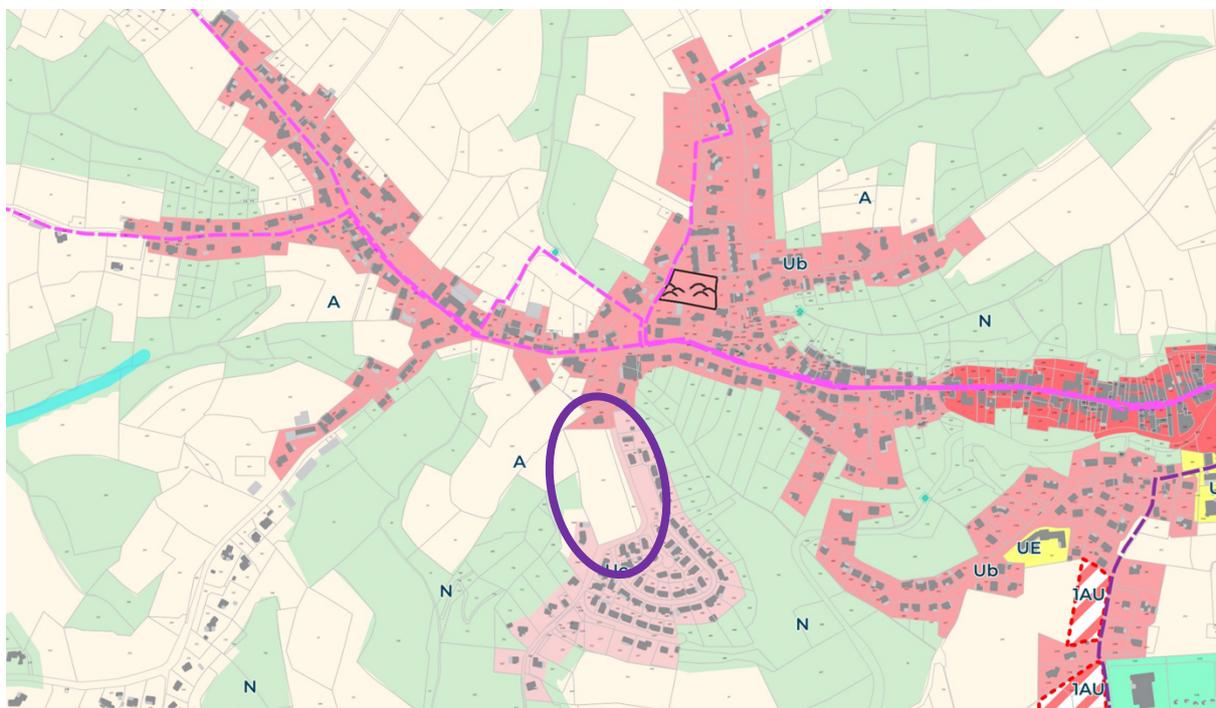


Observations dans le cadre de  
l'enquête publique menée pour  
l'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la CCLO.

**Demande de maintien en zone urbaine  
des parcelles AB 634 et AB 615 à Arthez-de-  
Béarn.**



Zoé Gramont

Le 21 aout 2025

Zoé Gramont  
6 avenue des Pyrénées  
64370, Arthez de Béarn  
05 59 67 74 43  
zoe.gramont@yahoo.fr

**Objet : Contestation du classement en zone agricole des parcelles AB 634 et AB 615 à Arthez-de-Béarn.**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation du projet d'élaboration de PLUi de la communauté des communes de Lacq-Orthez, je conteste le classement en zone agricole des parcelles AB 634 et AB 615 à Arthez-de-Béarn dont je suis propriétaire.

Les parcelles AB 634 et AB 615 m'ont été transmises au partage de la succession de mes parents en 2003 en tant que terrain constructible. Compte tenu de l'emplacement du terrain au bord de l'avenue des Pyrénées au cœur de la cité du Bourdalat, je reste interdite face au récent projet de PLUi détachant ces parcelles de l'unité urbaine à laquelle elles appartenaient aux termes du PLU de 2015.

