

## HOUNIE Jean-François

---

**De:** Luis Miguel CONEJERO <l.m.conejero@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mercredi 27 août 2025 23:22  
**À:** Enquete publique PLUI  
**Objet:** Demande de modification sur le projet de PLUI  
**Pièces jointes:** Courrier d'argumentation V3.odt; Plan de masse de l'unité foncières.pdf; Parcelle concernée.pdf

Bonjour,

Je fais suite à notre rencontre du 18/08/2025 dans les locaux de la CCLO à Orthez. A cette occasion je vous ai présenté mes arguments au sujet des modifications qui frappent la parcelle A1338, qui porte ma résidence principale, dans le projet de PLUI.

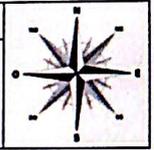
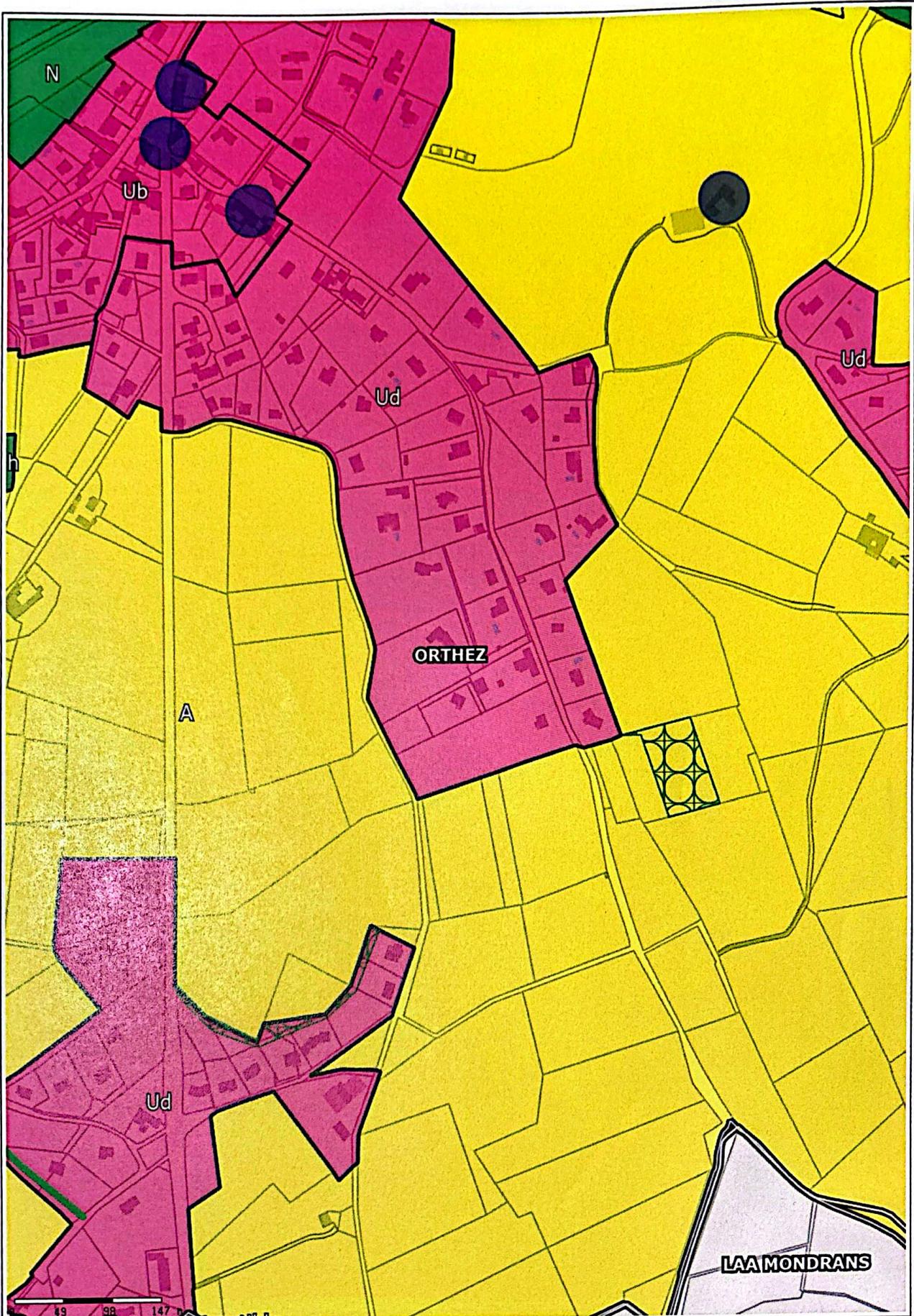
Comme je m'y suis engagé, je vous adresse ce mail afin de vous réitérer ma demande.

