

Monsieur Patrick BARBASTE
La Bourdonniere
11 rue Elisabeth
68100 MULHOUSE

Par courriel à : patrick.barbaste@laposte.net

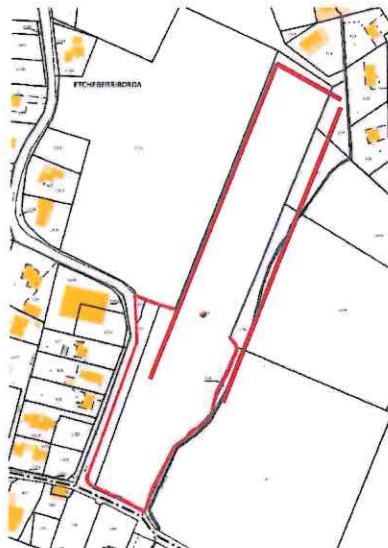
Madame la Président de la commission d'enquête
Enquête publique unique portant sur le PLUi et le PDA
Maison de la Communauté - Pôle Amikuze
35 rue du Palais de Justice
64120 Saint-Palais

A l'attention de la Commission d'enquête relative au PLUi Amikuse

Objet : Demande de changement de zonage

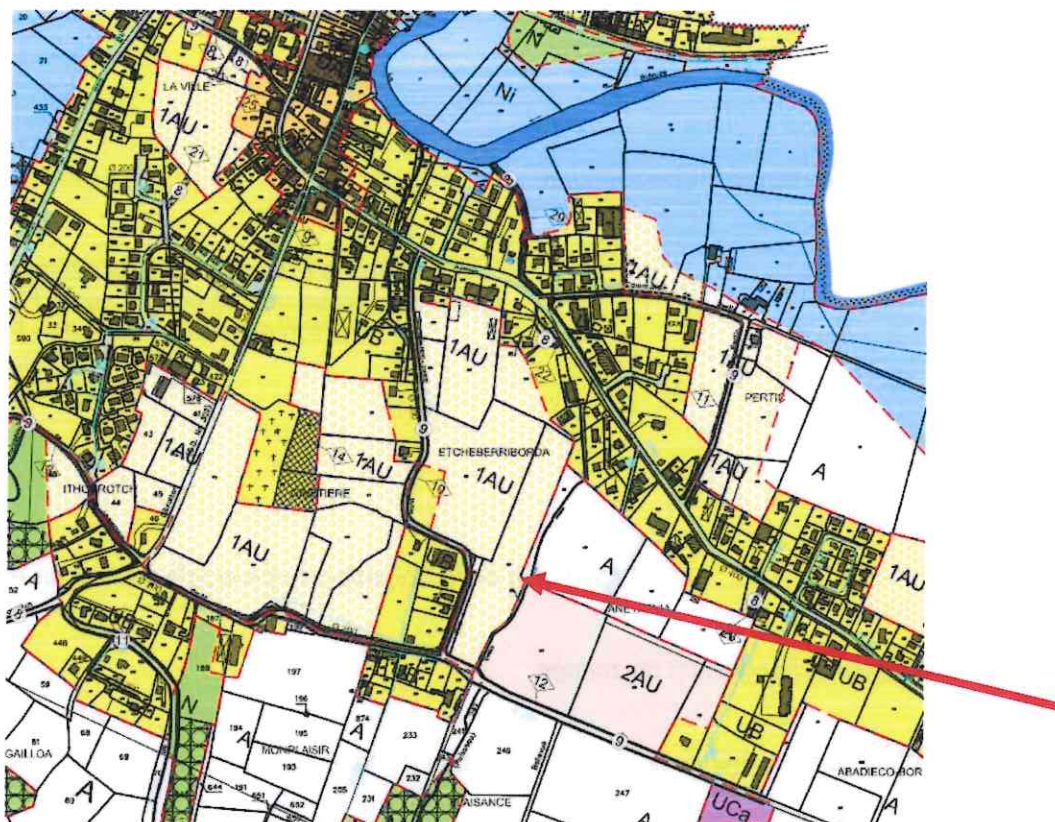
Mesdames et Messieurs, membres de la Commission d'enquête,

Je suis actuellement – avec ma mère et ma sœur - propriétaire des parcelles cadastrées section B, n° 160, 161 et 162 (en rouge sur l'extrait cadastral qui suit), sises route du Mont Saint-Sauveur, sur la commune de SAINT-PALAIS, représentant une superficie de 2,5 ha :



Je souhaiterais attirer votre attention sur le zonage pressenti pour ce secteur par le futur PLUi.

