

Mme PAGNIER-DUNAVAN Marie-France
15 Rue de la Combe aux Loups
87120 Eymoutiers

Maison de la Communauté
Pôle Amikuze
35 Rue du Palais de Justice
64120 Saint-Palais

Eymoutiers,

Le 1^{er} septembre 2026

Objet : Enquête publique unique portant sur le PLUi et le PDA

A l'attention de Madame Valérie BEDERE Présidente de la commission d'enquête

Madame la Présidente,

Je suis propriétaire foncier sur la commune de Saint-Palais (64).

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le PLUi Amikuze je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mes observations.

Ce PLUi affecte particulièrement et de manière excessive mon droit de propriété et les prérogatives qui y sont attachées.

Par ailleurs les hypothèses retenues par ce PLUi s'appuient sur une expression de besoins quant aux services et à l'OAP Hôpital qui ne sont pas définis et démontrés et sur des faits faux quant à la topographie des lieux et le risque d'inondation qui a été omis des réflexions.

En l'état le PLUi concernant mon foncier encourt l'annulation.

Afin de préserver l'intérêt général et mon droit de propriété je vous propose une alternative prenant en compte des paramètres sérieux et mesurés.

Je me tiens à votre entière disposition.

Recevez, Madame la Présidente, mes salutations respectueuses.

Marie-France PAGNIER-DUNAVAN

Zonage SORHABURU et OAP Hôpital du PLUi Amikuze

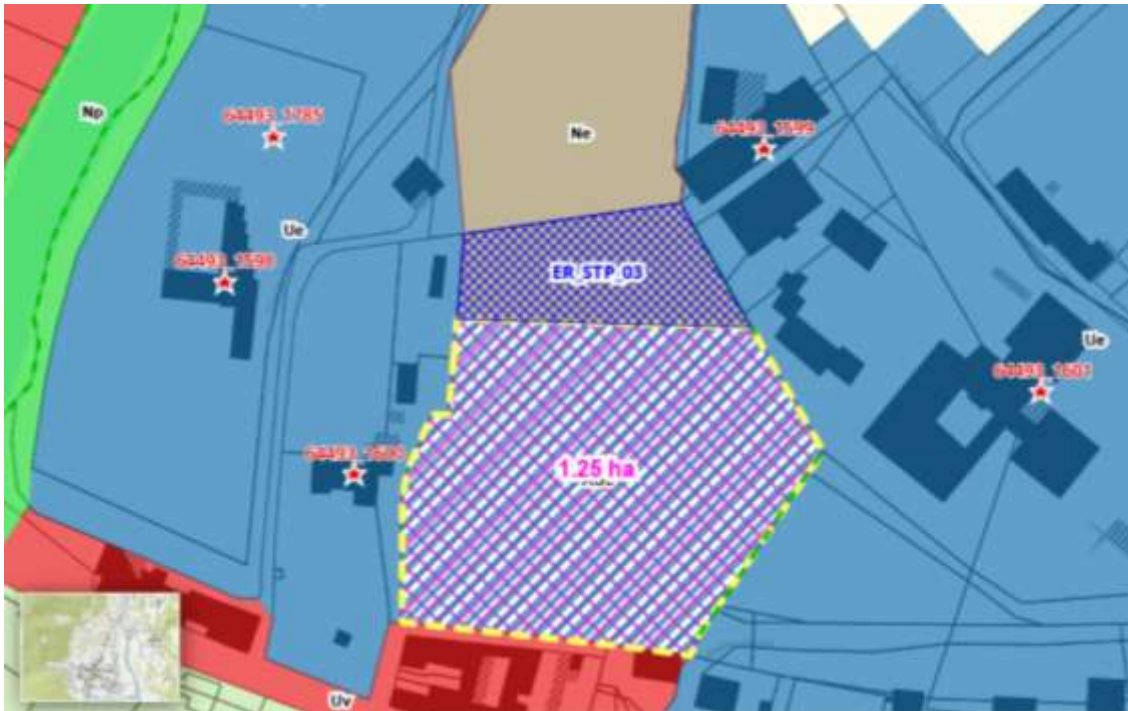
Une unité foncière m'appartenant s'étend sur une surface de 22.343 mètres carrés dans le quartier dénommé SORHABURU.

Elle recouvre les parcelles B17, B 18, B 20, B21, B995 et B 996.

Trois biens immobiliers sont concernés par ce foncier dont un remarquable.

