



SAINT-PIERRE-D'IRUBE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Hiriburu
Saint-Pierre d'Irube

« AMÉNAGEMENT DU SECTEUR ALMINORITZ » DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Dossier de concertation

Concertation préalable du public du 15 novembre 2023 au 10 janvier 2024 inclus.



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P. 609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



QU'EST-CE QU'UN DOSSIER DE CONCERTATION ?

Le dossier de concertation est un document de synthèse pédagogique. Il présente le projet dans son ensemble et résume les études à caractère technique, environnemental et socio-économique. Il permet de donner à tous une vision globale et compréhensible du projet. Ce dossier a pour objet de décrire de façon objective les principes généraux du projet et les orientations d'aménagement associées. Ce dossier de concertation est évolutif, il sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études, il ne s'agit pas de la présentation du projet définitif. Ce dernier sera finalisé seulement au stade de l'enquête publique unique.

Ce dossier est le support de référence de la concertation préalable à partir duquel chacun peut s'exprimer au travers d'une contribution sur le projet. Ainsi, il constitue le socle pour les échanges permettant d'aboutir à un projet partagé

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	3
Le contexte et le caractère d'intérêt général du projet	5
Le contexte général du territoire	5
Un enjeu en termes d'équipements communautaires et d'apprentissage de la natation	6
Un enjeu de production de logement social	8
Contexte réglementaire et état du marché du logement	8
Situation communale	10
Un enjeu de développement du territoire	11
La présentation du projet	12
Le choix du site d'implantation et le contexte géographique	13
Les grands principes retenus pour le projet	17
Les composantes et caractéristiques du projet	18
Le contexte environnemental du site	20
La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-d'Irube	24
De quoi parle-t-on ?	24
Le contenu des modifications	26
La concertation préalable du public	28
Le cadrage réglementaire	28
Les modalités d'information et de participation du public	28
Le calendrier prévisionnel de la procédure	29

PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération Pays Basque a engagé, le 30 septembre 2023, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme en vue de réaliser une opération d'aménagement dans le secteur d'Alminoritz.

La commune de Saint-Pierre-d'Irube projette la réalisation d'environ 120 logements sociaux pris en compte au titre de la loi SRU sur le secteur Alminoritz. En accompagnement de cette offre nouvelle de logements, le projet vise également la réalisation d'une piscine communautaire conformément au « Plan Piscine » du Pays Basque voté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. De plus, de manière plus marginale, des surfaces limitées de locaux seront consacrées à d'autres destinations (par exemple rez-de-chaussée accueillant des services, commerces, etc.), ainsi qu'un équipement public ou d'un intérêt collectif et un lotissement avec des lots libres (environ 12 lots). Les éléments présentés dans ce dossier sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de l'élaboration du projet et de la définition de ses spécificités et caractéristiques, notamment quant au second équipement public planifié. En outre, les résultats définitifs des études d'impact comme d'inventaires et l'identification et analyses des enjeux environnementaux et paysagers peuvent amener le projet à évoluer.

La commune de Saint-Pierre-d'Irube doit respecter l'objectif de 25% de logements sociaux de la loi SRU, ainsi que la production de logements sociaux prévue par le PLH adopté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. La réalisation de cette offre adaptée aux besoins locaux en logements profitera en premier lieu à la commune. Elle contribuera également à répondre aux objectifs communautaires de mixité sociale et de renforcement de l'offre de logements sociaux à l'échelle du territoire Nive-Adour et de la Communauté d'Agglomération.

Au vu de ses caractéristiques, ce projet apparaît de nature à contribuer, de façon significative, au développement de la mixité sociale et de l'offre en logements sociaux, dans un contexte de commune sous forte pression immobilière. Il présente indéniablement un caractère d'intérêt général. Le projet prévoit également de revoir l'Orientation d'aménagement et de programmation 1AU n°2 afin de revoir à la baisse le nombre de logements prévus, l'importance de l'opération étant incompatible avec le site d'implantation.

Les élus ont également acté la création d'une piscine sur le Pôle Nive-Adour, qui n'en dispose pas actuellement. Enfin, le projet prévoit la possibilité de création d'un équipement public ou d'intérêt collectif répondant à un besoin sur le territoire.

Le plan local d'urbanisme en vigueur fait obstacle à la réalisation de ce projet : d'une part, une partie du secteur Alminoritz est classée en zone « 1AUy n°3 » (zone dédiée aux commerces, services et équipements sportifs), dont le règlement exclut notamment la construction de logements ; d'autre part, le secteur actuellement constructible est bien trop vaste et doit être réduit (dans son périmètre et, en zone 1AU n°2, dans le volume de logements à produire également) afin notamment de préserver les enjeux environnementaux au maximum.

Aussi, la mise en œuvre du projet nécessite-t-elle, au préalable, et au-delà de la mise à niveau des équipements et réseaux, une évolution du règlement et du zonage pour permettre le logement sur les surfaces concernées, ainsi que des OAP.

À cet effet, le caractère d'intérêt général du projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MECDU) du PLU de la commune de Saint-Pierre-d'Irube, procédure régie par les articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R153-15 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, mais aussi en matière de Plan Local d'Urbanisme et de service à la population (équipements sportifs et de service) est compétente pour mener la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-d'Irube dans le cadre d'une déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des dispositions du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU. Elle donne lieu à une concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme, puis à une enquête publique après avoir fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et avis de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'évaluation environnementale.

En effet, les caractéristiques de la commune de Saint-Pierre-d'Irube et du projet induisent la réalisation d'une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du PLU. L'évaluation environnementale permettra de vérifier en détail les impacts éventuels du projet sur l'environnement et proposera, le cas échéant, les mesures les plus adaptées d'évitement, de réduction et/ou de compensation de ces impacts. La notion d'évitement sera largement privilégiée dans la conception du projet.

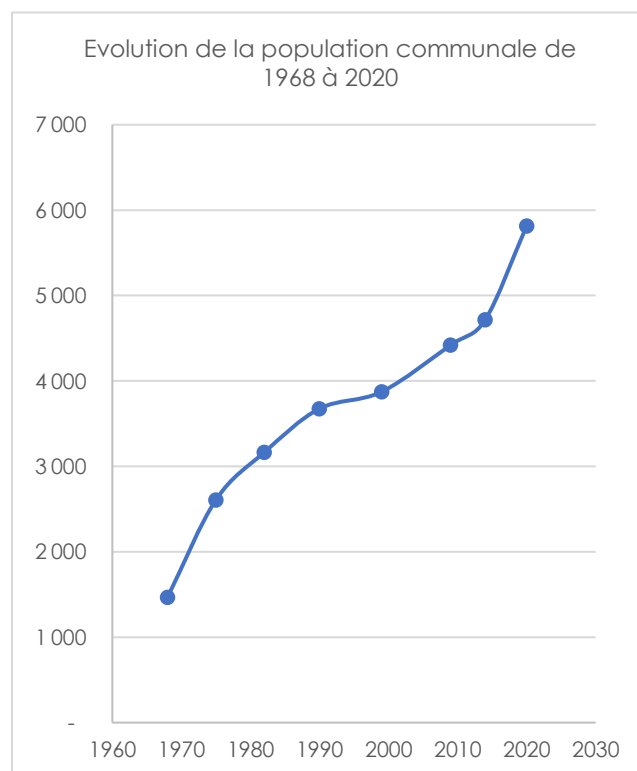
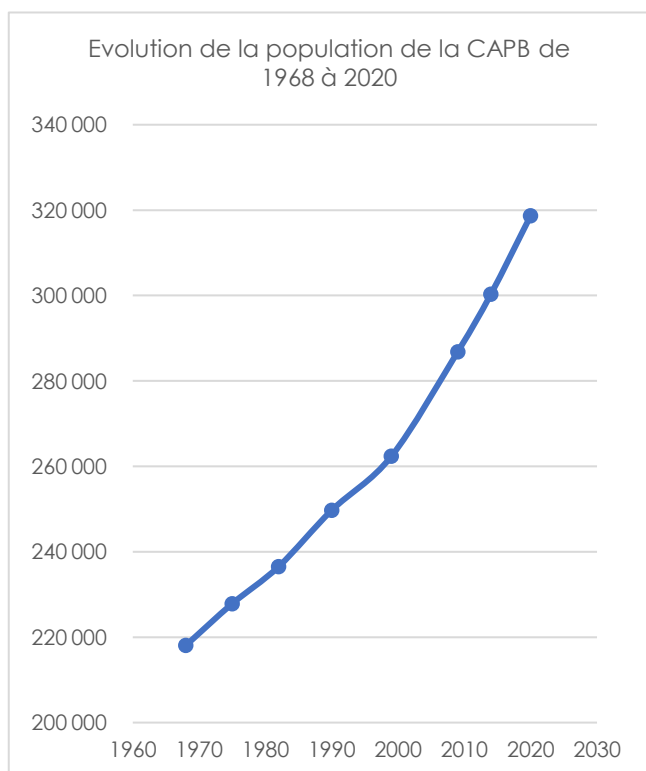
LE CONTEXTE ET LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

LE CONTEXTE GÉNÉRAL DU TERRITOIRE

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) rassemble 318 709 habitants (chiffre INSEE RP 2020). Elle est née de la fusion de 10 anciennes Communautés d'Agglomérations (CA) et Communautés de Communes (CC) : CA Côte Basque Adour ; CA Sud Pays Basque ; CC Nive-Adour ; CC d'Errobi ; CC du Pays de Bidache ; CC du Pays d'Hasparren ; CC de Garazi-Baigorri ; CC d'Amikuze ; CC d'Iholdi-Oztibarre ; CC de Soule-Xiberoa. La CAPB est la cinquième communauté d'agglomération la plus peuplée de France et la première en superficie et en nombre de communes. Cet EPCI, est le second en termes de population de la région Nouvelle-Aquitaine, après Bordeaux Métropole et le premier du département des Pyrénées-Atlantiques.

Composée de 158 communes, elle est divisée en Pôles territoriaux afin de faciliter la gestion du territoire. La commune de Saint-Pierre-d'Irube, dont le PLU fait l'objet de la MECDU, fait partie du Pôle Nive-Adour. Elle fait partie de l'aire urbaine et de l'aire d'attraction de Bayonne, dont elle est une commune de la première couronne.

En 20 ans, le Pays Basque a connu une croissance démographique et économique remarquable. Cette dynamique s'inscrit dans des tendances nationales voire internationales, celles d'une concentration des populations dans les villes et le long du littoral. Sa population croît en moyenne de 1% par an, portée par un solde migratoire positif (plus d'entrants que de sortants).



Source : Insee RP 1968 à 2020

La commune de Saint-Pierre-d'Irube connaît quant-à-elle un taux de croissance annuel moyen de 3,5% (2014-2020). Sa population a plus que doublé depuis les années 1970. Il s'agit d'une commune de 5 800 habitants (2020, INSEE), urbaine, qui fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Bayonne (à distinguer de la CAPB), une agglomération internationale dont la partie française regroupe 30 communes et 251 520 habitants en 2017, dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs la Saint-Pierre-d'Irube fait partie de l'aire d'attraction de Bayonne (partie française) dont elle est une commune de la couronne.

