

## HOUNIE Jean-François

---

**De:** Nicolas TAQUET <taquetnicolas@gmail.com>  
**Envoyé:** lundi 1 septembre 2025 11:26  
**À:** Enquete publique PLUI  
**Objet:** Observations sur projet de PLUi - Monsieur Christophe MAUGOUBER  
**Pièces jointes:** Monsieur Christophe MAUGOUBER - Observations PLUi.pdf

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint des observations relatives au projet de PLUi actuellement soumis à enquête publique, déposées pour le compte de mon client, Monsieur Christophe MAUGOUBER, propriétaire de la parcelle n° AD 435 à Maslacq (64300).

Cordialement,

**Nicolas TAQUET**

Avocat



06.29.18.25.87

[taquetnicolas@gmail.com](mailto:taquetnicolas@gmail.com)

[www.taquet-avocats.fr](http://www.taquet-avocats.fr)

---

**Monsieur le Président de la commission d'enquête**  
**Communauté de communes de Lacq-Orthez**  
**Rond-point des Chênes BP73**  
**64150 Mourenx**

Pau, le 1<sup>er</sup> septembre 2025

Objet : observations sur le projet de PLUi

**François TAQUET**

Professeur de Droit social  
Avocat spécialiste en Droit du travail et  
protection sociale  
e-mail : francois-taquet@orange.fr  
tél : 06.10.59.61.68

**Nicolas TAQUET**

Avocat  
e-mail : taquetnicolas@gmail.com  
tél : 06.29.18.25.87

Monsieur le Président,

Permettez-moi de prendre votre attache en ma qualité de Conseil de  
**Monsieur Christophe MAUGOUBER**, propriétaire de la parcelle n° AD  
435, d'une contenance d'environ 1900 m2, située à Maslacq (64300),  
entre la Rue du Presbytère et la Rue la Carrère :

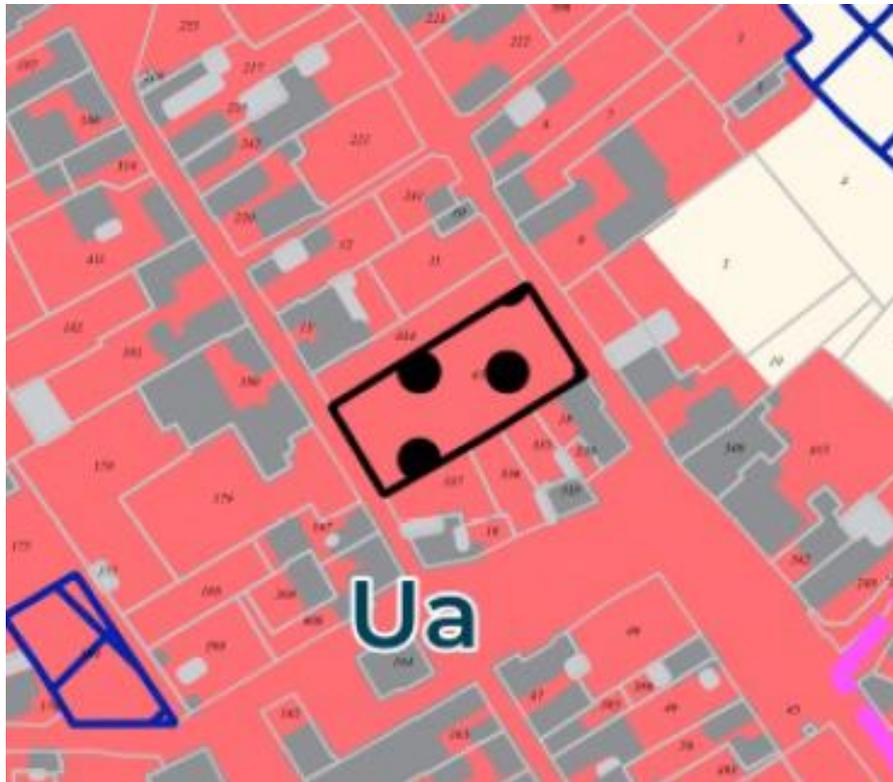




Au plan d'urbanisme actuel, cette parcelle est située en zone Ua :



Mon client a pris connaissance du projet de plan d'urbanisme actuellement soumis à enquête publique. Ce projet classe toujours sa parcelle en zone Ua, mais l'identifie toutefois au titre des « secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) :



L'application d'une telle prescription rend, de fait, cette parcelle (pourtant classée en zone Ua), inconstructible.

