déroulement de l'enquête publique, du rapport, des conclusions de la commission d'enquête, ainsi que les modifications proposées pour être apportées au projet après enquête publique ont été présentées lors d'une Conférence intercommunale des maires rassemblant les maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui s'est tenue le 28 janvier 2026.

8- Application du PLUi et modalités de consultation du dossier de PLUi

Lorsque le PLUi Sud Basse-Navarre approuvé entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités administratives et de publicité requises, il se substituera :
- aux plans locaux d'urbanisme des communes de Bidarray, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Saint-Jean-Pied-de-Port et Saint-Michel ;
- au règlement national d'urbanisme s'appliquant sur les communes de Ahaxe-Alciette-Bascassan, Aincille, Ainhice- Mongelos, Aldudes, Arhansus, Arnéguy, Banca, Béhorléguy, Bussunarits-Sarrasquette, Bustince-Iriberry, Estérençuby, Gamarthe, Juxue, Lantabat, Mendive, Pagolle, Suhescun et Urepel ; en l'absence jusqu'alors de document d'urbanisme ;
- aux cartes communales d'Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize ; une

fois abrogée par la présente, l'entrée en vigueur du PLUi Sud Basse-Navarre interdisant l'application simultanée de deux documents d'urbanisme sur le même territoire.

Le dossier sera consultable en version numérique sur le géoportail de l'urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/). Un renvoi sera fait sur le site de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (https://www.communaute-paysbasque.fr/logement-et-urbanisme/les-procedures-durbanisme/procedures-durbanisme/elaboration-du-plan-local-durbanisme-infracommunautaire-plui-sud-basse-navarre).

9- <u>Informations des élus</u>

Il est précisé que les documents suivants ont été mis à disposition des conseillers communautaires le 13 février 2026, à savoir :

1. la convocation à la séance du Conseil communautaire du 28 février 2026 ;
2. l'ordre de la séance du Conseil communautaire du 28 février 2026 ;
3. le rapport approuvant le plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre et abrogation de 22 cartes communales valant note explicative de synthèse ; (annexe 1 : tableau de synthèse des avis PPA, des conclusions de l'enquête publique et des modifications apportées au dossier de PLUi entre arrêt et approbation ; annexe 2 : le dossier d'approbation composé des pièces susmentionnées) ;
4. le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;
5. les pièces de procédure de l'élaboration du PLUi (délibérations de prescription et d'arrêt, bilan de la concertation, avis des PPA).

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5216-5 ;

Vu les articles L. 103-2 à L. 103-7, L. 153-11 et suivants et R. 153-3 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et fixant notamment ses compétences ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 19 juin 2021 prescrivant la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 28 septembre 2024 actant du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi Sud Basse Navarre ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 21 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse Navarre ;

Vu les 43 avis favorables et un avis tacite, réputé donc favorable, notifiés par les 44 communes du PLUi Sud Basse Navarre à la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;

Vu les 10 avis émis par les personnes publiques et organismes associés consultés sur le projet de PLUi Sud Basse Navarre arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 22 septembre 2025 sur la qualité de l'évaluation environnementale du PLUi Sud Basse Navarre arrêté ;

