

Espace Valtech

RD98, Giratoire de la Redonne,
83160 La Valette du Var

Tél : +33 (0)4 94 14 18 18
contact@item-avocats.com

Toque 1014

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Projet de PLUi

Communauté de communes de LACQ-ORTHEZ
Rond-point des Chênes

BP 73
64150 MOURENX

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AR
88000128300709P

Par courriel : enquete-publique-plui@cc-lacqorthez.fr

La Valette-du-Var, le 9 septembre 2025

Observations dans le cadre de l'enquête publique du PLUi

N/REF. À RAPPELER : 1800645 — KRASENSKY & autres / LACQ-AUDEJOS | 815 — DF/AF

Monsieur le Président,

J'interviens en ma qualité de conseil de Monsieur Jean-Claude MARQUE et Madame Irène THOMAS son épouse, Madame Francine MARQUE, Monsieur Stéphane MALASKI, Madame Karine MALASKI, Monsieur Maxime KRASENSKY, Madame Élixa KRASENSKY, Monsieur Franck KRASENSKY, Monsieur Éric KRASENSKY et Madame Liliane MARQUE, propriétaires de la parcelle cadastrée section AD n° 378.



Propriété de mes clients

Par délibération du 26 septembre 2022, la communauté de communes de LACQ-ORTHEZ a prescrit l'élaboration de son PLUi ayant vocation à être finalisé fin 2025.

Dans le cadre de la phase de concertation, j'ai adressé à la communauté de communes un certain nombre d'observations dans un courrier du 15 octobre 2024 reçu le 19 octobre.

Par une délibération du 11 février 2025 (**Pièce n° 1**), le conseil municipal a voté l'arrêt du projet de PLUi. Le bilan de la concertation a été tiré.

Dans un courrier du 31 juillet 2025 (**Pièce n° 2**), les services de la communauté de communes ont accusé réception de mes observations et ont apporté la réponse suivante :

Maître,

Dans le cadre de la concertation du projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Lacq-Orthez, vous m'avez fait part de vos observations.

Votre demande portait sur le maintien en constructible de la parcelle AD 378.

La parcelle AD 378 a été identifiée en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipement qui répond aux besoins des habitants car située en cœur de bourg.

Si vous souhaitez formuler de nouvelles observations ou éventuellement faire part de vos remarques sur le projet arrêté, durant l'enquête publique, celle-ci se déroulera du 18 août 2025 au 26 septembre 2025.

Les dates et lieux de permanences du commissaire-enquêteur, ainsi que l'adresse mail, seront communiqués par voie de presse, affichage et sur le site internet de la CC Lacq-Orthez dans la rubrique « Le PLUi ».

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

Par la présente, je souhaite vous faire part, aux intérêts de mes clients, des remarques qui suivent.

A) Sur l'illégalité de l'OAP « BIALE »

1- Une justification insuffisante

L'OAP « BIALE » succède en partie à l'OAP « Centre bourg » figurant dans le PLU de LACQ. L'ancienne OAP, incluant un certain nombre de parcelles dont la parcelle cadastrée section AD n° 378, prévoyait la réalisation d'équipements sportifs qui ont, à ce jour, tous été réalisés.

En premier lieu, la justification de l'OAP est très imprécise et il est difficile d'en saisir les réels enjeux.

Justification :

L'OAP « Biale » de la commune de Lacq porte un projet d'équipement en plein cœur de la trame urbaine. Elle permettra de répondre aux besoins de la population tout en s'inscrivant dans le cadre des objectifs du PADD tel que celui de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». Situé en continuité d'autres équipements existants, il permet de concentrer cette offre dans un secteur déterminé, limitant les déplacements et asseyant la vocation du secteur.

Objectifs :

L'implantation d'une OAP à vocation d'équipement dans le cœur de la commune de Lacq témoigne d'une volonté de renforcer l'offre existante et de répondre aux besoins de la population.

Son emplacement permet de participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la redynamisation du centre-bourg de la commune.

Le choix d'une justification vague par la commune démontre qu'elle n'a pas la moindre idée des opérations qui pourraient être projetées sur cette parcelle. Pour autant, les auteurs du PLUi ne se sont pas privés de limiter fortement la constructibilité de parcelle en interdisant, par le classement de la parcelle zone 1AUe, toute construction à usage d'habitation.

En second lieu, l'OAP « BIALE » concerne uniquement la parcelle de mes clients. Il est donc difficile d'imaginer quelles opérations d'aménagement pourraient se réaliser, d'autant plus que de nombreux équipements ont déjà été réalisés à proximité immédiate.

2- Une incompatibilité avec les objectifs du PADD

Cette OAP s'avère incompatible avec plusieurs objectifs du PADD.

En droit :

L'alinéa 1^{er} de l'article L151-6 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

En l'espèce :

Cette OAP entre en contradiction avec plusieurs objectifs du PADD

- Accueillir de nouveaux habitants d'ici 2035

Dans cet objectif du PADD, il est notamment indiqué que :

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS D'ICI 2035

En maintenant la population actuelle et en attirant de nouveaux habitants

Dans le contexte de développement, la CC Lacq-Orthez souhaite redynamiser l'accueil de nouvelle population sur son territoire. Elle se fixe un taux de croissance annuel moyen de 0.5%. Pour s'inscrire dans la trajectoire définie par le Programme Local de l'Habitat et la politique de développement économique, le PLUi planifie donc une augmentation de la population d'environ 2 750 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035.

Il s'agit d'attirer de nouveaux habitants, mais également de maintenir la population actuelle, notamment en favorisant le développement de l'activité économique et des emplois sur le territoire.

L'intercommunalité souhaite également améliorer son cadre de vie, notamment en proposant une offre de service et d'équipements adaptée au besoin de la population actuelle et future. Pour ce faire, le futur PLUi accompagnera la CC Lacq-Orthez au travers une programmation de logements et d'équipements ciblant les besoins du territoire.