L'attractivité démographique de la côte basque, couplée aux dynamiques touristiques (hébergements touristiques...), à la demande en résidences secondaires, et au dynamisme économique des communes littorales et rétro-littorales font de Saint-Pierre-d'Irube un territoire sous très forte tension. En effet, la commune est, par sa localisation, ses services et ses équipements, directement intégrée au fonctionnement urbain du pôle Côte Basque Adour, qui est le cœur économique et démographique de l'agglomération Pays Basque. L'aire urbaine de Bayonne est créatrice d'emplois. Au même titre que la zone d'emploi de Pau, la zone d'emploi de Bayonne dispose selon l'INSEE et la DIRECCTE d'un « fort potentiel de développement et des opportunités de résistance (ou de rebond) importantes ».

Dans ce contexte, les ménages locaux peinent à se loger et nombreux sont ceux contraints de quitter la conurbation littorale (qui concentre pourtant l'essentiel des équipements, services, et toujours plus d'emplois) pour des communes plus lointaines. Ce mouvement de périurbanisation et d'éloignement contribue aux difficultés des ménages, aux déséquilibres et inégalités territoriales et sociales : allongement des temps et distances des déplacements automobiles et accroissement de leurs effets induits (consommation d'énergie, émission de GES, embouteillages, etc.), constitution de « communes dortoirs » dans lesquelles la population croît de façon déconnectée de l'économie et de la vie sociale locale, inflation des besoins de nouveaux équipements (réseau, écoles, crèches, etc.), érosion de l'usage des équipements préexistants (écoles du pôle urbain...), plus faible partage des charges de centralité, destruction accrue d'espaces agricoles, naturels et forestiers, etc. Aussi, les besoins en équipements et en logements (notamment sociaux), sont particulièrement forts sur la commune.

UN ENJEU EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET D'APPRENTISSAGE DE LA NATATION

L'objectif premier de l'opération « Alminoritz » est la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif de portée communautaire : un centre aquatique intercommunal. En 2020, la Communauté d'agglomération Pays Basque a lancé le « Plan Piscines Pays Basque », qui porte sur un programme d'investissement sur 10 ans (2022-2032). Les grandes orientations en termes de natation scolaire, mouvement sportif et pratique libre y sont inscrits.

Dans le cadre de cette démarche, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés à l'échelle de l'agglomération. Le territoire compte 18 piscines publiques, dont 11 sont seulement estivales. Cela correspond à une surface de bassin de 221,9 m² / 10 000 habitants et de 103 m² / 10 000 habitants en période hivernale, soit une situation satisfaisante en période estivale, mais une offre insuffisante l'hiver (en comparaison avec des territoires de même taille). La Fédération française de Natation a quantifié le manque de bassin à 2 400m² pour satisfaire les besoins de tous les usagers.

La CAPB compte déjà un certain nombre de piscines communautaires, situées à :

- Ustaritz (la seule ouverte à l'année),
- Bidache,
- Cambo-les-Bains,
- Hasparren,
- Mauléon,
- Saint-Étienne-de-Baïgorry,
- Saint-Jean-Pied-de-Port,
- Saint-Palais.

Il existe également des piscines gérées par les communes, à proximité de Saint-Pierre-d'Irube :

- Le centre aquatique des Hauts de Bayonne et la piscine Lauga à Bayonne,
- La piscine El Hogar à Anglet,
- La piscine Lamothe à Biarritz.

Or, comme soulevé dans le diagnostic du Plan Piscines, il apparaît que, dans les Pôles Côte Basque Adour et Nive Adour, ces équipements ne répondent désormais plus aux besoins, ni des particuliers, ni des scolaires. Il a été fait état du manque de créneaux disponibles pour certains groupes scolaires et de la sur-fréquentation des bassins en période estivale.

En dehors des périodes scolaires, les équipements assurent principalement une fonction ludique mais sont toutefois vieillissants (surfaces minérales importantes, peu d'ombre, locaux défraîchis et austères), avec généralement peu d'équipements ludiques (toboggans), une accessibilité pour les personnes handicapées parfois compliquée, difficiles d'accès en voiture avec en outre, un déficit en place de stationnement. Pour la plupart, les équipements existants ne répondent plus à la demande des habitants et présentent plusieurs signes de faiblesses structurelles et fonctionnelles qui nécessiteraient des investissements conséquents pour une simple remise en état.

Il a en outre été constaté que 38% des écoles ne sont pas satisfaites des créneaux disponibles, notamment dans les pôles territoriaux Côte Basque Adour et Nive Adour, et 15% des élèves du primaire sont à plus de 20 minutes d'une piscine en basse saison.

Par ailleurs, les besoins en sport-santé et pratiques de loisirs sont en augmentation constante. Il a aussi été constaté que les activités aquatiques sont en fort développement sur le Pays Basque (natation sportive, triathlon, surf, plongée, voile, canoë-kayak, etc.). La maîtrise de la nage est fondamentale à la pratique de ces disciplines et les créneaux dédiés au milieu associatif dans les piscines sont saturés. En outre, le milieu sportif a fait état d'une attente majeure : la création d'un équipement de 50m dédié à l'excellence et au sport de haut-niveau.

D'un autre côté, le Ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse a pour ambition que tous les enfants apprennent à nager en sécurité, dans un souci de prévention des accidents de la vie courante chez les moins de 15 ans (Bulletin officiel de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports du 3 mars 2022). Ainsi, permettre à chacun de pouvoir nager en sécurité, dès le plus jeune âge est une des priorités de l'enseignement d'éducation physique et sportive. Dans cette perspective, l'école apporte une contribution majeure à l'acquisition de l'aisance aquatique. Celle-ci se définit comme une première expérience positive de l'eau qui fonde la capacité à agir de façon adaptée dans une diversité de situations rencontrées en milieu aquatique. Envisagée comme un continuum ouvert d'acquisitions, l'aisance aquatique est particulièrement visée pour les enfants de moins de 7 ans. Son acquisition est plus largement un objet d'enseignement incontournable pour tout élève non-nageur, quel que soit son âge, dans la perspective de l'acquisition du savoir-nager en sécurité.

En outre, la découverte du milieu aquatique peut se prêter à une sensibilisation aux enjeux environnementaux liés à l'eau et peut être propice à faire le lien de façon transversale avec l'éducation au développement durable notamment en sollicitant les équipes pédagogiques dans le cadre de projets interdisciplinaires.

Apprendre à nager apparaît donc comme un véritable enjeu de société. Cela induit un accès à la culture de l'eau et à toutes les activités aquatiques et nautiques. L'enseignement de la natation est devenu un impératif de sécurité individuelle et collective dans le cadre de la lutte contre le phénomène des noyades, au regard du fort développement des activités aquatiques et de diversification de ces pratiques en piscine ou en milieu naturel.

Fort de ce diagnostic, la CAPB a ainsi adopté de grandes orientations pour le Plan Piscines Pays Basque, parmi lesquelles :

- Permettre à tous les enfants du Pays Basque d'apprendre à nager, dans le cadre scolaire, avant la fin de la 6^{ème} ;
- Développer les activités sport-santé et de loisirs pour tous ;
- Répondre aux besoins des acteurs associatifs et sportifs.

Il a notamment été acté de doter le Pôle Nive-Adour d'un équipement communautaire (le secteur n'en disposant pas actuellement).

Aussi, dans ce contexte, un grand équipement d'ordre communautaire apparaît comme opportun pour répondre aux besoins des habitants de la CAPB, doter le Pôle Nive-Adour d'un équipement moderne et fonctionnel, et désengorger les équipements actuels des pôles Côte Basque Adour. La nouvelle piscine sera implantée sur un site stratégique en termes de déplacements, facilement accessible pour les habitants de Saint-Pierre-d'Irube comme pour ceux des communes avoisinantes.

En outre, un autre emplacement à destination d'un équipement public est prévu dans le projet et cherche encore preneur. Si la gendarmerie nationale et un centre de formation ont dans un premier temps envisagé de s'y installer, ces projets n'ont pas pu aboutir.

UN ENJEU DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET ÉTAT DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Le logement est devenu un enjeu central au Pays Basque, tant pour les élus que pour les habitants du territoire. Les tensions sur les marchés foncier et immobilier locaux ont été provoqué par la très forte attractivité démographique du territoire, son dynamisme économique, sa qualité de vie et son identité forte, associés à l'importance des résidences secondaires et à l'essor de la location saisonnière, notamment sur la frange littorale et rétro-littorale. Ainsi, en moyenne, les prix au m² y ont augmenté d'environ 35% en 5 ans, notamment sur les communes littorales (source : Demandes de valeurs foncières, DGFIP 2022). Le territoire basque, et notamment les communes littorales, connaissent depuis plusieurs années une pression foncière grandissante, avec des prix qui suivent une tendance haussière forte (avec des charges foncières qui peuvent dépasser les 1.000 €/m² de surface de plancher (SDP), voire les 1 500-2 000 €/m² de SDP, et encore davantage sur certains programmes avec vue océan) et qui excluent

toujours plus la demande locale (source : orientations et programme d'actions du PLH Pays Basque, document adopté, octobre 2021).

Face à ce constat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a élaboré un Plan Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, qui a été approuvé le 02 octobre 2021. Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH rappelle que les communes rétro-littorales, très dynamiques, accueillent notamment la demande de report en provenance du littoral et du centre et une partie significative de la croissance de l'emploi. L'activité de la promotion immobilière y est plus ou moins régulière et importante, mais en progression. Les prix y sont plus accessibles, dans un rapport qui dépend de la proximité au centre et de l'accessibilité au littoral, en particulier de l'offre actuelle et en cours de renforcement en transports en commun.

Dans la typologie du PLH, les communes ont été scindées en 3 types en fonction de leur niveau d'équipements, de services et de desserte en transports en commun :

- Polarités structurantes du Labourd/rétro-littoral (toutes soumises à la Loi SRU), dont fait partie Saint-Pierre-d'Irube ;
- Polarités intermédiaires du Labourd / rétro-littoral ;
- Villages du Labourd / rétro-littoral.

Aussi, le PLH a fixé un enjeu principal pour les communes rétro-littorales : ces territoires forment les marchés de demain appelant une anticipation (foncière et de projection urbaine) de la part des collectivités. Les enjeux d'accession à prix maîtrisé y sont importants, de même que le développement de l'offre locative sociale, en particulier pour les communes les mieux équipées et desservies en transports en commun. L'offre ne doit pas seulement s'envisager en collectif mais aussi sous des formes alternatives, intermédiaires urbains et maisons groupées.