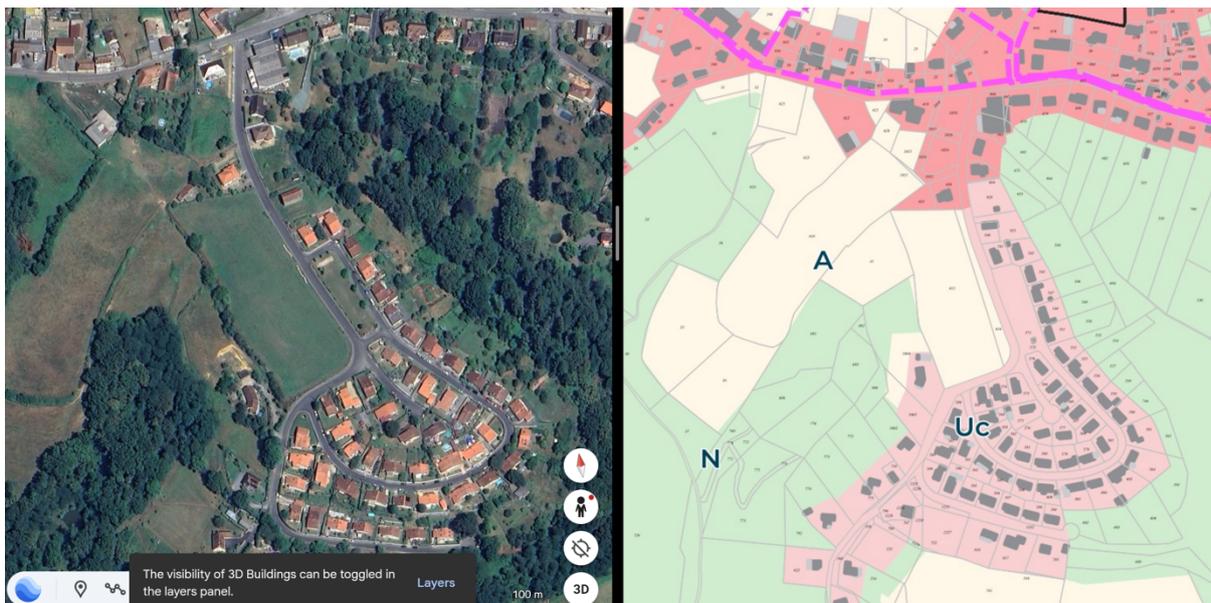
Par un e-mail du 17 octobre 2024 puis lors d'un rendez-vous avec M. Mouney, le 22 mai 2025 à la communauté des communes, j'ai demandé le maintien en zone constructible des parcelles AB 634 et 615. Le 1<sup>er</sup> aout 2025, j'ai reçu un courrier ayant pour objet « *votre demande dans le cadre de la concertation PLUi* » portant « un avis défavorable » au maintien constructible de la **seule parcelle AB 615, alors que ma demande portait sur les parcelles AB 634 et AB 615.**

Par la présente, je conteste le classement en zone agricole des parcelles AB 634 et 615 et demande leur maintien en zone constructible. Le changement de statut de ces parcelles prévu par le PLUi relève de l'erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :

**D'abord**, le maintien en zone constructible des parcelles AB 615 et 634 ne porte pas atteinte à « *l'objectif de rapprocher les zones constructibles des équipements et des réseaux et d'éviter l'urbanisation linéaire* » comme avancé dans un courrier de la Communauté des Communes de Lacq-Orthez en date du 1<sup>er</sup> aout 2025. En effet, les parcelles 634 et 615 sont des « **dents creuses** », soit des espaces non construits entourés de parcelles bâties, dans l'alignement urbain existant, à proximité des terrains construits et **sans fracture d'urbanisation.**

Les parcelles **AB 615 et 634** sont entourées de parcelles bâties :

- Au nord, les parcelles n° 635, 636, 1052.
- A l'est, les parcelles n°920, 921, 540, 541, 542, 543, 547, 548, 551, 552
- Au sud, les parcelles n°570, 573, 574, 585 et 586
- A l'ouest, la parcelle 969



Vue aérienne des parcelles AB 615 et 634  
Source : Google Maps

Projet de PLUI de février 2025.

