



**Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx**  
 64 avenue Duvergier de Hauranne - 64100 BAYONNE  
 Tél : 05.59.74.02.57

**BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 13 FEVRIER 2025**

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : Marc LABÈGUERIE.

Date d'envoi de la convocation : 07/02/2025 Membres du Bureau en exercice : 24 (1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 15 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle SANOKI), le 13 février 2025 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 7 février 2025.

Président de séance : Marc BERARD

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 11/03/2025 - Certifié exécutoire le : 11/03/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

## Décision n°2025-06 – Avis sur le projet de demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme sur la commune de Bussunarits-Sarrasquette

La commune de Bussunarits-Sarrasquette a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 13 janvier 2025, dans le cadre d'une demande de dérogation préfectorale.

La commune ne dispose pas de document d'urbanisme. Comme toutes les communes au RNU, elle est donc soumise au principe d'urbanisation limitée (les constructions ne sont autorisées que dans les parties urbanisées de la commune). Pour pouvoir déroger à cette règle, des exceptions sont prévues dans le code de l'urbanisme, notamment lorsque le conseil municipal considère, par délibération motivée, que l'intérêt de la commune justifie une ouverture à l'urbanisation hors des parties urbanisées.

La commune, n'étant pas couverte par un SCoT opposable, doit donc obtenir cette dérogation du Préfet en application de l'article L142-5 du CU. Le préfet prend cette dérogation au regard de deux avis :

- l'avis de la CDPENAF ;
- l'avis du syndicat mixte du SCoT (SM SCoT).

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

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet d'ouverture à l'urbanisation.

### Nature de la sollicitation

L'ouverture à l'urbanisation est sollicitée dans le cadre d'un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction de plusieurs lots à bâtir –maisons d'habitation- (sur une partie de la parcelle ZI 0223). Le nombre de lots sera défini en fonction du projet.

### Le projet :

Terrain proposé à l'urbanisation : parcelle de 4 400 m<sup>2</sup> détachés de la parcelle ZI 0223 à diviser en plusieurs lots (aujourd'hui il est envisagé 4-5 lots)

Situation : Projet en continuité d'un premier lotissement situé à proximité de la Mairie et du trinquet

Assainissement et réseaux : des travaux devront être effectués pour le raccordement à l'électricité. Selon toute vraisemblance, assainissement individuel

Usage du sol : prairies (terrains appartenant à un agriculteur signataire de la délibération motivée).

L'ouverture à l'urbanisation proposée concerne en particulier plusieurs thématiques portées par le SCoT :

## **LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION ET LE RESEAU DE VILLES**

Ce lotissement se situe en second rang d'un premier lotissement réalisé à proximité de la Mairie, du trinquet et de l'église de Bussunarits. Ce secteur peut être considéré comme la centralité du village, même si ce

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 11/03/2025 - Certifié exécutoire le : 11/03/2025

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

dernier est en grande majorité constitué d'habitat diffus. Il semble que, sur le village, le positionnement de cette ouverture à l'urbanisation soit la plus pertinente.

## LA CONSOMMATION FONCIERE, LA DENSIFICATION ET LES FORMES URBAINES

La commune de Bussunarits est définie dans le SCoT comme un bourg de l'espace de vie intérieur. Il doit donc envisager son développement au regard des équipements dont il dispose et dans le respect de son identité villageoise.

Dans ce cas, la réalisation de 4-5 logements, sur une parcelle de 4 400m<sup>2</sup> (soit entre 1100 et 880m<sup>2</sup> par lot) dans un village qui n'a que peu d'équipements disponibles ne semble pas contradictoire avec les objectifs du SCoT.

### L'avis du Bureau du SCoT

---

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

Le SCoT arrêté vise à contenir l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols, pour répondre, entre autres, aux enjeux climatiques et agricoles. Le développement doit donc être envisagé dans les espaces déjà urbanisés, prioritairement dans les centres-bourgs. L'extension de l'enveloppe urbaine doit donc être une exception, être justifiée et intégrer les divers objectifs du SCoT, y compris, les prescriptions qualitatives.

**Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :**

- **Émet un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation, mais émet diverses demandes concernant le projet d'urbanisation.**

**Concernant la forme urbaine du projet**, le Bureau s'interroge sur les effets - à long terme - de conforter ce secteur par une succession de lotissements de maisons individuelles, et n'y est pas favorable.

En effet, les élus soulèvent souvent leur difficulté à créer les conditions de centralités vivantes, propices à la vie sociale, tout comme ils rappellent régulièrement leur attachement aux paysages locaux et s'inquiètent de leur banalisation par le développement de lotissements constitués de linéaires de maisons individuelles, au centre de leurs parcelles.

Aussi, le Bureau demande donc que la forme urbaine du projet dans le cadre du permis d'aménager ou de construire soit précisée, pour proposer une forme plus compacte, correspondant davantage aux formes d'urbanisation villageoises historiques des centralités en Pays basque.

**Concernant la densité du projet**, le Bureau rappelle que le SCoT arrêté définit des densités résidentielles minimales. Pour les bourgs de l'intérieur, dont Bussunarits fait partie, la densité doit être a minima de 15 logements par hectares.

Le projet proposé, avec 4-5 logements sur 4400m<sup>2</sup>, ne contribue pas à cet objectif. Ce qui conforte l'intérêt de revoir la forme urbaine du projet envisagé.

**Concernant la qualité des constructions**, le Bureau rappelle que les secteurs en extension devront favoriser la réduction de l'empreinte environnementale de l'urbanisation et mettre en œuvre des modalités constructives respectueuses de l'environnement.

- ➔ Rappelle le caractère exceptionnel d'une demande de dérogation et l'importance d'inscrire les développements envisagés dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du bassin de vie donc du PLUi.

Le Président,  
Marc BERARD

