



Réservé aux abonnés

Côte basque : « Ces hectares auraient pu servir à loger des gens d'ici depuis longtemps », déplore un propriétaire de Bidart

Lecture 3 min

Accueil • Pyrénées-Atlantiques • Bayonne



Bidart devra peut-être renoncer à certains hectares, autrefois jugés urbanisables. © Crédit photo : Archives Jean-Daniel Chopin

Par Thomas Villepreux
Publié le 17/12/2024 à 7h50.



«SUD OUEST»

Toutes nos idées cadeaux

Découvrir notre boutique

Pour faire la place à des projets de logements, des propriétaires de parcelles en Zone d'aménagement différé ont tenté de les céder... Pour l'heure sans succès, tandis que le principe du ZAN complique la donne. L'un d'eux témoigne

À Bidart, la « Zone d'aménagement différé (ZAD) du centre », créée en 2008 par arrêté préfectoral à la demande de la commune, pour l'extension future du centre-bourg, puis transférée à l'Agglomération Pays basque, a-t-elle été sacrifiée sur l'autel de l'écologie ? Elle comprend plusieurs terrains et s'étale sur près de 10 hectares... Dont 1 hectare appartenant à l'indivision de la famille Bernateau. Comme toutes les ZAD, celle de Bidart permet à la collectivité de bénéficier d'un droit de préemption particulier, qui la prémunit d'une envolée des prix dans l'optique d'aménager le terrain à sa guise.

Reste à savoir si ledit aménagement reste en bonne voie. Jean-Pierre Bernateau, en tout cas, regrette de ne plus être prophète sur son terrain, voisin du camping Erreka. Acquis par son grand-père en 1939, cette parcelle est restée « simplement » constructible jusqu'à l'instauration de la ZAD, voilà quelques années. Un zonage qui a compliqué la donne une première fois.

SUR LE MÊME SUJET

Logement au Pays basque : à Paris, cette décision du Conseil d'État qui fait un accroc dans l'encadrement des loyers

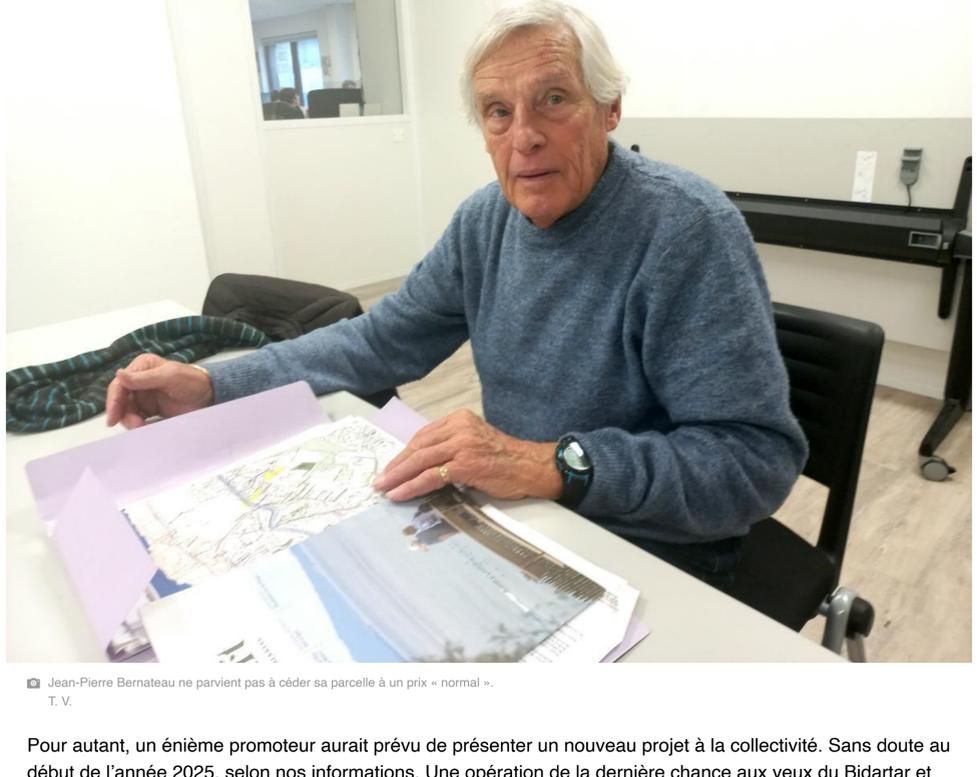
L'arrêté du préfet de région Ile-de-France fixant les loyers de référence pour l'encadrement est annulé. Or, tous les arrêtés, dont celui du Pays basque, sont sur le même modèle



