

# CONTRIBUTION AU REGISTRE DE CONCERTATION DU PUBLIC

## *Demande de modification de zonage — Zone N vers Zone Constructible*

### 1. Identification du demandeur

Noms et Prénoms	MONTADOR Yann-Gaël Vincent et MONTADOR Julie
Adresse postale	87 rue Saint Jean, 62520 Le Touquet
Téléphone	06 71 59 94 66
Adresse email	montador@gmail.com
Qualité	Propriétaires de la parcelle ZB 23
Date de la contribution	14 juin 2026

### 2. Identification de la parcelle concernée

Commune	Sauveterre-de-Béarn (64390)
Adresse	9023 Impasse des Pyrénées
Référence cadastrale	Section ZB — Parcelle n° 23
Superficie totale (cadastre)	4 649 m <sup>2</sup> (00 ha 46 a 49 ca)
Date d'acquisition	Novembre 2022
Zonage actuel (PLU 2010)	Zone N — Zone naturelle
Zonage demandé	Zone U ou 1AU — Constructible
Bâti existant	Maison individuelle de 132,5 m <sup>2</sup> habitable (construite en 1970)
Périmètre de la demande	La partie non bâtie de la parcelle, d'une superficie estimée à environ 2 500 m <sup>2</sup> , délimitée naturellement par la haie existante séparant le jardin de la maison du reste du terrain

### 3. Objet de la demande

Nous soussignés, Yann-Gaël Vincent MONTADOR et Julie MONTADOR, propriétaires de la parcelle cadastrale Section ZB n° 23, d'une superficie totale de 4 649 m<sup>2</sup>, sise 9023 Impasse des Pyrénées à Sauveterre-de-Béarn, sollicitons — dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Béarn des Gaves — la modification du zonage de la partie non bâtie de notre parcelle, actuellement classée en Zone N (zone naturelle), vers une zone constructible de type U ou 1AU.

La partie concernée correspond à la portion non bâtie de notre terrain, d'une superficie estimée à environ 2 500 m<sup>2</sup>, séparée naturellement de notre maison par une haie végétale existante, bien visible sur les vues aériennes jointes. Notre maison et son jardin immédiat ne sont pas concernés par cette demande. L'accès à la partie non bâtie sera assuré par un passage aménagé au travers de notre propriété, sans création de nouvelle voirie publique.

La nature précise du projet que nous envisageons sur cette parcelle n'est pas arrêtée à ce stade. Si la construction d'un logement individuel constitue la voie la plus directe, nous souhaitons également explorer une autre vision : une formule de type béguinage — maison partagée en petites unités disposant de commodités communes — nous semble particulièrement pertinente, notamment en matière de maintien à domicile des personnes âgées. C'est une piste que nous souhaitons examiner sérieusement, si les conditions le permettent.

## **4. Argumentation et justification de la demande**

---

### **4.1 Une dent creuse au cœur d'un tissu bâti existant**

La partie non bâtie de la parcelle ZB 23 constitue une dent creuse caractérisée, enclavée dans un environnement déjà largement urbanisé. Les vues aériennes jointes en attestent clairement : le terrain est entouré sur plusieurs côtés de constructions existantes. Les parcelles voisines 25, 55, 66, 67, 73 et 74 sont des propriétés composées chacune d'un grand terrain avec habitation individuelle. À l'ouest, la parcelle 64 accueille un supermarché, témoignant de la proximité immédiate d'équipements et d'activités. Le classement en zone N de cette partie du terrain ne reflète pas la réalité de son environnement bâti.

### **4.2 Viabilisation existante**

La maison existante est d'ores et déjà raccordée aux réseaux essentiels, ce qui confirme la viabilité du secteur :

- Eau potable : raccordement existant, desservant la maison actuelle
- Électricité : raccordement existant, desservant la maison actuelle
- Assainissement : fosse septique en place, desservant la maison existante

Pour la future construction, des raccordements propres seront réalisés : extension des réseaux eau et électricité depuis les infrastructures existantes à proximité immédiate, et mise en place d'une micro-station d'épuration individuelle autonome, conformément à la réglementation sur l'assainissement non collectif. Ces dispositifs modernes sont performants et homologués. L'ensemble de ces travaux sera réalisé à notre charge, sans coût pour la collectivité.

### **4.3 Accessibilité garantie sans création de nouvelle voirie**

L'accès à la partie non bâtie sera garanti par un droit de passage sur notre propre parcelle, depuis l'impasse des Pyrénées. Cette organisation entièrement privée permet de desservir le futur projet sans nécessiter la création d'une voirie publique ni de travaux à la charge de la commune.

