

HOUNIE Jean-François

De: Arlette LUNATI <arlette.lunati@hotmail.fr>
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 16:31
À: Enquete publique PLUI
Objet: En complément de notre précédent envoi CCLO Enquête
Pièces jointes: 250276 PROJET DE DIVISION-2-1.pdf; 25.04MI - APS - PLAN MASSE RDC
modif-2.pdf; planCadastralNormalise.pdf; Enquête publique Observations
Arlette.dotx

FIGURE 1 - 41 ko
FIGURE 2 - 199 Ko
FIGURE 3 - 465 Ko
Lettre initiale corrigée - 17 Ko
Avec mes remerciements
Salutations distinguées

A. LUNATI

Département des LANDES
Commune de SAULT-DE-NAVAILLES
Propriété de Mme Arlette LUNATI

LOT A - TERRAIN À BÂTIR

CADASTRE

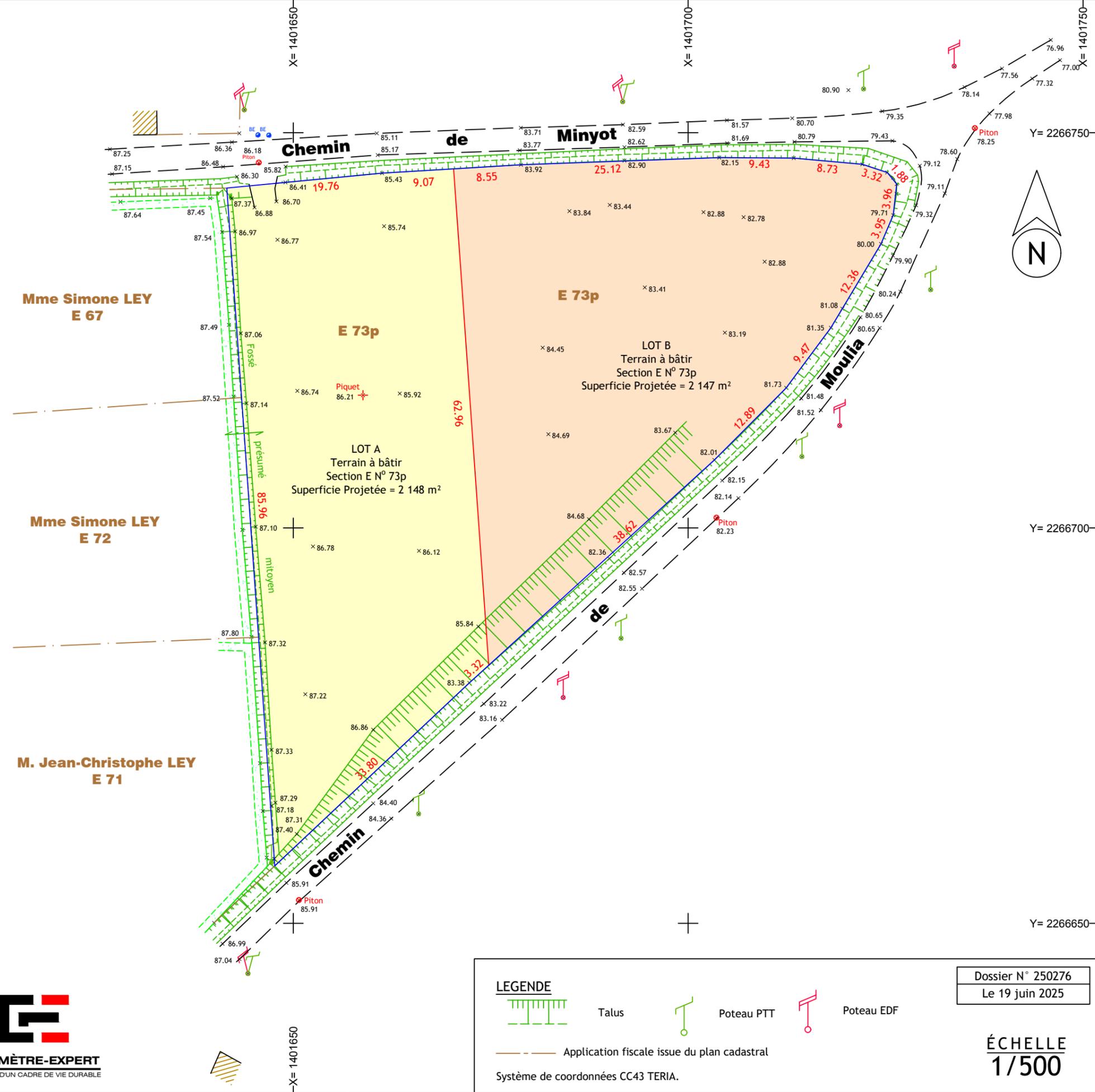
Section E
N° 73p
Lieu dit : " Loung "
Superficie Projetée : 2 148 m²

