



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Urbanisme, risques**

Affaire suivie par Frédéric ALDEBERT
Pôle Urbanisme Béarn
Tél : 05 59 80 88 06
Mél : frederic.aldebert@pyrenées-atlantiques.gouv.fr

Pau, le 15 décembre 2025

Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires
et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques
à

Monsieur Fernand MARTIN
Maire de la commune de BUZY

Objet : Révision du PLU de Buzy – Observations complémentaires de l'État suite au mémoire en réponse fourni par la collectivité

Monsieur le Maire,

Je reviens vers vous suite à la transmission de votre mémoire en réponse concernant l'avis de l'État sur le PLU de Buzy « arrêté » en date du 18 décembre 2024, ainsi que suite aux échanges de la réunion de travail du 26 septembre dernier avec mes services.

Nous souhaitons tout d'abord **souligner les évolutions positives apportées au document et le travail constructif réalisé.**

L'affichage d'un scénario démographique révisé, **tablant sur 1200 habitants à l'horizon 2045** avec un palier intermédiaire à 1138 habitants en 2038 (soit une croissance annuelle moyenne d'environ 0,8 %), apparaît **nettement plus cohérent que celui initialement présenté.**

Ce scénario, fondé sur deux périodes distinctes (2026-2031 et après 2031) offre une meilleure progressivité du développement communal et permet un calage temporel plus en phase avec le SCoT en ce qui concerne l'ouverture d'environ 5 Ha de zones à urbaniser (64 logements neufs):

- A l'approbation du PLU : 2,35 Ha (28 logements)
- A « moyen/long terme » : 2,94 Ha (36 logements)

Si le nombre de logements à produire et la consommation foncière restent similaires au projet précédemment proposé, la répartition dans le temps est **désormais plus adaptée et l'introduction d'un phasage des zones à urbaniser contribue à la maîtrise du projet** ainsi qu'à une gestion plus économe de l'espace.

Ces ajustements répondent de manière plus significative aux observations formulées dans le courrier en date du 15 avril 2025 et l'avis de l'État relatif à l'arrêt du document.

Pour autant, certains **points de vigilance** doivent être relevés afin de sécuriser la démarche :

Tout d'abord, nous appelons votre attention sur la durée du projet : un PLU est en principe conçu pour une échéance d'environ dix ans et le choix d'un horizon à vingt ans présente donc un caractère atypique.

À cet égard, nous vous rappelons que conformément aux dispositions de **l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme**, certaines zones classées à l'urbanisation pourraient être frappées de caducité au bout de 6 ans, notamment en cas d'absence d'ouverture à l'urbanisation ou d'acquisitions significatives.

Afin de garantir l'opérationnalité et la cohérence temporelle des projets, il est demandé à la collectivité de **fournir un échéancier prévisionnel et conditionné d'ouverture à l'urbanisation** sur l'ensemble des OAP (Tableau global indiquant l'ouverture à l'urbanisation des OAP).

Ce phasage, en programmant l'ouverture des zones, doit permettre de questionner et justifier l'organisation de ces nouvelles OAP.

Aussi s'il est bien indiqué que les objectifs « moyen terme » se réfèrent aux ouvertures à l'urbanisation postérieures à 2031, et « long terme » aux ouvertures postérieures à 2038, il est dommageable que les objectifs postérieurs à 2031 soient indistinctement classés en « échéance prévisionnelle à moyen/long terme » sans aucune autre précision.

Ensuite la zone « Ner » ne pourra être maintenue dans le zonage compte tenu du caractère agricole des parcelles agricoles concernées.

Enfin, je me permets de préciser que même si le SCoT de la vallée d'Ossau n'est pas encore entré en vigueur, il convient d'anticiper ses futures prescriptions.

A ce titre alors que celui-ci prévoit un objectif de densité de 15 logements à l'hectare pour votre collectivité, il apparaît que vos Orientations d'Aménagement et de Programmation n'en affichent actuellement que 11 à 12 logements à l'hectare.

Si à ce stade aucune contrainte réglementaire n'impose une mise en compatibilité immédiate, celle-ci sera nécessaire à terme.

En conclusion, sous réserve de ces observations, il apparaît que les évolutions apportées au document constituent une base de travail beaucoup plus solide et cohérente que la précédente, et je vous encourage à la poursuite de son élaboration.

Comme indiqué lors de nos différents échanges, **il serait préférable, au vu des modifications significatives apportées au document depuis son dernier arrêt, d'effectuer un nouvel arrêt de celui-ci.**

A défaut nous vous encourageons à **intégrer l'ensemble des éléments complémentaires, ainsi que votre mémoire en réponse, au dossier d'enquête publique**, afin de sécuriser juridiquement au mieux le document et d'en conforter la légalité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des
Territoires et de la Mer,



*Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,
la Directrice Adjointe*

Isabelle SENDRANÉ

Pour le Directeur Départemental
des Territoires de la Mer
la Directrice Adjointe

Isabelle SENDRAN 