En remobilisant le parc de logements et en facilitant le changement de destination pour certains bâtiments

Pour répondre au besoin de la population actuelle, et l'arrivée de nouveaux habitants d'ici 2035, le PLUi, en accord avec le PLH, prévoit la production de nouvelles constructions. Le principe de changement de destination est également un levier favorisé par la collectivité pour accueillir de nouveaux habitants.

Les centres-villes et centres-bourgs sont les localisations privilégiées dans le cadre de la remobilisation du parc de logements, notamment dans une volonté de remobilisation des logements vacants. Effectivement, la réhabilitation d'environ 430 logements est une ambition forte, portée par l'intercommunalité. Cette volonté politique propose une diversification de l'offre de logement tout en limitant la consommation d'espaces et en tenant compte des enjeux environnementaux.

Extrait de l'objectif accueillir de nouveaux habitants d'ici 2035

Cet objectif, en accord avec le PLH, prévoit sur le territoire de la communauté de communes, un taux de croissance démographique annuel moyen de 0.5 % avec une augmentation de la population de 2 500 habitants entre 2025 et 2035.

Il est évident que l'OAP « BIALE » est parfaitement incompatible avec cet objectif en prévoyant la création sur une dent creuse, d'équipements sportifs, alors que la création de plusieurs maisons d'habitation pourrait être envisagée sur cette parcelle d'une superficie conséquente.

C'est pour cette raison qu'à défaut d'être annulée, cette OAP devrait être modifiée en intégrant également un espace à vocation d'habitat sur sa partie nord.

- Modérer la consommation de l'espace à l'horizon 2035

Dans cet objectif du PADD, il est notamment précisé que :

MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE À HORIZON 2035

Le PLUi se doit de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par rapport à une période passée afin de tendre vers le ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Le ZAN a pour objectif de maîtriser l'étalement urbain afin de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les effets du réchauffement climatique.

En respectant les objectifs chiffrés

Dans l'objectif de réduire la consommation des espaces naturels et perméables, la CC Lacq-Orthez souhaite limiter le phénomène d'étalement urbain et de mitage des constructions sur le territoire. La volonté première étant de permettre une densification urbaine de l'existant. L'objectif de réduction de consommation d'espace est fixé entre 46% et 50%, soit une réduction comprise entre 255 Ha et 275 Ha. Dans cette optique, 35% de la consommation d'espace seront dédiés au secteur de l'économie et 55% à celui de l'habitat.

Pour ce faire, la collectivité souhaite tendre vers une densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité de 9 logements à l'hectare, avec répartition différentielle selon les niveaux de polarité de l'armature.

En limitant l'étalement urbain

Autant que possible, la collectivité souhaite concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services.

Cette orientation participera notamment à la densification des bourgs ruraux (investir les dents creuses restantes et réfléchir à un aménagement optimal) en tenant compte des questions de desserte, d'implantation et de densité. La CC Lacq-Orthez ambitionne de développer en priorité l'urbanisation au sein des trames urbaines afin de limiter l'urbanisation linéaire et diffuse favorisant l'étalement urbain.

L'objectif de cette orientation est de proposer un développement urbain mesuré et adapté aux besoins de chaque commune, dans un souci de cohérence générale, intercommunale.

Ici encore, après lecture de cet objectif du PADD, il est difficile de comprendre la position retenue par les auteurs du PLUi dans l'élaboration de cette OAP.

En effet, pour allier développement démographique et limitation de l'étalement urbain, il est nécessaire d'exploiter au maximum les dents creuses ou poches d'urbanisation existantes. La seule réhabilitation de logements dans le centre bourg ne saurait suffire dès lors à atteindre cet objectif démographique ambitieux.

Compte tenu de la surface de la parcelle AD n° 0378 englobée par l'OAP « BIALE », la réalisation de maisons à usage d'habitation serait pertinente d'autant plus qu'elle favoriserait une réelle mixité fonctionnelle et sociale avec des équipements sportifs à proximité immédiate d'habitations.

- Proposer une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population et accessible

Cet objectif du PADD prévoit notamment que :

PROPOSER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ACCESSIBLE ET EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION

En améliorant et en mutualisant les équipements existants

La CC Lacq-Orthez s'attache à maintenir un niveau d'équipement suffisant et efficace pour répondre aux besoins de la population en place, mais également permettre de conserver le cadre de vie sur la durée en adaptant les potentiels des services et des équipements.

Le PLUi pourra prévoir une localisation (OAP ou emplacements réservés) des emplacements favorables à l'implantation des équipements en centre-ville/bourg ou dans des espaces facilement accessibles depuis le centre. La mixité fonctionnelle sera également recherchée, notamment en proposant une compacité des équipements (notamment la mutualisation d'équipements sportifs) ainsi qu'une accessibilité simplifiée et sécurisée par les modes actifs pour l'ensemble du territoire. La CC Lacq-Orthez souhaite par ailleurs encourager les initiatives des collectivités qui souhaitent s'investir dans l'attractivité de leur bourg et ainsi réinvestir le bâti ancien.

En projetant seulement sur cette parcelle la réalisation d'équipements, les auteurs du PLUi ont adopté une OAP contraire à l'objectif du PADD qui prévoit pourtant une volonté de mixité fonctionnelle sur le territoire.

Cette mixité aurait pu être assurée si la construction de logements était envisagée sur cette parcelle ou, au moins, sur la partie nord de l'OAP.

Il conviendrait donc de supprimer cette OAP lors de l'approbation de PLUi ou bien alors de la modifier en prévoyant la réalisation de logements sur la partie nord de celle-ci.