Le PLU actuellement en vigueur classe le secteur où se situent mes parcelles en zone 1AU au PLU :



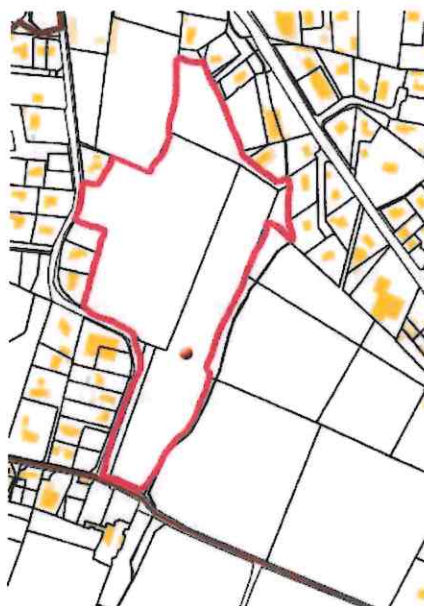
Le règlement actuel de cette zone permet, outre les agrandissements et annexes, les constructions à usage d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôtelier dès lors qu'elles sont réalisées :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie minimale de un hectare
- et utilisant une surface hors-œuvre nette de 2400 m² par hectare,
- sous réserve qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone portant sur l'organisation des communications et la desserte par les réseaux
- et à condition, pour ce qui concerne les activités artisanales ou de service, qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique

Ce seuil peut être réduit sous certaines conditions.

Le secteur est donc constructible.

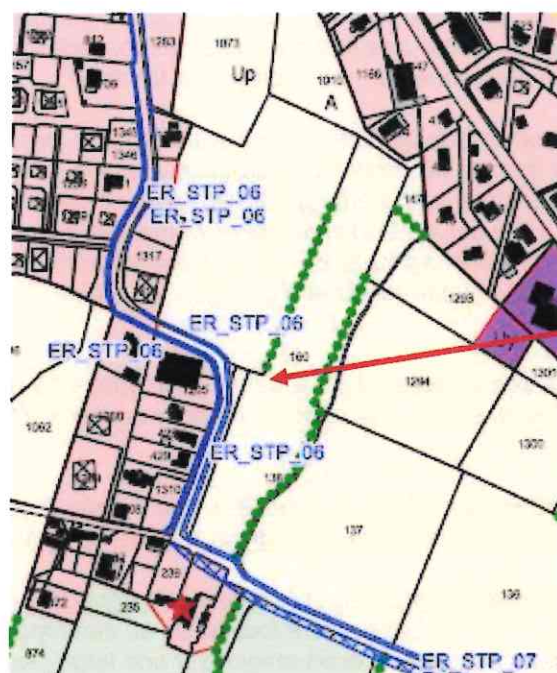
J'attire d'ailleurs ici votre attention sur le fait qu'un permis de construire - PC 64 493 2500001 - a été accordé (à la SAS CAPCAZAL), le 7 mai 2025, pour la construction de bâtiments d'artisanat de commerce de détail, sur les parcelles cadastrées B160, B161, B162, B1315, B1010 et B147 :



Je joins l'arrêté de PC au présent courrier.

Cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun recours et peut donc d'ores et déjà être mise en œuvre, nonobstant les nouvelles dispositions du PLUi qui seront adoptées.

S'agissant justement de ces nouvelles dispositions, le projet de PLUi prévoit de classer le secteur en zone A (4.2 Règlement graphique, Planche A, feuilles 13 à 18) :



Ce classement restreint considérablement les possibilités constructives.

Mais surtout, ce classement ne se justifie pas, plusieurs arguments plaidant bien au contraire pour conserver le zonage 1AU.

En premier lieu, et ainsi qu'il vient d'en être fait état, une importante zone d'activités, composée de de bâtiments d'artisanat et de commerce de détail, va voir le jour, sur les parcelles cadastrées B160, B161, B162, B1315, B1010 et B147.

Il serait par conséquent totalement incongru et incohérent qu'une zone d'activités se voit classée en zone A !

En deuxième lieu, le zonage 1AU, tel qu'il existe aujourd'hui et mériterait d'être conservé, se justifie parfaitement par la situation de cet ensemble de parcelles qui se trouve enserré, au Nord, à l'Ouest, au Sud et à l'Est en partie, par la zone bâtie du bourg.

Cet état d'enclavement conduit à regarder l'actuelle zone 1AU comme une dent creuse qui, de ce fait, mérite de conserver son caractère urbanisable.

Il est d'ailleurs à noter que cette proximité d'avec la partie urbanisée de la commune permet au secteur de jouir d'une parfaite desserte par les réseaux (en atteste le PC délivré le 7 mai 2025), justifiant là encore le maintien de son classement en zone 1AU.

Cette desserte constitue le fondement même du classement en zone 1AU au vu de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme selon lequel un tel zonage est fondé dès lors que « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ».

En troisième lieu, les conditions justifiant un classement en zone A ne sont pas remplies.

L'article R. 151-22 du code de l'urbanisme conditionne en effet le classement en zone A au « potentiel agronomique, biologique ou économique » des terres concernées.

Or en l'espèce, le secteur ne présente pas les caractéristiques justifiant son classement en zone agricole. Il n'est pas ou plus exploité à des fins agricoles, ne possède pas de potentiel agronomique particulier et s'inscrit dans un environnement principalement urbanisé.