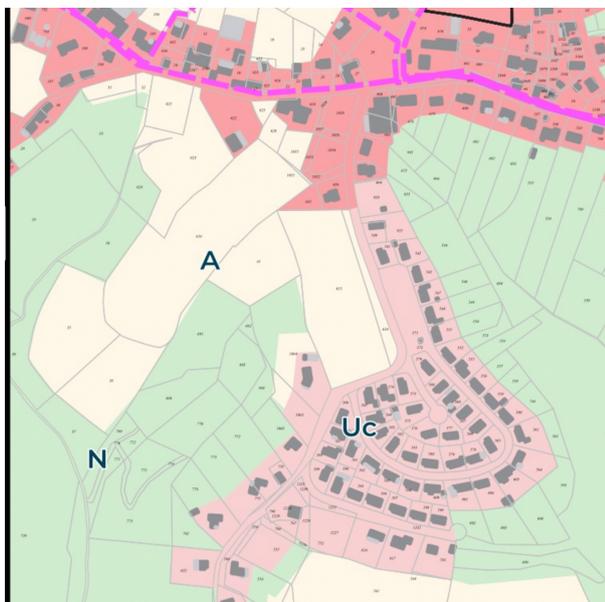
Les parcelles sont intégralement limitrophes des équipements et des réseaux car desservies par la voirie (avenue des Pyrénées), par les réseaux publics d'assainissement collectif et d'eau potable situés sous la voie publique avenue des Pyrénées. Le raccordement à l'électricité est aisément réalisable. Le ramassage des déchets est également assuré et les transports en commun (bus Mobilacq) desservent l'arrêt Bourdalat).

Le projet de PLUI illustre d'ailleurs le concept d'urbanisation linéaire par la photographie ci-dessous. Au regard de cet exemple, il nous semble évident que le classement en zone urbaine des parcelles AB 634 et 615 que nous demandons ne relève pas de l'urbanisation linéaire comme cela a été mentionné dans le courrier de la Communauté des Communes de Lacq-Orthez du 1<sup>er</sup> aout 2025.

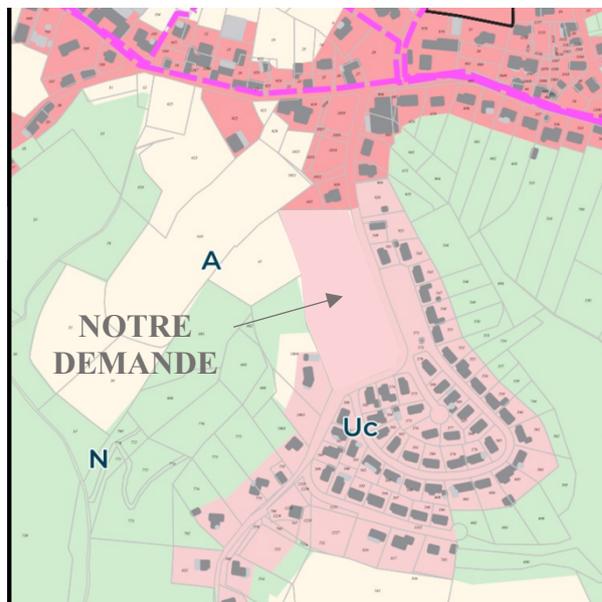


*Ici un exemple d'urbanisation linéaire fourni par le PLUi.*

Le classement en zone urbaine des parcelles AB 634 et 615 rejoindrait l'objectif de la communauté des communes de valoriser des espaces encore non bâtis, tout en s'intégrant de manière cohérente dans le tissu urbain existant. Loin d'une croissance urbaine dispersée et linéaire, un tel classement permettrait un meilleur contrôle de l'étalement urbain.

