

12

Docteur Anthony Sanli

569 RD 29

64300 SALLES MONGISCARD

SALLES MONGISCARD LE 17 SEPTEMBRE 25

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA

COMMISSION D'ENQUETE/PROJET PLUI

ROND POINT DES CHENES BP 73

64150 MOURENX

LRAR

Monsieur le Président,

Je vous serai reconnaissant de bien vouloir examiner ma demande concernant les 10 chalets à usage d'hébergement LOCATIF dont vous trouverez le détail en pièces jointes.

J'ai acheté en 2022 la maison Ségalas à Salles Mongiscard et j'ai implanté mon cabinet médical à Orthez. Ce projet de vie était fondé sur mon activité médical et une activité locative sur ma propriété.

A ce jour, mes projets de construction de chalets sur mes terrains constructibles ainsi que mon projet de restauration des ruines existantes sur ma propriété ont été refusés.

Depuis 2022, j'ai échangé sur mon projet avec Monsieur Romain, Maire de Salles Mongiscard et j'ai rencontré à deux reprises Monsieur Laurent, Président de la CCLO.

Monsieur Romain et Monsieur Laurent m'ont assuré de leur soutien à de nombreuses reprises ! Je suis forcé de constaté que je n'ai pas eu de soutien, les ruines existantes ainsi que mes terrains ne sont plus en zone constructible.

Pouvez vous s'il vous plait me faire savoir de façon clair si vous pouvez intervenir.

Je suis dans l'obligation de porter à votre connaissance mon amertume, cette situation remet en cause mon projet de vie et je n'exclu pas de changer de secteur pour m'installer dans une commune où mes projets seront mieux accueillis.

Mon emploi du temps est chargé, vous pouvez me joindre au 0685217271.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments respectueux.

VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62



**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ATLANTIQUES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service Pilotage, affaires juridiques et sécurité routière**

Affaire suivie par MGM  
Bureau des affaires juridiques et du contrôle de légalité  
Tél : 05 59 80 86 69  
Mél : ddtm-pajsr-ajcl@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

A Pau, le **28 JUL. 2025**

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques  
à  
Monsieur le Maire de Salles-Mongiscard

**Objet : Contrôle de légalité en urbanisme – Recours gracieux – Déclaration préalable SANLI Anthony  
n° DP 064 500 25 60021**

***Lettre recommandée avec AR***

Dans le cadre du contrôle de légalité, vous m'avez transmis le 19 juin 2025 l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable n° DP 064 500 25 60021 que vous avez délivré le 19 juin 2025 à Monsieur SANLI Anthony pour la construction d'un chalet de 19,86 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée section A n° 945, sise chemin Labarraque.

Le projet se situe en zone constructible (ZC) de la carte communale de SALLES-MONGISCARD approuvée le 9 octobre 2012.



**Géoportail de l'urbanisme**

VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62  
1

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques  
Cité Administrative – Boulevard Tourasse – CS 57577 – 64032 PAU CEDEX  
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr)

À toutes fins utiles, je me permets de rappeler que neuf décisions de non-opposition ont aussi été prises concernant cette même parcelle, à la même date, à la demande du même pétitionnaire et pour le même type de projet, à savoir la construction d'un chalet d'une superficie de 19,86 m<sup>2</sup> :

- DP n° 064 500 25 60019 ;
- DP n° 064 500 25 60020 ;
- DP n° 064 500 25 60022 ;
- DP n° 064 500 25 60023 ;
- DP n° 064 500 25 60024 ;
- DP n° 064 500 25 60025 ;
- DP n° 064 500 25 60026 ;
- DP n° 064 500 25 60027 ;
- DP n° 064 500 25 60028.

Or, la décision de non-opposition n° DP 064 500 25 60021, à l'instar des neuf précédemment listées, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (I) et d'une erreur de droit (II).

### I. SUR L'ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION

Par délibération du 23 septembre 2022, le conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO) a prescrit l'élaboration du PLUi et les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été actées par délibération du 25 mars 2024. Enfin, par délibération du 11 février 2025, la CCLO a arrêté le projet de PLUi.

Il résulte de ces documents que le terrain d'assiette du projet se situe entièrement en zone agricole (A) du document graphique du PLUi arrêté.

N



VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62

A : Zone agricole

**En zone agricole, contrairement au secteur ZC de la carte communale, la construction de nouvelles habitations sans lien de nécessité avec l'activité agricole n'est pas autorisée.**

Ainsi, cette déclaration préalable aurait dû faire l'objet d'un sursis à statuer, conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme : « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ».

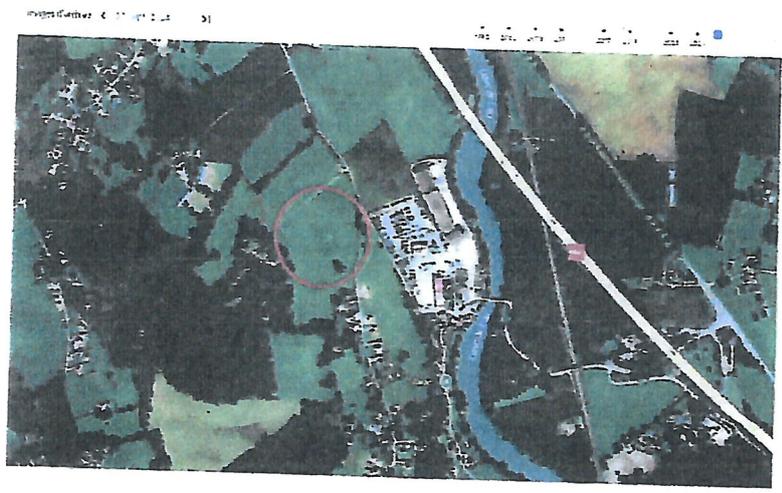
La commune  
était informée du  
projet depuis plus  
d'un an !

