

# **SYNTHESE DE LA CONTESTATION DE LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'USTARITZ**

Au titre de la Démocratie Participative

**Le Collectif Uztariztar pour la Contestation du Futur PLU**

Septembre 2019

Préambule :

Cette synthèse a été produite après plusieurs mois d'étude des documents officiels que nous avons pu trouver.

Malheureusement, nous n'avons pas encore pu avoir accès à tous les éléments publics, malgré nos demandes.

Nous avons « échangé » avec certains acteurs de ce PLU mais, malgré nos demandes répétées, nous n'avons jamais pu avoir un débat de fond public avec la majorité municipale et/ou les responsables de la CAPB.

A ce jour, l'enquête publique est terminée depuis le 10 Août et l'avis du commissaire enquêteur toujours pas rendu officiellement.

La prochaine étape est le vote d'approbation en Conseil Municipal.

Ce document a été écrit pour que vous ayez connaissance de tous les éléments du dossier au moment de ce vote.

La CAPB a affirmé qu'elle ne s'opposera pas à la décision du Conseil Municipal d'Ustaritz.

Le vote que vous exprimerez engagera votre responsabilité.

# 1 Table des matières

---

2	Résumé-Conclusion.....	4
3	Qui sommes-nous et que contestons-nous .....	5
3.1	Le Collectif et ses orientations :.....	5
3.2	Notre contestation et nos demandes.....	5
4	L'absence de Concertation.....	6
4.1	Genèse et éléments mis à la disposition du public .....	6
4.2	Informations divulguées ..... ou pas ? .....	7
4.3	Nouvelle étape : le Conseil Municipal du 6 Septembre 2018, vote d'approbation du Projet de révision du PLU.....	9
4.4	Contraste entre avant et après le 6 Septembre 2018 .....	10
4.5	Une entrave à la démocratie participative .....	11
5	Conformité de la Révision du PLU.....	12
5.1	Conformité avec le PADD .....	12
5.2	Conformité avec le Code de l'urbanisme .....	13
5.3	Conformité avec la Loi ALUR .....	13
6	Cohérence de la Révision du PLU.....	14
6.1	Incohérence du zonage .....	14
6.2	Distribution de permis de construire et de certificats d'urbanisme .....	15
7	Aspect Social et Economique.....	16
7.1	Aspect Social.....	16
7.2	Aspect économique : discussion sur la perte de valeur .....	17
7.3	La préemption .....	20

## 2 Résumé-Conclusion

---

En tant que collectif, nous contestons le déclassement de 215 Ha de terres constructibles, bâties et non bâties, en terres agricoles ou naturelles sur la commune d'Ustaritz.

Ce document expose les arguments qui supportent cette contestation. Il a pour intention de mettre en lumière de manière synthétique ce qui nous semble des failles majeures dans l'élaboration de ce futur PLU par la Mairie d'Ustaritz. Tous les arguments avancés sont supportés par des documents officiels ou peuvent l'être.

- Il démontre l'absence de concertation publique, la confidentialité gardée pendant tout le processus d'élaboration et l'entrave à la démocratie participative.
- Il met en évidence des doutes sur la conformité de ce Projet en regard des codes et lois existants.
- Il souligne l'incohérence et le manque de logique dans les décisions prises
- Il aborde enfin les conséquences sociales et économiques désastreuses des déclassements massifs qui les rendent inacceptables.

De plus,

- La Campagne des municipales ayant démarré depuis le 1er Septembre, il serait inapproprié de voter maintenant un Projet de révision du PLU ayant de telles conséquences,
- La sérénité nécessaire à la mise à exécution de ce futur PLU très contesté n'est pas présente sur la commune d'Ustaritz

### **A la lumière de ces éléments, nous demandons aux participants au Conseil Municipal**

- de ne pas attendre que le tribunal administratif se saisisse de ce dossier,
- de refuser d'approuver ce projet de PLU en l'état lors du vote en Conseil Municipal
- de demander une révision du PLU actuel d'Ustaritz concertée, conforme et cohérente, qui ne modifie pas les équilibres sociaux de la commune

## 3 Qui sommes-nous et que contestons-nous

---

### 3.1 Le Collectif et ses orientations :

Nous sommes un groupe de citoyens propriétaires sur Ustaritz ou sympathisants déterminés à faire entendre nos voix.

Le nombre de nos adhérents dépasse 550.

Nous sommes indépendants de toute formation politique.