Cette unité foncière est bordée en son SUD par un ensemble d'habitations compact le long de l'avenue Frédéric de Saint-Jaymes, en son OUEST par la piscine et les terrains de sport, en son EST par le Collège Amikuze et son SUD-EST par l'Hôpital de Saint-Palais.

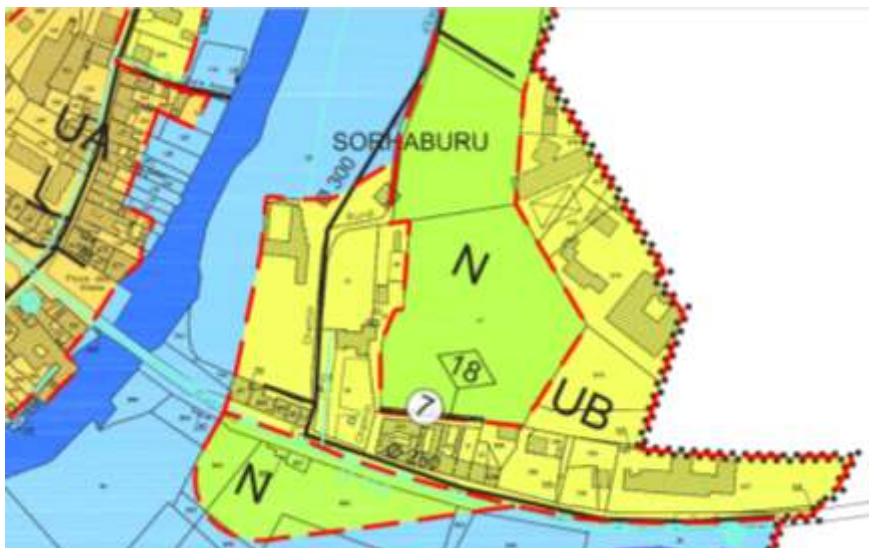




Il en résulte comparativement au PLU de 2005 que :

- 15.500 mètres carrés anciennement classés N disparaissent au profit d'une zone 1AUE à destination de l'Hôpital
- Plus aucune surface n'est désormais classée UB malgré la préexistence de biens immobiliers dont un bien remarquable alors que les biens immobiliers longeant l'Avenue Frédéric de Saint-Jayme à proximité immédiate ont vu leur classement évoluer de UB vers UV.

Zonage foncier PAGIER-DUNAVAN dans le PLU de 2005



Si l'on analyse l'évolution parcelle par parcelle du zonage entre le PLU i et le PLU de 2005 il en résulte ce qui suit.

N° Parcelle	Surface	Zonage 2005	Zonage PLUi	Zonage PLUi
17	15500	N	ER STP 03	3000
			OAP	12500
18	2436	UB	Ue	2436
20	848	UB	Ue	848
21	2270	UB	Ue	2270
995	1279	UB	Ue	1279
996	10	UB	Ue	10
Total Surface	22343			22343
Total PLU 2005 N		15500		
Total PLU 2005 UB		6843		
Total PLUI UB				0
Total PLUI ER STP 03				3000
Total PLUi OAP Hop.				12500
Total PLUi Ue				6843

Or, le zonage retenu dans le projet de PLUi :