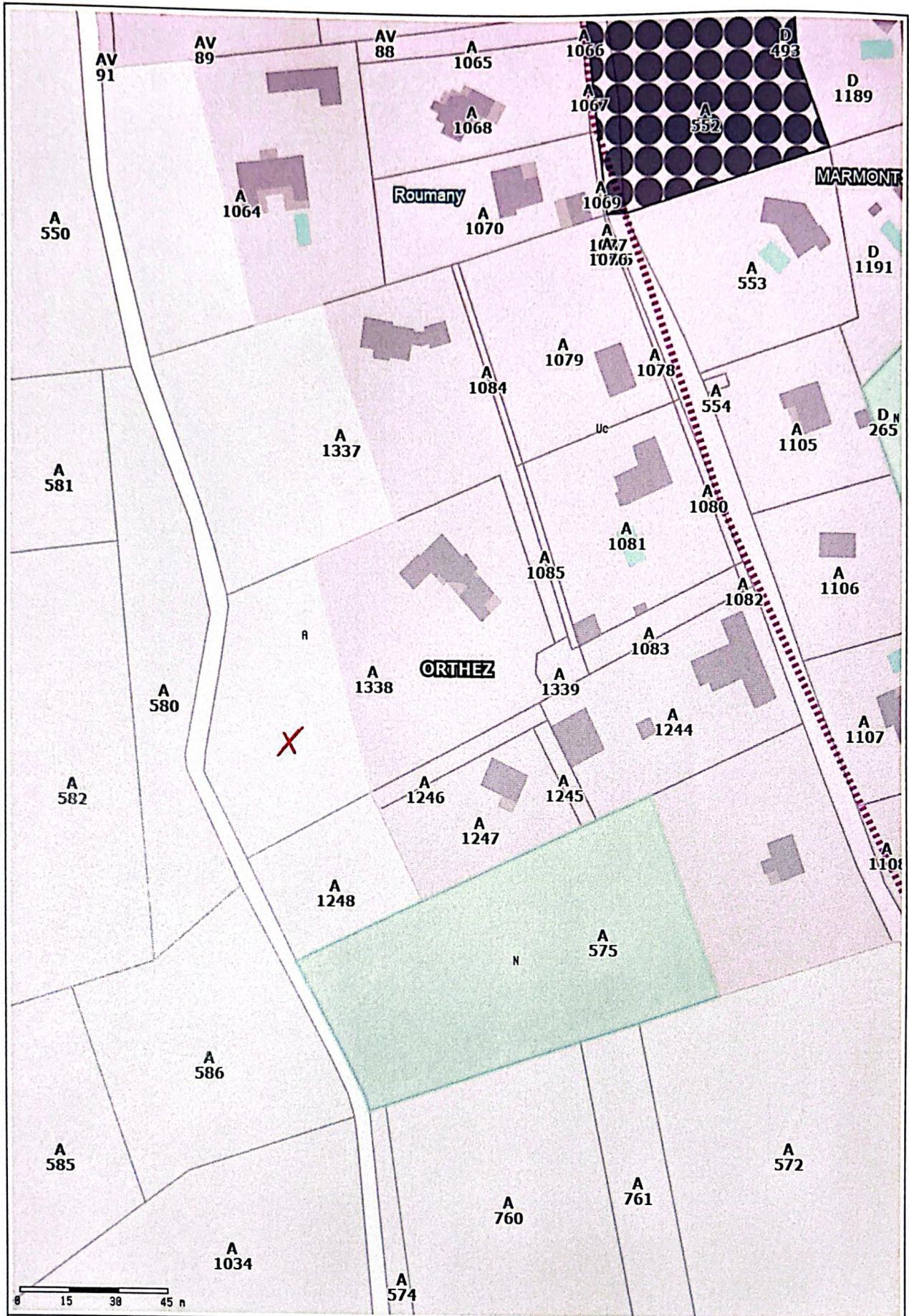
Vous trouverez en pièce jointe :