Nous avons remis à la Mairie d'Ustaritz, au commissaire enquêteur et à Madame Mialocq de la CAPB une pétition de 400 signatures demandant la mise en place d'un moratoire pour débattre publiquement des décisions prises qui sont lourdes de conséquences.

Nous sommes en accord avec la loi ALUR.

### 3.2 Notre contestation et nos demandes

Tout en respectant les finalités de ce PLU, nous ne pouvons admettre les modalités employées par la commission urbanisme de la municipalité.

Nous contestons le déclassement de toutes les parcelles bâties et non bâties de zone constructibles en naturel ou agricole sauf justification documentée et argumentée en accord avec le code de l'urbanisme.

Nous contestons à la Mairie le droit d'empêcher la loi ALUR de s'appliquer.

Nous mettons en avant qu'attendre que le tribunal administratif nous donne raison, ce qu'il ne manquera pas de faire, n'est pas une bonne solution car cela prendra du temps et de l'argent public supplémentaire sera dépensé. De plus, toutes les personnes concernées ne seront pas traitées sur un pied d'égalité.

**Nous demandons que toutes les parcelles bâties de maisons individuelles soient immédiatement reclassées en Uc ou Uca.**

**Nous demandons qu'un examen à la parcelle soit effectué pour toutes les autres et que leur classement soit prononcé de manière justifiée et argumentée.**

## 4 L'absence de Concertation

---

**Le collectif met en évidence le manque de concertation et d'information tout au long des 4 ans et demi qu'ont duré l'élaboration de ce PLU.**

Il dénonce l'omerta mise sur l'élément principal de cette révision, le déclassement de plus de 700 parcelles en zone constructible.

Il dénonce aussi l'absence de débat public avant et après l'approbation de la révision du PLU par le Conseil Municipal et la CAPB ainsi que de l'absence d'information fiable pendant la durée très importante d'élaboration de ce PLU (plus de 4 années)

### 4.1 Genèse et éléments mis à la disposition du public

Cette révision générale a été initiée lors du Conseil Municipal du 26 Juin 2014

Dans le compte rendu de ce conseil municipal il est bien noté en page 5 que :

- Il faut adapter ce nouveau PLU aux enjeux de **modération de consommation** des espaces agricoles naturels et forestiers

Il est noté en début de page 6 que

- les modalités de concertation avec le public doivent être fixées dès le début de cette révision

Les grandes orientations de cette révision toujours page 6:

*définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques au travers du PADD (comme le prévoit l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - article139) ; ☒ arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, au travers du PADD (comme le prévoit l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - article139) ; ☒ adapter le P.L.U. aux enjeux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation de l'environnement afin de mieux maîtriser l'évolution du territoire communal - le PADD devra notamment fixer des objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (comme le prévoit l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - article139) ;*

La concertation est définie comme suit (sic)

*Il est décidé de fixer les modalités de la concertation avec la population comme suit : ☐  
durant toute la durée de la révision, une information sera assurée au travers du bulletin municipal et de la presse locale, indiquant les grandes étapes de la réalisation du document et précisant son état d'avancement. Durant la phase d'études, des documents d'analyse de la situation communale seront mis à disposition du public à la mairie et sur le site internet de la commune. Ils seront accompagnés d'un registre permettant aux habitants et à toute autre personne concernée d'exprimer des observations. A l'issue du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), ces orientations et une synthèse du diagnostic seront présentées lors d'une réunion publique. Le document présentant les orientations du P.A.D.D. sera ensuite maintenu à disposition du public jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U., accompagné d'un registre*

Toujours dans ce même document :

*Le Maire expose l'opportunité et l'intérêt pour la Commune de modifier le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Il est en effet nécessaire de procéder à cette modification pour :*

*- intégrer les dispositions d'application immédiate de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, du 26 mars 2014, dans le P.L.U. Celles-ci concernent notamment la suppression des notions de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) et de taille minimale des terrains constructibles ;*

*- instaurer un coefficient d'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser afin de régler la densité des constructions et installations et préciser les conditions de réalisation des espaces libres dans ces zones.*

**Aucune information ne permettait de penser que le déclassement contesté pouvait être décidé, bien au contraire.**

La grande majorité des habitants d'Ustaritz ne pouvait qu'être d'accord avec ces orientations

## 4.2 Informations divulguées ..... ou pas ?

Pas de dossier tenu à la disposition du public qui soit complété au fur et à mesure des études et qui puisse laisser supposer un quelconque déclassement

Le PADD ne laisse en aucun cas supposer le déclassement que nous contestons.