- Favoriser les mobilités durables sur le territoire

Le PADD, conformément aux objectifs du SRADDET, prévoit notamment que :

En évitant le développement linéaire et étiré le long des axes, le bâti diffus et mité

Dans un contexte où les véhicules motorisés représentent la majorité des déplacements du quotidien, la CC Lacq-Orthez affirme une volonté marquée d'en limiter l'usage. Pour limiter l'urbanisation linéaire, l'aménagement du territoire concentrera les zones à urbaniser afin de minimiser l'usage des véhicules motorisés.

Le PLUi prendra en compte les mobilités dans les choix d'urbanisation en identifiant des potentiels de densifications et en limitant l'étalement urbain le long des axes, le bâti diffus et le mitage.

L'édification de maisons à usage d'habitation sur la parcelle AD n° 378, intégrée en l'état dans l'OAP « BIALE » s'inscrirait dans l'objectif de réduire les déplacements du quotidien en permettant à de nouveaux habitants, d'être proches des services publics de santé, des commerces, du bassin d'emplois et à proximité immédiate d'équipements sportifs.

En ne permettant pas cette mixité, l'OAP telle que figurant dans le projet de PLUi arrêté ne va pas permettre de minimiser l'usage des véhicules motorisés et apparaît dès lors incompatible avec cet objectif du PADD.

En outre, une modification de l'OAP qui autoriserait des logements en sa partie nord demeure possible, et ce, malgré son classement zone B du PPRT.

En effet, en zone B du PPRT, les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » au PLU et en faible densité.

4.1 – Les projets nouveaux

Tout projet est interdit, à l'exception :

- des constructions ou installations ayant pour objet de réduire les effets du risque technologique ;
- des ouvrages indispensables aux activités et industries déjà installées ;
- des infrastructures de transport et équipements nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général (réseaux de desserte, pylône, transformateur, réservoir d'eau...etc.) ;
- des activités économiques de proximité (artisanat, commerce et de service), dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » du P.L.U. et en « faible densité » à l'exclusion des activités accueillant de l'hébergement ;
- des constructions à usage d'habitation dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » au P.L.U. et en « faible densité » ;
- les nouvelles ICPE liées à l'activité SEVESO AS autorisée de la plate-forme industrielle ainsi que les nouvelles installations industrielles liées également à l'activité SEVESO AS autorisée de la plate-forme industrielle, si elles sont compatibles avec leur environnement, dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » du PLU, sous réserve de ne pas participer à l'aggravation du risque, que la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 30 personnes à l'hectare, et dans la mesure où il n'y a pas d'accueil de public sauf celui strictement nécessaire au fonctionnement des activités.
- des constructions ou aménagements de bâtiments n'abritant pas de population ou accueillant des personnes de manière occasionnelle et ne jouant pas un rôle lors d'une gestion de crise ;
- des constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion du territoire, spécialement les activités agricoles ou forestières sous réserve de ne pas abriter de population ou animal ou accueillant des personnes de manière occasionnelle.
- la relocalisation des activités supports de la zone grisée vers la zone « B », sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de ces activités supports. En tout état de cause, toute opportunité visant à déplacer ces activités supports dans une zone où le niveau de risque pour la vie humaine est moindre, devra être privilégiée.

Extrait du règlement du PPRT

À titre d'exemple, l'OAP 3 « TERRES NABES » à LACQ, prévoit la réalisation de logements sur une surface de 10 738 m² et est située en zone B du PPRT.

Or une telle modification de l'OAP BIALE en sa partie nord permettrait la réalisation de logements sur une surface d'environ 4 000 m², nettement inférieure à celle de l'OAP 3 « TERRES NABES ».

Il convient donc de retirer cette OAP ou bien de la modifier en conséquence.

La commission d'enquête pourrait émettre un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté ou à tout le moins émettre une réserve en ce sens.

3- Une contradiction avec l'évaluation environnementale

En page 126 du document *Justification et évaluation environnementale*, il est précisé que :

Les OAP à vocation d'équipements publics

Ce type d'OAP concerne 15 OAP dont 7 comportent à la fois un volet habitat et un volet équipement. Elles se situent toutes en extension de la trame urbaine. Ces projets visent à renforcer l'offre locale en termes d'équipements publics en proposant la création d'équipements tels que, par exemple, un local à destination de professionnels de santé, l'extension d'une mairie ou la création d'une salle associative.

Extrait de l'évaluation environnementale annexée au projet arrêté de PLUi

Or dans l'OAP « BIALE », les auteurs du PLUi ont indiqué que cette OAP portait sur « un projet d'équipement en plein cœur de la trame urbaine. »

Justification :

L'OAP « Biale » de la commune de Lacq porte un projet d'équipement en plein cœur de la trame urbaine. Elle permettra de répondre aux besoins de la population tout en s'inscrivant dans le cadre des objectifs du PADD tel que celui de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». Situé en continuité d'autres équipements existants, il permet de concentrer cette offre dans un secteur déterminé, limitant les déplacements et asseyant la vocation du secteur.

Extrait de l'OAP « BIALE »

Cette incohérence démontre, une fois de plus, le caractère incohérent de cette OAP, qui semble justifier le classement de la parcelle cadastrée section AD n° 378 en zone 1AUe, la rendant alors partiellement inconstructible. I

Il s'agit d'une atteinte injustifiée au droit de propriété.

