

Requête dans le cadre de l'enquête publique du PLUI

2 bis

De :

M. Jean-Philippe PAGE
27 rue des Pyrénées
40130 Capbreton
Tél. : 06 17 10 14 73
Mail : jeanphilippepage@aol.com

Objet de la demande

Maintien du caractère constructible des parcelles section B n° 1153, 1154, 1155, 1156, 1157 et 1158 (quartier Abadie, Orthez – 34 route de Dax).

Situation et historique

Ma mère, Mme Jeanne-Renée Page, était propriétaire d'une maison sise 34 route de Dax à Orthez (parcelle section B n° 1155) ainsi que des terrains attenants (parcelles section B n° 1153, 1154, 1156, 1157 et 1158 – quartier Abadie).

À son décès le 21 janvier 2023, les trois héritiers avons décidé de rester en indivision le temps de procéder à la vente. J'ai été désigné **porte-fort** pour assurer l'ensemble des démarches.

Dès mars 2023, la maison a subi un cambriolage et un vandalisme important, nécessitant d'importants travaux et de longues procédures (assurance, expertise, gendarmerie, artisans). Les travaux de remise en état ont été achevés fin février 2024.

La maison et ses terrains (superficie totale : 24 085 m²) ont alors été proposés à la vente. Plusieurs acquéreurs potentiels se sont manifestés et ont sollicité des informations complémentaires.

Constat

Les services de l'urbanisme d'Orthez m'ont informé que **tous les certificats d'urbanisme étaient gelés pour une durée de deux ans** dans l'attente de l'adoption du PLUI.

Ce gel bloque aujourd'hui toute possibilité de vente effective, malgré un intérêt avéré du marché.

Historique de commercialisation (témoignage professionnel)

Je soussigné, **Mathieu Dazet, directeur de l'agence Fébus Immobilier à Orthez**, en charge de la commercialisation de ce bien, atteste :

- Que le bien est en vente depuis plus d'un an ;
- Qu'il a d'abord été affiché à un prix légèrement supérieur au marché, sur la base de deux estimations concurrentes plus élevées ;
- Que malgré une **baisse conséquente du prix** depuis un an, aucun particulier n'a manifesté un intérêt réel pour l'achat ;
- Que seuls quelques agriculteurs se sont déplacés, mais la **pente de la parcelle** ne correspond pas à leurs besoins ;
- Que des démarches ont été entreprises auprès du centre équestre ainsi que de propriétaires de chevaux, sans succès ;
- Qu'en l'état, la décision de retirer la constructibilité est **incohérente**, car le terrain ne correspond pas à un usage agricole ou équestre viable.

En revanche, il a été évoqué qu'une affectation de ce site pour :

- un **lotissement résidentiel**, compte tenu de l'urbanisation environnante et de ses multiples accès,
- ou un **projet de camping municipal**, afin de pallier les problèmes du camping actuel, régulièrement inondé et difficilement transmissible à un repreneur sérieux (situation aggravée par le réchauffement climatique),

serait une option beaucoup plus logique, cohérente et bénéfique pour la commune.

Demande formulée

Je sollicite que les parcelles précitées **conservernt leur caractère constructible** dans le futur PLUI, compte tenu :

- de leur localisation en agglomération,
- de l'existence de trois accès possibles (deux actuels sur la route de Dax, un par un droit de passage ancien et acté donnant accès au chemin rural de Rabasteix),
- de la cohérence de l'urbanisation déjà présente dans le secteur,
- des constats de commercialisation établis par un professionnel local,
- et de l'opportunité de réaffecter le site à un projet utile et réaliste (lotissement ou camping municipal).

Conclusion

En conséquence, je demande respectueusement que le projet de PLUI intègre le **maintien du caractère constructible** de l'ensemble de ces parcelles, afin de lever les incertitudes actuelles et permettre une valorisation cohérente et légitime du bien.

Fait pour valoir ce que de droit,

Jean-Philippe Page

Avec attestation professionnelle de :

Mathieu Dazet – Directeur, Agence Fébus Immobilier Orthez

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
ORTHEZ

Section : B
Feuille : 000 B 05

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