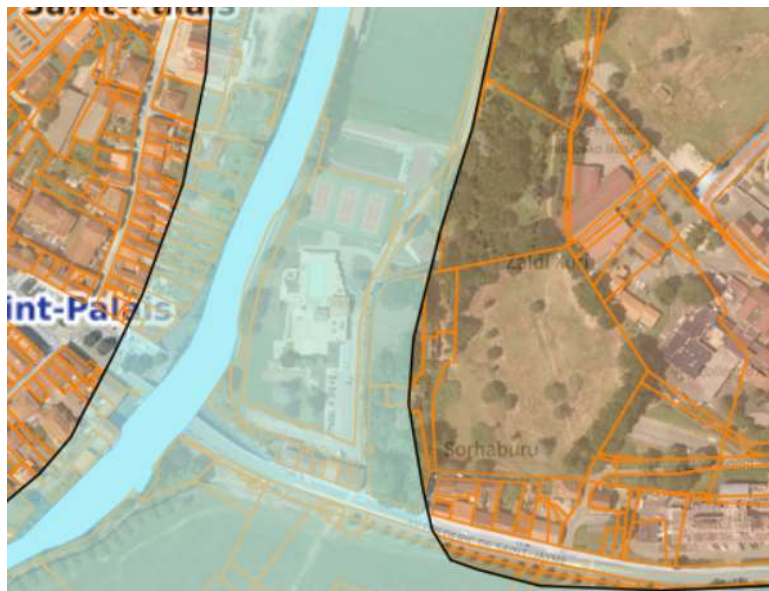
- Ne prend pas en compte dans sa réflexion la zone inondable déterminée à la suite de la crue de 2014 (AZI) couvrant environ 4.000 mètres carrés (voir ci-dessous)
- Elimine une surface de 15.500 mètres carrés classée N
- Affirme que le terrain B 17 est plat alors que la zone 1AUE couvre une grande partie en pente et donc inconstructible
- Retient une surface de 3.000 mètres carrés (dans la parcelle B 17) pour des terrains de sport en pente alors que parallèlement le Compte rendu du Conseil Municipal de janvier 2026 envisage ailleurs des terrains de sport
- Affirme que le terrain retenu (Parcelle B 17) est enclavé alors que plusieurs accès sont possibles depuis la voie publique
- Ne démontre pas le besoin précis d'une affectation de ces fonciers ni ne justifie leur calibrage tant à l'égard de l'Hôpital que les surfaces retenues soit dans le zonage UE au demeurant inondable ainsi que celui retenu pour l'Emplacement Réservé N° 3 sur un terrain en pente
- Ne réserve strictement aucun foncier au propriétaire du terrain

En synthèse il en ressort :

- Des erreurs factuelles dans le PLUi quant à la réalité de la topographie du terrain, son accessibilité et son caractère inondable
- Des projets (Zone 1AUE et ER STP N°3) dont il n'est pas démontré qu'ils répondent à un besoin ou un projet précis sur des surfaces importantes
- Des projets qui affectent de manière excessive les prérogatives du droit de propriété du propriétaire foncier.

Au demeurant aucun contact n'a été entamé avec ce dernier par la commune.

Ci-dessous : crue de 2014 reprise dans les AZI et projet de PLUi de 2019 qui intégrait cette réalité à la suite de l'inondation de 2014.



Projet de Révision du PLU de 2019



Le risque d'inondation n'a pas été identifié au document graphique

Mesures intégrées au PLU

Mesures intégrées aux OAP

Concernant les OAP sectorielles, l'ensemble de mesures prises dans le cadre de la limitation de l'artificialisation des sols permettra de participer à une meilleure gestion des eaux de pluie et limiter le ruissellement qui peut être facteur d'inondation. Idem pour les OAP thématiques.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Concernant le risque inondation :

Les dispositions générales du règlement précisent à l'article 6, que certaines parcelles peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à limiter les occupations et utilisations du sol au regard d'un risque inondation identifié par l'atlas des zones inondables. Elles sont identifiées au document graphique par une trame hachurée bleue.

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations. Il est élaboré par les services de l'Etat et porté à la connaissance des collectivités et établissements en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Il ne s'agit pas d'un document réglementaire mais d'un outil d'information, qui aide à la décision et à l'intégration des risques dans l'aménagement du territoire.

Les projets élaborés dans les zones cartographiées par l'atlas des zones inondables devront prendre toutes les mesures visant à prendre en compte le risque inondation et notamment la protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque. Des prescriptions (concernant l'implantation des bâtiments dans la partie de l'unité foncière la moins exposée au risque, les hauteurs de planchers, implantation dans le sens d'écoulement des eaux, la limitation des remblais, etc.) pourront être imposés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

En outre, certaines constructions dites sensibles (certains établissements recevant du public, notamment ceux avec hébergements) pourront être interdites en fonction de la connaissance du risque.

Il est également précisé que les règles pourront être revues en fonction des conclusions d'une étude hydraulique ou toute autre étude plus précise que l'atlas des zones inondables qui pourrait être réalisée ultérieurement et qui définirait les conditions de constructibilité des zones étudiées.

Le risque inondation est également lié à la gestion de l'eau sur le territoire. En effet, la gestion des eaux pluviales à la parcelle en privilégiant l'infiltration à la parcelle et la préservation des éléments de paysage type haies participent également à la prise en compte du risque inondation.

En l'état ce zonage du PLUI, pour les raisons évoquées, n'est pas acceptable et encourt l'annulation.

Nous vous soumettons une évolution du projet de zonage intégrant les contraintes topographiques, les accès, le risque inondable et préservant les intérêts de tous : ceux du propriétaire et de l'évolution possible des besoins de l'Hôpital et des souhaits de la Commune.

