

**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 3 JUILLET 2025**

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : DE PAREDES Xavier, DUFAU Isabelle, Peio ETCHEBER, Marc LABÈGUERIE

Date d'envoi de la convocation : 26/06/2025 Membres du Bureau en exercice : 24 Membres du Bureau présents : 16 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16
---

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (salle Sanoki), le 3 juillet 2025 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 27 juin 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 : 15/07/2025 - Certifié exécutoire le : 15/07/2025

*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°2025-27 – 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 des Aldudes

La commune des Aldudes a sollicité le Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx le 24 juin 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 encore 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).

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

**L’ouverture à l’urbanisation est sollicitée dans le cadre d’un permis d’aménager pour la création d’un lotissement de 7 lots de 470 à 550m<sup>2</sup> sur une parcelle acquise dans le cadre d’un portage par l’EPFL.**

La commune a par ailleurs engagé un projet de réhabilitation de l’ancien presbytère, situé à proximité immédiate du futur lotissement, entraînant la création de 3 logements locatifs supplémentaires ainsi qu’un d’un local multiservice. Le risque inondation a bien été pris en compte

Terrain à ouvrir à l’urbanisation : 5800 m<sup>2</sup>, propriété EPFL

Nombre de lots : 7, entre 470 et 550m<sup>2</sup>

Situation : terrain accolé au cimetière, en limite immédiate du bourg

Occupation actuelle : Terrain actuellement occupé par une prairie, mais non déclarée à la PAC

Zonage dans le PLUi : zone urbaine mixte

### **L’avis du Bureau du SCoT**

---

Le SCoT arrêté vise à contenir l’étalement urbain et limiter l’artificialisation des sols, pour répondre, à la fois aux enjeux climatiques et agricoles mais également pour recentrer le développement résidentiel dans les centres-bourgs. Le développement doit donc désormais s’envisager en priorité dans les espaces déjà urbanisés. L’extension de l’enveloppe urbaine doit donc être une exception et intégrer les divers objectifs du SCoT, y compris, les prescriptions qualitatives.

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.

**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 : 15/07/2025 - Certifié exécutoire le : 15/07/2025

*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.*

Concernant la commune des Aldudes et la vallée des Aldudes, le Bureau souligne le fort investissement de la puissance publique et des habitants pour maintenir une attractivité et impliquer les acteurs économiques à réinvestir ce territoire.

Le Bureau constate toutefois que la commune des Aldudes continue de perdre des habitants malgré la croissance du nombre de logements, ces logements étant pour une part importante des résidences secondaires.

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

- ➔ **Émet un avis favorable à cette ouverture à l'urbanisation, au regard de sa localisation et de l'effort de densification effectué.**

**Le projet de la commune s'inscrit dans une logique de confortement et de redynamisation de son bourg.** L'effort de densification est à saluer, illustrant que des opérations plus denses et en confortement du centre-bourg sont possibles en Pays basque intérieur. De plus, ce lotissement contribuera à l'épaississement du bourg, dans une commune ayant connu un développement historique linéaire. Ce projet, dans le contexte spécifique des Aldudes, s'inscrit dans l'esprit du SCoT.

- ➔ Propose à la commune de déployer, dès à présent, un ensemble d'outils règlementaires pour que les logements ainsi créés soient et restent à destination de résidences principales et pour éviter la spéculation.

Par exemple :

- le PLUi Sud Basse Navarre pourrait imposer à tous logements nouveaux situés dans ce secteur d'être exclusivement à usage de résidence principale par la création d'une servitude dite « servitude de résidence principale » (Article L151-14-1 du code de l'urbanisme).
- Les actes notariés ou la mise en place de dispositif du Bail réel solidaire pourraient intégrer des clauses anti-spéculatives
- Etc...

- ➔ Encourage la collectivité à être particulièrement attentive à l'insertion urbaine des constructions dans le paysage du village et à la qualité des constructions qui devront favoriser des matériaux respectueux de l'environnement et des modalités de constructions privilégiant le bioclimatisme.

Le Président,  
Marc BERARD