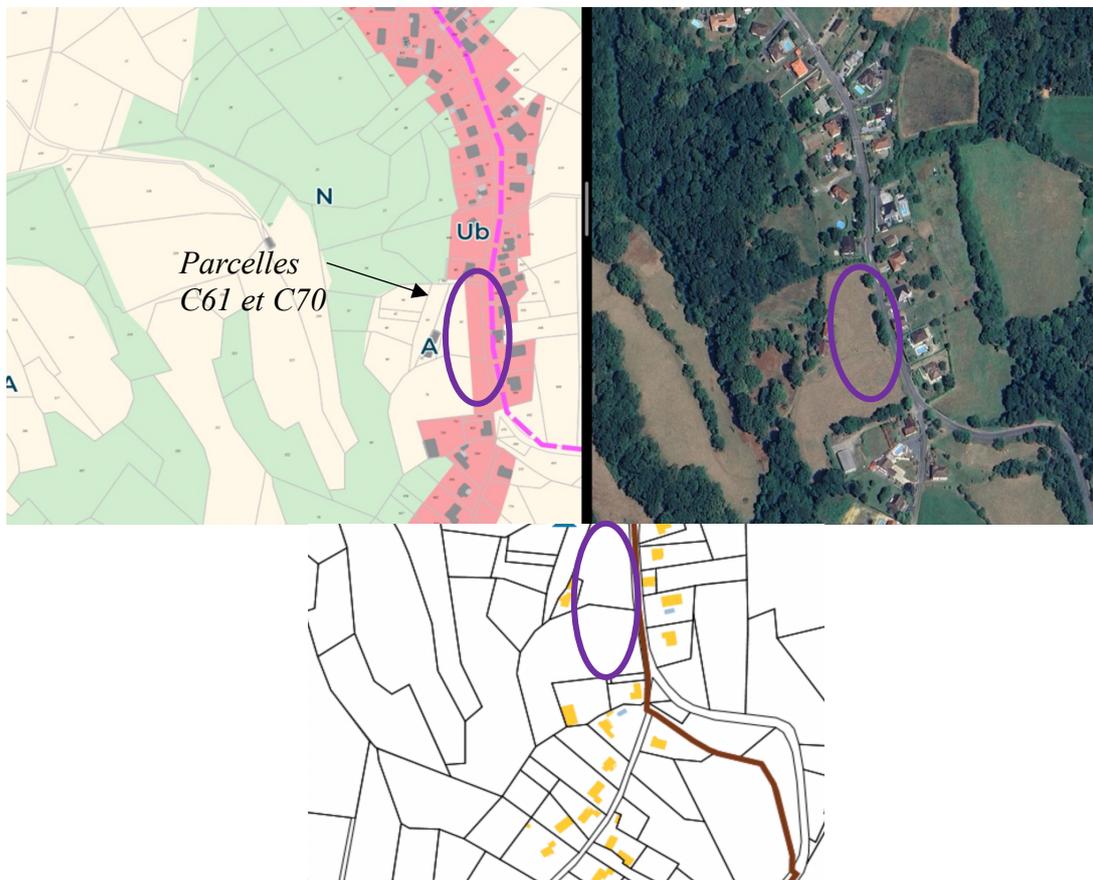


*Le Projet de PLUi ci-dessus crée une dent creuse dans un espace urbanisé, équipé en voies et réseaux publics.*



*Le projet de PLUi devrait favoriser la densité urbaine et préserver la cohérence des espaces comme illustré ci-dessus.*

Par ailleurs, au regard de parcelles en situation similaire classées en partie en zone urbaine, je conteste ce traitement différencié.



*Parcelles C61 et C70 demeurées en partie constructibles dans le projet de PLUi de février 2025.*

Comme les parcelles C61 et C70, mes parcelles AB 615 et 634 sont situées le long de la voirie avec accès aux réseaux collectifs. Elles sont toutes deux constitutives de dents creuses, entourées au nord, à l'est et au sud par des constructions et à l'ouest par des zones agricoles. Elles sont d'une taille équivalente et étaient toutes deux considérées UB sous le précédent PLU.



*Comparaison par vues aériennes de l'urbanisation entourant les deux parcelles AB 615 et 634 (à gauche) et C61 et C70 (à droite)*

**Deuxièmement**, s'il n'existe pas de fracture d'urbanisation entre les parcelles AB 634 et 615 et les unités urbaines immédiatement voisines, il existe une fracture géologique entre les parcelles 615 et 634 d'une part, et les parcelles 41, 1064 d'autre part. En effet, **la forte pente à l'ouest de la parcelle 615** constitue une **rupture géologique** rendant impossible le passage d'engins agricoles et s'oppose à l'existence d'une « unité » agricole.

En outre, les parcelles 615 et 634 ont historiquement été rattachées à l'unité urbaine puisqu'elles faisaient partie d'un grand ensemble appartenant à mon père Henri Perguilhem. Dans les années 1960, ce dernier a cédé les terres au sud pour créer la cité du Bourdalat qui compte une soixantaine de maisons desservies par l'avenue des Pyrénées. Ces parcelles ont toujours eu vocation à rejoindre la zone urbaine. Le PLUi visant une « gestion cohérente et respectueuse de l'espace », il serait contradictoire de créer une rupture historique en niant le rattachement de ces parcelles à la cité du Bourdalat.