LOT B - TERRAIN À BÂTIR

CADASTRE

Section E
N° 73p
Lieu dit : " Loung "
Superficie Projetée : 2 147 m² +

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.
Les superficies indiquées ne seront définitives qu'après
les opérations de bornage.



S.C.P. BERLON-DUPUY
Géomètres-Experts D.P.L.G.
Bureau principal
1485 Rue de la Ferme de Carboué
40000 MONT-DE-MARSAN
Tél. : 05.58.75.08.35
Portable : 06.88.10.53.89
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



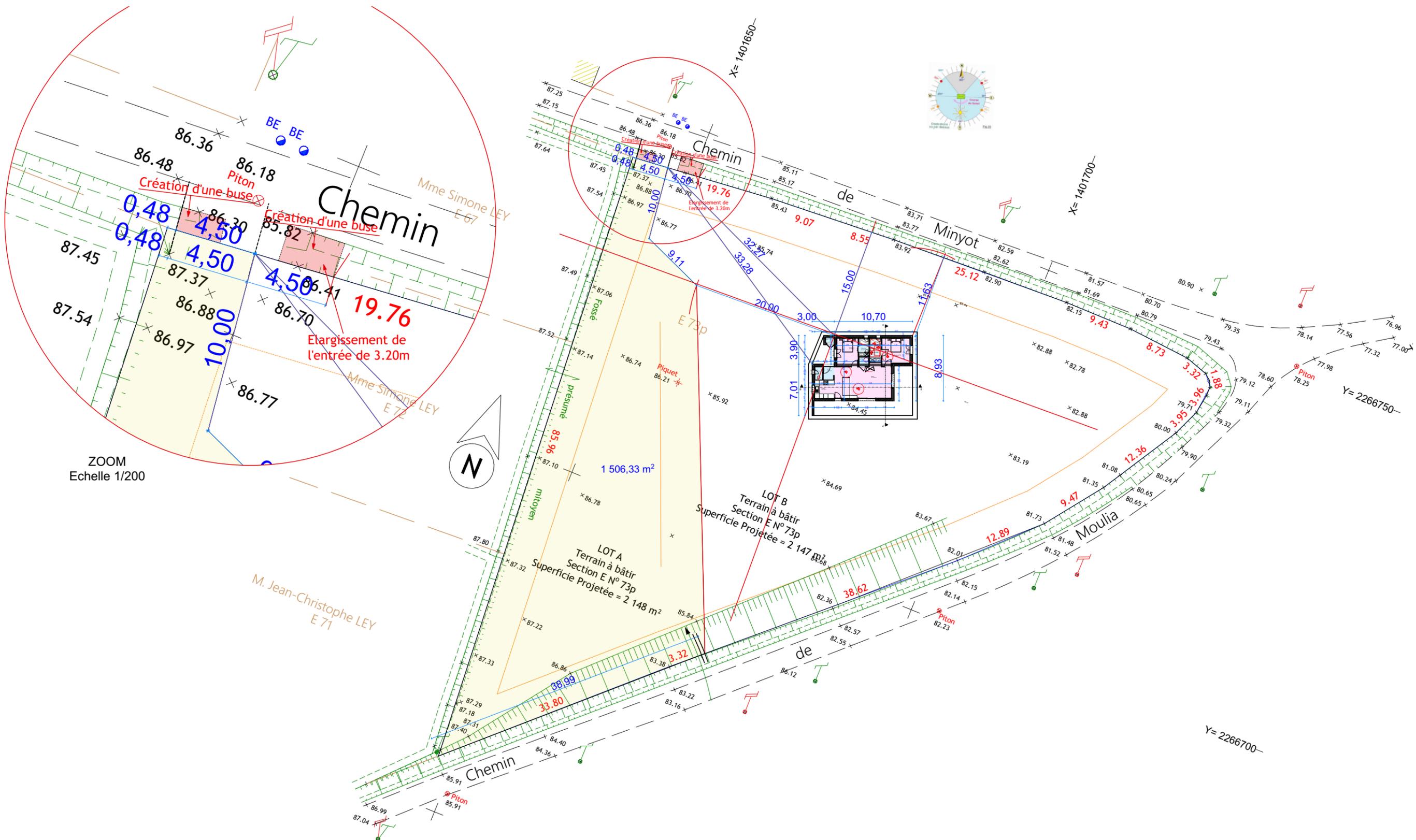
LEGENDE

- Talus
- Poteau PTT
- Poteau EDF
- Application fiscale issue du plan cadastral

Système de coordonnées CC43 TERIA.

Dossier N° 250276
Le 19 juin 2025

ÉCHELLE
1/500



ZOOM
Echelle 1/200

CONFORMITÉ ET UTILISATION DES PLANS Les plans sont la propriété intellectuelle de la société SARL Angeline DOS SANTOS et ne peuvent être reproduits, modifiés ou diffusés sans son autorisation écrite. Ces plans sont des documents de principe et ne constituent pas des plans d'exécution. Leur utilisation à des fins d'exécution engage la responsabilité des intervenants en charge de la mise en œuvre. La mise en œuvre de ces plans pour les travaux, tous corps de métier confondus, doit respecter toutes les normes en vigueur : NF DTU, Eurocodes, RE2020, sécurité incendie, règles PMR, règles acoustiques, perméabilité à l'air, ainsi que toutes autres normes et réglementations applicables en fonction des spécificités du projet.

Agence d'Architecture ideeos

Lieu de l'ouvrage : Loung 64300 SAULT DE NAVAILLES Section : 000 E - n° 73 Surface 920m ²	Maître d'ouvrage : Mme Ariette LUNATI 52 Rue Jean Dumas 33800 BORDEAUX	Nom de l'ouvrage : Construction d'une maison N° projet : 25.04MI	Maître d'œuvre : Angeline DOS SANTOS Architecte DE HMONP 475 avenue Pierre de Coubertin 40 000 Mont de Marsan	Date : 14.07.2025 Echelle : 1/500	Indice : A Nom de planche : APS	Titre de planche : PLAN MASSE
--	--	---	---	--	---	---

05 82 95 14 69
 fax:05 82 95 14 70
 06 77 80 53 78
 contact@ideeos.fr

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
SAULT DE NAVAILLES

Section : E
Feuille : 000 E 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