Des objectifs ambitieux ont donc été donnés par commune, tenant compte des réalités du terrain. Le PLH a fixé un objectif de construction de 37 logements sociaux par an sur la période 2021-2026, soit un taux de 60% par rapport à l'objectif de production global. Les objectifs de production de logements fixés par le PLH sont synthétisés dans le tableau suivant :

Typologie communale détaillée	Communes	Moyenne annuelle de logts construits 2010-2018	Production annuelle de logts prévue 2021-2026	Taux de logement social à produire	Nombre annuel de logts sociaux à produire
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Lahonce	26,9	22,9	30 %	6,9
Polarité structurante du rétro-littoral	Mouguerre	47,4	80,0	56 %	45,0
Polarité structurante du rétro-littoral	Saint-Pierre-d'Irube	80,8	62,0	60 %	37,2
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Urcuit	27,4	23,3	30 %	7,0
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Urt	8,4	7,2	30 %	2,2
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Villefranque	30,6	20,0	30 %	6,0
	Total pôle	221,6	215,4	48,4%	104,2

Source : Document d'orientations et programme d'actions du PLH de la CAPB

SITUATION COMMUNALE

La commune de Saint-Pierre-d'Irube a déjà atteint son objectif d'accueil de population fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son PLU et a dépassé le potentiel en logement exprimé dans son rapport de présentation (datant de 2013, voir tableau ci-dessous) : un potentiel de 770 logements à l'horizon 2022, pour 986 logements produits depuis l'approbation du PLU, d'après les autorisations d'urbanisme accordées (données CAPB et Sit@del).

Or, les dispositions de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (article 55 de la loi SRU), prévoyant que la part de logements locatifs sociaux doit atteindre au moins 25% des résidences principales d'ici 2025, s'appliquent à la commune de Saint-Pierre-d'Irube.

Cet objectif est en outre inscrit dans le PADD du PLU, selon lequel la commune de Saint-Pierre-d'Irube « entend assurer la mixité sociale de la commune par la promotion de toute forme d'habitat le permettant. [...] Pour atteindre les ambitions inscrites dans le PLH de la communauté de communes Nive-Adour, la commune imposera aux opérateurs de logement un pourcentage significatif de logements sociaux pour toute opération d'aménagement. Le principe retenu pour le PLU sera environ 30% de logements sociaux lors de la création de plus de 10 logements ». Suite à une précédente modification du PLU, la part minimale de logements sociaux à réaliser a été portée à 60% pour les opérations à partir de 4 logements dans les règlements des zones UA, UB, UD et 1AU.

zone quartier	zonage	surface en hectare	Part restante après retrait surface en espace public (20%) (seulement les zones destinées aux logements)	densité de logements moyenne / ha	nombre de logements potentiels	population potentielle
Fagalde	1AU n°1	5,9	4,7	42	198	396
Alminoritz Sud	1AU n°2	2,8	2,2	35	78	156
Alminoritz	1AUyn°3					
La Place Sud	1AU n°4	2,2	1,8	20	35	70
La Place Sud (Y)	1AUy n°5					
Mastouloucia	1AU n°6	2,8	2,2	8	18	36
parcelles libres	1AUd et 1AUdp				40	80
parcelles libres	UA				77	154
parcelles libres	UB	7,9	5,93	40	237	474
Projet immobilier Landalorea	UB				87	174
		21,6	16,83		770	1540

Le potentiel urbanisable (770 logements, population de 1540 habitants) est donc cohérent avec les objectifs de population affichés au PADD (augmentation de 1520 habitants à l'horizon 2022, production de 76 logements par an).

Source : rapport de présentation initial du PLU (2013)

La commune a cependant été confrontée à des difficultés pour atteindre ses objectifs, notamment la rareté et la cherté du foncier. La commune compte 2 931 logements (source : Insee RP 2020), pour 495 logements sociaux (source : Ministère de la transition écologique Transparence loi SRU et RPLS 2022). Pour atteindre l'objectif de production fixé par la loi SRU, la commune doit encore produire 236 logements sociaux.

Aussi, bien que le potentiel en logement exprimé par le PLU ait déjà été épuisé, il apparaît aujourd'hui plus que nécessaire et opportun pour la commune de continuer à produire des logements sociaux, tout particulièrement au regard du contexte de forte tension des marchés foncier et immobilier au Pays-Basque. Il s'agit ici de fournir une offre en logements accessible aux ménages locaux, sur le bassin d'emploi majeur que représente Bayonne. Le programme est inscrit dans un contexte environnemental qualitatif, directement intégré à l'espace urbain de la commune et desservi tant par l'autoroute que par les transports en commun.

Le projet Alminoritz nord sera ainsi composé à 100% de LS, permettant par là même à la commune de remplir 52% de ses objectifs de rattrapage en une seule opération. En outre, celle-ci n'amènerait à produire que 56 logements supplémentaires par rapport à l'objectif initialement fixé par l'OAP Alminoritz Sud (mais cette fois répartis sur deux secteurs). Sur Alminoritz Sud, se sont désormais 12 logements en accession libre qui sont planifiés, et non plus 78 comme prévu dans la version actuellement en vigueur du PLU.

UN ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

La création de la piscine, du second équipement public toujours à définir ainsi que d'un nouveau quartier d'habitation est aussi envisagée comme un moyen de soutenir l'économie locale et le développement du territoire.

La création de ces équipements communautaires est favorable aux habitants de la commune comme de la communauté d'agglomération (et notamment du Pôle Nive-Adour). Le projet aura un impact direct par la création de nouveaux emplois sur les futurs équipements. Il aura également un impact indirect sur l'emploi pendant la phase d'étude du projet et de travaux de l'équipement mais aussi pendant l'activité du site en développant les activités secondaires telles que les activités de restauration, d'hôtellerie, et transports et de services.

La création d'un nouveau quartier d'habitation et l'installation de nouveaux ménages afférente auront quant-à-elles un effet moteur sur la fréquentation des commerces et services de la commune, de ses équipements et services publics (école, mairie, etc.) ou encore des associations.

LA PRÉSENTATION DU PROJET

La déclaration de projet est envisagée afin de donner une vocation résidentielle au secteur Alminoritz, sur lequel est planifié le projet d'aménagement. Celui-ci consiste en la création d'un nouveau quartier comprenant une piscine, un second équipement public à définir, et un programme de logements sociaux. Les éléments présentés ci-dessous sont susceptibles d'évoluer à mesure de l'élaboration du projet et de la définition de ses spécificités et caractéristiques, notamment quant au second équipement public planifié. En outre, les résultats définitifs des études d'impact comme d'inventaires et l'identification et analyses des enjeux environnementaux et paysagers peuvent amener le projet à évoluer.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-d'Irube actuellement opposable inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans l'orientation II.4, l'objectif de « assurer la mixité sociale de la commune par la promotion de toute forme d'habitat le permettant », mais aussi, dans l'axe 2, de « permettre l'implantation d'équipements de proximité pour répondre aux besoins de la population et anticiper les besoins des futurs Hiriburutars. »

Ce projet se justifie, d'une part, par la nécessité pour la collectivité de créer des logements sociaux afin de répondre à l'objectif de 25% de la loi SRU. Il s'inscrit dans l'ambition fixée par le PLH Pays Basque, qui vise à renforcer l'offre de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins locaux et pour asseoir la mixité sociale à l'échelle du territoire. Les demandes en logements locatifs sociaux et d'accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires se font pressantes à l'échelle locale mais aussi communautaire. Pour répondre en partie à ces besoins, la commune souhaite orienter la zone classée aujourd'hui 1AUy vers la destination d'habitat pour continuer à développer une offre en logements sociaux sur le territoire. D'autre part, il vise également à renforcer l'offre en équipements de natation, afin de répondre aux besoins des particuliers, des groupes scolaires du collège et des associations sportives.

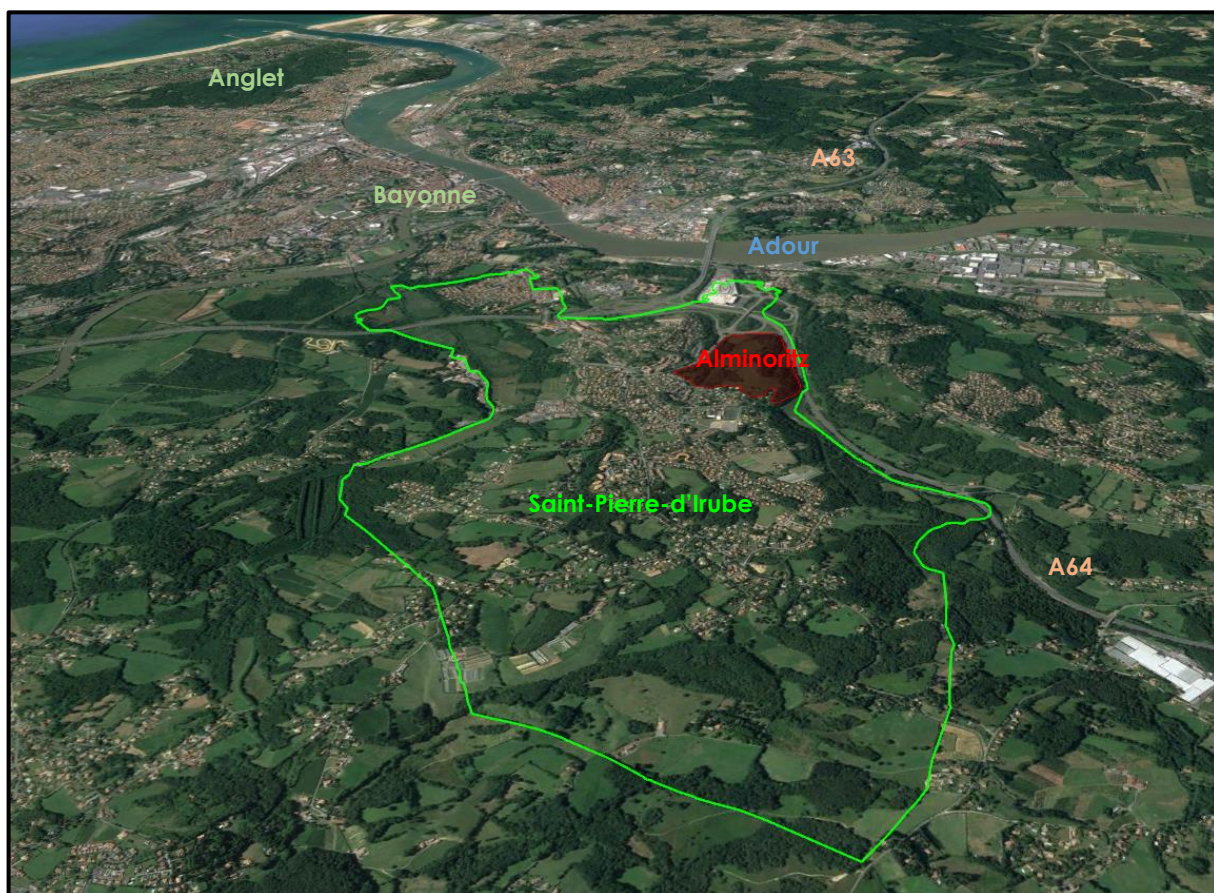
Or, au document graphique de zonage du PLU approuvé en 2013, ce secteur 1AUy a été destiné à une vocation économique. À ce jour, la destination commerciale, de services et d'équipements sportifs n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour le quartier et sa finalisation. Le développement du secteur a cependant toujours été envisagé de façon à consolider le pôle d'Ourouspoure (où est localisé Alminoritz). Ainsi, le PLU de la commune de Saint-Pierre-d'Irube doit être modifié afin d'inscrire ce changement de destination (économique vers résidentiel) sur ce quartier d'Alminoritz voué à une urbanisation future.

