

Indivision CAUMONT
chez M. Francis Caumont
408, route Sallaberry
64990 – Lahonce

Mme la Commissaire enquêteur
du dossier de révision du PLU de
la commune de Lahonce
Mairie de Lahonce
700, avenue de l'Abbaye
64990 – Lahonce

Lahonce, le 19 décembre 2019

**Objet : formulation d'observations
dans le recueil de l'enquête publique
organisée à l'occasion de la procédure
d'adoption du projet de PLU révisé de
la commune de Lahonce.**

Parcelles foncières situées à Lahonce
cadastrées AK 53, 54, 56, 124, 125, 129
et 130.

Madame la Commissaire enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous adresser, au nom de l'indivision Caumont, constituée de M. François Caumont, M. Daniel Caumont, Mme Marie Heynard, M. Francis Caumont, propriétaire d'un tènement foncier de plusieurs parcelles sur la commune de Lahonce, les présentes observations concernant le projet d'adoption du plan local d'urbanisme de la commune de Lahonce, dans le cadre de l'enquête publique organisée du 18 novembre au 20 décembre 2019.

I. Rappel des caractéristiques des parcelles foncières

Il s'agit d'un tènement foncier située sur la commune de Lahonce, en bordure de la route de Sallaberry, composé des parcelles cadastrées AK 53, 54, 56, 124, 125, 129 et 130, représentant une superficie de 2 ha 54 a 48 ca, à moins de 500 m du centre du village, regroupées au Lieu dit « Bergounet ».

Ces parcelles foncières sont situées en zone 1 AUc du PLU.
Par ailleurs, l'ensemble des parcelles foncières est compris dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) renouvelée pour une période de 6 ans, à compter du 27 septembre 2016.

Dans le projet de zonage du PLU en révision de la commune, soumis à l'enquête publique, la plus grande partie de ces parcelles est classée en zone A (agricole), une autre partie, en bordure de la route de Sallaberry est classé en zone UB ; la frange Ouest de la parcelle AK 53 et les parcelles AK 124 et 127, en zone NBd, et grevées d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC).

PLU actuel			Projet de révision PLU				
n°	Zonage	Superficie ha	n°	Zonage			Superficie ha
				UB	A	NBd	
AK 53	1AUc	0,7217	AK 53		0,5267	0,1950	0,7217
AK 54	1AUc	0,3967	AK 54	0,1713	0,2254		0,3967
AK 56	1AUc	0,1375	AK 56	0,1375			0,1375
AK 124	1AUc	0,0089	AK 124			0,0089	0,0089
AK 127	1AUc	0,0058	AK 127			0,0058	0,0058
AK 129	1AUc	1,2212	AK 129	0,3600	0,8612		1,2212
AK 130	1AUc	0,0530	AK 130	0,0530			0,0530
		2 ha 54 a 48 ca		72 a 18 ca	1 ha 61 a 33 ca	20 a 97 ca	2 ha 54 a 48 ca

II. L'incohérence du changement de zonage de 1AUc (à urbaniser) à A (agricole) d'une partie des parcelles foncières.

Le nouveau zonage proposé nous apparaît constituer une erreur manifeste d'appréciation au regard des éléments anciens et récents, ci-après.

1. Evaluation environnementale du SCOT de l'agglomération de Bayonne et du Sud ses Landes

La commune de Lahonce est identifiée comme bourg dans lequel il faut maîtriser les formes du développement de sa centralité (p. 331 – *Evaluation environnementale – Armature urbaine de projet de SCOT*). Le renforcement du cœur de bourg peut être couplé par la création de nouveaux quartiers structurés, centres de bourgs anciens, centres de quartiers structurés (p. 368 – *Les orientations du SCOT...en matière d'habitat*).

2. Orientations d'aménagement de janvier 2010 - PLU de Lahonce

La totalité des parcelles du secteur « Bergounet » est comprise dans le périmètre de la ZAD la Fontaine (depuis le 19/11/2008), en zone AU, avec mixité sociale et développement de commerces (p. 2 – *Orientations d'aménagement – 1. Objectifs*).

3. Règlement de la zone 1AUc actuelle du PLU de Lahonce

La zone 1 AUc est la zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat

Y est autorisée...sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation d'un nombre minimum de 15 logements par hectare, comportant 25% de logements de type PLUS, PLS ou PSLA (p. 35 – *PLU - Règles d'urbanisme – Art 1AU-2 – Septembre 2015*).

4. *Argumentation des raisons du choix du projet (p. 167 du rapport de présentation)*

L'inventaire des terres agricoles exploitées est faux (zone hachurée rouge), qui recouvre les parcelles foncières « Bergounet » propriété de l'indivision : elles ne sont plus exploitées depuis des lustres.

