

BARBASTE François Xavier
521 route de Brini
64120 Arberats-Sillègue

Maison de la Communauté
35 rue du Palais de justice
64120 Saint-Palais

Le 10 septembre 2026

A l'attention de Madame la Présidente de l'Enquête Publique du PLUi Amikuze

Objet : Complément au rapport d'observation de M FX BARBASTE arrêté au 1^{er} août 2026 sur le Chapitre XII / Erreur manifeste d'appréciation

Madame la Présidente,

Dans le rapport d'observation que nous vous avons d'ores et déjà adressé nous avons souligné que les postulats pris pour la définition du PLUi ne prenaient pas en compte les spécificités de Saint-Palais notamment quant au nombre de moyen de personnes par foyer (1,78) et quant au solde naturel négatif annuel de la population (décès moins naissances : moins 41/an) et que cela impactait directement le nombre de logements à envisager sur tout le PLUi Amikuze.

Nous reproduisons ci-après les remarques de la MRAE et les réponses apportées par la CAPB joints au dossier d'enquête qui corroborent notre analyse que nous confirmons par les présentes.

Principales remarques de la MRAE appelant une réponse de la CAPB :

*« Le dossier évalue à **2,2 le nombre de personnes par ménage en 2020** mais ne précise pas l'hypothèse choisie de ce nombre à l'échéance du PLUi en 2041. Il ne présente pas le calcul du point mort afin d'identifier le besoin en logements nécessaires pour maintenir la population en place.*

La MRAe recommande de présenter clairement la méthode de définition du point mort sur la base d'une estimation précise des besoins en logements liés à l'état du parc à l'horizon du PLUi »

Réponse de la CAPB :

« 1/ Les besoins liés au desserrement des ménages :

D'ici 2040, la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages devrait se poursuivre, en lien notamment avec le vieillissement de la population. Compte tenu des tendances observées, la taille moyenne des ménages pourrait passer d'environ 2,25 à 2,1 personnes en 2040. Dans cette hypothèse, à population constante, le territoire compterait environ 330 nouveaux ménages à l'horizon 2040 : $(10300 : 2,25) - (10300 : 2,1)$. Les besoins en nouvelles résidences principales uniquement induits par le desserrement des ménages seraient donc proches de 330 logements d'ici 2040.

2/ Les « autres besoins » intégrant le calcul du point mort :

Les « autres besoins » liés à la fluidité du marché, au renouvellement du parc (logements démolis, restructurés, retirés du marché...), à la variation du parc de logements vacants ainsi qu'à celle du parc de résidences secondaires ont été estimés à 130 logements. Ils correspondent à 40% environ du « point mort » (un taux dans la fourchette de ceux régulièrement retenus pour estimer ces « autres besoins » en territoires ruraux).

Au total, en agrégeant ces « autres besoins » à ceux liés au desserrement des ménages, le « point mort » s'élèverait à $130 + 330 = 460$ logements (pour mémoire : le « point mort » correspond au nombre de logements à produire pour loger la population existante, avant même de loger la population supplémentaire).

3/ Les besoins liés à la croissance démographique (nota : à la différence des 2 précédents, ces besoins ne rentrent pas dans la composition du point mort) :

D'ici 2040, selon l'hypothèse démographique « intermédiaire » retenue (11300 habitants), la population pourrait croître d'environ 1090 habitants ($11300 - 10347$). En retenant l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes en 2040, cette croissance démographique pourrait générer un besoin de l'ordre de 520 nouvelles résidences principales d'ici 2040 ($1090 : 2,1$).

D'ici 2040, les besoins totaux de nouveaux logements pourraient donc s'élever à 460 (« point mort ») + $520 = 980$ logements, comme indiqué dans le rapport de présentation.

Pour sa part, le projet de PLUi Amikuze projette environ 1080 nouveaux logements d'ici 2040 (536 en extension, 289 en renouvellement et 255 en densification), soit un volume très proche des besoins estimés, quoique

légèrement supérieur (+ 100 logements) pour tenir compte des incertitudes liées au renouvellement urbain notamment. »

Impact sur le PLUi Amikuze :

Si le nombre de logements calculé par le PLUi prend en référence un nombre moyen par foyer supérieur à la réalité le résultat global est de facto erroné.

Le nombre de logements calculé sur Saint-Palais de **428 logements sur 1080** représente **39 %** est considérable et correspond à la volonté de développer la polarité.