Depuis, Jean-Pierre, ancien patron de la discothèque La Licorne - mais toujours copropriétaire des murs - doit s'adresser à l'Agglomération Pays basque, chargée sur tout son territoire de la politique du logement et des ZAD. « À l'origine, il s'agissait de 4 hectares de terres que mon grand-père voulait léguer à sa famille. Mes enfants et petits-enfants n'en profiteront peut-être pas », redoute Jean-Pierre.

Tentatives infructueuses

Il faut dire qu'à ce stade, les projets lancés ici ont tous été balayés. Le Crédit Agricole a étudié la question. Mais l'Établissement public foncier local (L'EPFL, chargé de « stocker » du foncier pour la collectivité) a préempté : « Au lieu de 444 euros le m², comme sur un terrain voisin, notre indivision est passée à 50 euros le m². Nous avons dû stopper sa mise en vente », regrette Jean-Pierre Bernateau. La Sagec aurait, elle aussi, présenté un projet. Mais en vain. Au grand désespoir de l'ancien patron de discothèque.



Jean-Pierre Bernateau ne parvient pas à céder sa parcelle à un prix « normal ». T.V.

Pour autant, un énième promoteur aurait prévu de présenter un nouveau projet à la collectivité. Sans doute au début de l'année 2025, selon nos informations. Une opération de la dernière chance aux yeux de Bidart et d'autres propriétaires de terrains dans cette ZAD. À moins qu'il ne s'agisse tout simplement d'une réunion dans le vide. « En octobre, nous avons appris que la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) allait réduire nos possibilités de faire avancer un projet ici », reprend Jean-Pierre. Il faut dire que le ZAN vise à contraindre l'artificialisation des sols (lire par ailleurs).

Proche du centre

Or, le sol d'ici n'est pas celui d'ailleurs, d'après notre propriétaire. « Nos terrains ne sont pas loin du centre-ville et facilement viabilisables. Quand Jean Jaccachoury était maire de la commune, il promettait d'y construire des maisons pour loger les jeunes de Bidart. Aujourd'hui, les discours en faveur du logement ne manquent pas, mais l'Agglomération n'a pas l'air de s'intéresser à ces terrains. Je ne comprends pas. »

Pas si simple. Car dans un courrier que « Sud Ouest » s'est procuré, le maire d'Anglet, Claude Olive, ne semble pas avoir le choix. Et l'édile de ne pas laisser moult espoirs aux propriétaires, en sa qualité de vice-président de l'Agglomération en charge des actions foncières. « Le projet d'extension du centre-ville souhaité par la commune de Bidart et porté par la Communauté d'agglomération n'est actuellement plus envisageable », écrit-il. La faute au principe du ZAN, d'après le maire d'Anglet : « Les terrains classés tel que le vôtre, en zone à urbaniser à court ou moyen terme dans le PLU de 2011 de Bidart, ne pourront plus être ouverts à l'urbanisation. »

L'élu d'Anglet exprime les regrets de l'Agglomération : « Le projet [de la ZAD du centre, NDLR] devait permettre à nos territoires de produire les logements, équipements publics et espaces de vie dont nous avons tant besoin. » Et l'élu de rejeter, à nouveau, la faute sur le ZAN dans son courrier.

SUR LE MÊME SUJET

Pays basque : plus de 2 millions d'euros débloqués pour le logement

L'Agglomération Pays basque a mobilisé des fonds pour créer des logements, favoriser la rénovation ou encore soutenir les agriculteurs, ce mardi 10 décembre, à Bayonne



Antan...

Avant-guerre, le grand-père de Jean-Pierre accueillait ici les vaches d'un agriculteur, en contrepartie de quelques litres de lait, de temps à autre. Bien plus tard, maisons et autres résidences ont poussé partout autour. Puis, le petit-fils a loué sa parcelle au camping... Avant de dénoncer ce bail pour remettre en zone 1AU2 (« à urbaniser ») ce terrain que les services de l'urbanisme avaient basculé en zone camping, donc non constructible.