5. *EPFL-Pays Basque - Conseil d'Administration du 28/09/2018- Procès verbal.*

« Caractérisé par une forte croissance démographique entre le début des années 1970 et la fin des années 1990, le développement urbain de la commune s'est principalement traduit par la constitution de lotissements ou d'habitat diffus très généralement déconnectés du centre-bourg. Dans l'objectif de redynamiser son centre...la commune de Lahonce, après des années de prospective, a pu fixer les principaux enjeux de développement local...dont notamment la maîtrise des opérations d'aménagement ...en identifiant les fonciers à enjeux qui participeront directement à terme à la centralité élargie du village. Cela s'est traduit par l'instauration d'une 1^{ère} Zone d'Aménagement Différé (cf. arrêté préfectoral du 11/09/2008), comprenant les parcelles foncières du secteur Bergounet, ciblées comme stratégiques dans l'objectif de la commune de conduire un projet d'aménagement d'ensemble,... adapté aux besoins du village et consolidant l'armature de la centralité urbaine.

Cette volonté de la commune s'est poursuivie par la création de la nouvelle Zone d'Aménagement Différé du centre-bourg, le 27 septembre 2016 (cf. arrêté préfectoral n° 64-2016-09-27-0002 du 27/09/2016), dont le périmètre est resserré autour des secteurs Bergounet et Elissalde.

6. *EPFL-Pays Basque - Conseil d'Administration du 26/04/2019- Extrait du procès verbal.*

« Par délibération du 10 septembre 2018, la commune de Lahonce sollicitait l'EPFL Pays Basque pour...engager des négociations amiables sur le secteur « Bergounet » et engager parallèlement la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'art R 112-5 du code de l'expropriation pouvant conduire in fine, à défaut d'accords amiables, à l'acquisition des fonciers identifiés par voie d'expropriation et par délibération du 28 septembre 2018 l'EPFL Pays Basque acceptait les sollicitations de la commune de Lahonce.

En synthèse, il a été acté les modalités partenariales avec la commune de Lahonce, par la signature d'une Convention d'Action Foncière précisant :

- les outils et moyens confiés à l'EPFL pour parvenir aux objectifs de maîtrise foncière ;
- que les biens acquis seront portés...durant la durée conventionnée (20 ans) ;
- que les frais de portage (1%) seront annuellement appliqués au capital restant dû,
- qu'en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération ».

7. *Convention d'Action Foncière avec l'EPFL Pays Basque, secteurs « Elissalde et Bergounet » – Compte rendu du Conseil municipal de Lahonce du 11 avril 2019.*

Le conseil municipal décide à l'unanimité :

Article 1 : de valider la modalité de portage de « 20 ans par annuités » proposée par l'EPFL Pays Basque...

Article 2 : d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « Elissalde et Bergounet »...et d'autoriser M. le Maire à signer les documents nécessaires à son application »

8. *En date du 28 juin 2019, l'indivision Caumont, recevait une offre d'achat de 950 000 € de l'EPFL Pays Basque, autorisée par la commune de Lahonce, pour l'ensemble des parcelles d'une contenance de 25 448 m², en zone 1 AUc, sur la base d'une estimation sommaire du service des Domaines.*

Conclusion 1 : au regard de ces différentes remarques, il est clair que la proposition d'une valeur d'achat du foncier à hauteur de 950 000 €, pour un tènement foncier de 25 448 m², dont 16 133 m² en zone A (agricole) et 2 097 m² en zone naturelle (NBd), ne peut résulter que d'une erreur manifeste dans la qualification de ce foncier dans le projet de zonage du PLU qui venait d'être approuvé par le Conseil municipal quelques jours avant, soit le 17 juin 2019.

Conclusion 2 : l'indivision Caumont demande le maintien de l'intégralité des parcelles foncières en zone 1AU1 ou UB, dans le projet de zonage du PLU révisé, permettant une opération d'aménagement d'ensemble, en conformité avec le règlement de zone 1AUc du PLU actuel.

Ce, pour les raisons supplémentaires ci-après.

III. Le maintien en zone 1AU de la totalité des parcelles foncières situées au Lieu dit « Bergounet » est parfaitement compatible avec le projet de révision du PLU.

L'examen du dossier soumis à l'enquête publique nous permet de constater que le **maintien des parcelles foncières en zone 1AU1, ou le classement en zone UB**, n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU en révision, tant sur le plan de la cohérence territoriale, que de l'aménagement et des déplacements urbains, que du développement durable et que des risques environnementaux.