La focalisation de la réflexion sur Saint-Palais permet de démontrer une erreur manifeste d'appréciation impactant non seulement Saint-Palais mais également et par voie de conséquence tout le PLUi Amikuze.

Focalisation sur Saint-Palais :

Nombre moyen de personnes par ménage selon l'INSEE en 2022 et 2023 : **1,78**
(Evolution probable entre 1,7 et 1,65 à 2040)

Déficit naturel annuel (décès moins naissances) de 2021 à 2025 : 2021 : -35, 2022 : -43, 2023 : -36, 2024 : - 49, 2025 : -40 soit une moyenne de **- 40,6**

(Evolution probable entre -42 à - 45 en 2040)

Données de base du raisonnement :

- Population de départ : **2 204 habitants** ;
- Horizon : **18 ans** jusqu'en 2040 ;
- Croissance démographique retenue par le PLUi : **+0,6 % par an** ;
- Déficit naturel : **- 41 habitants/an** ;
- Taille moyenne des ménages : **1,78 personne** ;
- Potentiel PLUi : **428 logements**.

Nous n'avons volontairement pas pris en compte la diminution à 2040 de la taille des ménages et l'augmentation du déficit naturel annuel :

Il en résulte que les résultats qui découlent du raisonnement sont certains et

A MINIMA

Le PLUi retient bien un scénario intermédiaire à **+0,60 %/an pour l'ensemble d'Amikuze**, conduisant à environ 11 300 habitants en 2040.

1. Population théorique de Saint-Palais en 2040 avec une croissance de +0,6 %

On applique la croissance composée :

$$2\,204 \times 1,006^{18} = 2\,455 \text{ habitants}$$

Donc l'objectif résultant de cette hypothèse est **environ 2 455 habitants**.

La croissance recherchée est donc :

$$2\,455 - 2\,204 = +251 \text{ habitants.}$$

2. Mais il faut d'abord compenser le déficit naturel

Avec -41 habitants par an :

$$41 \times 18 = 738 \text{ habitants}$$

Sans apport migratoire, on aurait :

$$2\,204 - 738 = 1\,466 \text{ habitants.}$$

Pour arriver à **2 455 habitants**, il faut donc accueillir :

$$2\,455 - 1\,466 = 989 \text{ habitants nets.}$$

C'est le point essentiel :

Il faut attirer environ 989 habitants nets sur 18 ans : 738 pour compenser le déficit naturel et 251 pour assurer la croissance démographique de +0,6 %/an.

Soit un taux de renouvellement de la population de Sant-Palais très important d'ici 2040 supérieur à 40 % (989/2455).

3. Combien de logements pour ces 989 habitants ?

À **1,78 personne par ménage** :

$$989 \div 1,78 = 555,61$$

Soit environ **556 résidences principales supplémentaires**.

4. Comparaison avec les 428 logements du PLUi

Les 428 logements, s'ils étaient **tous des résidences principales réellement supplémentaires**, permettraient :

$$428 \times 1,78 = 762 \text{ habitants.}$$

Il manquerait donc :

$$989 - 762 = 227 \text{ habitants}$$

soit :

$$227 \div 1,78 = 127,52 \text{ logements.}$$

Résumé

Élément	Résultat
Population de départ	2 204
Population 2040 à +0,6 %/an	2 455
Gain démographique recherché	+251
Déficit naturel sur 18 ans	-738
Habitants à attirer au total	989
Logements nécessaires à 1,78	556
Logements potentiels PLUi	428
Capacité théorique des 428	762 habitants
Écart	≈127 logements

Ces 127 logements représentent 32 % des 428 logements prévus par le PLUi.

Les 428 logements du PLUi ne représentent donc que 77 % des 556 logements nécessaires :

$$428 \div 556 = 76,97 \text{ \%}.$$

D'ores et déjà un tiers environ des logements nécessaires font défaut.

Dans l'hypothèse **maximalement favorable** où les 428 logements seraient tous des logements supplémentaires nets et deviendraient tous des résidences principales, **il manque déjà environ 127 logements** pour atteindre la trajectoire de 2 455 habitants.

En l'état une erreur manifeste d'appréciation s'impose déjà.

Et surtout, les 428 logements comprennent **276 logements en renouvellement**, soit **64,5 % du total**. Le rapport du PLUi identifie bien 76 logements en densification et 76 en extension à Saint-Palais et 276 en renouvellement urbain.