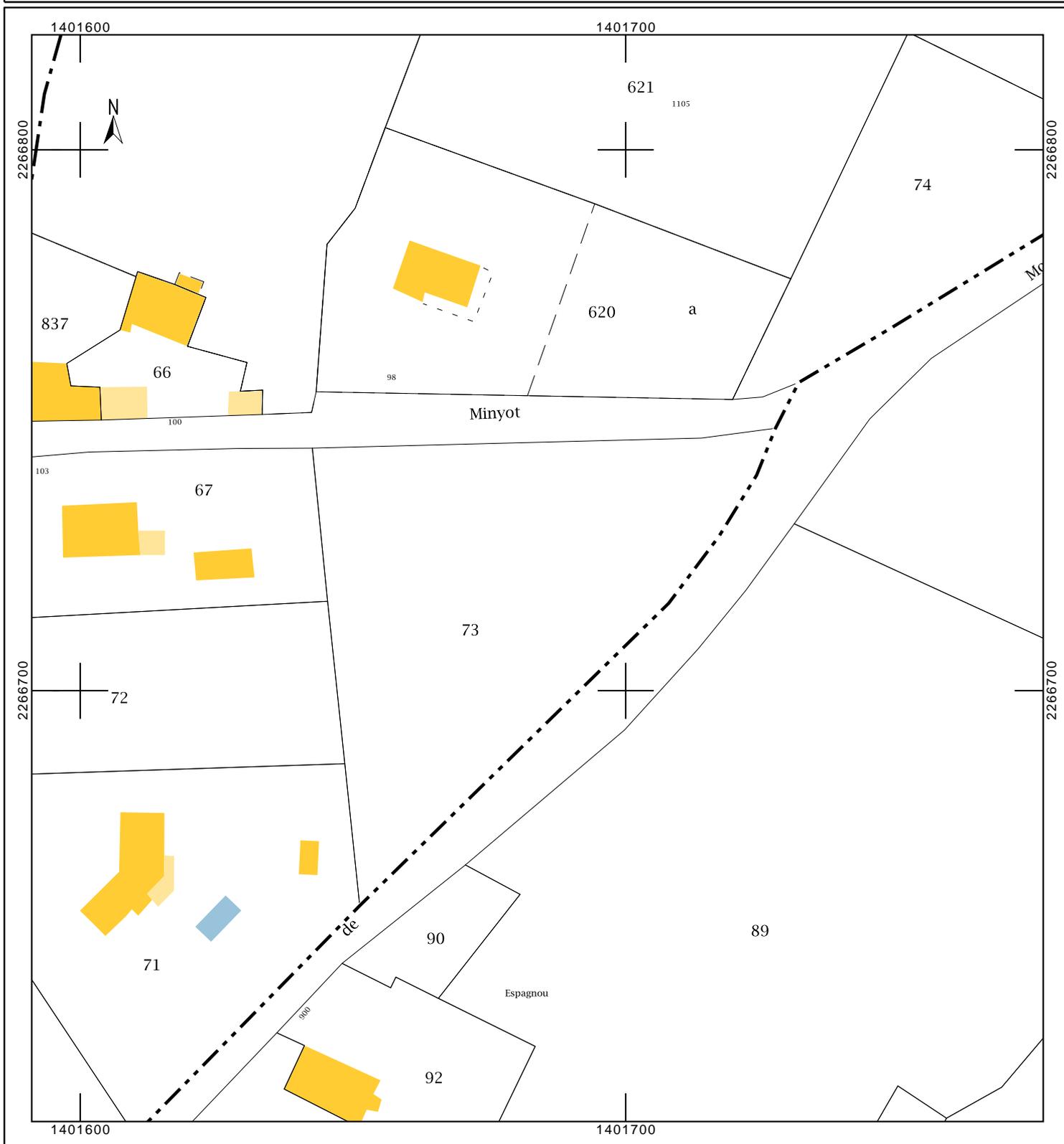
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PAU
6, rue d'Orléans 64016
64016 PAU Cedex
tél. 05.59.98.68.78 -fax 05.59.98.68.99
cdif.pau@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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

Figure1 **EXTRAIT CADASTRAL**

et pour laquelle je dispose et d'un certificat d'urbanisme initiale en date du 21/06/2021 prorogé et d'une première DP « foncière » en date du 21 Aout 2023

Figure 2 **PROJET DE DIVISION INITIAL**

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

Figure 3 **MODIFICATION DU PROJET INITIAL**

Ces autorisations d'urbanisme ont été accordée en contemplation des anciennes règles d'urbanisme issu 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