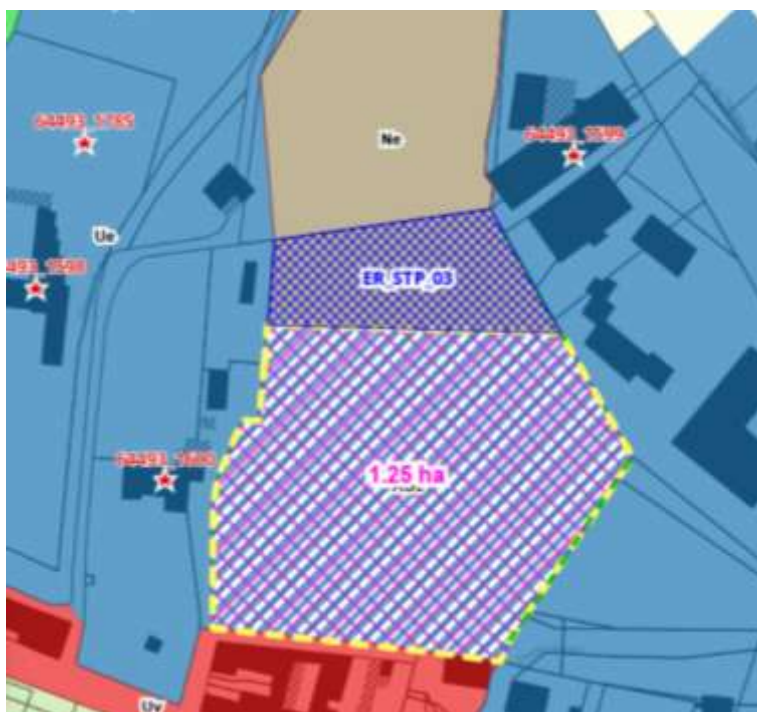
Le projet pourrait être le suivant :

- **Sur le haut du foncier B 17 : affectation d'une surface aux extensions de l'Hôpital en continuation des extensions récentes de l'Hôpital (Dyalise)** avec un accès direct au foncier par une voie publique existante et desservant déjà l'Hôpital et le centre de dialyse
- **Conservation d'une zone Naturelle** (inexploitable en matière immobilière dans la mesure où elle est en pente)
- **Sur le bas du foncier conservation d'une zone constructible en UB autour des biens immobiliers du propriétaire foncier** intégrant le fait que toute une partie anciennement UB est à ce jour inondable sur 4.000 M2
- **Sur le bas du foncier une zone N et non UE respectant le bâti remarquable**
- **Déplacement de l'Emplacement Réservé N°3 sur les propres terrains de la Commune jouxtant l'espace retenu** (si le besoin d'un terrain en pente s'avérait nécessaire)

Proposition de zonage sur l'unité foncière.