De surcroît si une partie des 276 logements de renouvellement ne constitue pas une augmentation nette du parc de résidences principales, **le déficit de capacité devient nécessairement supérieur à 127 logements**.

Le PLUi et la CAPB reconnaissent quant au chiffre estimé en renouvellement, soit 276 logements, un caractère « incertain », nous l'illustrons par 2 extraits :

*« A noter que le potentiel en renouvellement urbain implique **une plus grande part d'incertitude** dû à la mobilisation de foncier déjà bâti et la multiplicité des propriétaires ».*

*« Pour sa part, le projet de PLUi Amikuze projette environ 1080 nouveaux logements d'ici 2040 (536 en extension, 289 en renouvellement et 255 en densification), soit un volume très proche des besoins estimés (980), quoique légèrement supérieur (+ 100 logements) (soit 1080) **pour tenir compte des incertitudes liées au renouvellement urbain** notamment. »*

Le rapport de présentation identifie donc un potentiel très important de production de logements par renouvellement urbain, tout en reconnaissant l'incertitude inhérente à la mobilisation effective de ce foncier.

Dès lors il est demandé à la collectivité de préciser selon quelle méthode ce caractère incertain a été intégré dans le calcul des capacités de production de logements.

Le PLUi retient-il l'hypothèse que 100% du potentiel de renouvellement identifié sera effectivement réalisé sur la période ?

Si tel est le cas, quelles données objectives justifient cette hypothèse ?

A défaut, pourquoi aucun coefficient ou scénario de réalisation n'a-t-il été appliqué ?

Nous apporterons en annexe des méthodes de calcul retenues dans la plupart des PLUi et plus spécifiquement sur le PLUi de SEIGNANX qui relève du même SCOT que la CAPB.

De ce que nous comprenons le PLUi a retenu 100 % du potentiel de renouvellement et qu'aucun coefficient de pondération ne lui a été appliqué. Ce d'autant que le nombre global de 100 logements (soit 9 %) a déjà été ajouté aux calculs des besoins (soit 1080 au total) « **pour tenir compte des incertitudes liées au renouvellement urbain notamment** ».

Il convient de considérer, après analyse unitaire des OAP et comme démontré dans le rapport d'observation, que **seulement (49 % arrondis à) 50 % des 276 logements prévus en renouvellement sont objectivement possibles A MAXIMA.**

Impact probabiliste des OAP :

Analyse probabiliste des OAP en renouvellement et autres						
Nom OAP	Type OAP	Surface	Logt /Ha	Nbre Logt	Probabilité %	Résultat
Pertikenia	Renouvellement	14700	30	44	50	22
Rue des Fors	Renouvellement	7400	50	37	10	3,7
Théodore d'Arthez	Renouvellement	8800	50	44	10	4,4
Gare	Renouvellement	37900	40	151	70	105,7
Sous Total Renouvellement		68800		276		136
Différentiel Nbre logement /Résultat				140		
Pourcentage de réalisation				49		

Qui plus est la préfecture fait remarquer que l'OAP la plus importante prévue sur Saint-Palais, celle de la Gare est en zone inondable. Or cette seule OAP représente 55 % des logements estimés en renouvellement. (Le chiffre global de 50 % devrait en conséquence être revu à la baisse en considérant par exemple que la probabilité de l'OAP de la gare passe de 70 à 50 % voire 40 %).

En retenant un coefficient de 50 %, 138 logements supplémentaires (276/2) feront défaut sur St-Palais quant au renouvellement.

Feront ainsi au total défaut sur St-Palais 127+138 logements soit - **265 logements**.

Soit $265 \times 1,78$: - **472 habitants**. Soit un **écart d'environ 20 % (472/2455) versus l'objectif de 2455 habitants à 2040.**

Il en résulte in fine qu'à 2040 la population sera, **A MAXIMA**, de 2455-472 : **1983 habitants et non les 2455 affichés par le PLUi**. Soit une **décroissance à 2040, A MINIMA,** de 2204-1983 : **-221 habitants**, représentant une **décroissance effective de la population de 10% et non la hausse attendue à 2040 de 10 %.**

Cette décroissance calculée a minima continuera de croître de 2040 à 2050 si l'on intègre le desserrement des ménages sur Saint-Palais et l'augmentation attendue du déficit naturel annuel de la population.

L'erreur manifeste d'appréciation s'impose définitivement.