Le renforcement de l'offre de logements sociaux souhaité et accompagné par la collectivité sur l'ensemble du secteur d'Alminoritz présente un intérêt général. Les modifications envisagées du PLU sont alors rendues possibles par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² et son terrain d'assiette étant supérieure ou égale à 10 ha, une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du PLU doit être réalisée, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. La Communauté d'Agglomération Pays Basque, exerçant la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », est maître d'ouvrage de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-d'Irube, engagée par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2023.

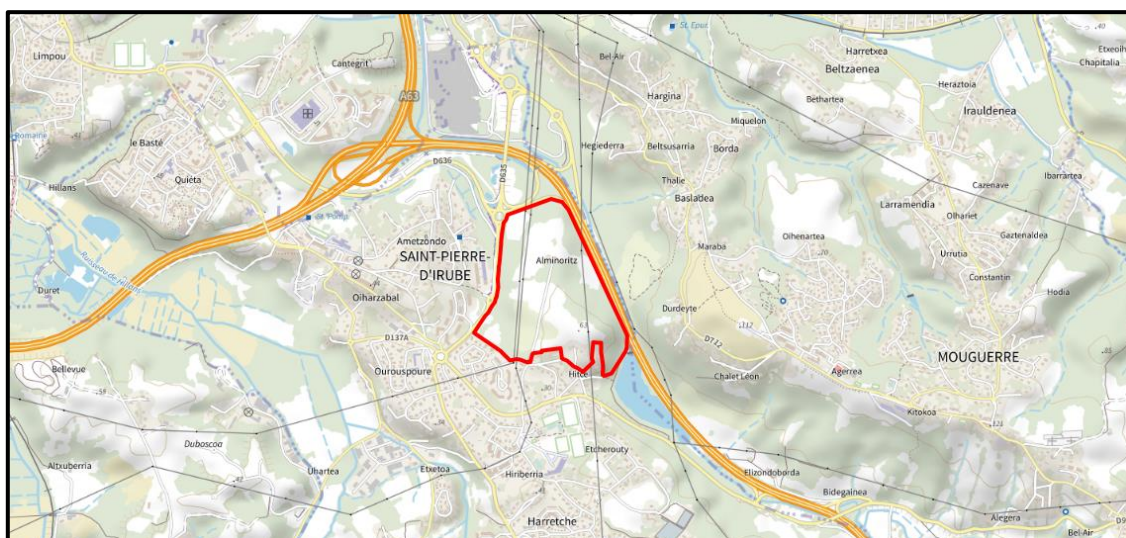
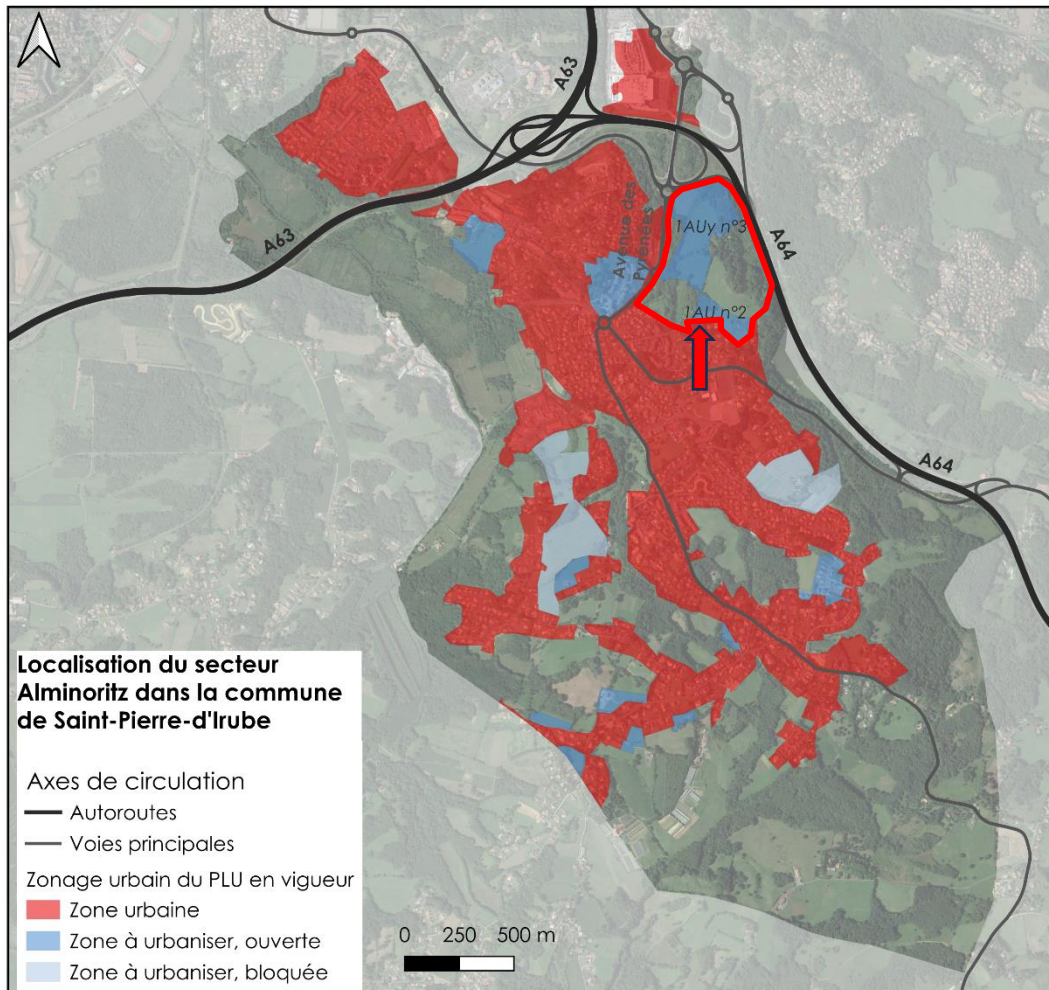
LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION ET LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Au regard de sa localisation sur la commune, des disponibilités foncières et du zonage réglementaire de la commune, le choix du site d'implantation s'est naturellement porté sur le secteur Alminoritz.



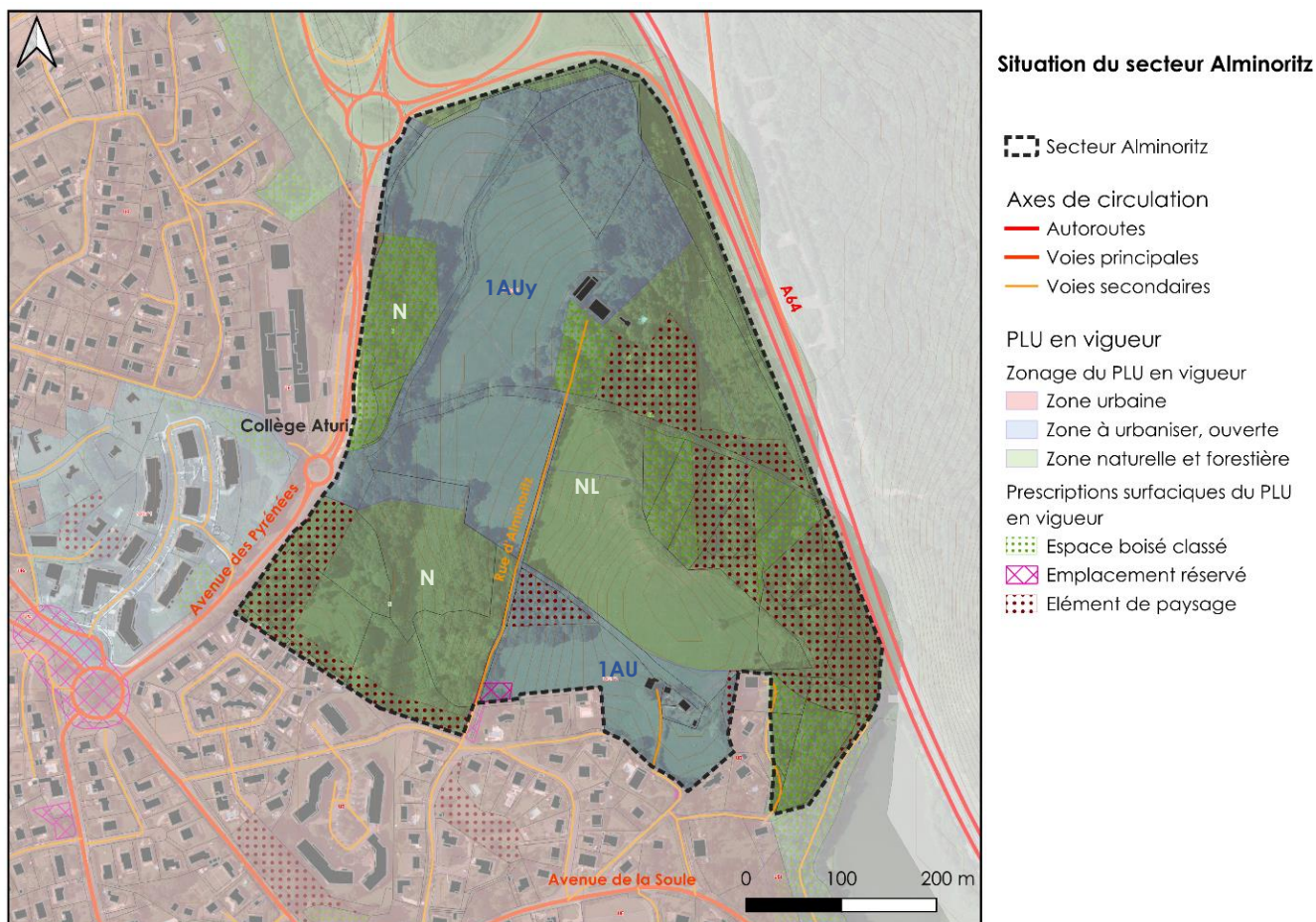
Localisation du projet. Source : Google Earth, SITU

Le secteur est idéalement localisé en entrée de ville, au nord-est de la commune, dans le quartier d'Ourouspoure, le long de l'Avenue des Pyrénées, un axe structurant à l'échelle de Saint-Pierre-d'Irube. Il est à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de l'A63 et l'A64 et de plusieurs carrefours majeurs sur la commune : à l'ouest-sud-ouest, le carrefour Avenue des Pyrénées, Avenue de la Soule et Route des Cimes ; au nord-nord-ouest le carrefour Avenue des Pyrénées, Avenue du Prissé et A64.



