



**Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx**

19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

**BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 11 AVRIL 2024**

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absent : Maud CASCINO

Date d'envoi de la convocation : 04/04/2024 Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 17 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 17
---

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 11 avril 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 4 avril 2024.

Président de séance : Marc BERARD

## **Décision n°2024-12 – 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 Lacarry-Arhan-Charritte-de-Haut**

La commune de Lacarry-Arhan-Charritte-de-Haut a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 26 février 2024 dans le cadre d’une demande de dérogation préfectorale<sup>1</sup>.

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<sup>2</sup>, 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).

### Nature de la sollicitation

L’ouverture à l’urbanisation est sollicitée dans le cadre d’une demande de certificat d’urbanisme de la Mairie pour la **création de deux lots à bâtir (parcelle ZA0110) sur 5300 m<sup>2</sup>. La commune souhaite acheter ce terrain en vue de maîtriser le prix de vente et s’assurer de la réalisation de deux résidences principales.**

Terrain proposé à l’urbanisation : détachement d’une parcelle de 5300 m<sup>2</sup>

Situation : Projet situé en extension du hameau de Charritte-de-haut.

Assainissement et réseaux : desservi par l’AEP et l’électricité, l’assainissement sera autonome et géré à la parcelle,

Usage du sol : prairies.

### **L’AVIS DU BUREAU DU SCOT**

---

Le SCoT, en cours d’élaboration 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 et à défaut dans leur continuité par la densification ou par le réinvestissement du bâti existant. L’extension de l’enveloppe urbaine doit donc être une exception, et être justifiée. Cette manière d’appréhender le développement urbain guide également les travaux en cours du PLUi.

Le Bureau syndical a salué la volonté de la commune de Lacarry de mettre en oeuvre une action publique foncière pour maîtriser la destination du projet, faciliter la réalisation de logements à destination de résidence principale et maîtriser les coûts de sortie de l’opération.

Rejoignant l’intérêt d’une acquisition de ce foncier par la collectivité pour conforter la centralité de Charritte de Haut, le Bureau syndical invite la commune à envisager une opération plus ambitieuse en termes de densité et de qualité des formes d’habitat produites que le projet évoqué dans le dossier de demande de dérogation (seulement deux lots à bâtir sur 5300m<sup>2</sup> de foncier).

---

<sup>1</sup> Dérogation au titre de l’article L.142-5 du Code de l’Urbanisme

<sup>2</sup> Cf. art L.111-4 et L.111-5

Dans l'esprit de l'opération Iratzabalia réalisée à Gotein-Libarrenx, chemin du lavoir, en 2005 (production de 4 logements avec jardin sur 1800m<sup>2</sup>), le projet de Lacarry-Arhan-Charritte-de-Haut pourrait proposer :

- une composition plus compacte pour envisager une production de logements plus importante,
- une consommation foncière par logement produit plus sobre, pour réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers
- une implantation plus proche des constructions déjà existantes, pour structurer le hameau et éviter le mitage
- un phasage de l'opération pour permettre à la collectivité de faire de la réserve foncière de moyen terme, si l'objectif est de ne sortir à court terme que deux logements.

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

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation.**
- ➔ **INVITE LA COMMUNE A RECONSIDERER LA FORME DU PROJET ENVISAGE SUR CE FONCIER TEL QUE PROPOSE PAR LE BUREAU.**
- ➔ **RAPPELLE LE CARACTERE EXCEPTIONNEL D'UNE DEMANDE DE DEROGATION 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