Vu la carte communale d'Anhaux approuvée le 4 juin 2012 par la commune et le 19 décembre 2012 par le Préfet, la carte communale d'Armendarits approuvée le 2 février 2019 par le Conseil communautaire et tacitement par le Préfet, la carte communale d'Ascarat approuvée le 21 décembre 2012 par la commune et le 22 avril 2013 par le Préfet, la carte communale de Bunus approuvée le 26 septembre 2014 par la commune et 20 janvier 2015 par le Préfet, la carte communale de Caro approuvée le 5 décembre 2010 par le Préfet, la carte communale d'Hosta approuvée le 10 juillet 2012 par la commune et le 7 février 2013 par le Préfet, la carte communale d'Ibarrolle approuvée le 1er juin 2012 par la commune et le 28 septembre 2012 par le Préfet, la carte communale d'Iholdy approuvée le 9 novembre 2019 par le Conseil communautaire et le 23 janvier 2020 par le Préfet, la carte communale d'Irissarry approuvée le 4 décembre 2015 par la commune et le 9 février 2016 par le Préfet, la carte communale d'Irouléguy approuvée le 12 mai 2010 par le Préfet, la carte communale d'Ispoure approuvée le 22 septembre 2011 par le Préfet, la carte communale de Jaxu approuvée le 11 avril 2011 par le Préfet, la carte communale de Lacarre approuvée le 19 décembre 2014 par la commune et le 2 avril 2015 par le Préfet, la carte communale de Larceveau-Arros-Cibits approuvée le 31 mai 2012 par la commune et le 10 août 2012 par le Préfet, la carte communale de Lasse approuvée le 14 février 2012 par le Préfet, la carte communale de Lecumberry approuvée le 23 avril 2013 par le Préfet, la carte communale d'Ossès approuvée le 13 septembre 2004 par la commune et le 18 janvier 2005 par le Préfet, la carte communale d'Ostabat-Asme approuvée le 13 avril 2019 par le Conseil communautaire et tacitement par le Préfet, la carte communale de Saint-Jean-le-Vieux approuvée le 9 avril 2012 par la commune et le 21 juin 2012 par le Préfet, la carte communale de Saint-Just-Ibarre approuvée le 8 juin 2012 par la commune et le 23 novembre 2012 par le Préfet, la carte communale de Saint-Martin-d'Arrossa approuvée le 17 février 2004 par le Préfet et la carte communale d'Uhart-Cize approuvée le 14 février 2012 par la commune et le 20 septembre 2012 par le Préfet ;

Vu l'arrêté du 2 octobre 2025 par lequel Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre et l'abrogation des cartes communales d'Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize ;

Vu l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du 27 octobre 2025 au 1er décembre 2025 inclus sous l'autorité de Madame Anne Littaye, présidente de la commission d'enquête désignée par le Tribunal administratif de Pau par ordonnance du 29 juillet 2025 ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête du 31 décembre 2025 ;

Vu la présentation des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du de la commission d'enquête lors de la Conférence intercommunale des maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 28 janvier 2026 ;

Vu l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 15 janvier 2028 ;

Vu l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 22 janvier 2028 ;

Considérant les modifications exposées dans le tableau annexé à la présente délibération (annexe 1) et apportées au dossier d'élaboration de PLUi arrêté Sud Basse-Navarre en vue de son approbation pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et du rapport et conclusions de la commission d'enquête ;

Considérant que ces modifications apportées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme infracommunautaire tel qu'il est présenté au Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ; comportant un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, un règlement écrit et graphique et des annexes ; est prêt à être approuvé ;

Considérant que les cartes communales d'Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize doivent être abrogées afin de permettre l'entrée en vigueur du PLUi Sud Basse Navarre sur ces communes ;

Le Conseil communautaire est invité à :

- prendre acte de l'avis favorable de la commission d'enquête ;
- approuver l'abrogation des cartes communales d'Anhaux, Armendarits, Ascarat, Bunus, Caro, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Lacarre, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Ossès, Ostabat-Asme, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa et Uhart-Cize ;
- transmettre la présente au Préfet des Pyrénées-Atlantiques afin qu'l se prononce par arrêté préfectoral sur l'abrogation des cartes communales susmentionnées ;
- approuver les modifications apportées au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre figurant dans le tableau des modifications annexé à la présente délibération (annexe n°1) ;
- approuver le plan local d'urbanisme infracommunautaire Sud Basse-Navarre, tel qu'annexé à la présente (annexe n°2).

En application de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, la délibération sera transmise en sous-préfecture de Bayonne et fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois dans les mairies du périmètre du PLUi, ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, CS 88 507 - 64185 Bayonne Cedex).

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le lieu où le plan local d'urbanisme peut être consulté. La délibération et le document seront publiés sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme.

La délibération sera également publiée sur le site de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

ADOPTE A LA MAJORITE

Contre : 1 (ARRABIT Bernard.)
Abstention : 1 (LOUGAROT Bernard.)

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

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



Rémi BOCHARD
Directeur général des services
6 mars 2026