

HOUNIE Jean-François

De: Arlette LUNATI <arlette.lunati@hotmail.fr>
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 15:36
À: Enquete publique PLUI
Objet: Enquête publique PLUi Sault -CCLO- xdu 26/09/2025
Pièces jointes: Enquête publique Observations Arlette.pdf

Arlette LUNATI

Bordeaux le 26 Septembre 2025

52 rue Jean DUMAS

33800 BORDEAUX

Objet : PLUi CCLO Enquête publique

Observations à déposer dans les registres ouverts et transmises
en ligne

Monsieur le commissaire enquêteur

Je vous prie de trouver ci-après mes observations à intégrer au registre de l'enquête publique concernant le PLUI de la communauté des communes Lacq-Orthez

Je suis propriétaire de la parcelle n° E 73 H

Figure 1

et pour laquelle je dispose et d'un certificat d'urbanisme en date du _____ et d'une première DP
« foncière » en date du _____

Figure 2

pour laquelle j'ai déposé une demande de modification en cours d'instruction.

Figure 3

Ces autorisations d'urbanisme ont été accordées en contemplation des anciennes règles d'urbanisme issues de l'ancien PLU classant ma parcelle en Zone U

Or le PLUI arrêté modifie ce classement en le qualifiant de Zone agricole réduisant d'autant sa constructibilité

Je tiens donc à contester ce changement de zonage comme constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation

Pour s'en convaincre Je vous propose une lecture a contrario du jugement du Tribunal administratif de Toulouse, 21 janvier 2010, n° 0602191 :

« le classement en zone agricole d'une parcelle jouxtant une zone urbanisée mais qui est constituée d'un habitat diffus composé principalement de corps de fermes, situé dans un secteur de la commune composé d'une vaste zone agricole et d'une zone naturelle étendue. Ce classement étant d'ailleurs conforme à la volonté des auteurs du PLU de protéger les terres agricoles de qualité et un développement maîtrisé de l'urbanisation »

Rien de tel en l'espèce :

Certes nous sommes en présence d'un habitat diffus mais en aucun cas de corps de ferme !

Est présent a proximité immédiate de ma parcelle, certes l'exploitation de Monsieur LEBL ,mais plus largement d'un habitat tourné vers l'activité artisanale cf Messieurs LEYS (Entreprise d'entreprise général) et Monsieur BESSON (entreprise menuiserie) ou réservé à un habitat résidentiel (cf messieurs LUBET, MANNE, ST GERMAIN notamment

Par ailleurs à l'échelle de la commune ma parcelle n'est située ni dans une vaste zone agricole ni naturelle je vous renvoie pour s'en convaincre aux nombreuses coupures rompant la continuité écologique (chemins).

En réalité l'ensemble du bâti existant à proximité immédiate de ma parcelle révèle un embryon bien établi de mixité (activité économique/ habitat résidentiel) que le PADD se donne pour objectif.

Qui plus est la protection des terres dédiées à l'agriculture suppose que ces dernières aient une réelle qualité agronomique.

Rien de tel, en ce qui me concerne, ma parcelle n'a jamais fait l'objet de bail à ferme ce qui révèle le peu d'intérêt que lui porte les exploitants environnants.

Je peux admettre que ce secteur présente un enjeu pour un urbanisation maitrisée, j'admettrai que ce secteur soit classé en Zone AU assorti d'une OAP sectorielle prévue à l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme comme préalable à son urbanisation Certes les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiées dans le rapport de présentation et doivent porter au minimum sur 6 objectifs, exprimés sous forme d'orientations. Pour autant, c'est une vision prospective sur un futur quartier de Sault de Navailles branché tant sur l'axe DAX /PAU /Mt DE MARSAN et l'axe ORTHEZ/PAU/BAYONNE/OLORON que vous allez embrasser en formulant une réserve de ce chef.

Je vous invite donc à accueillir favorablement ces observations et n'y voir à tout le moins aucune atteinte à l'économie générale du Plui arrêté ce qui permettra une évolution raisonnée de ce dernier conformément à la jurisprudence du CE rappelée ci-dessous :

« Il résulte de ces dispositions que le projet de plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête. » - Conseil d'Etat, 17 mars 2021, n° 430244, mentionné dans les tables du recueil Lebon.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.

A. LUNATI Arlette