Il convient en conséquence, **a minima pour stabiliser la population et a maxima afin d'atteindre l'objectif recherché de croissance de 0,6 % / an sur Saint-Palais :**

- **D'augmenter la part en densification** notamment vers des fonciers classés UP qui doivent être densifiés (cf pistes du rapport d'observation)
- **D'augmenter la part en extension** retenue dans le PLUi qui est à ce jour la plus faible concernant Saint-Palais à savoir seulement **18 %** du total des logements quand les autres communes sont entre 65 et 76 %.
- **De diminuer** corrélativement **la part affectée au renouvellement** en la ramenant à sa juste hauteur objective soit 50 % de l'estimation actuelle

En extension le foncier GUERACAGUE exclu du zonage 1AU permet d'y répondre. Il est immédiatement mobilisable et le mieux placé a proximité immédiate du centre-ville comme précisé dans le rapport d'observation.

Synthèse des évolutions nécessaires :

3.3.3 Synthèse

Type communes	Nbre logts potentiel en densification	% par rapport à la commune	Nbre logts en renouvellement	%	Nbre logts potentiel en extension	%	Total nbre logts projetés	% par rapport à l'ensemble du territoire
Ville structurante : Saint-Palais	76	18 %	276	64 %	76	18 %	152	39 %
Communes formant un ensemble urbain avec la ville structurante : Aicints-Camou-Suhast, Amendeux-Oneix et Béhasque-Lapiste	62	29 %	13	6 %	139	65 %	201	19 %
Autres communes disposant d'un assainissement collectif	57	24 %	/	/	183	76 %	240	22 %
Autres communes ne disposant pas d'assainissement collectif	60	30 %	/	/	138	70 %	198	18 %
TOTAL	255		289		536		1080	

Madame la Présidente, sauf à ce qu'il soit démontré que le raisonnement et les données de base retenus pour la démonstration soient erronés, une erreur manifeste d'appréciation affecte lourdement le nombre de logements nécessaires pour Saint-Palais et entache par voie de conséquence tout le PLUi.

Nous avons proposé dans le rapport d'observation des axes d'évolution qui a minima devraient permettre la stabilisation de la population et qui in fine consommeront peu d'espace ENAF en regard du rôle de polarité de St-Palais.

Recevez, Madame la Présidente, nos salutations respectueuses

François Xavier BARBASTE

Annexe 1 : Méthodes de calcul utilisées usuellement dans les autres PLUi

Usuellement les PLU justifient leurs choix.

La plupart des PLU utilisent des taux de mobilisation ou de rétention pour transformer un potentiel théorique en potentiel prévisionnel.

Les méthodes sont variables : 30 % à Toulouse, 50 % de rétention à Pleyben, et des pondérations encore différentes selon les caractéristiques des gisements dans d'autres documents.

Il devient donc légitime de demander au PLUi Amikuze : quelle est sa méthode pour passer des 276 logements théoriquement identifiés aux logements réellement susceptibles d'être produits pendant la durée du PLUi ?

Si l'absence de coefficient n'est pas nécessairement illégale en soi, ce qui est contestable, c'est beaucoup plus précisément de demander si, compte tenu de l'incertitude expressément reconnue par le rapport, le fait de retenir implicitement 100 % du potentiel est suffisamment justifié.

Un SCOT commun au PLUi AMIKUZE et à la Communauté des Communes de SEIGNANX et des méthodes opposées.

Le PLUi Amikuze est l'un des PLU de la CAPB et relève d'un SCOT

Le SCOT applicable à la CAPB est le même que celui de la Communauté des Communes du SEIGNANX

Au sein d'un même SCOT les méthodologies sont radicalement différentes.

Comparaison des PLUi Amikuze et PLUi du SEIGNANX

Comparaison des méthodes

Critère	PLUi Amikuze – Saint-Palais	PLUi du Seignanx
Territoire	28 communes	8 communes
Identification du potentiel	Analyse des capacités de densification et de renouvellement	de Analyse parcellaire du de potentiel au sein de l'enveloppe urbaine