Il est même écrit page 6 :

*Le PLU doit également permettre d'intégrer une vision urbaine et sociale respectueuse de l'existant qui, tout en permettant de la densification et une diversification, ne compromettra pas les cadres de vie identitaires et les équilibres sociaux de la commune.*

**L'unique présentation du 22 Juin 2015**, autour du PADD de l'époque, laisse fortement penser que la Mairie critique l'habitat collectif mis en place par l'équipe municipale précédente et qui a abouti à une croissance démographique exagérée :

**Urbanisme**

- *Mettre en œuvre une politique environnementale d'urbanisme raisonné*

**Protection des espaces agricoles et forestiers**

- *maintenir les structures agricoles fonctionnelles et accompagner l'évolution de l'activité économique*

**Protection des espaces naturels**

- *Rendre pérenne la richesse écologique du territoire par la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques*

**Paysage**

- *Maintenir l'identité de la commune participant à un cadre de vie de qualité et attractif*

Aucune mention de création artificielle de terres agricoles ou naturelles.

**Encore une fois, les personnes présentes ne peuvent qu'applaudir à ces objectifs.**

Les réflexions se sont poursuivies pendant plus de 3 ans, au sein de la commission d'urbanisme, sans plus d'informations sur les décisions impactant très sévèrement la population par ce déclassement de terrains constructibles bâtis et non bâtis.

**BULLETINS MUNICIPAUX :**

La Mairie a mis en avant les informations diffusées dans les bulletins municipaux comme éléments de la concertation, mais, encore une fois, **rien n'est écrit concernant les déclassements. Au contraire.**

Ces bulletins ont été relus un à un et on y trouve :

- *« les citoyens participeront au PLU au-delà de ce qui est demandé par la Loi » (Janvier 2015, page 4)*
  
- *la loi ALUR sera appliquée (Janvier 2015)*



- **la municipalité utilisera le coefficient d'emprise au sol et autres instruments pour limiter la constructibilité des parcelles constructibles (Décembre 2016)**
- **« les changements de zonage ne peuvent se faire que dans certains cas très encadrés et argumentés » (Décembre 2016, page 4)**

Aucune trace des changements de zonage massifs. Rien à voir avec les décisions prises. Ces bulletins sont disponibles sur le site de la Mairie d'Ustaritz (kiosque)

### 4.3 Nouvelle étape : le Conseil Municipal du 6 Septembre 2018, vote d'approbation du Projet de révision du PLU

Lors d'un conseil municipal les informations servant au vote doivent être mis à disposition des participants 5 jours avant pour analyse. Dans le cas présent, les documents, en particulier les cartes de zonage n'ont pas été envoyées sous forme électronique mais uniquement consultables sous forme papier, à la Mairie, à certaines heures. On peut se poser la question de la volonté de transparence.

Les réactions des participants du Conseil Municipal montrent **l'incompréhension sur ce déclassement** que nous contestons et le manque d'informations préalables :

*Si certains secteurs constructibles passent en A ou N, en enlevant du bâti existant, je ne vois pas ce qui peut-être labourable ou cultivable sur ces zones bâties. Est-ce que l'on met des zones en N pour protéger les limaces ou les mouches ?*

*Le bilan des hectares de zones agricoles ne correspond donc pas à la réalité. Il faut en déduire les zones à urbaniser. Il s'agit d'une mesure injuste pour les Uztaritzar. Ils perdront un droit à construire. Des gens ont acheté des terrains constructibles qui seront devenus inconstructibles et qui vont perturber les partages de familles .*

Monsieur le Maire ne pouvait pas dire qu'il n'était pas au courant car il déclare :

*Monsieur Carrère : Pleins de gens sont pénalisés par la perte de valeur de leur terrain*

Il confirme ce jour-là la perte de valeur qu'il a par la suite souvent contestée.

## 4.4 Contraste entre avant et après le 6 Septembre 2018

Après le vote du Conseil Municipal et l'approbation de la CAPB, certains documents ont dû être rendus publics, en particulier les cartes de zonage.

### **Il y a bien un avant et un après la diffusion de ces documents**

Au mois de Décembre, Monsieur Cendres membre du conseil municipal, subodorant une manœuvre réagit fortement dans le journal Sud-Ouest. Plus tard il écrira :

*Je confirme que nous avons pris connaissance du projet qu'une semaine avant le conseil municipal du 6 septembre. Il n'y avait que les membres de la commission PLU : Bruno Carrere, Mikel Goyheneche, Gérard Minvielle et Bernard Dumon qui avaient travaillé sur le PLU qui connaissaient le projet.*

*Bruno Cendres*

Le collectif se crée au Mois de mars 2019 (le temps que les informations soient distillées) et se décide à faire une analyse à la parcelle. Cette analyse est difficile et prendra du temps. Les cartes de zonage de 2014 et de 2018 n'ont pas la même orientation, les noms des routes ne sont, pour la plupart pas indiqués.