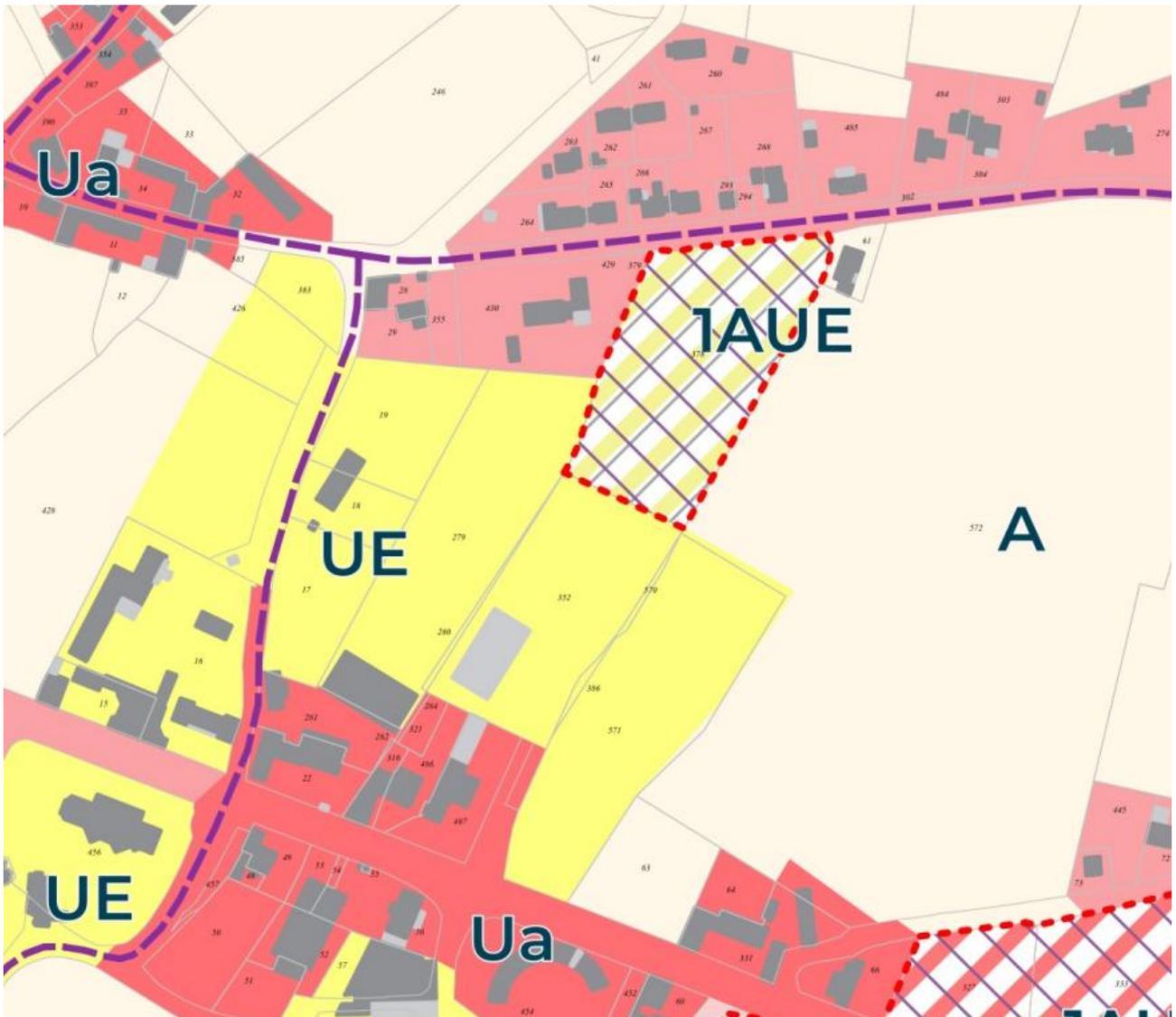
Pour l'ensemble de ces raisons, il apparaît nécessaire de procéder au retrait de cette OAP ou, à défaut, de la modifier en intégrant dans celle-ci un volet habitat, situé au nord de la parcelle AD n° 378.

Le zonage de ladite parcelle devrait, par conséquent, également être modifié.

Mes clients souhaiteraient que la commission d'enquête puisse émettre dans le cadre de son rapport et de ses conclusions des observations en ce sens.

B) Sur l'erreur manifeste d'appréciation commise par les auteurs du PLUi dans le classement de la parcelle en zone 1AUe

Il apparaît que l'intégration de la parcelle AD n° 378 dans le périmètre de l'OAP « BIALE » a conduit à son classement, à tort et en intégralité, en zone 1AUe.



ZONE A URBANISER OUVERTE

-  1AU : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (habitat)
-  1AUE : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipement
-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Dents creuses urbanisables au sens du PPRT

En droit :

Il est constant que les auteurs du PLU disposent d'un large pouvoir dans la détermination du parti d'aménagement et que leur appréciation ne peut être censurée qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation ou si elle repose sur des faits matériellement inexacts. (*CAA Lyon, 26 octobre 2021, req. N° 20LY03406*)

Dans un arrêt rendu le 9 juillet 2019, la Cour administrative d'appel de Marseille a annulé la délibération approuvant un PLU en ce qu'il affectait une parcelle d'un emplacement réservé et la classait en zone à urbaniser en raison d'une erreur manifeste d'appréciation des enjeux écologiques du site. (*CAA Marseille, 9 juillet 2019 req. N° 18MA04924*)

Dans un arrêt plus récent, la Cour administrative d'appel de Nancy a jugé que l'absence de prise en compte des enjeux écologiques et des nuisances est de nature à entacher la légalité d'une OAP :

« Il suit de là que l'OAP n° 1 prévoyant l'institution, dans la partie sud-ouest de la forêt de Poligny, d'une zone à urbaniser à vocation touristique dite 1AUL est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des intérêts protégés par ces articles du code de l'urbanisme. » (CAA Nancy, 25 mai 2022, req. N° 19NC01997)

Le Tribunal administratif de Lyon a considéré quant à lui que :

*« Il résulte de ce qui a été énoncé aux deux points précédents que, compte tenu de localisation du tènement litigieux **au sein d'un espace urbanisé**, de son niveau d'équipement, de l'exiguïté du secteur 2.2 limité aux seules parcelles B 2135 et B 2139 et de l'absence de prévision, dans l'orientation d'aménagement et de programmation y afférent, de toute prévision d'une opération aménagement d'ensemble, le classement de ce tènement en zone 2AUa est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. » (Tribunal administratif de Lyon, 1re chambre, 23 décembre 2024, n° 2208177)*