Critère	PLUi Amikuze – Saint-Palais	PLUi du Seignanx
Potentiel de renouvellement Saint-Palais / territoire	à 276 logements à Saint-Palais	3 091 logements bruts sur le Seignanx
Distinction brut / potentiel retenu	Pas de coefficient explicite de mobilisation identifié pour les 276 logements de Saint-Palais	Oui, explicitement
L'incertitude du renouvellement		
Prise en compte de la rétention foncière	est reconnue, notamment du fait de la mobilisation du bâti et directement au calcul des propriétaires multiples	La rétention est intégrée
Critère de pondération	Pas de taux de réalisation explicite retrouvé dans le calcul des 276 logements	Taux différenciés selon le type de foncier
Terrains non bâtis	Potentiel identifié	Pondération avec une rétention correspondant notamment à une division par 2
Terrains bâtis / renouvellement plus complexe	Potentiel identifié	Pondération pouvant aller jusqu'à une division par 3
Potentiel brut / potentiel retenu	→ 276 → 276, si l'on considère que l'intégralité est comptabilisée	3 091 → environ 1 159 logements
Taux effectivement retenu	100 % en l'absence de minoration explicite	de ≈ 37,5 % du potentiel brut
Justification de la pondération	—	Difficulté de mobilisation et rétention foncière
Analyse de faisabilité	la Reconnaissance qualitative de l'incertitude	Traduction quantitative de l'incertitude

Critère	PLUi Amikuze – Saint-Palais	PLUi du Seignanx
Conséquence sur le scénario	Le potentiel théorique pèse fortement sur le nombre de logements attendu	Le scénario repose sur un potentiel déjà corrigé

Le PLUi du Seignanx indique expressément que ses 118 ha de renouvellement urbain permettent d'envisager 1 169 logements « chiffres pondérés par la rétention foncière ». Une autre pièce du PLH du Seignanx est encore plus explicite : les 3 091 logements non pondérés sont ramenés à 1 159 logements nets, avec une rétention divisant les potentiels bruts par 2 à 3.

La MRAe confirme par ailleurs que le potentiel foncier résidentiel du Seignanx a été estimé à environ 117,8 ha dans l'enveloppe bâtie, permettant d'envisager 1 169 logements selon le dossier.

La différence fondamentale est finalement assez simple :

Amikuze :

Potentiel identifié → capacité de production

alors que, pour le Seignanx :

Potentiel identifié → pondération selon la probabilité de mobilisation → capacité de production retenue.

Le Seignanx ne dit pas que ses 3 091 logements sont impossibles. Il dit en substance : *ils constituent le gisement brut, mais tout ce gisement ne sera pas mobilisé dans la période du PLUi*. Il traduit donc cette incertitude dans son calcul.

Le PLUi Amikuze ne contient pas de coefficient de pondération du renouvellement urbain.

Un taux de 37,5 % de mobilisation du renouvellement urbain figure dans le PLUi du Seignanx.

Au sein d'un même SCOT les méthodologies sont radicalement différentes : l'une est prudente et justifiée l'autre est risquée et imprécise.

Les deux avis originaux du Syndicat mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx méritent la comparaison. L'avis du Syndicat porte surtout sur la cohérence générale du projet avec le SCoT.

Comparaison des deux avis du Syndicat

Sujet	Avis Seignanx – avril 2025	Avis Amikuze – janvier 2026
Date de l'avis	17 avril 2025	22 janvier 2026
SCoT référence	Le Syndicat examine le PLUi Le SCoT Pays Basque & au regard du futur SCoT Pays Seignanx est désormais le Basque & Seignanx, alors référentiel directement encore arrêté utilisé	
Appréciation générale	Très favorable : le projet « Plus critique : le PLUi ne contribue directement » aux répond « pas complètement objectifs du SCoT » aux attendus du SCoT	
Sobriété foncière	Le Syndicat considère que les objectifs de logements et de Le Syndicat estime que le réduction de consommation PLUi surestime les besoins en foncière sont compatibles foncier urbanisable avec les trajectoires du SCoT	
Renouvellement / espaces déjà urbanisés	Le Syndicat se félicite de l'optimisation des espaces déjà déjà urbanisés et des nombreuses OAP dans les tissus constitués	Le Syndicat demande de remobiliser l'étude sur les formes urbaines, de rechercher de nouveaux gains d'efficacité foncière et de <u>renforcer Saint-Palais</u>
Extensions	Globalement considérées comme maîtrisées, avec des réduire l'emprise foncière, demandes ponctuelles de de phaser les extensions et justification les capacités constructives	
Démographie	Croissance jugée un peu supérieure à la fourchette du SCoT mais acceptable	Le Syndicat estime que le PLUi est en deçà des objectifs démographiques du SCoT tout en ayant,