1. **Il participe à conforter la centralité du bourg**, à moins de 500 m de l'abbaye, et à proximité immédiate de plus de la nouvelle zone UE « l'Eglise » à moins de 200 m, destinée à l'implantation d'équipements collectifs structurants, desservie par la voie de Barrandegi.
2. **Il permet de disposer d'un espace foncier de qualité**, proche du centre-bourg, suffisamment important pour permettre une opération d'aménagement d'habitat économe en énergie, en mixité sociale, avec du Logement Locatif Social, des jardins partagés, une densité relative évitant une urbanisation en étalement linéaire le long des voies de circulation, des déplacements courts.
3. **Il n'est concerné par aucune contrainte environnementale** : ZNIEF, zones Natura 2000, trames bleues et vertes et corridors écologiques ; il ne porte aucune atteinte à la biodiversité.
4. **Il participe à la bonne gestion des effluents, à proximité immédiate du réseau d'assainissement collectif**, (situé sous la route de Sallaberry et la voie de la Fontaine), contrairement aux autres espaces fonciers projetés, zones 1AU1 et 1AU3, chemin Pédegain, route d'Urcuit et route de Mouguerre, majoritairement en assainissements individuels.
Les réseaux d'eau potable et électricité desservent l'ensemble du foncier par la route de Sallaberry.
5. Le maintien de la partie du foncier (prévue en révision du PLU en zone A agricole), en zone 1AU ou UB, n'a aucune influence sur la requalification d'une partie du territoire communal opérée par la révision du PLU, dès lors **qu'il ne représente que 0,66 % du total des zones A (agricoles)** dans le projet de révision (244,51 ha en zone A en 2019, au lieu de 177,07 ha dans le PLU de 2011).
6. Il participe au renouvellement du quantum des **surfaces disponibles pour le logement dans l'enveloppe urbaine de centre-bourg**, au lieu de procéder à l'extension de foncier disponible en dehors des zones urbaines : zone 1AU1, créée le long de la route d'Urcuit (1 ha 55 ca) – p. 180.

En effet, dans le PLU actuel, l'ensemble du foncier situé Lieu dit « Elissalde, entre la rue de Barrandégui, le chemin rural d'Elissalde et l'avenue de l'Abbaye, est situé en zone UB (AK 164), 1AUb (AK 145), 1AUa (AK 144), soit une zone urbaine et une zone d'urbanisation future (comprises dans le périmètre de la ZAD à vocation d'habitat depuis plus de 10 ans) ; mais dans le projet de zonage révisé, il est institué une protection en Espace Vert Protégé autour de la maison de maître « Lhoste » (AK 164, en zone N) ; mais surtout, il est créé une zone d'équipements UE , sur les parcelles AK 144 et 145.

Il en résulte que le centre-bourg élargi, voit se réduire le potentiel de densité qui est recherché aujourd'hui dans les politiques d'urbanisme (« densifier et/ou redensifier l'existant ») ; ce potentiel étant reporté sur le secteur Irigoïn à plus de 600 m, avec un étalement géographique Est/Ouest, sur des terrains non équipés en assainissement collectif (1AU1 et 1AU3).

Aussi, Il n'apparaît pas cohérent, en termes d'aménagement de l'espace, de créer une zone d'équipement et de services à l'habitant à cet endroit, et de supprimer

sur le secteur Bergounet, situé à 200 m, 16 133 m² à urbaniser, compris dans le périmètre de la ZAD, créée à cet effet, depuis 2006.

Sur ce point de la gestion économe de l'espace, l'avis de l'Etat émis le 16 octobre 2019, suggère que la commune investisse en 1^{er} lieu les espaces identifiés en densification, avant de consommer ceux situés en extension.

Le maintien de la totalité des parcelles « Bergounet » en zone de densification proche du centre-bourg et de la zone d'équipements UE projetée (Secteur A : centre bourg), peut être compensé par la suppression de la zone en extension 1AU1 (secteur B : Irigoïn).

Cf. schémas p. 175 et p 179.

Cela se traduit de plus par une *économie importante de coûts de voiries* et équipements de liaison à créer, mettant en communication les 3 zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 (*OAP p. 9*) ; alors que la situation du foncier « Bergounet », ne nécessite qu'un élargissement à 8 m de plate-forme de la route de Sallaberry, dans le prolongement de la voie de Barandéguy (*Emplacement réservé n° 2 au profit de la commune*).

Conclusion 3 : tant sur le plan de l'économie générale du projet de révision, que sur le plan plus technique, le maintien de la totalité des parcelles foncières « Bergounet » en zone 1AU1 ou UB, apparaît justifié.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous sollicitons la modification du zonage projeté pour les parcelles AK 53, 54, 56, 124, 125, 129 et 130, soit en zone 1AU1, soit en zone UB du PLU, en conservant les dispositions règlementaires de la zone 1AUc, du PLU actuel.

Nous vous remercions, de bien vouloir porter auprès de la commune de Lahonce, votre avis favorable à notre demande, motivée par les observations et remarques ci-dessus.

Nous tenant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions de croire, Madame la Commissaire enquêteur, en l'assurance de notre considération respectueuse.

M. François CAUMONT

M. Daniel CAUMONT

Mme Marie HEYNARD

M. Francis CAUMONT