A noter que dans une réponse ministérielle plus ancienne du 9 août 2005, il a été considéré que :

« Une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme (PLU). Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées (CE 13 mars 1987 « Alepée-Fabre »). » (Réponse ministérielle du 9 août 2005, page 7749)

En l'espèce :

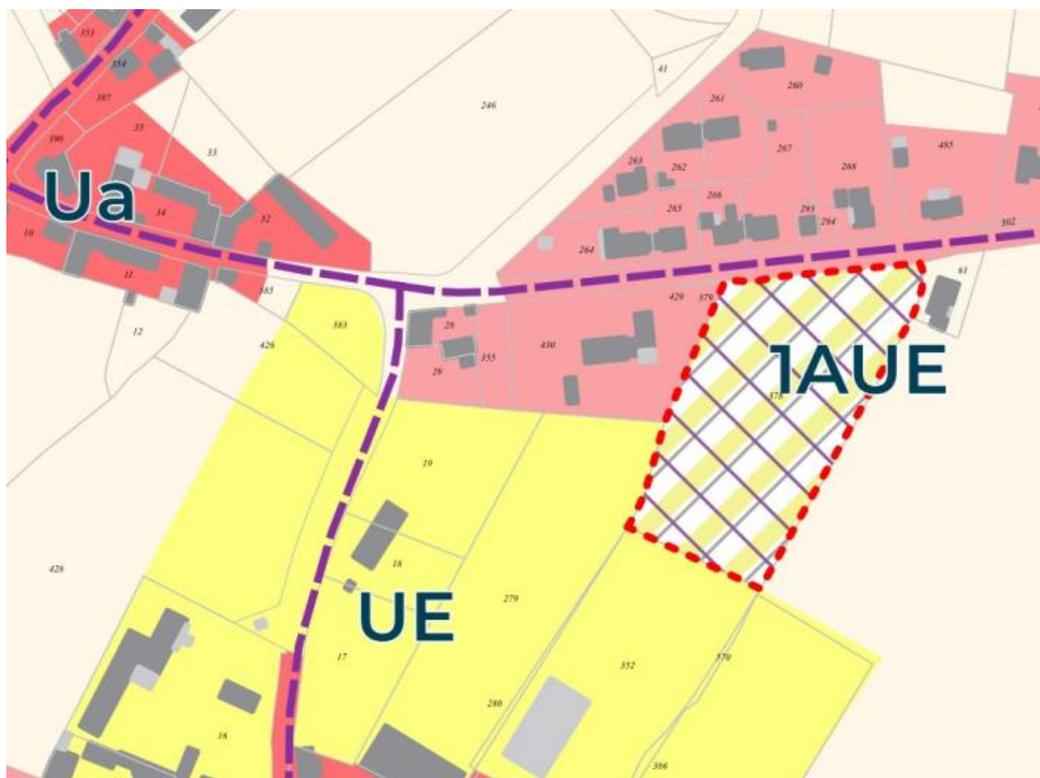
Les zones 1AUe sont destinées à accueillir des projets à vocation d'équipement.

La zone 1AUe

La zone 1AUe correspond à des espaces ouverts à l'urbanisation pour des projets à vocation équipement.

Extrait du règlement du PLU

Or, comme indiqué ci-avant, cette parcelle constitue une dent creuse et a même été reconnue comme telle par le règlement graphique du PLUi.



\\ Dents creuses urbanisables au sens du PPRT

Extrait du règlement graphique du PLUi

Ainsi, au regard des objectifs du PADD, il apparaît incohérent que cette parcelle soit classée en zone 1AUe.

En revanche, elle répond, à tout le moins pour sa partie nord située en limite de voie publique et dont deux limites sont contiguës à des parcelles déjà bâties, à tous les critères imposant son classement et son rattachement à la zone voisine Ub.

Les zones Ub correspondent en effet aux premières extensions des centres anciens, dont la continuité du bâti est irrégulière mais identifiable.

La zone Ub

La zone Ub correspond aux premières extensions du bâti situées dans la continuité immédiate des centres anciens. Cette zone est caractérisée par un tissu dense et des implantations généralement en recul par rapport aux voies avec une continuité du bâti irrégulière mais identifiable.

Extrait du règlement du PLUi

Elles sont principalement destinées à accueillir des habitations, mais aussi des activités compatibles avec l'habitat.

Or, selon l'OAP sectorielle « Biale » et l'OAP thématique « Commerce artisanat », ladite parcelle est située au sein de la trame urbaine ainsi que dans le périmètre de centralité.

OAP 4 « BIALE » | LACQ

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'OAP « Biale » de la commune de Lacq porte un projet d'équipement en plein cœur de la trame urbaine. Elle permettra de répondre aux besoins de la population tout en s'inscrivant dans le cadre des objectifs du PADD tel que celui de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». Situé en continuité d'autres équipements existants, il permet de concentrer cette offre dans un secteur déterminé, limitant les déplacements et asseyant la vocation du secteur.

Extrait de l'OAP « BIALE »



Extrait de l'OAP « Commerce artisanat page 39

En outre, sa situation en zone B du PPRT ne fait aucunement obstacle à un tel classement, la parcelle constituant une dent creuse selon le règlement graphique du PLU.

En effet, en zone B du PPRT les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » au PLU et en faible densité.