### **4.4 Absence de risques naturels majeurs**

Selon l'état des risques et pollutions établi pour cette parcelle, le terrain n'est exposé à aucun risque de mouvement de terrain ni d'inondation. Aucun plan de prévention des

risques naturels (PPRN) ni technologiques (PPRT) ne grève cette parcelle. Aucun site pollué n'est répertorié dans un rayon de 200 mètres. Ces éléments confirment l'absence de contrainte environnementale majeure de nature à s'opposer à une urbanisation.

#### 4.5 Absence d'impact agricole

La partie non bâtie du terrain ne présente aucune valeur agricole particulière et ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole active. Elle ne figure pas dans les espaces boisés classés ni dans les espaces libres protégés identifiés au PLU en vigueur.

#### 4.6 Cohérence avec les objectifs du PLUi

Cette demande s'inscrit pleinement dans les objectifs généraux d'un PLUi équilibré, visant à :

- Permettre un développement résidentiel raisonné en continuité immédiate du tissu urbain existant
- Mobiliser en priorité le foncier déjà équipé plutôt que d'étendre les réseaux vers des zones vierges
- Lutter contre l'étalement urbain en densifiant les secteurs déjà partiellement bâtis
- Répondre aux besoins en logement de la population locale, notamment les formes d'habitat innovantes à vocation sociale adaptées au vieillissement démographique

### 5. Pièces jointes

---

N°	Document	Statut
1	Extrait du plan de zonage PLU 2010 avec localisation de la parcelle ZB 23	✓ Joint
2	État des risques et pollutions (ERP) — Atlantic Contrôle, réf. AA09F22A (09/06/2022)	✓ Joint
3	Extrait cadastral — Section ZB, parcelle 23, Sauveterre-de-Béarn	✓ Joint
4	Vue aérienne — situation dans la commune (Géoportail, échelle 1:3 098)	✓ Joint
5	Vue aérienne — voisinage immédiat et haie de délimitation (Géoportail, échelle 1:733)	✓ Joint
6	Photo terrain — vue depuis la haie vers le supermarché (côté ouest)	✓ Joint
7	Photo terrain — vue depuis l'entrée vers la haie naturelle de délimitation	✓ Joint

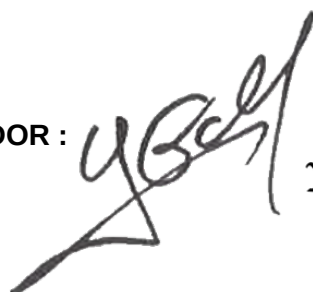
### 6. Déclaration et signature

---

Nous certifions l'exactitude des informations contenues dans cette contribution et nous engageons à fournir tout document complémentaire qui pourrait être demandé par la CCBG ou le commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de révision du PLUi.

Fait à Le Touquet, le 14 juin 2026

Signature de Monsieur MONTADOR :



Yann-Gaël MONTADOR

---

**Signature de Madame MONTADOR :**

 Julie MONTADOR

---

*Ce document constitue une contribution formelle au registre de concertation du public dans le cadre de la procédure de révision du PLUi de la CCBG. La décision finale appartient aux élus de la Communauté de Communes après avis du commissaire enquêteur.*



## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement



<b>Réalisé en ligne* par</b>	ATLANTIC CONTROLE
<b>Numéro de dossier</b>	AA09F22A
<b>Date de réalisation</b>	09/06/2022
<b>Localisation du bien</b>	4 impasse des Pyrénées 64390 SAUVETERRE DE BEARN
<b>Section cadastrale</b>	000 ZB 23
<b>Altitude</b>	80.46m
<b>Données GPS</b>	Latitude 43.399149 - Longitude -0.947549
<b>Désignation du vendeur</b>	WAGNER Ulrich
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

\* Document réalisé en ligne par **ATLANTIC CONTROLE** qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : <b>Zone 4 - Moyenne</b>			<b>EXPOSÉ **</b>	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			NON EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain	Informatif <sup>(1)</sup>	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif <sup>(1)</sup>	EXPOSÉ **	-
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)				
Consultation en ligne sur <a href="https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb">https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb</a> Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de SAUVETERRE DE BEARN				
-	Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	Informatif	NON EXPOSÉ **	-

\*\* Réponses automatiques générées par le système.