Le règlement écrit du projet de plan indique à cet égard que :

#### **DC15 - Éléments de la trame verte et bleue**

Comme le permet le Code de l'Urbanisme et précisé en application de l'article L 151-23, des haies, zones humides, ripisylves et boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

- > Haies, linéaires végétalisés ou ripisylves : ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général ou des projets ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention sur ces derniers peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes qui ne sont pas répertoriés comme espèces exotiques envahissantes. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous.
- > Boisements : ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes qui ne sont pas répertoriés comme espèces exotiques envahissantes.
- > Les cours d'eau et ripisylves : ces espaces doivent être maintenus en l'état ou leur état amélioré par des mesures de gestion écologique. Les cours d'eau et ripisylves repérés sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique hydrologique et à leur maintien sont interdits.

En effet, l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Dans un important arrêt, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser que ces dispositions :

*« permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce cône de vue ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi » (CE, 14 juin 2021, n° 439453, B).*

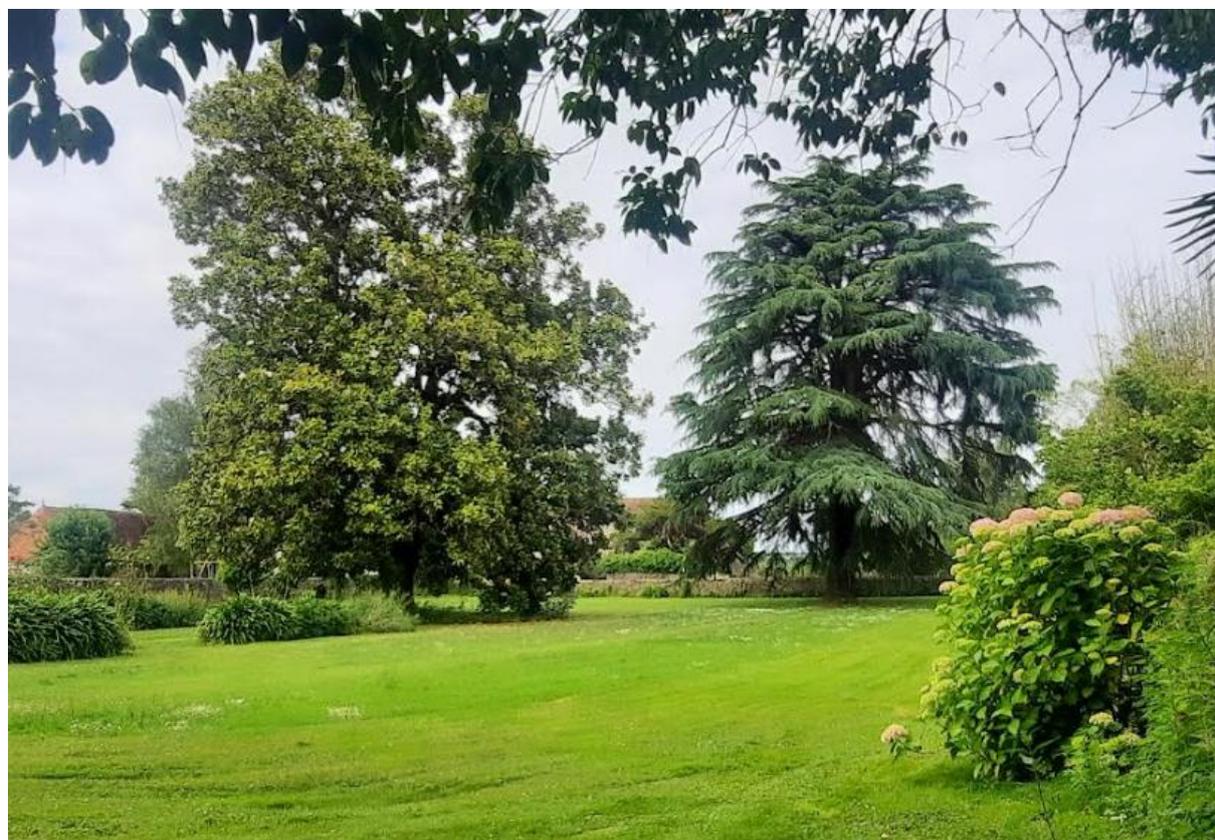
Dans ses conclusions sous cet arrêt, le Rapporteur public expliquait ainsi sa décision :