4.1 – Les projets nouveaux

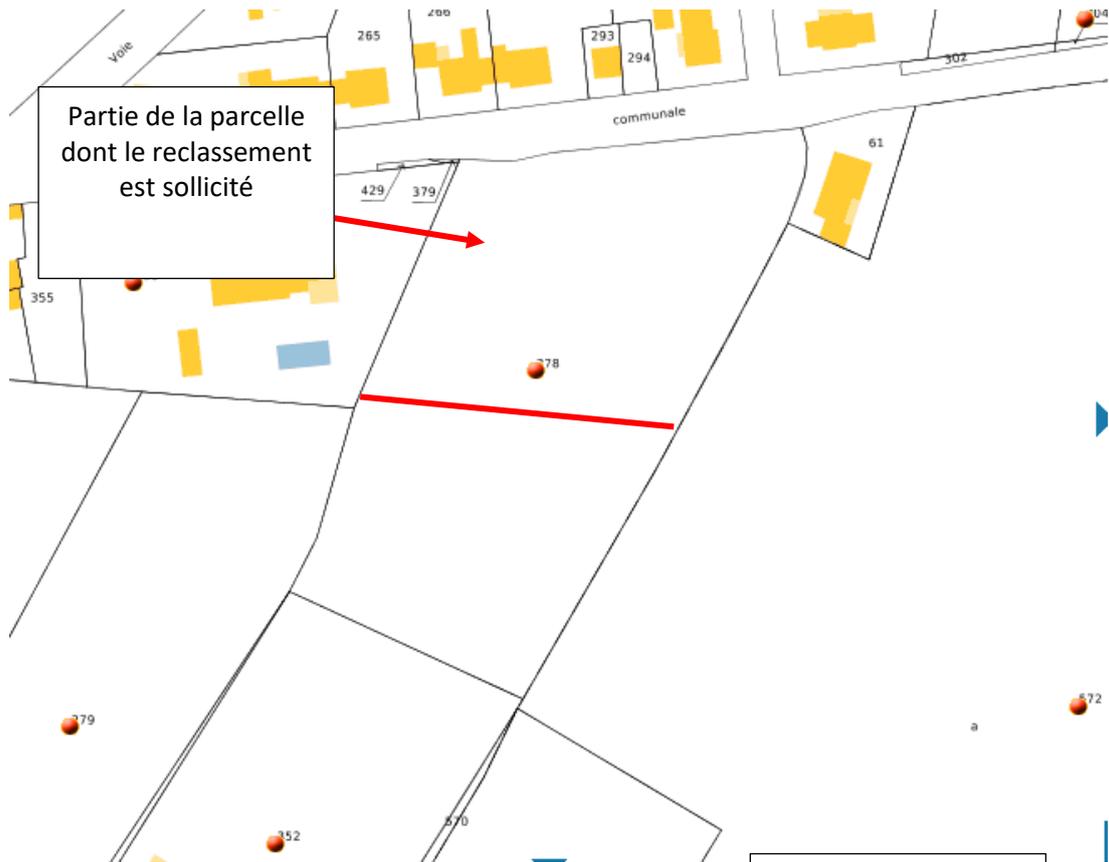
Tout projet est interdit, à l'exception :

- des constructions ou installations ayant pour objet de réduire les effets du risque technologique ;
- des ouvrages indispensables aux activités et industries déjà installées ;
- des infrastructures de transport et équipements nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général (réseaux de desserte, pylône, transformateur, réservoir d'eau...etc.) ;
- des activités économiques de proximité (artisanat, commerce et de service), dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » du P.L.U. et en « faible densité » à l'exclusion des activités accueillant de l'hébergement ;
- des constructions à usage d'habitation dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » au P.L.U. et en « faible densité »;
- les nouvelles ICPE liées à l'activité SEVESO AS autorisée de la plate-forme industrielle ainsi que les nouvelles installations industrielles liées également à l'activité SEVESO AS autorisée de la plate-forme industrielle, si elles sont compatibles avec leur environnement, dans les secteurs identifiés comme « dent creuse » du PLU, sous réserve de ne pas participer à l'aggravation du risque, que la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 30 personnes à l'hectare, et dans la mesure où il n'y a pas d'accueil de public sauf celui strictement nécessaire au fonctionnement des activités.
- des constructions ou aménagements de bâtiments n'abritant pas de population ou accueillant des personnes de manière occasionnelle et ne jouant pas un rôle lors d'une gestion de crise ;
- des constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion du territoire, spécialement les activités agricoles ou forestières sous réserve de ne pas abriter de population ou animal ou accueillant des personnes de manière occasionnelle.
- la relocalisation des activités supports de la zone grisée vers la zone « B », sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de ces activités supports. En tout état de cause, toute opportunité visant à déplacer ces activités supports dans une zone où le niveau de risque pour la vie humaine est moindre, devra être privilégiée.

Extrait du règlement du PPRT

Il conviendrait donc de classer cette parcelle en zone Ub ou à défaut, de classer la partie nord de la parcelle en zone Ub et la partie sud en zone 1AUe.

Dans le cas où seule la partie nord de la parcelle AD n° 378 serait reclassée en zone Ub, le nouveau zonage devrait être entériné de la sorte.



Extrait plan cadastral — partie nord de la parcelle

Partie de la parcelle dont le reclassement est sollicité



Vue aérienne de la partie de la parcelle AD n° 378 dont le reclassement est sollicité

La parcelle cadastrée section AD n° 378 sise sur la commune de LACQ devrait donc être reclassée en zone Ub.

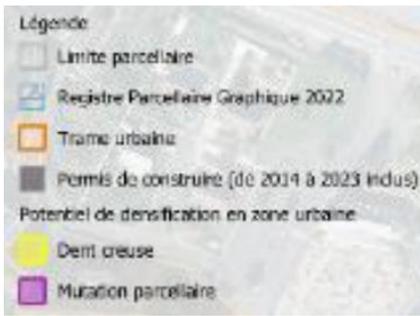
À défaut, la partie nord devra être classée en zone Ub et la partie sud en zone 1AUe.