Localisation du projet sur plan IGN. Source :IGN, SITU

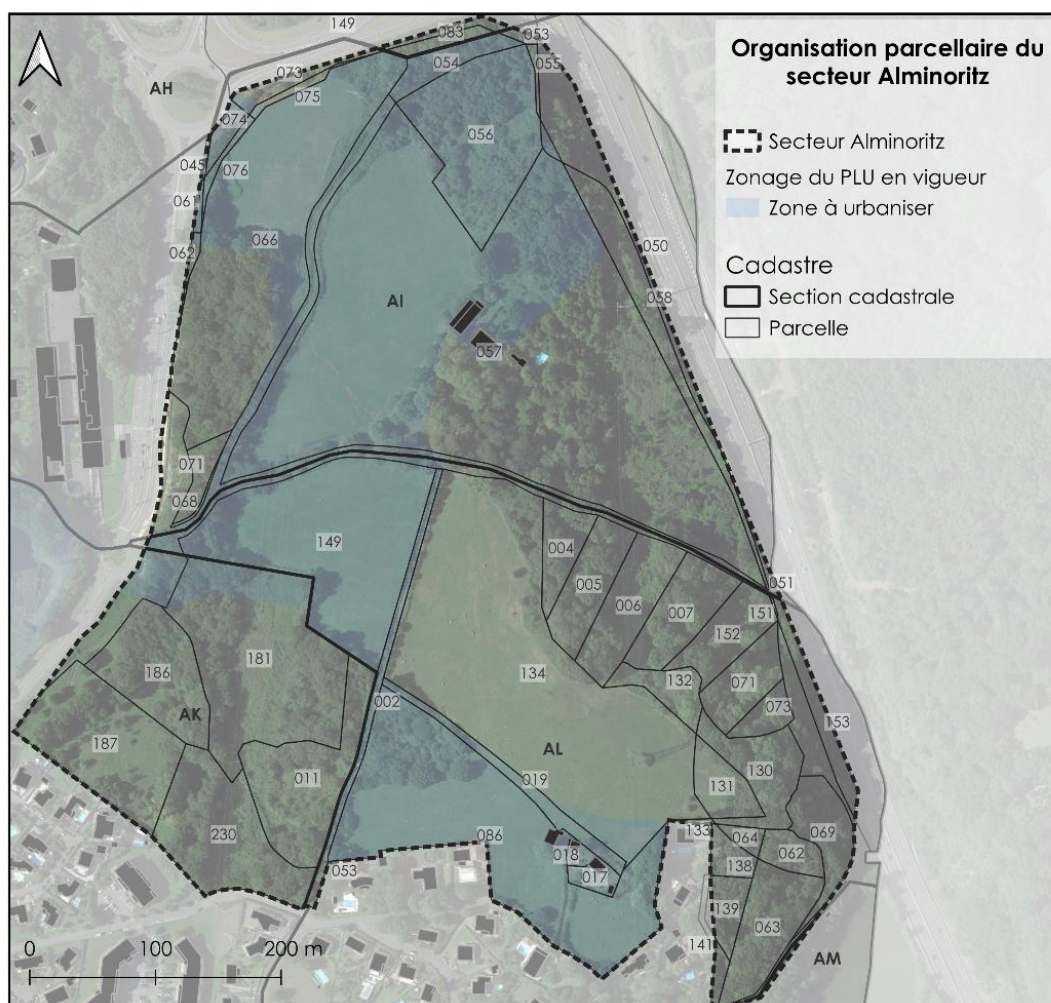
Le projet est implanté sur des secteurs déjà définis comme à urbaniser dans la version actuellement en vigueur du PLU. La majeure partie de l'opération sera localisée sur l'emprise de l'actuelle zone 1AUy n°3 (logements collectifs et équipements), tandis que quelques maisons individuelles seront installées sur la zone 1AU n°2. Il s'agit, dans la version du PLU actuellement opposable, des dernières zones à urbaniser encore non aménagées et accolées au bourg (les autres zones encore libres étant situées bien plus au sud de la commune). En outre, un projet d'une telle envergure ne trouverait pas sa place en densification des espaces déjà urbanisés.



À l'heure actuelle, le secteur 1AU est occupé par de l'activité agricole (prairie). Le terrain est en pente, exposé ouest sur sa partie qui borde la rue d'Alminoritz et sud sur sa partie qui borde la rue de Borda. Un léger talweg traverse le terrain, en dessous des maisons d'habitation.

Le secteur 1AUy est également occupé par de l'activité agricole (prairie). Le terrain est en pente assez forte et exposé ouest et nord-ouest. Il domine l'avenue des Pyrénées. Un ensemble boisé principalement constitué de chênes en occupe la bordure. Ce boisement joue un rôle dans la stabilisation des sols sur les fortes pentes. Le terrain est traversé par deux chemins ruraux.

Le reste du site d'implantation est classé en zone N au PLU. Plusieurs espaces boisés classés et éléments de paysage y ont été identifiés. Les zones N seront agrandies sur celles à urbaniser dans le cadre de la MECDU.



Sont concernées 63 parcelles dans le périmètre projet :

- Section AH : 2 parcelles
- Section AI : 15 parcelles
- Section AK : 6 parcelles
- Section AL : 40 parcelles

Seules deux ensembles de bâtiments, des fermes, existent sur le périmètre du projet, localisées sur les parcelles AI 57 pour la première et AL 17, 18 et 86 pour la seconde. Dans la version actuellement en vigueur du PLU, elles sont toutes deux localisées en zone à urbaniser.

Les quartiers environnants, au sud et à l'ouest, sont essentiellement à vocation résidentielle, aussi bien en maison individuelle qu'en collectif. On y trouve également plusieurs équipements, notamment le collège Aturri, l'école publique Ourouspoure et les équipements sportifs communaux au sud. Le centre commercial Ametzondo est situé au nord, de l'autre côté de l'échangeur autoroutier.

Alminoritz est proche du centre-bourg de Saint-Pierre-d'Irube et de ses quartiers résidentiels. Il est desservi par plusieurs lignes du réseau Txik Txak :

- Arrêt Aturri : 6, 48, 50, 124
- Arrêt Eraiki : 6, 122
- Arrêt Zaldizka : 6
- Arrêt Hiriberria : 6
- Arrêt Urrizburu : 50

La ligne n°6 (Saint-Pierre-d'Irube/Biarritz) est cadencée toutes les 20 minutes sur la journée et la ligne n°50 (Bayonne/Villefranque) est cadencée toutes les 30 minutes en période de pointe. Ces lignes permettent de gagner l'ensemble du B.A.B. et notamment les centres-villes de Bayonne et Biarritz (avec la ligne 6), d'aller jusqu'à Bidart ou d'atteindre les communes voisines (Mouguerre, Villefranque).

Sur le plan des mobilités douces, un itinéraire cyclable bi-directionnel est présent au pied du site en connexion soit vers Bayonne et Mouguerre, soit vers le centre-bourg de Saint-Pierre-d'Irube. En parallèle des voies cyclables le réseau de mobilité piétonne est également présent.

In fine, ce secteur de projet bénéficie d'un positionnement stratégique : il vient conforter le quartier d'Ourouspoure, tandis que son accessibilité est garantie grâce à sa localisation à la confluence des autoroutes A 63 et A 64, en entrée de ville.

Aussi, le site d'emplacement est tout indiqué pour la réalisation du projet : proximité immédiate des habitations, des équipements scolaires et sportifs, accessibilité en voiture et en transports en commun, visibilité en entrée de ville.

LES GRANDS PRINCIPES RETENUS POUR LE PROJET

Au regard des enjeux du territoire et plus particulièrement du site d'implantation, les grands principes réglementaires et d'aménagements retenus pour le projet sont les suivants :

- **De grands équipements de portée communautaire**, ayant vocation à bénéficier aux habitants de tout le pôle Nive-Adour.
- **Un développement fort de l'offre en logement social** : afin de développer une offre en logements diversifiés sur le territoire communal et communautaire, le programme du projet prévoit 100% de logements sociaux sur la partie nord, correspondant à l'OAP « Alminoritz ».
- **Un impact minimal sur l'environnement**, tant sur l'emplacement micro du projet que dans sa conception, et une réduction des zones à urbaniser au profit des zones naturelles.
- **Un nouveau quartier lié à son paysage et la prise en compte des spécificités du site** : la proposition cherche à intégrer au mieux les constructions dans le paysage et à créer des espaces de qualité urbaine, des espaces de rencontre. Un secteur avec une forte composante environnementale est proposé, où le paysage joue un rôle essentiel dans la hiérarchisation des espaces et dans leur qualité de l'aménagement. Les surfaces perméables et la préservation de surfaces vertes sont favorisées, notamment des surfaces boisées existantes. Sur l'ensemble des espaces traités, la trame végétale arborée sera une composante essentielle du paysage.

LES COMPOSANTES ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet identifie quatre îlots, chacun répondant à des fonctions et usages précis :

- Ilot 1 : Secteur dédié au logement social, accueillant également des espaces verts
122 logements sur 1,4 ha, soit 87 logts/ha, 275 places de stationnement
- Ilot 2 : Secteur dédié à la future piscine, de 5.000 m², réalisée en deux temps (bassin de 25m sur la phase 1, et 50m sur la phase 2), 112 places de stationnement
- Ilot 3 : Autre équipement public à définir
- Ilot 4 : Secteur dédié au logement en accession libre
12 logements sur 895m², soit 15 logts/ha, 27 places de stationnement