« Le choix a été fait par l'État de demander aux communes de rendre un certain nombre d'hectares. Bidart se retrouve dans cette situation, comme Anglet, Boucau, Bayonne et d'autres, rappelle Claude Olive. Nous ne faisons qu'appliquer la loi. Rien qu'à Anglet, nous devons rendre 110 hectares. Le ZAN a été débattu. Un projet Premier ministre vient d'arriver (François Bayrou, NDLR). 110 hectares. Et discutons. Car ce n'est pas un petit sujet. »

D'ici là, d'autres Bidartais refuseront peut-être de « brader » leur terrain, à l'instar des Bernateau. « Des propositions d'acquisitions ont été adressées par l'EPFL aux propriétaires, rappelle le maire de Bidart, Emmanuel Alzuri. Certains ont accepté, d'autres, comme la famille Bernateau, n'ont pas souhaité y donner suite [...]. C'est dans le respect de l'impératif réglementaire de réduction de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles que l'Agglomération a répondu à la famille Bernateau. »

Et la nature de faire valoir ses droits au détriment du logement et des services, priés de trouver refuge ailleurs : sur une ancienne friche ou selon le précepte de la ville construite sur la ville.

ZAN

Quid de l'horizon 2031, fixé par la loi sur le climat ? À ce stade, il est toujours prévu de diminuer de moitié la consommation d'espaces naturels et forestiers avant cette échéance. C'est le principe du Zéro artificialisation nette (ZAN), qui fixe comme objectif ultime de ne plus consommer de foncier sans compenser, d'ici à 2050.

Fêtes de Bayonne ou Fêtes de la Madeleine à Mont-de-Marsan ? Qui doit changer ses dates ? Débattez

LES SUJETS ASSOCIÉS

- Bayonne
- Bidart
- Logement
- Anglet
- Pays basque
- Immobilier au pays basque
- Thomas Villepreux
- Pyrénées-Atlantique

RÉAGISSEZ À CET ARTICLE

13 Commentaires

- Solachab - Il y a 4 jours - 30 décembre 2024 à 14h50

Concilier la loi ZAN (zéro artificialisation) qui repose sur la sobriété foncière et engendre mécaniquement une hausse de prix liée au fait que ce qui est rare est cher s'avère être un exercice incompatible avec le mécanisme induit par la ZAD (zone d'aménagement différé afin de permettre à l'EPFL d'acquérir au plus bas prix... C'est la fin programmée des ZAD qui sont incompatibles avec l'introduction de la loi climat et résilience qui est certainement plus efficace pour réduire la consommation d'espaces naturels achetés à bas prix.

Alerter Répondre
- C'est clair - Il y a 15 jours - 19 décembre 2024 à 12h44

Magnifique, exemple de l'aveuglement et de l'incompétence, des technocrates et de nos élus. Continuez à densifier pour faire davantage de fric direct ou indirect !! Et contruire l'enfer de demain .

Alerter Répondre
- pratique64 - Il y a 16 jours - 18 décembre 2024 à 10h40

Le cas de Bidart est révélateur de l'incurie de nos élus à anticiper les évolutions démographiques et économiques de notre région mais il n'est pas le seul . Dans une commune qui jouxte Bayonne le PLU est toujours en vigueur en 2017 fait état de 58 ha constructibles et le commissaire enquêteur sur le nouveau PLU estimait qu'il était surdimensionné Le nouveau PLU a réduit les surfaces constructibles a 24,6 ha et 8,5ha en extension alors que le SCOT ne prévoyait que 19 ha constructibles pour la comune Résultat il faut maintenant en catastrophe modifier les PLU ce qui retarde la construction de logements d'au moins 5 ans et provoque une crise que les gesticulations de nos élus ne peuvent plus cacher

Alerter Répondre
- pratique64 - Il y a 16 jours - 18 décembre 2024 à 10h00

La politique du logement malthusienne menée par l'agglom puis par la CAPEB depuis 2015 est un fiasco total . La crise du logement et l'augmentation des prix de l'immobilier ne sont que les conséquences de cette politique locale a courte vue qui avec son SCOT délirant par son manque de vision sur l'avenir et le développement de la région a aggravé les conséquences désastreuses des diverses lois nationales

Alerter Répondre

[Voir tous les commentaires](#)

PREMIUM

Sur Web, Tablette et Mobile

- Le journal et ses suppléments
- L'accès aux articles abonnés
- L'Édition du soir
- Le club Abonnés
- Les Formats Longs
- Les Archives depuis 1944

MON ESPACE PREMIUM