Certes, la jurisprudence admet le classement en zone A de terrains lorsque ceux-ci sont simplement « insérés dans un secteur à dominante rurale et à caractère agricole ». Mais tel n'est assurément pas le cas en l'espèce puisque, comme cela a été rappelé et apparaît clairement sur les plans, le secteur se trouve enserré, au Nord, à l'Ouest, au Sud et à l'Est en partie, par la zone bâtie du bourg. Il ne jouxte que sur sa partie Sud-Est la zone agricole ce qui est assurément insuffisant pour le considérer « inséré » dans un secteur à dominante rurale et à caractère agricole.

En troisième lieu, à l'appui des arguments précédents, permettez-moi de rappeler que la commune comme la communauté d'agglomération ont toujours eu pour ambition de favoriser le développement économique du territoire.

Cette volonté se traduit à travers le PADD du futur PLUi dont l'axe 7 est consacré précisément à « soutenir le dynamisme local en favorisant l'installation, le maintien et l'essor des entreprises ».

L'objectif affiché est de « Prioriser le maintien et le développement des activités économiques in situ, là où elles se trouvent aujourd'hui (qu'elles soient localisées au sein comme en dehors de ZAE) » de façon notamment à « maintenir de l'activité économique sur une large partie du territoire ».

Le PADD rappelle à ce sujet que l'organisation d'Amikuz, se trouve en partie structurée autour de la polarité de Saint Palais « dont l'étendue des services et la vitalité constituent pour l'ensemble du territoire des atouts majeurs à défendre et consolider ».

Le diagnostic du territoire a également fait ressortir comme enjeu :

ENJEU3/ Soutenir et pérenniser l'économie locale.

ENJEU3.1/ La pérennisation des activités économiques existantes et si possible leur maintien / développement sur site.

ENJEU3.2/ Une localisation adaptée pour chaque type d'activités (commerces services artisanat compatible avec un voisinage d'habitat en centre bourg) et plus économe en foncier

Maintenir le classement en 1AU permettra de répondre à cet objectif puisque d'ores et déjà le projet d'urbanisation du secteur vient répondre aux besoins de la société d'autocars HIRUAK BAT dont les bâtiments sont devenus trop exiguës.

Cette entreprise familiale de transports de voyageurs est implantée sur la commune de Saint-Palais depuis 1967. Elle constitue aujourd'hui l'un des piliers de notre tissu économique local avec 70 salariés et une flotte de 65 véhicules.

Ayant remporté un appel d'offres pour le réseau TXIK TXAK leur demandant d'assurer le développement de transport de proximité, notamment entre le Pays Basque intérieur et la Métropole Bayonnaise, ce sont désormais plus de 25 bus qui sont dans le carnet de commandes de l'entreprise pour assurer l'exploitation de ce réseau.

Cette entreprise, depuis toujours implantée sur l'Avenue de Navarre, par le maintien d'un classement en 1AU, aurait ainsi l'opportunité d'assurer son développement.

Mais cette entreprise n'est pas la seule à exprimer des besoins.

Depuis plusieurs années, les entreprises locales alertent les pouvoirs publics sur les difficultés croissantes qu'elles rencontrent pour trouver des fonciers adaptés au développement de leurs activités. Cette tension constitue aujourd'hui un frein réel à leur croissance et, à terme, à leur maintien sur le territoire.

Le maintien de la zone 1AU permettra aux acteurs économiques de se développer sans être contraints de quitter leur bassin de vie.

Ont ainsi déjà, entre autres, manifesté leur intérêt pour s'implanter sur le secteur :

- Un cabinet de kinésithérapie
- Un menuisier historiquement implanté à Saint-Palais,
- Un peintre,
- Un restaurateur en recherche active d'un site pour créer son laboratoire

À chaque fois, il s'agit d'entreprises locales.

À chaque fois, il s'agit d'emplois non délocalisables.

Le Centre Hospitalier de la Côte Basque s'est également montré intéressé pour créer sur le secteur une unité de logements post-opératoire, ainsi que de l'habitat à destination des personnes fragilisées par des maladies neurodégénératives.

En quatrième et dernier lieu, si la réduction de la consommation d'espace naturel et agricole constitue assurément un enjeu aujourd'hui pour la communauté d'agglomération, afin d'atteindre l'objectif ZAN, celle-ci ne pourra néanmoins pas se retrancher derrière cet argument pour justifier le déclassement de la zone 1AU en zone A.

En effet, et ainsi qu'en fait état le rapport de présentation (1.3. Exposé & justification des choix retenus, page 12), « l'objectif de consommation d'ENAF, fixé sur la période 2021-2041, intègre les opérations déjà engagées appelées communément « les coups partis », entre les 1er janvier 2021 et 2025, c'est-à-dire les autorisations d'urbanisme délivrées durant cette période ».

Autrement dit, et a fortiori, puisqu'il est tenu compte des autorisations délivrées et non pas des travaux effectifs, le permis délivré le 7 mai 2025 a déjà été pris en compte (non sur la période de référence 2011/2021 mais sur la période 2021/2031), et a donc été retranché de la capacité restante à urbaniser.

En définitive, il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le classement en zone A de l'actuelle zone 1AU n'est pas justifiée et relève d'une erreur d'appréciation.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente contribution, je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs, membres de la Commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.



Patrick BARBASTE

patrick.barbaste@laposte.net

PJ : Arrêté de PC du 7 mai 2025