Il faudra plusieurs jours pour arriver à l'évidence : **plus de 700 parcelles, dont plus de 400 sont occupées par une maison individuelle, sont déclassées de constructible en agricole ou naturel.** La surface totale n'est pas connue et n'apparaîtra que dans le rapport de présentation lors de l'enquête publique en Juillet 2019.

Monsieur Dumon est le seul membre de l'opposition qui a participé pendant 4 ans et demi à la commission d'urbanisme.

Lors du conseil municipal du 6 Septembre, il avait déclaré :

*Monsieur Dumon : « Ma participation aux travaux de la commission P.L.U., associée avec le cabinet d'étude « Axe et Site », m'a permis de constater que les grandes orientations de cette révision, vont tout à fait dans le sens des principales préconisations de notre programme*

Lorsqu'au mois de Mars il a eu connaissance de ce déclassement, le même a changé d'avis totalement :

*Toute modification partielle ou révision très importante d'un Plan Local d'Urbanisme, induit diverses conséquences, dont certaines négatives, à plus d'un titre pour des habitants. C'est ce qui s'est passé ces dernières années, lors de certaines révisions au Pays-Basque. Le simple recensement des révisions de P.L.U., le démontre amplement ! Cela se situait, à la marge, si on peut se permettre de s'exprimer ainsi, car il y toujours des conséquences facheuses et humaines.*

*En revanche, le problème est décuplé à la puissance d'une « bombe atomique », dans celle en cours pour Ustaritz. En effet le changement de zonage précité et qui fait l'objet de*

*l'action du collectif, impacte APPROXIMATIVEMENT 400 MAISONS, selon le décompte inédit et récent, opéré par celui-ci.*

*Nous sommes là en présence, non seulement d'un chiffre ENORME, dans sa nature et sa portée, mais en outre il faut signaler le fait que c'est la PREMIERE FOIS, qu'une telle donnée est mise en évidence, grâce à l'examen minutieux du collectif qui vient d'être créé! En effet, sauf erreur de notre part, jamais tout au long du travail d'élaboration qui a été mené, ces 3 dernières années, ce chiffre n'est ressorti, que ce soit au niveau des réunions de travail de la commission P.L.U., (à laquelle nous avons participé), en coopération avec le cabinet d'étude, accompagnant la municipalité, ou bien lors des réunions élargies avec des intervenants institutionnels, notamment les services de la CAPB. Pas plus non plus lors des débats en conseil municipal sur ce sujet. Aucuns élus, y compris ceux de notre groupe, qu'ils soient de la majorité ou de l'opposition, n'en avaient connaissance et de ce fait n'étaient pas en mesure de relever un tel impact !*

*Il en est de même des remarques écrites officielles des différents « **Partenaires publics associés** », qui dans leurs exposés respectifs, pour cette révision spécifique, n'ont absolument pas signalé cette conséquence chiffrée, quant au nombre de maisons impactées, pour plusieurs centaines de familles.*

Même chose en ce qui concerne le registre des observations disponible à la Mairie :

- **Aucune remarque pendant les 3 années d'élaboration.**
- **Pendant l'enquête publique, plus de 350 observations, dont beaucoup faites par un avocat, ont été présentées à Monsieur le Commissaire enquêteur.**

## 4.5 Une entrave à la démocratie participative

**Jamais, pendant les quatre ans et demi de la phase d'élaboration, les orientations réelles du PLU (déclassements) n'ont été abordées dans les réunions des Comités de quartier** malgré les préconisations de l'Agenda 21 mises en place par la Mairie en 2014

Le collectif a tenté à plusieurs reprises de demander un débat public à Monsieur le Maire, sans jamais avoir de réponse positive :

- Le 13 Mai, invitation par LRAR de Monsieur le Maire et ses élus pour une réunion information débat organisée par le Collectif le 31 Mai.
- Réponse de Monsieur le Maire le 21 Mai où il décline l'invitation et renvoie vers la CAPB. Il est à noter que dans cette lettre, Monsieur le Maire détaille le processus d'élaboration du PLU en « oubliant » de mentionner l'obligation de réunion publique
- Suite à la réponse du Maire du 21 / 05, nous avons adressé une série de questions relatives aux détails de ce PLU, aucune réponse à ce jour
- Aucun des élus de la majorité ne sera présent lors de la réunion du 31 Mai

Nous avons aussi demandé que nous soient communiqués des documents publics :

- Demande par LRAR du cahier des charges et du rapport Axe et Site et du rapport ETEN(documents publics), à la fois à la Mairie et à la CAPB, pas de réponse à ce jour.