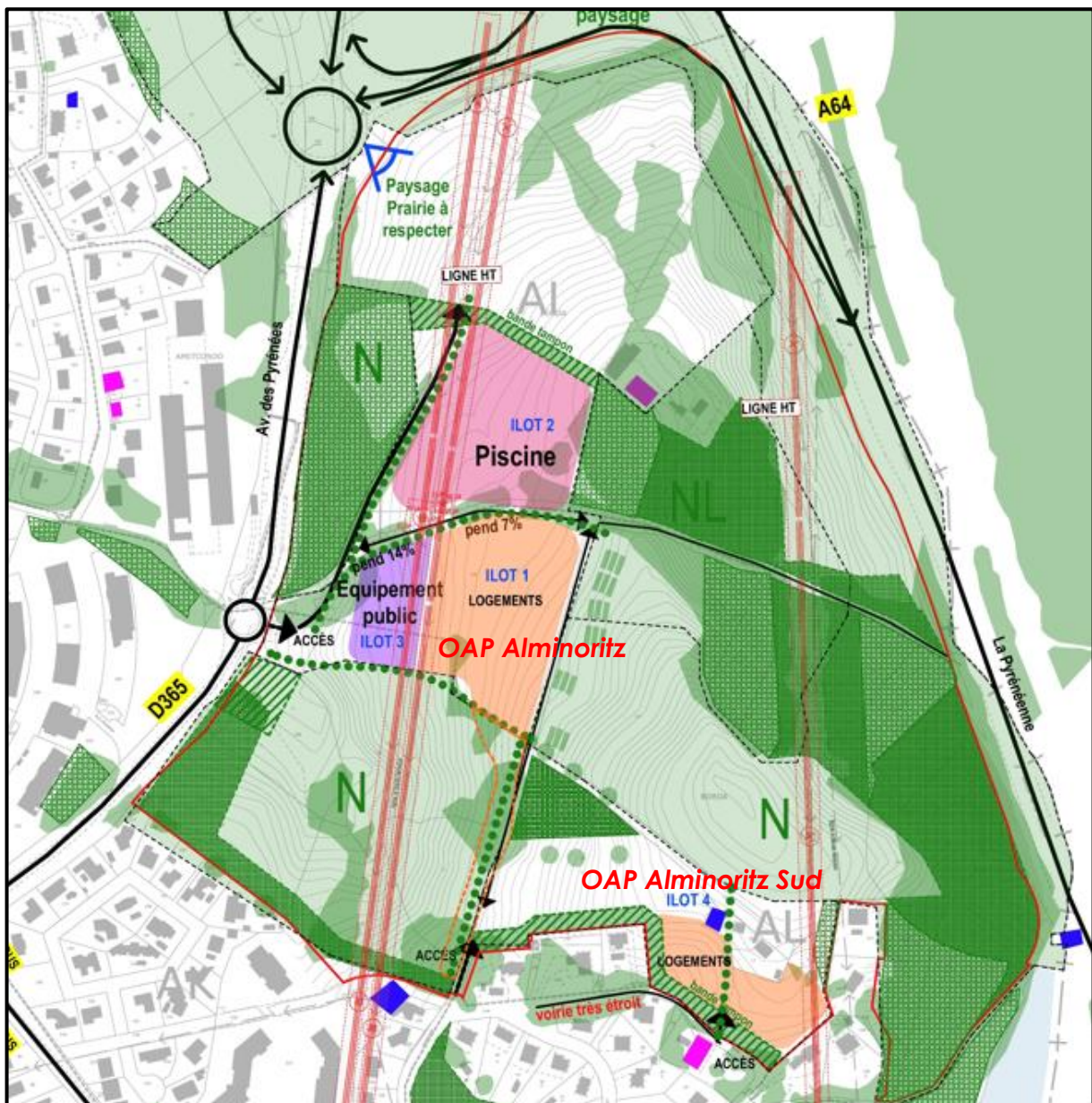


Schéma programme du projet. Source : Samazuzu

La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-d'Irube est aussi l'occasion de prendre en compte ces enjeux environnementaux, et de les traduire autant que possible dans les pièces réglementaires du PLU.

Des mesures d'évitement d'impact sur l'environnement sont mises en œuvre :

- Préservation d'environ 95% des boisements
- Préservation d'environ 60% des prairies
- Préservation d'environ 95% des zones humides

Des impacts sur l'environnement sont cependant à prévoir :

- Impact sur une prairie mésophile pour les logements et la piscine → +/- 3,5 ha
- Impact sur environ 0,7 ha de zone humide au centre (logements sociaux)
- Impact sur environ 9 gîtes arboricoles potentiels
- Impacts sur une station de Grémil prostré et de Lotier hispide



Comparatif avant/après, emprise du projet et insertion dans le site. Source : prise de vue Google Earth, SITU

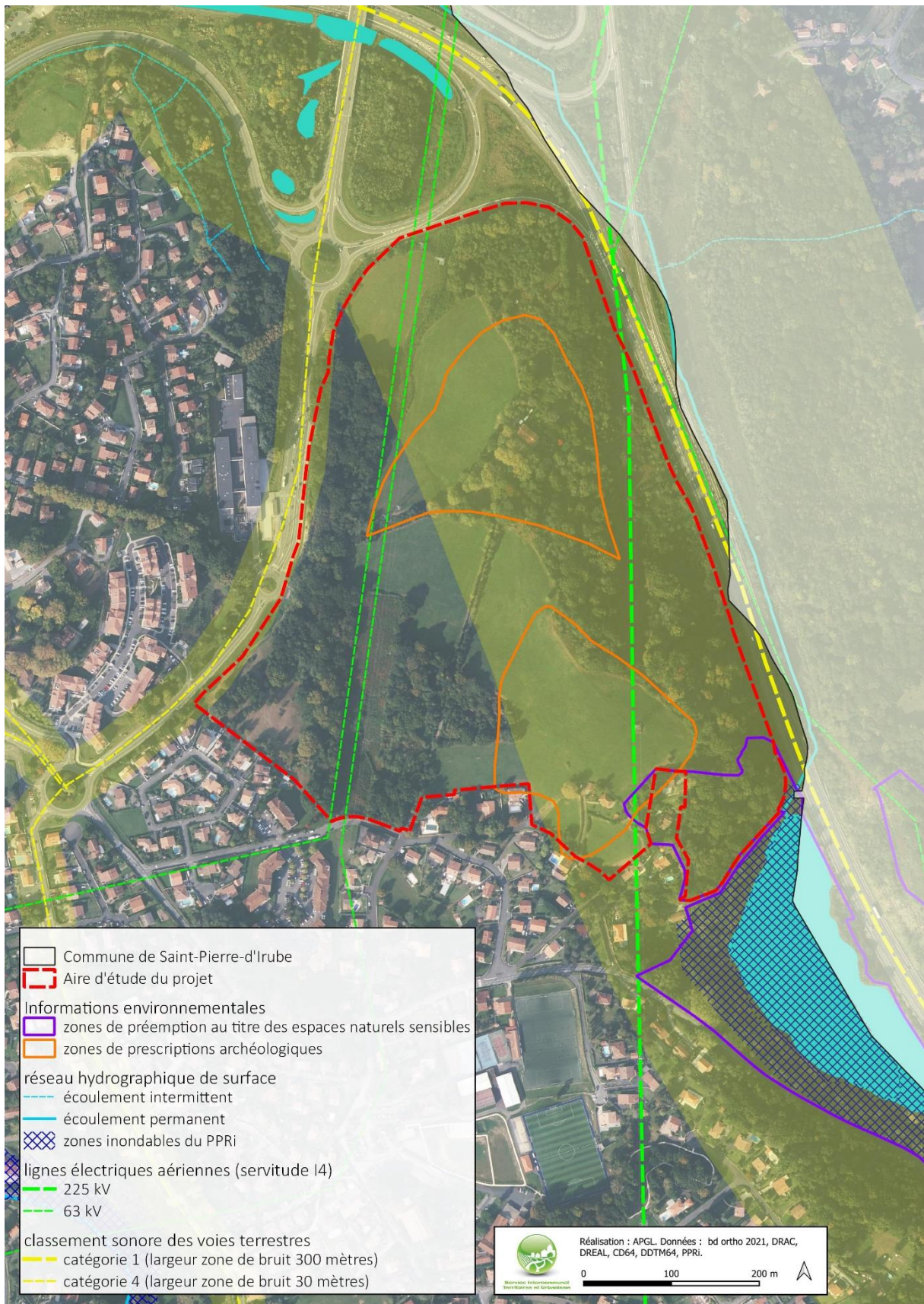
LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU SITE

Le tableau suivant présente une synthèse du contexte environnemental de l'aire d'étude du projet d'aménagement du secteur Alminoritz.

Thématique	Synthèse / Sensibilité de l'aire d'étude	Enjeu(x)
Milieu physique et paysager	<p>L'aire d'étude pour l'aménagement du secteur Alminoritz se situe au nord-ouest de la commune. Le site est longé à l'Est et au Nord par l'autoroute A64, la sortie n°1 et l'échangeur autoroutier. La frange ouest est bordée par la RD n° 635. Le site se situe en extension de l'urbanisation qui s'est développée sur le plateau de Basté.</p> <p>Le site d'Alminoritz couvre un ensemble topographie formant une colline dont le point haut culmine à environ 64 mètres NGF, et s'élève au-dessus de l'autoroute à l'est et du plateau urbanisé à l'ouest. Les franges du site sont marquées par des versants accidentés boisés, tandis que les versants aux pentes plus douces sont couverts par des prairies.</p> <p>La forte présence de volumes boisés notamment sur les franges, limite les vues sur le site. L'importance des boisements sur les franges du site, sur les coteaux ouest de l'autoroute (commune de Mouguerre) et la densité des infrastructures viaires et autoroutières au nord, limite les vues sur le site et le paysage lointain.</p>	Intégrer le projet dans la topographie naturelle du site et préserver les composantes boisées majeures contribuant à la qualité paysagère du site et de ses abords.
	<p>L'aire d'étude est située en dehors des périmètres de préservation et de mise en valeur du patrimoine culturel, notamment le site inscrit de la route des Cimes et les servitudes patrimoniales des monuments historiques de l'ancienne Benoiterie, du cimetière et de la villa Sugulna. Deux zones de présomptions de prescriptions archéologiques sont situées sur le site d'étude ; Hitzte et Alminoritz (occupations, paléolithique et moyen-âge).</p>	
Patrimoine naturel	<p>Plusieurs périmètres naturalistes sont présents sur la commune mais ceux-ci sont éloignés du secteur d'Alminoritz. Les périmètres de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel (inventaires ZNIEFF, espaces naturels sensibles, sites Natura 2000) concernent principalement le réseau hydrographique du ruisseau d'Hillans, qui est situé sur le bassin versant opposé du secteur Alminoritz.</p> <p>Le secteur étudié se trouve à proximité de l'étang d'Escoute-Pluye qui fait l'objet d'une délimitation en zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département.</p>	Prendre en compte les sensibilités écologiques du site afin de limiter l'impact du projet sur la biodiversité.
	<p>L'aire d'étude est composée de milieux boisés, ouverts et humides. Cet ensemble est ceinturé sur ses abords immédiats par les emprises bâties de la ville de Saint-Pierre-d'Irube et par des infrastructures de transport terrestre structurantes (RD635, A64, échangeur autoroutier) qui limitent fortement les continuités écologiques terrestres avec les milieux environnants. Des milieux boisés et humides sont néanmoins présents à proximité de l'aire d'étude, supposant la présence de corridors</p>	

	<p>écologiques, ce qui est le cas de la trame boisée du versant Est du ruisseau de Portou. Cette continuité écologique est notamment relevée par le SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes.</p> <p>L'aire d'étude couvre une superficie d'environ 31 ha. Cette emprise englobe une diversité de milieux naturels, semi-naturels, agricoles ; des formations végétales boisées, enherbées, de landes et fourrés. Certains milieux présentent des sensibilités particulières du fait de leur caractère de zone humide ou d'habitat remarquable. L'intérêt écologique du site est également relevé par la présence d'espèces faunistiques et floristiques patrimoniales.</p> <p>Un inventaire des habitats, de la faune et de la flore sur 4 saisons et en cours de réalisation, afin d'apprécier les sensibilités écologiques de l'aire d'étude.</p>	
Risques, nuisances et pollutions	<p>La commune est concernée par l'application d'un plan de prévention du risque inondation. L'aire d'étude n'est cependant pas située dans une zone d'aléa identifié par ce document.</p> <p>La commune est exposée à des phénomènes naturels relatifs aux mouvements de sols. Elle se situe en zone de sismicité modérée (niveau 3) et des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux sont identifiés sur le territoire. Notamment sur ce phénomène, l'aire d'étude est concernée par un aléa fort.</p> <p>L'aire d'étude se situe en continuité de zones bâties, à vocation principale d'habitats (logements individuels et collectifs). Un établissement scolaire est présent à l'ouest du site (collège Aturri). Aucune activité classée (ICPE) ou susceptible de générer des nuisances n'est présente dans le site ou sur ses franges.</p> <p>L'aire d'étude est traversée du nord au sud par 4 lignes électriques aériennes (trois lignes haute tension 63 kv et une ligne très haute tension 225 kv). Ces infrastructures génèrent des servitudes d'utilité publiques qui imposent la prise en compte de prescriptions.</p> <p>Les données disponibles auprès des services de l'Etat relatives à la connaissance des sols pollués ou potentiellement pollués, ne relèvent pas de sensibilité dans l'aire d'étude.</p> <p>L'aire d'étude se situe géographiquement à proximité d'infrastructures de transport terrestre supportant un trafic routier significatif. Certaines infrastructures du département font l'objet d'un classement sonore suivant le niveau de bruit qu'elles engendrent. La RD936 est classée en catégorie 4 et l'A64 est classée en première catégorie. L'aire d'étude se situe dans la zone de bruit de ces infrastructures.</p>	Prendre en compte les sources de risques et nuisances présents sur le site et ses abords.
Ressources naturelles	L'aire d'étude représente une emprise d'environ 31 ha. L'occupation du sol est répartie entre 39% de prairies, 36% de bois, 22% de fourrés et 3% d'espaces artificialisés. Les prairies ne font pas l'objet d'une identification en tant qu'ilot cultural à la PAC. Elles font l'objet d'un entretien par fauchage. Les	limiter l'impact du projet sur l'artificialisation des sols.

