

GARAT Jeannine
Rue de Vauvenargues
13380 PLAN DE CUQUES
Téléphone : 0662787590
Courriel : marine.mulatero@gmail.com

Au Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque
La DGA STAH, Direction Planification & ADS,
15 avenue Maréchal Foch
CS 88507
64185 Bayonne Cedex

Objet : Demande de réexamen des possibilités de constructibilité de ma propriété
située quartier Akatenea

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'un terrain situé quartier Akatenea, sur la commune d'Ainhoa, d'une superficie d'environ 3 600 m², ayant récemment fait l'objet d'une division en deux parcelles de superficies sensiblement équivalentes (plan de division ci-joint). Cette division a été réalisée dans le cadre de la préparation d'une donation-partage au profit de mes deux filles.

À cette occasion, un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré pour la réalisation d'une maison individuelle de 120 m² sur cette propriété.

Toutefois, il apparaît que la partie constructible est aujourd'hui concentrée presque exclusivement sur l'un des deux lots issus de la division, de sorte que l'autre lot ne bénéficie pratiquement d'aucune possibilité de construction.

Vous trouverez ci-joints les documents relatifs à cela.

Cette situation empêche la réalisation d'une donation équilibrée. Mon notaire estime en effet que les deux parcelles présentent désormais une valeur très différente en raison de cette répartition des droits à construire et bloque la signature de l'acte tant que ce déséquilibre persiste.

Consciente que le Plan Local d'Urbanisme répond avant tout à des objectifs d'intérêt général, je ne sollicite pas une dérogation, mais souhaiterais savoir si cette situation particulière pourrait faire l'objet d'un réexamen.

Je souhaiterais notamment connaître votre appréciation sur les points suivants :

- Les règles actuelles du PLU permettent-elles une autre répartition des possibilités de construction sur cette propriété afin de mieux les répartir entre les deux subdivisions ?

- une adaptation du zonage ou des règles applicables pourrait-elle être envisagée lors d'une future évolution du document d'urbanisme ? Et si oui sous quel horizon ?
- Existe-t-il une solution d'urbanisme permettant de rétablir un équilibre entre les deux parcelles sans remettre en cause les orientations de la commune ?

Ma démarche n'a pas pour objet d'obtenir un avantage particulier, mais de pouvoir transmettre équitablement mon unique patrimoine à mes deux enfants, dans le respect des règles d'urbanisme applicables. La solution idéale serait bien évidemment l'obtention de deux zones constructibles équivalentes permettant de réaliser une maison de 120mètres-carré sur chaque parcelle subdivisée, pour un usage familial exclusif.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération ma demande en vue d'examiner cette situation particulière.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jeannine GARAT