**Nous sommes bien en mesure d'affirmer que le processus démocratique de concertation, qui doit être mis en place lors de toute révision de PLU et qui doit associer les citoyens et les associations n'a pas été respecté à Ustaritz.**

Il faut noter que pour la grande majorité des Communes de la CAPB, le processus de concertation a été respecté. Certaines communes, comme Bassussary ou Saint Jean de Luz, par exemple, ont réalisé jusqu'à trois réunions de concertation. Rien à Ustaritz.

## 5 Conformité de la Révision du PLU

---

### 5.1 Conformité avec le PADD

Il n'est pas besoin de faire une analyse extrêmement détaillée pour se rendre compte que le PLU dépasse largement les orientations du PADD.

Jamais ce déclassement et la perte de capital qu'il engendre n'a été seulement évoqué dans ce document

Le PADD fait mention de la **préservation** des surfaces agricoles et naturelles **existantes** de la commune d'Ustaritz. Or dans le document final un nombre d'hectares très important de terres faussement agricoles ou faussement naturelles est créé aux dépens des terres constructibles. Dans le rapport de présentation du PLU, on trouvera le chiffre de 215 Hectares de terrains constructibles qui seraient déclassés. Non seulement ces chiffres sont énormes en terme de changement par rapport à l'état actuel de la commune mais de plus ils portent atteinte de manière très importante à l'économie générale en interdisant toute construction individuelle sur le territoire d'Ustaritz

Il est aussi écrit dans le PADD :

*Le PLU doit **également permettre d'intégrer une vision urbaine et sociale respectueuse de l'existant** qui, tout en permettant de la densification et une diversification, ne compromettra pas les cadres de vie identitaires et les équilibres sociaux de la commune.*

**Pour nous ce n'est pas le cas, et les résultantes de ce PLU dépassent de manière excessive les orientations du PADD**

Il est à noter que ce PADD a été rediscuté pour la dernière fois le 10/03/2018

## 5.2 Conformité avec le Code de l'urbanisme

Le zonage décidé pour ce PLU se doit d'être en cohérence avec le code de l'urbanisme. Plusieurs PPA font des remarques sur la cohérence du zonage appliqué.

Le code de l'urbanisme impose des définitions claires des parcelles Agricoles et Naturelles :

Article R151-24

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R\*122

- Modifié par [Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 JORF 13 juin 2004](#)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Ces deux définitions sont reprises comme références dans la section C du Rapport de présentation du PLU (écrit par Axe et Site et revu par la commission urbanisme de la Mairie) et visiblement ne sont pas appliquées dans les cartes de zonage!**

Enfin les données de la trame verte et bleue n'ont pas été décisives pour la transformation de propriétés bâties en zones naturelles

## 5.3 Conformité avec la Loi ALUR

Cette loi a été promulguée pour préserver les surfaces agricoles ou naturelles, densifier les zones urbaines et pouvoir construire davantage là où les besoins sont le plus criants, notamment en densifiant des quartiers pavillonnaires

Cette loi dit : *nous voulons préserver les zones agricoles ou naturelles et limiter leur consommation en vue d'urbanisation. En contrepartie, comme le besoin de construire existe, nous n'imposons plus de surface minimale pour la construction.*

*Des règlements pourront contrôler les emprises au sol et les hauteurs des constructions.*

Ce projet a choisi de ne pas appliquer ces dispositions. Il crée des micro-zones naturelles dans des endroits habités et des zones agricoles qui ne seront jamais cultivées. En effet les règles d'exploitation agricole imposent une certaine distance entre les terrains destinés à l'alimentaire et les habitations, principalement pour des raisons de nuisance.

Monsieur le Maire a déclaré publiquement et le 21/08 dans le journal Sud-Ouest que ces décisions ont été prises pour « *lutter contre la croissance effrénée permise par la Loi ALUR* ».

Dans quel pays sommes-nous pour qu'un Maire puisse décider qu'une Loi votée au Parlement ne puisse pas s'appliquer sur son territoire ?