Différentiel de niveau entre la parcelle 615 et la parcelle 41.

**Troisièmement**, le maintien des parcelles 634 et 615 en zone urbaine ne s'oppose pas à l'objectif de maintien de l'activité agricole et à la préservation des zones agricoles puisque ces parcelles **ne sont pas cultivées**. Conformément à l'article L.2213-25 du Code des Collectivités Territoriales créant une obligation d'entretien des terrains situés à moins de 50m des habitations, mon gendre Didier Lenguin entretient les parcelles à titre gracieux (sans bail) une fois par an pour éviter la création d'un friche, en attendant la vente de ce terrain pour financer un éventuel placement en maison de retraite pour mon mari ou moi-même.

Ces parcelles non cultivées ont été ensemencées pour la dernière fois en 2003. Faut de rendements liés à la particulière aridité de la terre, les parcelles sont restées en prairie depuis. Les parcelles n'ont donc pas le rôle nourricier associé aux terrains agricoles. Outre la piètre qualité de la terre, la situation du terrain au centre d'Arthez-de-Béarn le rend difficile d'accès en tracteur pour mon gendre qui doit parcourir plus de 20 kilomètres pour les entretenir.

Enfin, ces parcelles risquent de se transformer en friches lorsque mon gendre de 64 ans ne pourra plus les entretenir. Ce jour-là, compte tenu de l'aridité du terrain, de sa pente et de son emplacement peu accessible au milieu d'une zone urbaine, il est peu probable qu'un autre agriculteur soit prêt à les défricher.

**Quatrièmement, le maintien en zone urbaine de ces parcelles est compatible** avec les objectifs du Programme local de l'habitat de la communauté de communes de Lacq-Orthez 2024-2029. En effet, le secteur d'Arthez de Béarn devrait accueillir d'avantage d'habitants prochainement. Le maintien en zone constructible des parcelles 615 et 634 pourrait permettre la construction d'habitations en neuf concourant à la création des 170 nouveaux logements projetés dans la commune.

Du fait de son emplacement au sein d'une zone urbaine, à un kilomètre du bourg, des services, des commerces et des équipements (14 minutes à pied, 5 minutes à vélo), le maintien en zone constructible des parcelles AB 615 et 634 participerait aux objectifs de la CCLO en permettant d'accueillir de nouveaux habitants tout en encourageant les déplacements à pied ou en deux roues.

Des projets utiles à la communauté similaires à ceux projetés sur les parcelles C991, C262, C261 ou encore dans le quartier N'Haux sur les parcelles B877, B882 permettrait d'accueillir de nouveaux habitants en limitant davantage étalement urbain. Les parcelles AB 615 et 634 disposent d'ailleurs d'une situation qui semble plus favorable que les parcelles choisies par la municipalité pour ces projets.

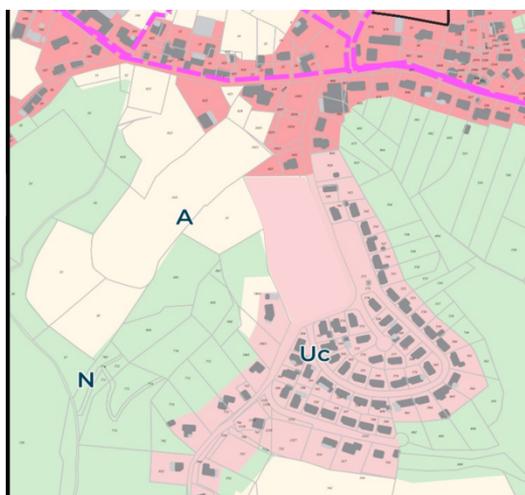
**Tableau de comparaison des situations des terrains de N'Haux (parcelles B877, B882) et des parcelles 615 et 634.**

