

Mathieu LAGOUARDE
1850 route du Bourg
64300 BONNUT
Tél. : 06 37 21 78 92

À l'attention du service urbanisme – CCLO
Service PLUi

Objet : Observations et explications concernant une parcelle à bâtir – Enquête publique

Madame, Monsieur,

Suite à l'élaboration de la carte communale de la commune de Bonnut en 2010, la parcelle C0386 (750 m²) a été classée en zone constructible. Ne suivant pas de près l'évolution des documents d'urbanisme à l'époque, nous n'avons pas relevé l'erreur que cela constituait. Cette situation m'a conduit à engager quatre années de démarches administratives complexes dans le cadre d'un projet de construction de maison individuelle.

En effet, en 2010, avec une meilleure vigilance, nous aurions demandé que le tracé de la zone constructible respecte et suive en toute logique la ligne de la parcelle C0805, comme présenté par la ligne bleue sur la Photo n°1 ci-dessous.



Photo n°1 : Photo cadastrale et correction espérée du PLUi 2025

Souhaitant régulariser ma situation, j'ai déposé en 2021 une demande de certificat d'urbanisme (CU) pour envisager une construction partiellement implantée sur la zone constructible. Ce document, rappelons-le, a pour vocation de fournir des informations sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné, sans être un engagement formel (voir Photo n°2).

Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme est un document fourni par la mairie qui informe sur les règles applicables à un terrain. C'est en général une étape préalable à une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable).

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- **le certificat d'urbanisme d'information (CUa)** : il vous indique seulement les règles et taxes d'urbanisme applicables à votre terrain.
- **le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)** : outre les renseignements apportés par le CUa, le CUb indique si un projet de construction est faisable. Il vous renseigne également sur l'état et la disponibilité des réseaux desservant le terrain. Le CU opérationnel nécessite que vous sachiez déjà le type et la surface approximative du bâtiment à édifier.

Photo n°2 : Description de ce qu'est un certificat d'urbanisme

Le CU a été accordé selon les termes de ma demande.

Dans le cadre de l'avancement du projet, j'ai sollicité un agent de la CCLO pour discuter de l'emplacement de l'entrée du terrain. La proposition faite, bien qu'inattendue, semblait cohérente d'un point de vue sécurité routière. Cependant, cette nouvelle configuration modifiait l'emplacement approximatif de la maison tel qu'indiqué sur le CU.

À la suite d'une visite sur site avec l'agent et des membres du conseil municipal, l'emplacement de l'entrée a été validé. J'ai donc poursuivi l'élaboration du projet, en prenant en compte les contraintes d'implantation et de réglementation d'assainissement. Il est alors devenu évident que la maison ne pouvait être positionnée comme initialement prévu, et qu'il fallait envisager son implantation à 100 % sur la zone non constructible.

Avant de déposer le permis de construire, j'ai pris contact avec Monsieur Daniel de la DDTM, afin de savoir si mon dossier aller recevoir un avis favorable à la CDPENAF. Sa réponse a été affirmative.

Deux mois plus tard, le permis a été refusé.

Le motif : la construction en zone non constructible n'est possible que dans le cadre d'une activité agricole nécessitant la présence d'un éleveur à proximité immédiate. L'administration a considéré que mon père, alors âgé de 60 ans, vivant déjà sur place, suffisait pour la surveillance nocturne, que la stabulation se trouvait à 125 m au lieu des 100 m autorisés, et qu'il existait suffisamment d'espace sur la zone constructible pour y implanter l'habitation.

Avant l'approbation du PLUi, j'ai redéposé un permis conforme aux règles, qui a été accepté. Toutefois, cette implantation ne me convient pas, et je souhaite vous en exposer les raisons, d'ordre sanitaire, économique et technique.

Entre 2021 et 2023, j'ai constaté cinq cas de sarcosporidiose dans mon troupeau, une maladie transmise par les excréments de carnivores ou d'humains. Après enquête, la source a été identifiée : les évacuations d'assainissement provenant d'habitations se déversent dans mes pâturages. Depuis que j'ai cessé d'y faire pâturer mes vaches, aucun nouveau cas n'a été détecté. Or, l'implantation imposée de ma maison aboutirait au même problème : en orientant l'assainissement au sud, il se déverserait là aussi dans la zone de pâture. Faute de place, l'orientation vers le nord est impossible.