## 6 Cohérence de la Révision du PLU

---

Un nombre important d'incohérences a été relevé à l'examen des documents auxquels nous avons eu accès

On notera **un déclassement sans règles établies**, une distribution de permis de construire et de certificats d'urbanisme qui va à l'encontre du but affiché, une projection de la croissance démographique discutable.

### 6.1 Incohérence du zonage

Il suffit de se plonger dans le détail des zones déclassées pour relever un grand nombre d'incohérences :

Des maisons faisant partie de lotissements passent en zone agricole, certaines maisons du bourg passent en naturel, certaines zones Uca restent en Uca, et certaines parcelles agricoles cultivables passent en constructible.

L'étude à la parcelle n'a pas été menée et le plan d'évolution à moyen terme du réseau d'assainissement n'a pas été établi lors de ce PLU.

Enfin, remarque de la Préfecture dans le dossier des PPA : *Un effort de densification des secteurs plus diffus permettrait de réduire les extensions de l'enveloppe urbaine existante et notamment les zones où l'urbanisation est différée ou les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.*

On ne peut pas trouver de logique dans le fait de cadénasser tout le territoire sauf quelques zones qui ne sont pas non plus situées en centre bourg.

## 6.2 Distribution de permis de construire et de certificats d'urbanisme

Nous avons demandé, et obtenu de la Mairie, le nombre de permis de construire et de certificats d'urbanisme délivrés entre Janvier 2017 et Mai 2019

Les chiffres sont les suivants :

**De :** Mayi Dassance <m.dassance@ustaritz.fr>

**Envoyé :** mercredi 15 mai 2019 16:47

**À :** Jean Luc Lafitte <jl.laf@orange.fr>

**Objet :** RE: Cahier des charges Axe et Site,

Bonjour

Avec l'accord de Monsieur le Maire, je peux vous communiquer **le nombre de Certificats d'urbanisme** et le **nombre de permis de construire** délivrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à nos jours

- **CU : 481**
- **PC : 197**

Des fuites d'information dès 2017 et la révélation du zonage en Septembre 2018 ont créé un affolement sans précédent sur la commune et réduit à néant le coefficient de rétention des terres constructibles. Ce qui se serait construit sur plusieurs décennies pourrait bien voir le jour sous deux ou trois ans.

On remarque qu'alors que le PADD demande une croissance de 70 logements par an dont la moitié minimum en logements sociaux, la Mairie a accordé une possibilité de construire pour 700 logements. Cela revient à acter que même si on ne construit que des logements sociaux pendant 10 ans, de manière à satisfaire la loi SRU, les objectifs du PADD seront largement dépassés. De fait les orientations de croissance des logements et donc le PADD lui-même sont d'ores et déjà obsolètes avant même que la révision du PLU ne soit approuvée.

La croissance démographique a été stable à Ustaritz : 2% de 2010 à 2016 (INSEE) et dans la moyenne des petites villes en périphérie des centres urbains de la Côte

Cette distribution d'autorisations à construire va sûrement doubler cette croissance dans les trois prochaines années.

Y a-t-il une logique à **obliger** les propriétaires à construire alors qu'on veut limiter la croissance démographique ?

## 7 Aspect Social et Economique

---

Cette révision du PLU a un énorme impact sur les propriétaires d'Ustaritz. L'aspect social va être abordé en première partie et l'aspect économique sera traité sous deux aspects, la perte de valeur intrinsèque et celle liée aux nouvelles contraintes engendrées par le déclassement.

### 7.1 Aspect Social.

Dans la population d'Ustaritz, on trouve peu de promoteurs ou de spéculateurs.

On trouve aussi peu d'agriculteurs qui puissent vivre à temps complet de cette activité et les espaces naturels ne semblent pas menacés.

Le coefficient de rétention, coefficient qui estime le nombre de terrains constructibles qui restent non bâtis, est très important.

On peut expliquer ce fait par plusieurs aspects :

Beaucoup de maisons ont été construites dans les années 80 à 90 où les autorités demandaient une surface minimale de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> pour pouvoir accorder un permis de construire.

Beaucoup de familles ont une ascendance agricole qui fait que ces gens ont investi dans des terrains constructibles qu'ils gardent pour leurs enfants ou petits-enfants. Au pays Basque, la tradition voue un culte à la maison, l'**ETXE**. On appelle plus souvent les gens par le nom de la maison que par leur nom de famille. La transmission du patrimoine est aussi une tradition. Cela permet aux enfants de rester au Pays et de consolider la famille. Ça permet aussi à ceux qui en sont partis de revenir avec un bien qui leur permettra de s'établir.