*« ces mesures doivent être proportionnées : à l'évidence, tous les paysages n'ont pas le même éclat, et les sujétions imposées aux propriétaires, c'est-à-dire que l'autorité planificatrice doit retenir, parmi les prescriptions susceptibles d'atteindre l'objectif recherché, celles qui sont le moins contraignantes. Dans cette optique, il nous semble que l'interdiction de toute construction ne saurait être qu'un ultime recours – et à ce titre exceptionnel – lorsqu'aucune autre mesure moins contraignante n'est envisageable, et alors que l'intérêt du paysage en cause justifie une telle protection ».*

En l'espèce, il est vrai que sur cette parcelle AD 435 figurent deux arbres de haute tige qui pourraient mériter une certaine protection (un cèdre et un magnolia) :



*Vue sur le cèdre et le magnolia depuis la Rue du Presbytère*



*Vue sur le cèdre et le magnolia depuis le jardin*

Toutefois, on ne voit pas pourquoi le reste du jardin, tout à fait quelconque, ferait également l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

En effet, sur le reste de la parcelle, ne poussent que quelques hortensias épars et d'autres petits buissons sans aucun intérêt :



*Vue depuis l'angle sud-ouest du terrain*



*Vue depuis le centre du terrain, vers le sud-est*



*Vue depuis l'angle sud-est, vers le sud-ouest*

Ainsi, afin de protéger ces deux arbres, il n'est donc pas nécessaire d'appliquer la prescription sur l'ensemble de la parcelle n° AD 435. La Communauté de Communes peut se contenter d'identifier précisément l'emplacement de ces deux arbres sur règlement graphique du PLUi et d'appliquer la prescription à leur diamètre de houppier.

D'ailleurs, notons que les auteurs du projet de plan connaissent la différence entre la délimitation d'un secteur entier et la simple identification d'un élément particulier à préserver, puisque la légende du règlement graphique prévoit ces délimitations particulières :

### Prescriptions

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
- ◆ Patrimoine bâti à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural selon les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- ◆ **Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al.1 du code de l'urbanisme**
- ◆ Espace boisé classé selon les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- ◆ Aspect extérieur selon les dispositions de l'article L151-18 du code de l'urbanisme
- Boisements linéaires à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 al.1 du code de l'urbanisme
- Secteur de randonnée à préserver au titre de l'article L151-29 du

Dit en termes juridiques et, pour reprendre les mots du Conseil d'Etat, la délimitation du secteur de protection proposé dans le règlement graphique du projet de plan serait assurément disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

Dans un cas exactement similaire, le Tribunal administratif de Melun a jugé la délimitation disproportionnée :

*« M. C soutient toutefois que des restrictions moindres à son droit de construire, telles que l'institution d'un espace paysager protégé limité à la seule partie de sa parcelle située en front de Seine, auraient pu permettre d'atteindre l'objectif recherché par les auteurs du plan local d'urbanisme. Si toute occupation ou*

*utilisation de sa parcelle n'est pas exclue, la protection instituée restreint considérablement les possibilités de construction sur celle-ci, puisqu'en vertu de l'article UA 2 du règlement du plan local d'urbanisme, y sont seulement autorisés les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméables et/ou végétalisés, les aires de jeux et de sports de nature perméables et/ou végétalisées, ainsi que les parcs de stationnement paysagers. (...) Partant, alors que l'étendue de la protection litigieuse aurait pu être circonscrite à la seule partie de la parcelle du requérant située en front de Seine, que les prescriptions de l'article UA 2 attachées à cette protection limitent considérablement la constructibilité de la parcelle, ainsi qu'il vient d'être rappelé, et qu'il n'apparaît pas que des restrictions moindres au droit de construire que celles imposées par la protection attaquée n'auraient pas permis d'atteindre l'objectif poursuivi par les auteurs du plan local d'urbanisme, le moyen tiré du caractère disproportionné du classement en espace paysager à protéger sur le seul fondement de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme de la quasi-totalité de la parcelle appartenant à M. C doit donc être accueilli » (TA Melun, du 29 janvier 2025, n° 2204438).*

Notons pour terminer que la délimitation arrêtée est d'autant plus curieuse que, sans qu'on connaisse la raison, la parcelle voisine AD n° 434, qui n'est pas la propriété de M. Christophe MAUGOUBER et qui n'est pas séparée de la parcelle AD 435 par une quelconque délimitation physique (barrière, grillage ...), ne fait, elle, pas l'objet de la même prescription.

Toutes ces raisons me poussent à vous alerter sur l'illégalité de ce projet, illégalité dont je vous prie de bien vouloir faire part aux auteurs du projet de plan pour qu'ils rectifient leur position avant l'adoption définitive de la délibération.

Veillez accepter, Monsieur le Président, mes sincères et respectueuses salutations.

**Maître Nicolas TAQUET**

