

④

Madame Renée Saint Germain
999 Chemin Moulia
64300 Sault de Navailles
Tél : 0682165828
eMail : jpsg@club-internet.fr

20/08/2025

à Mr le Président de la Commission d'enquête
Projet de PLUI de la CCLO

Sault de Navailles le 16 août 2025

Objet : Observations et propositions sur le PLUI

En complément du mail du 28 octobre 2024 que j'ai adressé au Président de La CCLO, et en réponse à son mail du 4 août 2025, je viens réitérer et compléter pour diverses raisons mes demandes de révision relatives au projet PLUI de la commune de Sault de Navailles et qui concerne une de mes parcelles (E878) ainsi que celles (E 587, E 77, E621) transmises avec mon époux, Jean Paul Saint-Germain, à notre fille Muriel Saint-Germain, épouse de Pierre Gaulin.

Demande relative à la parcelle E 878 de 1896 m2 déclarée constructible depuis 1974 mais qui perd cette attribution avec le projet PLUI

Sise derrière ma maison d'habitation construite en 1976 avec mon époux, Jean Paul Saint-Germain, et jouxtant les propriétés et les maisons de Marcel Luby, de Muriel Gaulin, elle était classée, de part sa configuration, constructible avant le PLUI et complètement intégrée dans le hameau (voir annexes).

Elle n'est absolument pas isolée, ni plus éloignée du village que l'ensemble des autres maisons du hameau (cf référence URB/BB/ MZ mail du 4 août 2025). De plus toutes les infrastructures (eau, électricité, téléphone, voirie) longent cette parcelle.

De part sa configuration, il n'y aurait donc pas de mitage puisqu'elle se situe entre les maisons existantes, ni d'urbanisation linéaire vu que tous les réseaux sont présents, ni de dégradation du paysage, ni d'atteinte à l'espace agricole (parcelle trop petite pour la pratique agricole)

4

Problème très préoccupant relatif aux parcelles E 587, E 77, E 621 achetées en 2005 avec mon époux Jean Paul Saint-Germain et transmises (citées en introduction) cette même année à notre fille, Muriel Saint-Germain, épouse Pierre Gaulin.

Achetées en 2005 à Mme Henriette Darracq pour un montant de 42200 (hors frais de notaire), ce prix correspondait à des parcelles non viabilisées mais constructibles et non à des terrains agricoles ou naturels. **Nous avons donc payé, à l'époque, ces terrains au prix du mètre carré constructible, soit un prix six à sept fois plus élevé qu'un terrain agricole. Or aujourd'hui le changement d'usage qu'impose le PLUI dévalue lourdement le prix de ces derniers. En conséquence nous nous estimons floués par votre projet.**

Ensuite notre fille et son époux, Pierre Gaulin, ont bâti leur résidence principale sur la parcelle E 77. **Le terrain restant entièrement constructible avant le projet n'a pratiquement plus aucune valeur alors qu'il se situe entre leur maison et le hameau précité ci-dessus.** Toutes les infrastructures nécessaires à la viabilisation sont présentes et il n'y aurait absolument pas d'urbanisation linéaire à créer comme évoqué dans le mail du 4 août 2025 (ref URB/BB/MZ) .

Vous conviendrez également que le changement d'usage prévu pénalise énormément notre fille et indirectement nous même

Ceci est confirmé par notre notaire, Maître Robin Latour, que nous avons rencontré au mois de mai 2025 afin de préparer la transmission de notre patrimoine à nos deux enfants, Muriel Gaulin et Hervé Saint-Germain.

Maître Robin Latour nous a précisé qu'il fallait évaluer, à la valeur actuelle, toute donation anticipée (donation des trois parcelles en 2005 à Muriel Gaulin /Saint-Germain pour une valeur de 42200 euros à l'époque et donation et d'un appartement de 40 m2 à Pau en 2009).

Suite à votre projet arrêté vous comprendrez qu'un grand déséquilibre apparaît entre les deux donations ; le classement aujourd'hui en zone non constructible des parcelles données en 2005 à notre fille la lèse énormément vis à vis de son frère Hervé Saint-Germain

Nous estimons que le préjudice financier estimé aujourd'hui entre les deux donations ne doit pas être supportée, à cause du projet, ni par notre fille, ni par notre fils, ni par nous même.

En conclusion, je vous serai gré que vous puissiez analyser avec bienveillance ces revendications dans le cadre de la concertation et dans un **souci de justice, d'équité** vis-à-vis de nos enfants, de moi-même et de mon conjoint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma profonde gratitude.

Renée Saint Germain

Annexes

Extrait Règlement Ecrit : https://www.cc-lacqorthes.fr/fileadmin/documents/Urbanisme/1_DCC_ELABORATION_PLUi/Projet_de_PLUi_arrete/A_REGLEMENT_ECRIT.pdf

5. Adaptations mineures et dérogations

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations limitativement prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

*L. 152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, **la configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**. 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Deux conditions cumulatives doivent être réunies pour bénéficier d'une adaptation mineure, elle doit être justifiée par l'une des causes énumérées à l'article ci-dessus et elle doit avoir une ampleur limitée au regard de ce qui est exigé par le PLUi. L'assouplissement de la règle ne doit pas aboutir, par son importance ni par sa nature à un changement du type d'urbanisation.

4

Extrait Annexe ZONES NATURELLES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La zone N

La zone N correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels et boisés. Ces espaces ne sont pas urbanisés dans leur majorité.

ZONE NAT

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTOI
Exploitation agricole	Exploitation agricole		



4

Extrait Annexe ZONES NATURELLES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La zone N

La zone N correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels et boisés. Ces espaces ne sont pas urbanisés dans leur majorité.

ZONE NATURELLE (N)

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
ARTICLE 1.1 DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X