Un autre aspect est le fait que les maisons vieillissent et que les travaux d'entretien coûtent cher. On vend un bout de terrain pour maintenir le patrimoine en état

Enfin, divorce, veuvage, passage en maison de retraite, mutations professionnelles sont des aléas de la vie, prévisibles ou non qui vont demander de vendre la maison ou le terrain pour les gens qui ne peuvent pas assumer les frais à venir, la valeur de la terre étant leur seule économie.

**Tous ces gens de milieu modeste sont durement impactés par le dirigisme de la majorité municipale qui agit de manière unilatérale sans prendre en compte tous ces points.**

Un Maire se doit d'être un leader démocratique au service de sa population.

Il doit la protéger, l'écouter, l'informer et pouvoir subvenir à ses besoins.



Il doit prendre en compte l'existant dans tous les actes de sa mandature et ne devrait pas pouvoir par ses choix empêcher sa population de compter sur des économies investies dans la terre.

## 7.2 Aspect économique : discussion sur la perte de valeur

Aucun organisme n'a voulu donner un chiffre officiel concernant la perte de valeur pour les particuliers engendrée par ce PLU, ni le cabinet « Axe et Site » ni la Mairie.

Nous nous sommes essayés à cet exercice. Nos chiffres peuvent être contestés mais l'ordre de grandeur reste énorme pour une petite ville.

Estimation de la surface totale déclassée et de la valeur du terrain constructible sur la commune d'Ustaritz

Le tableau suivant tiré du Rapport de présentation du PLU donne les chiffres correspondant à la surface constructible qui a été déclassée.

**Tableau C II 3 Rapport de présentation**

C-II.3 - SURFACES DES ZONES						
PLU actuel	total	% du territoire	PLU Révisé	total	% du territoire	évolution PLU/PLU
<b>Zones (Surface sur base Informatique)</b>						
UA	8,25		UA	6,64		
UB	78,57		UB	60,73		
UBa	1,41					
UBma	5,17					
UC	157,02		UC	123,78		
UCa	168,65		UCa	37,70		
<b>Sous total zones U logement</b>		<b>419,07</b>	<b>UE</b>	<b>23,42</b>	<b>229,15</b>	
<b>Sous total zones UE</b>			<b>UY</b>	<b>21,95</b>	<b>23,42</b>	
UY	8,58		UYa	3,46		
UYa	6,03					
UYai	1,11					
<b>Sous total zones UY</b>		<b>15,72</b>			<b>25,41</b>	
<b>Total zones U</b>		<b>434,79</b>			<b>277,98</b>	
1AU	28,80		1AUa	0,70		
1AUb	4,13		1AUb	0,78		
1AUd	2,84		1AUc	1,83		
1AUf	1,98		1AUd	0,30		
<b>Sous total zone 1AU logement</b>		<b>37,73</b>	1AUe	1,00		
1AUy	6,39		1AUf	0,36		
<b>Sous total zone AUYY</b>		<b>6,39</b>			<b>4,97</b>	
2AU	20,99		2AU	4,87		
2AUy	5,59		2AUy	3,01		
<b>Sous total zone 2AU</b>		<b>26,58</b>			<b>7,88</b>	
<b>Total Urbanisation future</b>		<b>70,70</b>			<b>12,85</b>	
<b>Zones constructibles</b>	<b>505,49</b>	<b>15%</b>	<b>290,83</b>	<b>9%</b>	<b>-42%</b>	

On voit que les zones constructibles passent de 506 Ha à 291 Ha

**Soit une différence de 215 Ha**

Evaluation du prix au m<sup>2</sup>

Pour évaluer la perte de patrimoine, il faut estimer le prix au m<sup>2</sup>

Le prix du m<sup>2</sup> aujourd'hui sur le Bon coin :

leboncoin.fr/ventes\_immobiliere/1641810936.htm/

leboncoin Déposer une annonce Rechercher

Mes recherches Mes favoris Messages Jlaf

Accueil > Pyrénées-Atlantiques > Ventes immobilières > Terrain 910 m<sup>2</sup> Ustaritz

leboncoin

4 photos disponibles

Terrain 910 m<sup>2</sup> Ustaritz

265 000 €

05/07/2019 à 15h29

DEFOLY IMMOBILIER  
N° SIREN 434105318

Voir le numéro

Envoyer un email

Simulez votre prêt  
Un projet immobilier ? Une réponse de principe immédiate!