Sujet	Avis Seignanx – avril 2025	Avis Amikuze – janvier 2026
		paradoxalement, trop de foncier urbanisable
Polarités	Le projet est considéré comme confortant les polarités structurantes	<u>Le Syndicat estime que le développement 50/50 entre polarité structurante et villages risque de fragiliser Saint-Palais</u>
Demande particulière	Justifications/phasage ponctuels, notamment Biarrotte et Trompette	<u>Renforcer Saint-Palais,</u> réduire le foncier, phaser les extensions, justifier certaines extensions
Suivi	—	<u>Proposition d'une clause de revoyure tous les 2 ou 3 ans</u> pour suivre notamment consommation d'ENAF, logements produits, démographie et emplois

Les différences de ton sont donc très nettes.

1. L'avis sur Amikuze est beaucoup plus critique

Le Syndicat écrit que, même si les grands principes du SCoT sont globalement relayés dans le PADD, « le PLUi Amikuze perd en ambition dans sa dimension réglementaire ». Il estime également que le projet « semble surestimer les besoins en foncier urbanisable » et **demande de mieux démontrer les besoins réels nécessaires au maintien ou à la croissance démographique.**

Plus important encore, il demande explicitement de :

- Réduire l'emprise foncière du projet ;
- Rechercher de nouveaux gains d'efficacité foncière ;
- **Renforcer davantage le poids de Saint-Palais ;**
- Phaser les extensions et les capacités constructives.

2. Le Syndicat fait lui-même le lien entre production de logements et suivi de la réalité

Le Syndicat propose une « clause de revoyure » tous les deux ou trois ans, afin de suivre conjointement :

La consommation d'ENAF, l'artificialisation, la production de logements, la dynamique démographique et d'emplois, par rapport aux objectifs du PLUi et du SCoT.

Autrement dit, le Syndicat reconnaît qu'il faut confronter les prévisions du PLUi à la production réellement constatée. Le doute est explicitement souligné.

3. Mais il ne demande pas explicitement à Amikuze d'appliquer un coefficient de mobilisation mais demande de démontrer ses besoins réels

C'est une nuance importante.

Le Syndicat demande à Amikuze de **mieux démontrer ses besoins réels**, de réduire le foncier, de phaser les capacités et de suivre la production effective de logements.

Cela renforce la question sur la fiabilité des 276 logements théoriques de renouvellement.

4. Et il y a une différence particulièrement intéressante entre les deux avis

Pour le Seignanx, le Syndicat considère que le PLUi traduit les grandes inflexions du SCoT et que les objectifs de production de logements et de réduction de consommation foncière s'inscrivent dans les trajectoires du SCoT.

Pour Amikuze, le même Syndicat dit au contraire que le PLUi surestime les besoins en foncier urbanisable, que ses objectifs de sobriété foncière sont « bien inférieurs aux attendus du SCoT », et demande une réduction de l'emprise foncière.

En conclusion :

Le Syndicat mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx a lui-même estimé, dans son avis du 22 janvier 2026 sur le PLUi Amikuze, que le projet surestime les besoins en foncier urbanisable et a demandé de rechercher de nouveaux gains d'efficacité foncière, **de renforcer le poids de Saint-Palais** et de phaser les capacités constructives. Il a également proposé une clause de revoyure permettant de confronter périodiquement la production effective de logements aux objectifs du PLUi et du SCoT.

Dans ce contexte, alors que le rapport de présentation du PLUi identifie 276 logements en renouvellement urbain à Saint-Palais tout en reconnaissant l'incertitude attachée à leur mobilisation, il apparaît nécessaire de préciser quelle part de ce potentiel théorique est réellement considérée comme mobilisable pendant la durée du PLUi.

À défaut de coefficient de mobilisation, une analyse de sensibilité selon plusieurs taux de réalisation serait nécessaire pour vérifier que les besoins fonciers et les objectifs démographiques demeurent cohérents.

En synthèse le SCOT demande quant au PLUi Amikuze :

- De **renforcement du rôle de Saint-Palais**. Il convient qu'il soit affirmé dans les chiffres « réels » au niveau de Saint-Palais versus les autres communes.
- **D'être plus précis sur sa méthodologie d'estimation des besoins et l'importance de faire « coller » le théorique à la réalité**

Tel n'est pas le cas à ce jour tel que démontré.