Ici encore, mes clients demandent à la commission d'enquête de bien vouloir émettre des observations en ce sens et d'assortir le cas échéant son avis d'une réserve sur ce point.

C) Sur l'incohérence de l'atlas du potentiel de densification

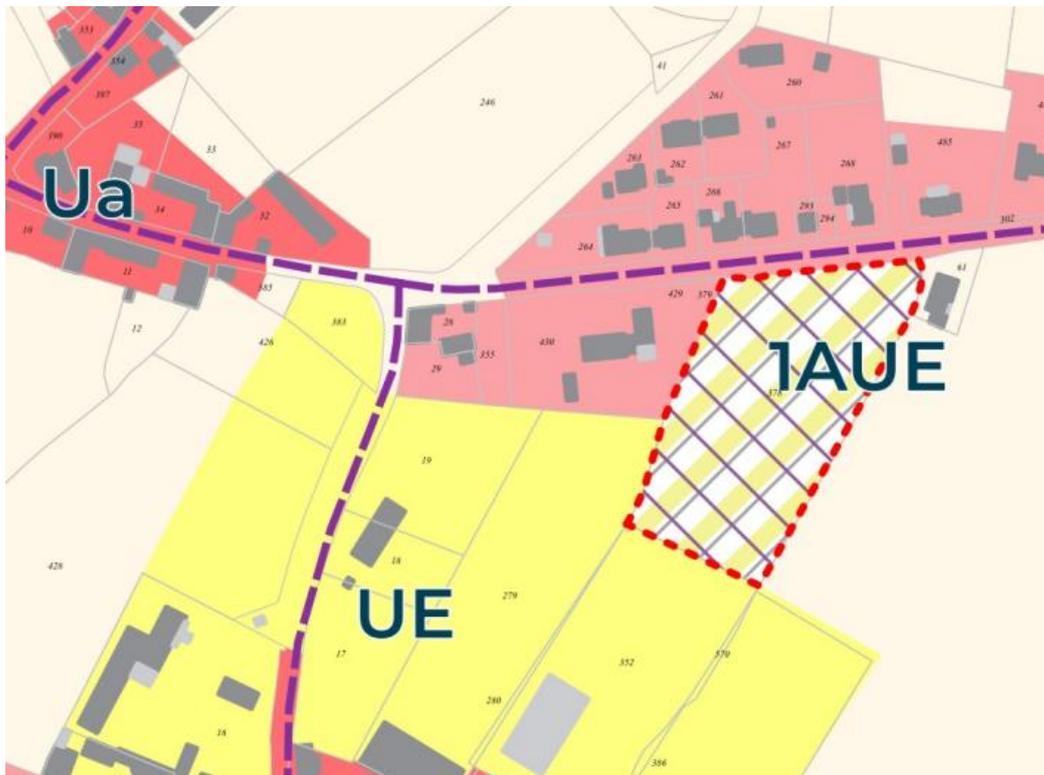
Le PLUi, dans son atlas du potentiel de densification, devrait identifier la parcelle cadastrée section AD n° 378 comme étant incluse dans la trame urbaine existante et comme constituant une dent creuse ou à défaut une poche d'urbanisation.





1- Sur l'existence d'une dent creuse

D'une part, la parcelle dont il est question a été identifiée par le règlement du PLUi comme une dent creuse.



 Dents creuses urbanisables au sens du PPRT

Extrait du règlement graphique du PLUi

D'autre part, cette parcelle constitue une « dent creuse » dans la mesure où elle est contiguë sur plusieurs de ses côtés à des propriétés bâties tel que cela résulte du document graphique reproduit ci-après.



En droit :

La notion de dent creuse n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, et ses caractéristiques ont été précisées par la jurisprudence.

Ainsi, le juge administratif a l'occasion de rappeler régulièrement qu'une dent creuse correspond à un espace non bâti situé entre deux constructions, ou espace interstitiel :

*« 9. Il ressort de l'objectif 8.1 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe approuvé le 5 mai 2017, que ce document préconise de mobiliser prioritairement les disponibilités foncières dans les tissus bâtis constitués, par l'intensification du bâti et l'investissement des **dents creuses**, c'est-à-dire la valorisation des espaces interstitiels restés non construits entre deux constructions existantes et peu éloignées l'une de l'autre.*

[...]

*10. Il ressort des pièces du dossier que le hameau du Petit Tremblais, où se situe la parcelle n° 945 de M. et Mme A, regroupe une vingtaine de constructions éparées, qui forment, le long de la voie communale n° 122, à 2 kilomètres du bourg de Roëzé-sur-Sarthe, un tissu bâti peu dense. Il est constant que la **parcelle litigieuse n'est pas bâtie** et qu'elle est **bordée, sur trois de ses côtés, par des terrains supportant des constructions**. Elle laisse ainsi **un espace interstitiel non construit entre des constructions existantes, et doit donc être***

regardée comme formant, au sein de ce tissu bâti diffus, une “dent creuse” au sens du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe. » (CAA Nantes, 3 mai 2024, n° 22NT01696)

Ainsi, les espaces non construits au sein des zones urbaines sont qualifiables de « dent creuse » ou « espace interstitiel. » (CAA Lyon, 2 octobre 2018, n° 17LY00784)

Il convient en outre de rappeler que la seule existence d'un chemin ne permet pas de le qualifier de coupure d'urbanisation :

« 5. Si la décision attaquée oppose à la requérante que le terrain assiette du projet est séparée du groupe d'habitation le plus proche par un chemin rural et qu'il n'existe aucune construction présente sur les parcelles contiguës, la parcelle en litige se situe néanmoins à moins de cinquante mètres au sud des premières constructions du hameau de Sargnat. De plus, la circonstance que la parcelle soit séparée du groupe d'habitation le plus proche par un chemin rural n'est pas de nature à matérialiser une coupure d'urbanisation au sens des dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme cité ci-dessus dès lors qu'elle est par ailleurs reliée par la route au hameau. Ainsi, compte tenu de la configuration des lieux et de la localisation du terrain en cause par rapport aux constructions implantées et aux voies de communication, l'opération envisagée par M^{me} C n'apparaît pas de nature à méconnaître le principe de continuité. Par suite, le préfet de la Haute-Loire a commis une erreur d'appréciation en refusant le certificat d'urbanisme en litige. » (TA Clermont-Ferrand, 18 octobre 2022, n° 2000503)

En l'espèce :

La parcelle cadastrée section AD n° 378 répond à la définition de la dent creuse telle que fixée par le glossaire du PPRT, qui prévoit que :

« En règle générale, la dent creuse est une parcelle qui est entourée de surfaces bâties sur au moins trois (3) de ses cotés.