Les gigas répondent présent !  
En ce moment, le Forfait 60 Go 4G+ de SFR est à 10€/mois

Clôture aluminium en kit

SENGAGER.FR

leboncoin.fr/ventes\_immobiliere/160235205.htm/

leboncoin Déposer une annonce Rechercher

Mes recherches Mes favoris Messages Jlaf

Accueil > Pyrénées-Atlantiques > Ventes immobilières > Terrain 517 m<sup>2</sup> Ustaritz

leboncoin

2 photos disponibles

Terrain 517 m<sup>2</sup> Ustaritz

149 760 €

07/08/2019 à 12h44

3G IMMO-CONSULTANT  
Yannick SALLABERRY

Réseau de professionnels expérimentés

64480 USTARITZ

N° SIRET 49172691500045

N° SIREN 491726915

Voir les autres annonces du vendeur

Voir le numéro

Envoyer un email

Simulez votre prêt  
Un projet immobilier ? Une réponse

ASSURANCE HABITATION À 9.45€/MOIS

Le prix du terrain constructible à Ustaritz est très élevé.

Bien entendu, une simple multiplication, appliquée aux 215 Ha donnerait un chiffre erroné et exagéré. Il ne serait cohérent que pour la perte de valeur des parcelles non bâties, or la différenciation entre les surfaces bâties et non bâties n'a pas été faite dans le rapport.

Pour les parcelles qui sont bâties, nous avons demandé une évaluation de la perte de valeur au travers d'une consultation sommaire effectuée auprès d'un avocat spécialisé en urbanisme : Maître Macera, Biarritz. Il a écrit :

Compte tenu du fait que le classement d'une parcelle en zone N ou en zone A implique par principe son inconstructibilité, la conséquence en est une diminution de valeur notable.

Le prix du terrain est ramené à celui d'un terrain agricole. La valeur est de quelques euros au mètre carré.

Pour ce qui est de la construction, du fait des contraintes dérivant du déclassement, une dévaluation de 30 à 40 % peut être retenue.

Avec ces éléments, on peut essayer d'estimer la valeur du patrimoine qui part en fumée.

Le total des pertes de patrimoine, estimées de façon comptable (valeur exagérée) est :

215 Ha= 2 150 000 m<sup>2</sup>

A 200 € /m<sup>2</sup> fourchette basse, les pertes sont mécaniquement estimées à :

2150000 X 200 = 430 000 000 €

Il faut bien sûr appliquer une décote à ce chiffre brut, difficile à estimer, mais qui est causée par l'attractivité du territoire, la surface et l'état des maisons etc. Exemple : une maison âgée et peu entretenue sur un terrain de 2500 m<sup>2</sup> qui devient non constructible perd pratiquement la totalité de sa valeur, contrairement à une superbe villa récente.

En appliquant une décote de 25% au total, on arrive quand même à un chiffre aux alentours des **300 millions d'Euros**.

Il faut noter que même si une décote de 50% était appliquée, ce qui ne paraît quand même pas réaliste, le chiffre reste énorme à plusieurs centaines de millions d'Euros.

**La majorité des citoyens, avant ces révélations, pensait qu'un tel patrimoine ne pouvait pas s'évaporer dans une démocratie digne de ce nom sans qu'une raison impérative, comme des risques majeurs, puisse le justifier.**

## 7.3 La préemption

La Mairie a voulu minimiser le risque lié à la préemption, pourtant c'est une prérogative légale qui, bel et bien existe.

Tout le monde peut avoir nécessité, un jour ou l'autre, de vendre son bien. Quand les parcelles seront déclassées de constructible en Agricole ou en Naturel, la valeur du terrain comme mentionné plus haut dans ce document ne sera pas du tout la même, c'est un fait.

De plus, les terrains (bâtis ou non) déclassés en A ou N n'obéissent plus seulement au code de l'urbanisme mais aussi au code rural. Dans ce cadre, lors de chaque vente, il y a obligation de prévenir la SAFER qui aura l'opportunité de préempter, ce qui n'est pas le cas pour un terrain constructible.

Il faut noter, facteur encore aggravant, que lors du conseil municipal du 24 Janvier 2019, la commune confère à la CAPB la compétence pour le développement du foncier agricole.

Ces décisions du maintien et du développement de l'agriculture dans tout le Pays Basque, peuvent quand elles sont mises en parallèle avec le déclassement de 215 Ha sur la commune d'Ustaritz, donner à penser que le risque est important pour les terrains déclassés de ne jamais retrouver leur valeur.

**Dans tous les cas la vente d'un terrain constructible devenu agricole ne pourra pas s'effectuer au prix du constructible quel que soit ce terrain.**