	<p>boisements (principalement chênaie-frênaie) ne font pas valorisés dans le cadre d'une gestion sylvicole.</p> <p>Aucun cours d'eau à écoulement permanent ou temporaire n'est observé dans l'aire d'étude. Le ruisseau de Portou est présent en limite Est. Celui-ci est situé en aval de l'aire d'étude et il est alimenté par le lac d'Escoute-Pluye. Ce ruisseau se jette dans le fleuve Adour environ un kilomètre en aval.</p> <p>Les eaux pluviales sont gérées sur le site naturellement, par des exutoires tels que des fossés et ou des buses. La commune est concernée par la mise en œuvre d'un schéma directeur des eaux pluviales, lequel prévoit des mesures curatives et préventives, notamment en matière de limitation et de compensation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>L'aire d'étude n'est pas concernée par des servitudes de captage d'eau potable.</p>	<p>Anticiper la gestion des eaux pluviales conformément aux règles en vigueur, afin de réduire les risques et préserver la ressource en aval.</p>
Equipements publics	<p>L'aire d'étude se situe à proximité d'infrastructures de transports terrestres structurantes (A64, RD635, avenue du Prissé) et de voies de desserte plus locales (rue Zaldizka, rue d'Alminoritz).</p> <p>Le réseau de transports en commun de l'agglomération pays basque (TxikTxak) dessert la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Des arrêts de bus des lignes n° 6, 48 et 50 sont présents à proximité de l'aire d'étude (Aturri, Zaldizka).</p> <p>Des voies cyclables et piétonnes sont aménagées le long de la RD635. Les voies de desserte locale au sud de l'aire d'étude sont équipées de trottoirs.</p> <p>L'ensemble des réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'énergies sont présents aux abords de l'aire d'étude.</p> <p>Les eaux usées de la commune sont collectées et gérées par la station d'épuration Saint-Frédéric 2 située sur la commune de Bayonne. Son fonctionnement et le rejet sont satisfaisants, et elle dispose d'une capacité résiduelle qui permet d'accepter une augmentation des volumes d'eaux usées.</p> <p>La commune de Saint-Pierre-d'Irube appartient à la communauté d'agglomération Pays Basque, compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés. Une déchetterie est présente sur la commune de Villefranque. Des points d'apports volontaires sont présents en périphérie, notamment le long de la RD635. L'aire d'étude n'étant pas urbanisée, il n'existe pas d'équipements sur cet espace.</p>	<p>Articuler le projet avec les différentes politiques menées sur le territoire (mobilité, gestion des déchets, etc.).</p> <p>Prévoir la desserte en réseaux divers, nécessaire à la viabilisation du site.</p>



Profil environnemental de l'aire d'étude du projet d'aménagement du secteur Alminoritz. Source : APGL, SITU.

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PIERRE-D'IRUBE

DE QUOI PARLE-T-ON ?

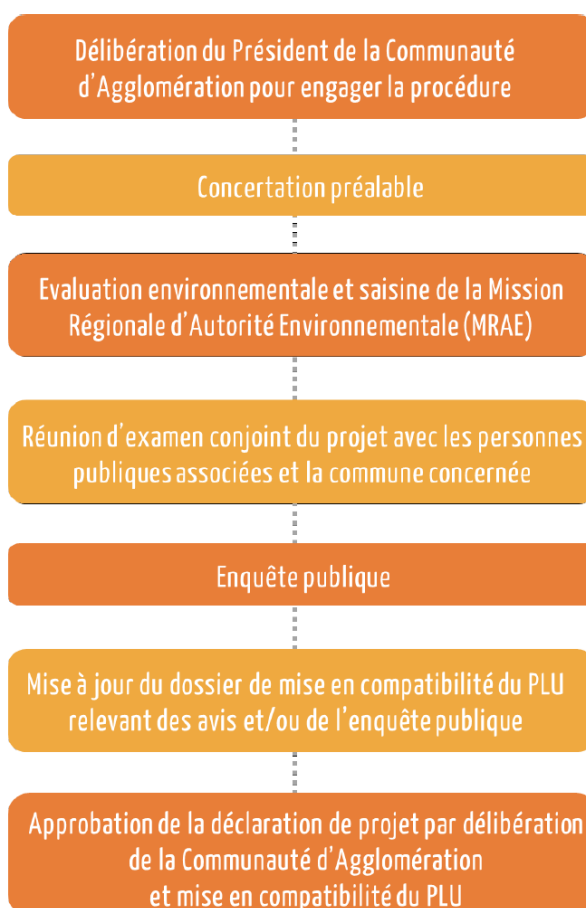
La procédure de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), concerne ici le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-d'Irube (PLU). Elle fait suite à la déclaration de projet du Secteur Alminoritz et conditionne la réalisation du projet.

Pour sa réalisation, le projet d'aménagement du secteur Alminoritz implique l'adaptation du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube : le terrain d'assiette est classé en zone 1AUy au Plan Local d'Urbanisme et ne peut donc pas accueillir de logement en l'état.

L'évolution du document d'urbanisme repose sur la modification du classement de la zone concernée, l'établissement de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP sur le secteur et d'une programmation de logements mixte et la modification de certaines règles d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre du projet.

Pour toutes les raisons exposées dans les pages précédentes, l'amélioration de l'offre en logement social, l'accès aux équipements publics et plus particulièrement à la natation pour les particuliers comme pour les scolaires et les associations, ainsi que le développement du quartier et plus largement de la commune, le projet d'aménagement du secteur Alminoritz est considéré comme présentant un **intérêt général**. La modification du zonage de 1AUy vers 1AU, la réduction en superficie des zones à urbaniser au profit des zones naturelles et l'établissement de deux OAP est alors rendue possible par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En tant qu'autorité compétente, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé, par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 30 septembre 2023, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-d'Irube et fixant les modalités de la concertation.



Les grandes étapes réglementaires. Source : CAPB.

Cette procédure participe à la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU de Saint-Pierre-d'Irube et notamment des orientations II.2, II.3 et II.4 :

- II.2 : « Poursuivre la politique d'équipement public et la préparation des conditions favorables à leur installation au cœur des nouveaux quartiers. [...] Permettre l'implantation d'équipements de proximité pour répondre aux besoins de la population et anticiper les besoins des futurs Hiriburutars. »
- II.3 : « L'aménagement des zones d'ensemble déjà urbanisables [pour permettre] de mettre en place une politique de l'habitat plus diversifiée et économe de la ressource foncière, notamment les sites de « Fagalde », « d'Alminoritz » et de « la Place Sud ». Les formes urbaines proposées permettent de favoriser les densités variées, alliant le collectif, le semi-collectif et l'habitat individuel. La question de la gestion économe de ces espaces sera au cœur des décisions [...]. »
- II.4 : « Pour atteindre les ambitions inscrites dans le PLH de la communauté de communes Nive-Adour [avant la création de la CAPB), la commune imposera aux opérateurs de logement un pourcentage significatif de logements sociaux pour toute opération d'aménagement. [...] Par ailleurs, la commune souhaite favoriser une opération d'envergure à vocation sociale, de manière à ce que les objectifs assignés à la commune en matière de création de logements locatifs sociaux soient atteints dans une courte période. »

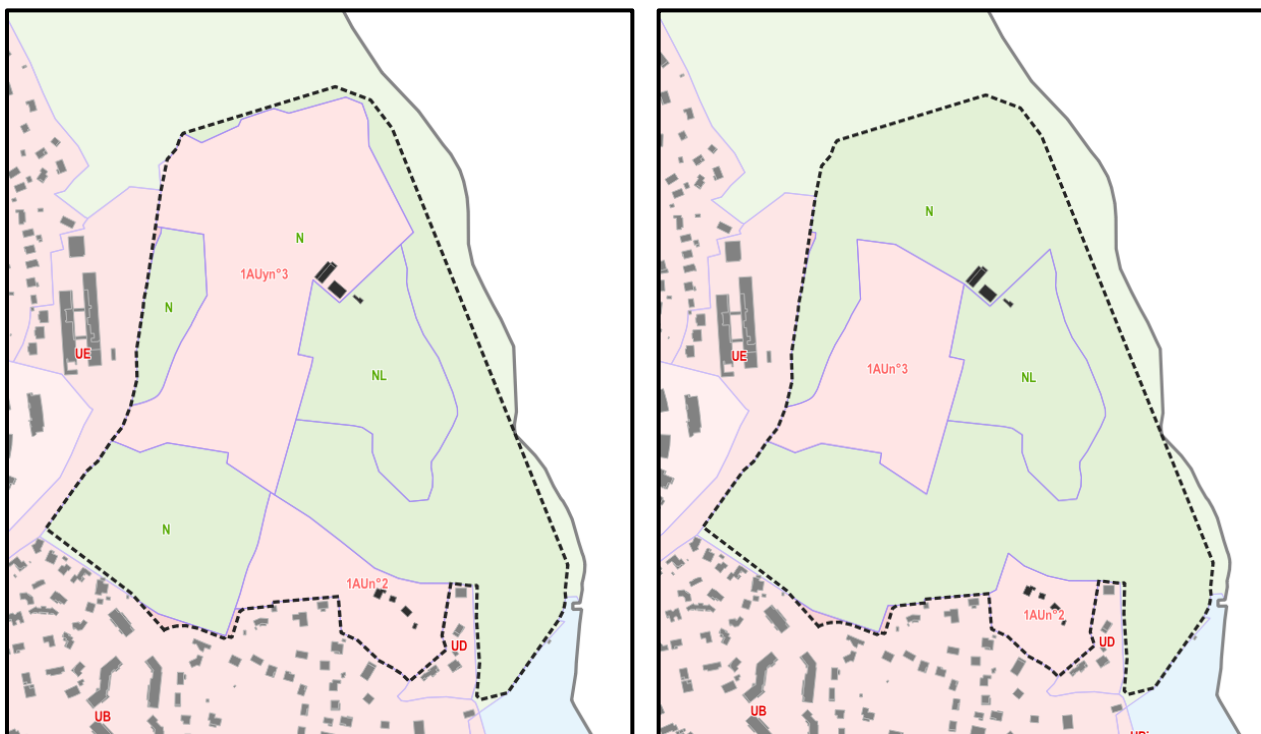
LE CONTENU DES MODIFICATIONS

Au regard de ce qui précède, il est donc envisagé de modifier le classement de la zone 1AUy située sur le secteur Alminoritz vers du 1AU afin de permettre la réalisation de logements. Les zones à urbaniser, dites « AU », sont réservées, au moment de l'élaboration du PLU, à une urbanisation future. Or, en zone AUy, les constructions à usage d'habitation sont interdites. Les OAP déjà existantes sont substituées à de nouvelles OAP reflétant les nouvelles ambitions de la commune. En outre, la superficie des zones AU est réduite au profit des zones naturelles, dans un souci de préservation de l'environnement.