Ces dents creuses sont identifiées dans le plan local d'urbanisme (PLU) de chaque commune. »

Il convient tout d'abord de relever que le glossaire du PPRT est plus exigeant que la jurisprudence en matière de qualification des dents creuses, pour exiger que la parcelle soit entourée sur 3 côtés de parcelles bâties et non de deux.

Pour autant, la parcelle AD n° 378 répond à cette exigence accrue, dans la mesure où les parcelles situées à l'est (AD n°61) et à l'ouest (AD n°430) sont bâties.

De la même manière, la parcelle AD n° 378 fait face au nord à un large front bâti, tout le long du chemin de la cabane au loup.

Plus encore, la parcelle contiguë, située au sud, à savoir la parcelle AD n° 352 est également bâtie, puisqu'elle supporte des équipements sportifs.

La parcelle AD n° 378 est bien entourée sur au moins trois côtés par des parcelles bâties.



La parcelle voisine AD n° 430 supporte des constructions et se situe en limite ouest de la parcelle AD n° 378.

La parcelle contiguë à l'est, à savoir la parcelle AD n° 61, comporte également une construction.

Enfin, la parcelle située au sud, à savoir la parcelle AD n° 352, est également bâtie.

Aucun doute ne subsiste, il s'agit bien d'une dent creuse.

À défaut, la parcelle pourrait être qualifiée de poche d'urbanisation.

En effet, la poche d'urbanisation est définie de la manière suivante par la pièce *Diagnostic de territoire* annexée au PLUi

Poches d'urbanisation

Les poches d'urbanisation sont un potentiel qui peut s'assimiler à la dent creuse. En effet, il s'agit en général d'une seule parcelle ou unité foncière inscrite au sein d'une trame urbaine définie. A la différence des dents creuses, cette poche d'urbanisation possède une taille conséquente capable d'accueillir plusieurs constructions et un aménagement d'ensemble possible.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC Lacq-Orthez, les parcelles ou unités foncières, inscrite au sein d'une trame urbaine, ayant une superficie supérieure à 4000 m² sont considérées comme étant des poches d'urbanisation, qui seront considérées comme de la future consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Extrait du Diagnostic de territoire page 252

La poche d'urbanisation correspond donc à une dent creuse de plus de 4 000 m².

La parcelle AD n° 378 ayant une surface supérieure à 4 000 m², celle-ci pourrait d'ailleurs être requalifiée en poche d'urbanisation.

Il convient donc de rectifier cet atlas du potentiel de densification et de mentionner la parcelle de mes clients en tant que dent creuse, ou à défaut de poche d'urbanisation.

2- Sur l'appartenance à la trame urbaine

D'une part, le règlement graphique du PLUi identifie à juste titre la parcelle comme une dent creuse.

Or, à la page n° 251 du diagnostic de territoire, les dents creuses sont définies de manière suivante :

Dents creuses

La dent creuse est une parcelle ou unité foncière d'un seul tenant localisée entre deux ou plusieurs constructions existantes, qui s'inscrit dans une trame urbaine définie. Il s'agit d'un potentiel pouvant accueillir une ou plusieurs constructions dans le futur. Les terrains présentant des caractéristiques particulières telles qu'un dénivelé important, un espace boisé remarquable, un espace vert, etc. sont exclus du potentiel de densification et ne peut donc pas s'assimiler à une dent creuse.

Ainsi, une parcelle constituant une dent creuse est nécessairement située dans la trame urbaine.

D'autre part, l'OAP BIALE considère cette parcelle comme étant au cœur de la trame urbaine.

OAP 4 « BIALE » | LACQ

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'OAP « Biale » de la commune de Lacq porte un projet d'équipement en plein cœur de la trame urbaine. Elle permettra de répondre aux besoins de la population tout en s'inscrivant dans le cadre des objectifs du PADD tel que celui de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». Situé en continuité d'autres équipements existants, il permet de concentrer cette offre dans un secteur déterminé, limitant les déplacements et asseyant la vocation du secteur.

Par conséquent, l'atlas du potentiel de densification devra être rectifié et inclure la parcelle de mes clients dans la trame urbaine.

Telles sont les observations dont mes clients entendent vous faire part afin qu'elles soient prises en considération dans le cadre de l'élaboration des conclusions et de l'avis qui sera émis par la commission d'enquête sur le projet de PLUi.

Ils souhaitent que la commission d'enquête puisse le cas échéant suggérer les modifications qui s'imposent en assortissant, le cas échéant, son avis favorable sur le projet de PLU de réserves.

Enfin, je vous précise à toutes fins utiles qu'une visite des lieux durant l'enquête demeure possible afin que les membres de la commission puissent apprécier utilement la configuration du site et des parcelles concernées.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma haute considération.

Pour la SELARL



David FAURE-BONACCORSI
Avocat Associé

PJ :

- 1) Délibération du Conseil municipal du 11 février 2025
- 2) Courrier adressé par la communauté de communes le 31 juillet 2025