En plus du risque sanitaire pour mon troupeau, cela entraînerait des pertes économiques importantes. Les bêtes atteintes sont intégralement saisies et remboursées à seulement 80 % par l'assurance.

Le plan de masse du permis de construire accepté (Photo n°3) montre clairement l'orientation de l'assainissement vers le sud. Dans ces conditions, je considère que cette implantation va à l'encontre de la logique sanitaire et agricole.

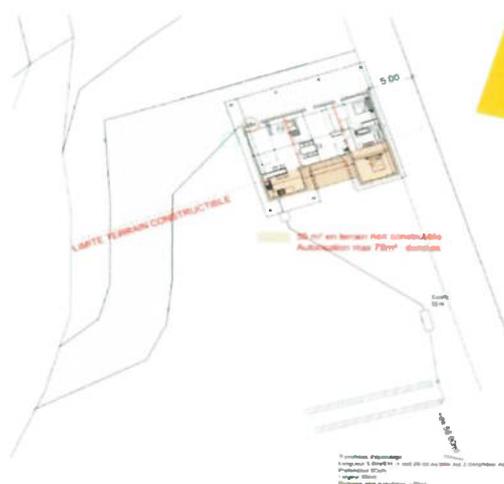


Photo n°3 : Plan de masse du permis accordé

Au printemps 2025, je me souviens avoir assisté à une réunion à l'initiative de la CCLO où il était déploré qu'il y ait de moins en moins d'éleveurs et que de ce fait l'entretien des paysages se dégradait. La CCLO disait également vouloir être acteur pour réduire la diminution de l'élevage dans le secteur. Pour aider les éleveurs, ne serait-ce pas un bon début que d'étudier sérieusement en amont les impacts sur eux et leurs troupeaux avant de valider des projets d'assainissements individuels ou collectifs ?

Je souhaite donc, dans le cadre de l'enquête publique du PLUi, que ma situation soit réexaminée et que soit envisagée une solution compatible avec la réalité de mon exploitation et la protection de mon cheptel.

Voici en Photo n°4 un schéma de l'alignement de la zone constructible (en bleu), de l'emplacement approximatif et souhaité de la maison (en rouge), ainsi que la position de l'assainissement (en vert). En noir, il s'agit de l'entrée qui sera empierré.



Photo n°4 : Emplacement souhaité zone constructible, maison et assainissement

Dans le projet, il n'y aura qu'une seule habitation sur le terrain et elle n'est prévue qu'à seulement 5 m de la zone constructible actuelle.

Quel que soit l'issue de ma demande, la limite de la prairie pâturée restera identique et se trouvera dans l'alignement de la parcelle C0805, autrement dit dans le prolongement du jardin du voisin, afin de faciliter la réalisation et l'entretien de la clôture.

La réglementation de l'urbanisme, demande de ne pas trop empiéter sur les terrains agricoles. Ici, elle perd son sens étant donné que le premier agriculteur impacté par cette habitation est moi-même.

Ce projet me tient réellement à cœur, j'ai pris plusieurs mesures et j'ai tout tenté pour faire les modifications qui s'imposent afin de le faire entrer dans le cadre. Mais je ne parviens pas à me résoudre à le faire au détriment de mon troupeau. Je souhaite profondément que nous parvenions à trouver un compromis afin qu'il aboutisse enfin dans le sens de la logique, du vivre ensemble et du respect de l'intégrité sanitaire de mon troupeau.

C'est pourquoi, par cette enquête publique, je demande à vos services de revoir la position de la zone constructible afin de rendre ce projet recevable par la CDPENAF et par la mairie qui a suivi cet avis sans comprendre les enjeux en cours.

En vous remerciant de l'attention portée à cette demande, je reste à disposition pour tout compléments d'informations.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Mathieu LAGOUARDE