- Le courrier d'argumentation de ma demande,
- Le plan de masse de l'unité foncière à laquelle appartient ma parcelle,
- Le plan cadastral de la parcelle concernée.

Vous souhaitant bonne réception de l'ensemble,

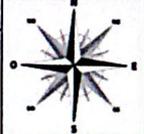
Bien cordialement,





**LACQ**  
**ORTHEZ**  
 COMMUNE DE COMBRES

Plan 1



Edité le 20/08/2025

Zonages à valeur informative, pour toute autre utilisation consulter les documents opposables et le service gestionnaire. - Plan cadastral : Direction Générale des Impôts - mise à jour 2024

M. Luis Miguel CONEJERO

632 chemin de MAGRET

64300 Orthez

Propriétaire de la parcelle A1338

## Enquête Publique sur le PLUI

Nous sommes propriétaires de la parcelle A1338, sur laquelle nous avons construit notre résidence principale. Nous avons acquis cette parcelle car elle est entièrement constructible, et elle nous permettait le moment venu de la diviser et ainsi permettre à nos enfants de pouvoir construire chacun une maison.

Le PLUI qui se profile modifie profondément la nature de notre parcelle, ne permettant plus à terme de mener à bien notre projet car ma parcelle perdrait la constructibilité sur la partie basse en devenant une zone agricole. Notre parcelle est actuellement desservie par le chemin de Magret en sa partie haute, et par le chemin de Touyas sur sa partie basse, ce qui permet d'accéder à la partie basse sans avoir à traverser notre parcelle depuis le chemin de Magret.

La décision de classer le bas de notre parcelle en zone agricole ou zone naturelle nous semble pour le moins incongrue pour les raisons qui fondent notre argumentation.

Dans les textes qui régissent le classement des zones il est mentionné :

- a. **Zone naturelle.** « La zone naturelle désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité de leur site, milieu et paysage qu'ils soient d'intérêt esthétique, historique ou écologique, ou encore en raison de l'exploitation forestière ou de leur caractère naturel. »
- b. **Zone agricole.** « La zone agricole correspond au secteur, qu'il soit équipé ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Force est de constater que ma parcelle ne peut se voir appliquer aucun de ces critères pour considérer qu'elle devrait être classée dans l'une de ces zones. Jamais la partie basse de ma parcelle ne sera exploitée comme terre agricole, parce que trop petite d'une part et pas un exploitant ne s'intéressera à cette parcelle d'autre part.

En revanche, la partie basse de notre parcelle a toutes les qualités requises, dont l'accessibilité soit par le chemin de Touyas soit par le chemin de Magret, pour se voir accepter un ou deux Certificats d'Urbanismes, préalable à un permis de construire.

.../...

**En conclusion de mon argumentation, je réitère mon qualificatif d'incongrue car le PLUI souhaite classer le bas de ma parcelle en zone agricole ou naturelle alors que cette dernière ne correspond en rien aux critères qui définissent ces zones. A contrario, on lui supprimerait sa qualité de constructible, alors qu'elle possède tous les paramètres que requiert un terrain constructible de qualité. Le maintien de cette décision, sauf à dire que le plus important dans un PLUI est de faire de la compensation en nombre de mètre carrés, vide le PLUI de son sens premier, puisqu'il classerait en terre en agricole des zones qui ne le seront jamais, alors qu'il priverait de constructibilité des terres qui ont toutes les raisons d'être construites un jour.**

**Pièces jointes :**

- **Vue cadastrale de la parcelle A1338**
- **Vue d'ensemble de l'unité foncière actuelle**

**Monsieur Luis Miguel CONEJERO**