	<b>Parcelles B877, B882</b>	<b>Parcelles 615 et 634</b>
<b>Objectif de valorisation des espaces encore non bâtis, tout en s'intégrant de manière cohérente dans le tissu urbain existant et de prévenir une croissance urbaine dispersée et linéaire</b>	CONTESTABLE car tissu urbain léger et récent et suppression de parcelles agricoles appartenant à une large unité agricole.	OUI car parcelles situées entre deux tissus urbains denses (Ub et Uc - datant des années 60 pour la cité du Bourdalat).
<b>Aménagement de voirie nécessaire</b>	OUI	NON (Voirie existante)
<b>Encouragement des mobilités douces</b>	CONTESTABLE compte tenu du dénivelé pour atteindre le bourg.	OUI
<b>Situation des parcelles</b>	2 km du centre d'Arthez de Béarn.	1 km du centre d'Arthez de Béarn.
<b>Occupation du sol</b>	Zone occupée par une exploitation agricole.	Zone entretenue sans bail.
<b>Taille du terrain</b>	9 888 m <sup>2</sup>	+/- 13 000 m <sup>2</sup>

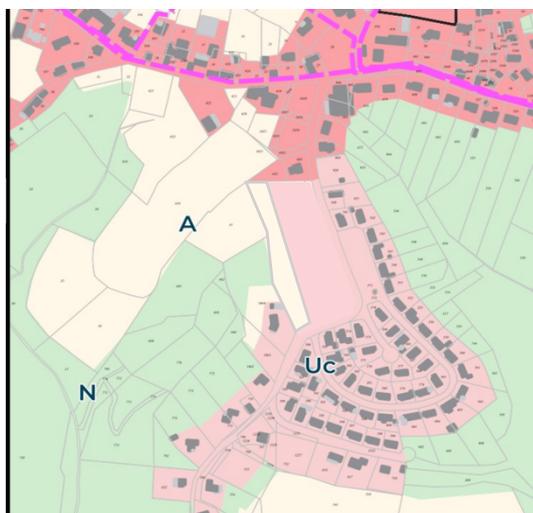
**Enfin**, il convient de souligner que le courrier de la Communauté des Communes de Lacq-Orthez du 1<sup>er</sup> aout 2025 ne prononce d'avis défavorable **que sur la parcelle AB 615** alors que notre demande englobait les parcelles AB 615 et AB 634, qui sont indissociables. Examiner le maintien de la parcelle AB 615 en terrain constructible n'a de sens qu'en l'associant à la parcelle 634, bande de 3 mètres de large longeant l'avenue des Pyrénées, qui a toujours fait partie du même ensemble que la parcelle 615. L'existence de la parcelle 634 est une simple donnée historique (ancienne vigne) et un projet de fusion des deux parcelles a déjà été initié auprès de M.Vignau, géomètre à Artix. La réponse du 1<sup>er</sup> aout n'est donc pas valable car négligeant la situation de la parcelle 634.

## CONCLUSION

**En conclusion, je demande le maintien en zone constructible des parcelles AB 615 et AB 634 soit au sein de l'unité urbaine d'extension du centre ancien qui la jouxte au nord, soit dans l'unité urbaine de la cité du Bourdalat qui l'entoure à l'est, au sud et au sud-ouest, et ce pour assurer une gestion cohérente du territoire.**



**A défaut, je requiers le maintien en zone constructible des parties des parcelles qui jouxtent le réseau comme illustré ci-dessous. Une telle solution permettrait de placer les espaces en pente en zone agricole sans renier l'appartenance historique et pratique des parcelles à la zone urbaine.**



Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et vous prie d'agréer Monsieur, Madame l'expression de mes sentiments les meilleurs,

Zoé Gramont

## HOUNIE Jean-François

---

**De:** lucie.lenguin <lucie.lenguin@orange.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 août 2025 18:18  
**À:** Enquete publique PLUI  
**Cc:** zoe gramont; marie-christine lenguin64  
**Objet:** observations projet de PLUI zoé Gramont  
**Pièces jointes:** PLUI AB 615 et 634 Zoé Gramont.pdf

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint nos observations sur le projet de PLUI plaçant en zone agricole les parcelles AB 634 et 615 situées à Arthez-de-Béarn actuellement constructibles. Zoé Gramont, propriétaire du terrain est en copie de ce mail.

Le dossier papier a été remis aux commissaires enquêteurs le vendredi 22 aout.

Bien Cordialement,

Lucie LENGUIN (pour le compte de Zoé Gramont)