Au vu du projet, il y a lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur et en particulier :

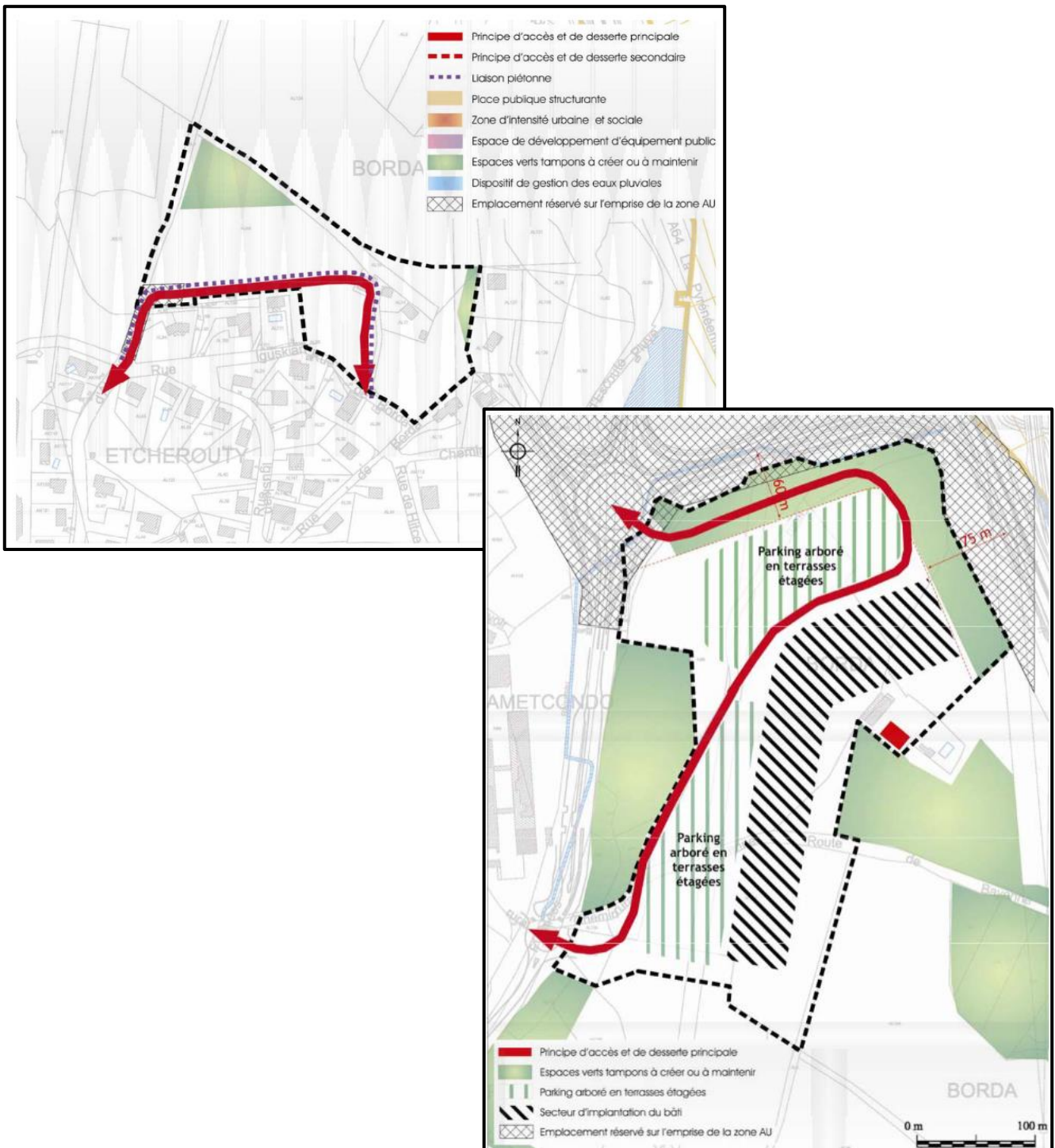
- Le plan de zonage
- Les orientations d'aménagement
- Le rapport de présentation

Extrait du document graphique du règlement du PLU en vigueur (à gauche) et la modification envisagée (à droite) :



Concernant les orientations d'aménagement : il conviendra de modifier les orientations d'aménagement « Alminoritz » et « Alminoritz Sud », afin de les adapter au projet et aux ambitions de la commune, les périmètres et les orientations actuellement en vigueur étant de fait obsolètes. Leur objectif reposera sur l'aménagement du site dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du quartier et de l'organisation des accès et déplacements. Elles seront adaptées et complétées en fonction des orientations retenues à l'issue de la concertation préalable.

Extrait des orientations d'aménagement du PLU en vigueur avant modification (Alminoritz Sud en haut à gauche et Alminoritz en bas à droite) :



LA CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

LE CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

L'aménagement du secteur Alminoritz par la création d'une nouvelle piscine et la production de logements sociaux, revêtant un caractère d'intérêt général, emporte l'adaptation du PLU de Saint-Pierre-d'Irube avec la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme régie par les articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Elle donne lieu à une évaluation environnementale et fait ainsi l'objet d'une concertation préalable en application de l'article L.103-2/1/c du code de l'urbanisme.

LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC

La concertation préalable se déroule du 15 novembre 2023 au 10 janvier 2024 inclus.

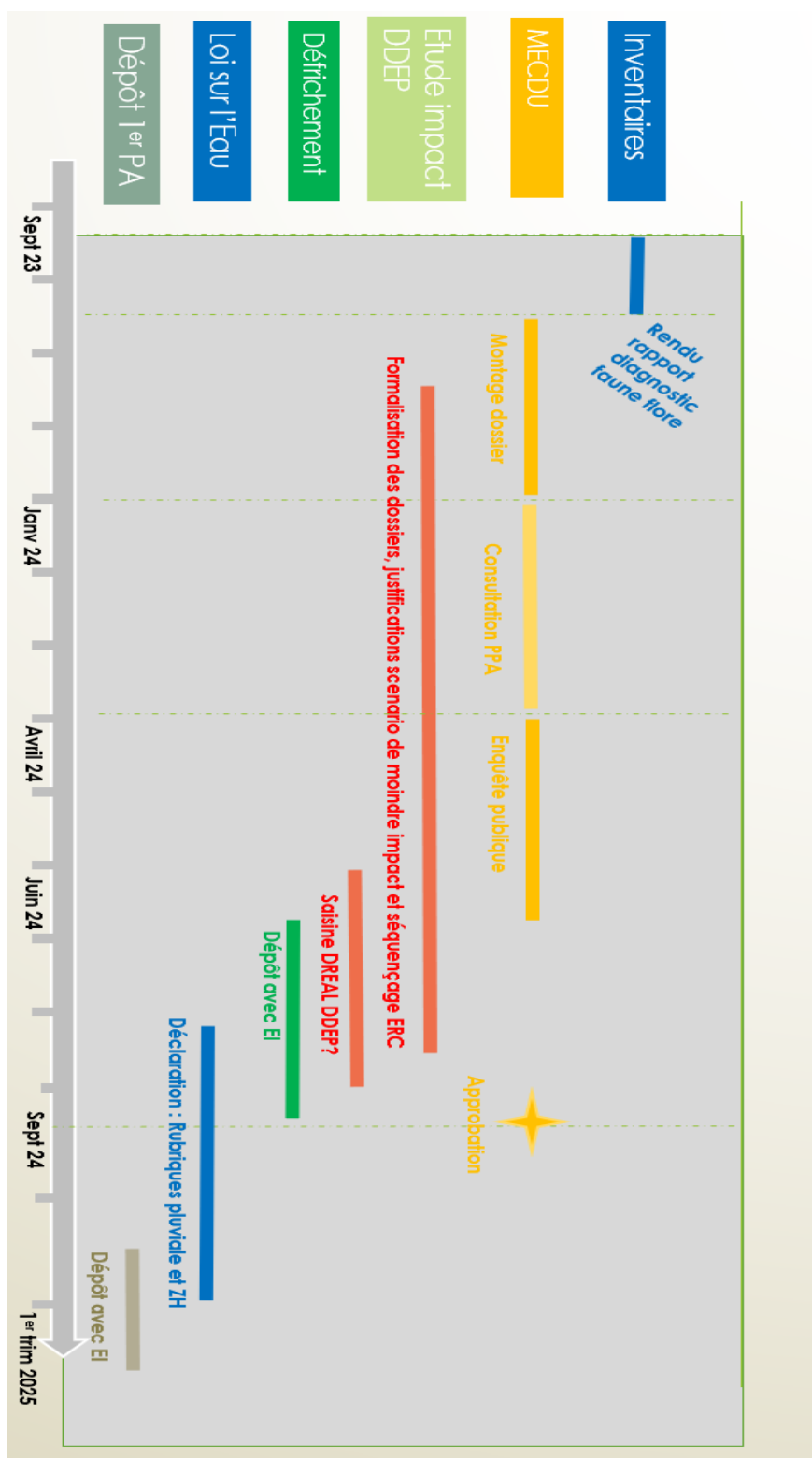
Pendant toute sa durée, le présent dossier de concertation exposant le projet et la mise en compatibilité du PLU est disponible :

- en version numérique accessible sur le site internet de la CAPB : <https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-reglementaires-1>
- en version papier, accessible en mairie de Saint-Pierre-d'Irube (1 Plaza Berri) ainsi qu'au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne), aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Des registres papiers sont mis à la disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations, accessibles en mairie de Saint-Pierre-d'Irube (1 Plaza Berri) ainsi qu'au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne) aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Une réunion publique est organisée le 18 décembre 2023 à 19h à la Salle de La Perle (29 avenue de la Basse Navarre, 64990 Saint-Pierre-d'Irube).

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE



A son issue, la concertation préalable fera l'objet d'un bilan dressé par l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique où l'ensemble des modifications envisagées au PLU sera à nouveau exposé.