<sup>(1)</sup> À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques et Pollutions**  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés  
Extrait Cadastral  
Zonage réglementaire sur la Sismicité  
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé  
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé  
Annexes : Arrêtés

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011-076-0036 du 17/03/2011 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : 4 impasse des Pyrénées 64390 SAUVETERRE DE BEARN  
Cadastre : 000 ZB 23

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date  1 oui  non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :  
autres

inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2 oui  non   
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date  3 oui  non

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :  
mouvements de terrain  autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM 4 oui  non   
4 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé 5 oui  non   
5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui  non

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non

> L'immeuble est situé en zone de prescription 6 oui  non   
6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente oui  non

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en  
zone 1 très faible  zone 2 faible  zone 3 modérée  zone 4 moyenne  zone 5 forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui  non

### Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*\*

\*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique  
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui  non

### Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte



### Vendeur - Acquéreur

Vendeur : WAGNER Ulrich  
Acquéreur :  
Date : 09/06/2022 Fin de validité : 09/12/2022

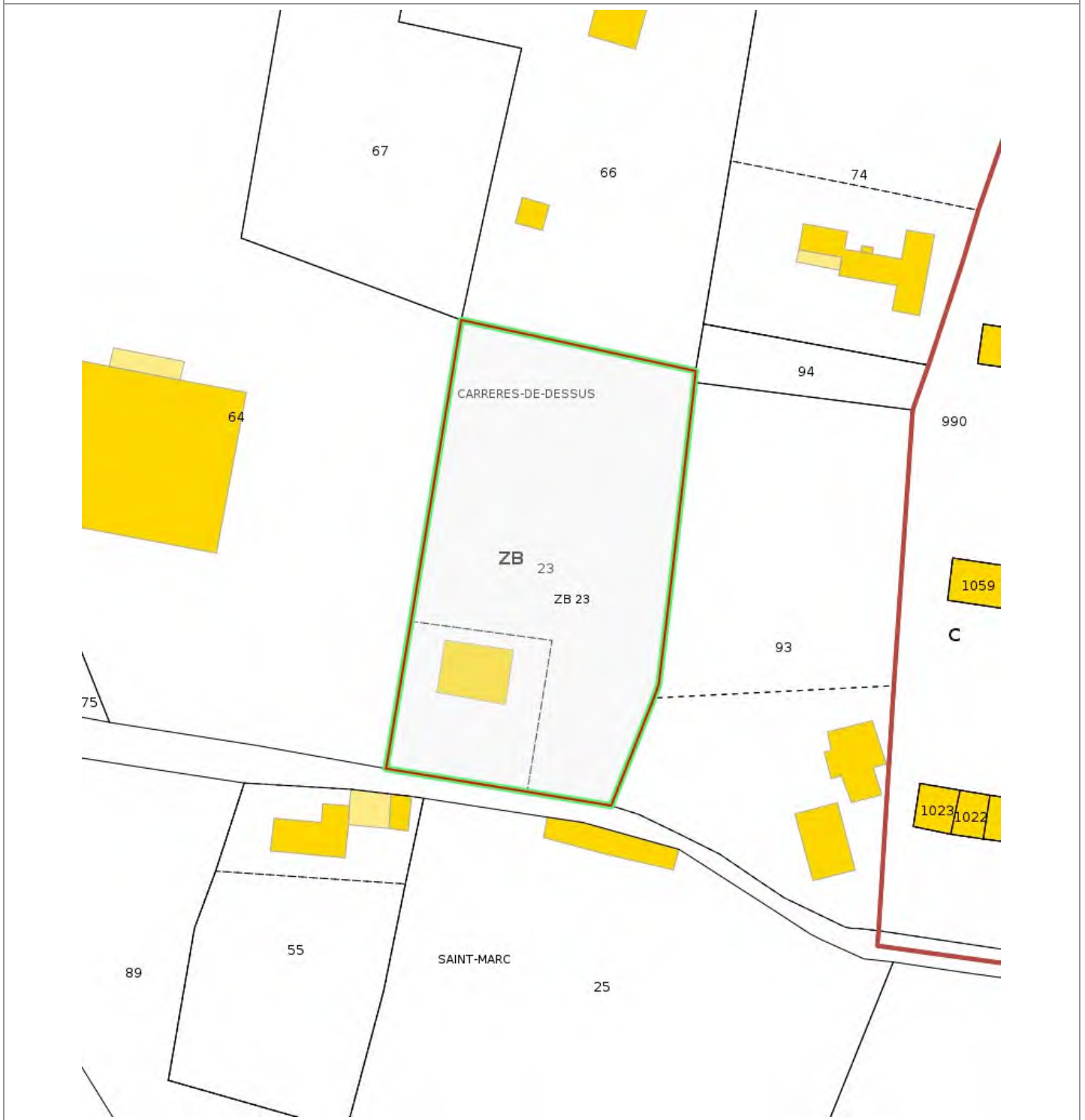
Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

## Extrait Cadastral

Département : Pyrénées-Atlantiques  
Commune : SAUVETERRE DE BEARN

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr  
IMG REPERE

Parcelles : 000 ZB 23



# Vue aérienne — situation dans la commune (Géoportail, échelle 1:3 098)



# Vue aérienne — voisinage immédiat et haie de délimitation (Géoportail, échelle 1:733)



**Photo terrain — vue depuis la haie vers le supermarché (côté ouest)**



Photo terrain — vue depuis l'entrée vers la haie naturelle de délimitation