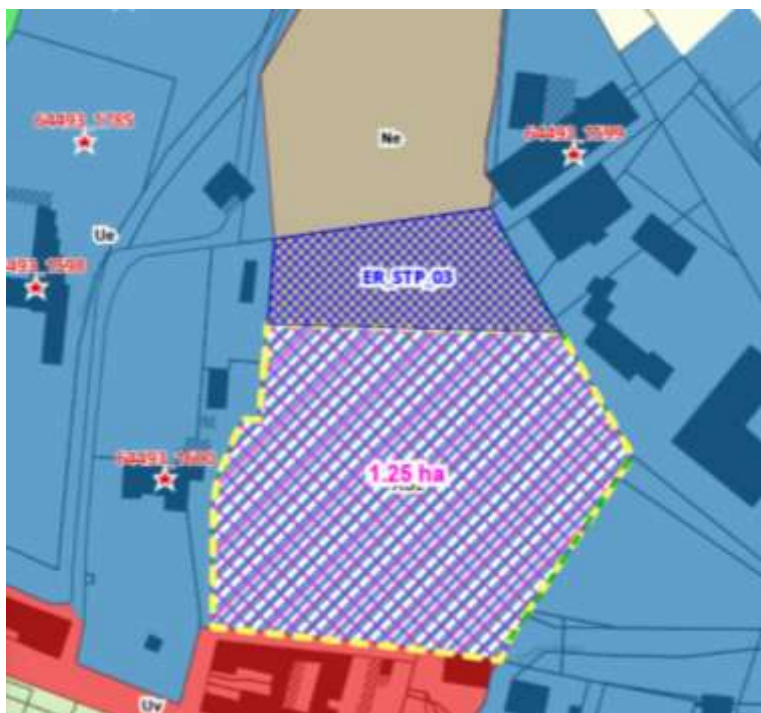


Comparaison Zonage PLUI et Proposition alternative 1



Une préservation majeure d'espaces classés N

Comparaison Zonage PLUI et Proposition alternative 2



Classement UE et non N de 2 espaces en zone inondable

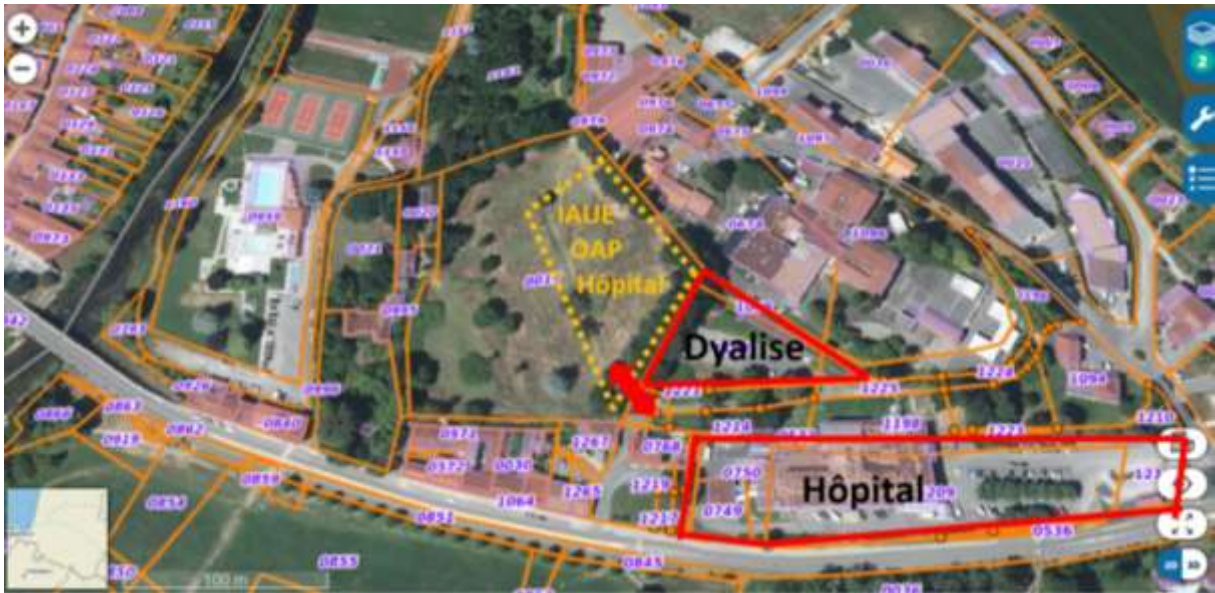
Un accès direct au foncier objet de l'OAP IAUE de l'Hôpital depuis l'Avenue
Frédéric de Saint-Jaymes par la voie menant à la Dialyse



Un foncier plat à proximité immédiate de l'Hôpital et du centre de Dyalise



Une implantation cohérente à proximité immédiate de l'Hôpital et dimensionnée avec un accès existant



Et s'il était démontré un besoin supplémentaire de surface il conviendrait d'éviter l'artificialisation des sols en réutilisant des bâtiments abandonnés en bordure de la parcelle B 17 au-dessous de l'Hôpital.



Concernant l'Emplacement Réservé STP N°3 prévu dans le PLUi pour un terrain de sport.

En l'état cet Emplacement Réservé est enclavé. Par ailleurs son assiette, en pente, est à ce jour très boisée. Il convient de protéger cet état naturel.

En le déplaçant latéralement la zone est beaucoup moins boisée, appartient à la Commune et est directement accessible. Il est en face et en continuité cohérente des terrains de sport.

Il existe même un chemin communal qui y mène.

Son déplacement s'impose.

Emplacement prévu dans le PLUi de l'Emplacement Réservé N°3



Emplacement suggéré de l'Emplacement Réservé N°3



En conclusion, le zonage proposé respecte la réalité topographique du lieu et ses accès, prend en compte la réalité des zones inondables depuis la crue de 2014 et permet de conserver un équilibre harmonieux entre les zones N, le zonage 1 AUE à destination de l'Hôpital dont les besoins méritent d'être précisés et le respect a minima du droit du propriétaire du propriétaire foncier.