Malgré le caractère apparemment facultatif du dispositif institué par cet article, le Conseil d'État a estimé que relevait de l'erreur manifeste d'appréciation le fait pour une commune de ne pas opposer de sursis à statuer alors que « le projet de règlement du plan local d'urbanisme en cours de révision était (...) suffisamment avancé pour que le maire soit à même d'apprécier si, eu égard à ses caractéristiques, la construction projetée était de nature à compromettre l'exécution du futur plan » (CE, 26 décembre 2012, n° 347458).

De même, dans un arrêt plus récent, le Conseil d'État a estimé qu'« un sursis à statuer ne peut être opposé à une demande de permis de construire que lorsque l'état d'avancement des travaux d'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme permet de préciser la portée exacte des modifications projetées, sans qu'il soit cependant nécessaire que le projet ait déjà été rendu public. Il ne peut en outre être opposé qu'en vertu d'orientations ou de règles que le futur plan local d'urbanisme pourrait légalement prévoir, et à la condition que la construction, l'installation ou l'opération envisagée soit de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse son exécution » (CE, 21 avril 2021, n° 437599).

En l'espèce, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été établies, dans le cadre de l'axe 2 intitulé « une armature territoriale renforçant l'attractivité et la sobriété du territoire », un objectif visant à « modérer la consommation d'espace à horizon 2035 ». À cet égard, le PLUi vise à « 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 » (page 19 du PADD).

Or, le présent projet de construction de chalet prend place dans un secteur de la commune qui n'a manifestement pas vocation à étendre son urbanisation du fait de son emplacement dans une zone non-urbanisée, sur une parcelle naturelle, ouverte sur de vastes compartiments agricoles, naturels et boisés.



VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62

Cette non-opposition ne s'inscrit donc pas en situation de compatibilité avec les orientations du PADD et est de nature à compromettre la mise en application du futur document d'urbanisme intercommunal.

En outre et ainsi qu'il a déjà été indiqué ci-dessus, le document graphique joint à l'arrêt de projet du PLUi classe explicitement la zone du projet en zone A.

Ceci aurait dû vous contraindre à surseoir à statuer afin de ne pas risquer de compromettre la mise en application du futur document d'urbanisme intercommunal dont l'un des objectifs principaux est la lutte contre le mitage (page 19 du PADD).

## II. SUR L'ERREUR DE DROIT

En droit, aux termes de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. ».

Si le pétitionnaire dépose une déclaration préalable en lieu et place d'un permis de construire « le maire est tenu de s'opposer aux travaux déclarés et d'inviter le pétitionnaire à présenter une demande de permis de construire » (CE, 9 juillet 2014, n°373295).

En effet, selon une jurisprudence de principe du Conseil d'État, un unique ensemble immobilier doit faire l'objet d'un unique permis de construire (CE, sect., 17 juillet 2009, Commune de Grenoble, Communauté d'agglomération Grenoble Alpes métropole, n° 301615).

Il est important, tout d'abord, de rappeler que l'objet de la règle de délivrance d'un permis unique est de permettre à l'autorité compétente de s'assurer de la conformité aux règles d'urbanisme d'une construction dans son ensemble. Il s'agit d'éviter que le fractionnement de l'instruction prive cette dernière d'un examen à l'échelle pertinente (conclusions du rapporteur public sous CE, 28 décembre 2017, n° 406782).

Il appartient ainsi à l'autorité compétente de vérifier si les constructions projetées forment un ensemble immobilier unique, auquel cas elles doivent faire l'objet d'une seule et même demande d'autorisation.

En l'espèce, le projet intégral autorisé, qui prévoit la construction de 10 chalets de 19,86 m<sup>2</sup> chacun, ne peut faire l'objet d'une approche morcelée consistant à déposer 10 déclarations préalables distinctes en lieu et place d'une demande de permis de construire.

En effet, les dix chalets projetés sont implantés sur une même unité foncière et seront, selon toute vraisemblance, desservis par des réseaux communs, notamment en matière d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Par ailleurs, bien que le dossier de déclaration du pétitionnaire indique que chacun des 10 chalets contigus soit destiné à être sa résidence principale, ce qui est incohérent, la configuration du projet laisse penser à la mise en place d'hébergements à vocation touristique.

On peut en déduire que ces constructions font toutes partie d'une seule et même opération, caractérisant un projet immobilier indivisible.

**Il en résulte que le projet aurait dû faire l'objet d'une demande de permis de construire et non de multiples déclarations préalables.**

À cet égard, l'illégalité de la décision est d'autant plus manifeste, dès lors que la somme des emprises au sol issues des différentes déclarations préalables atteint 198,10 m<sup>2</sup>. Or, en vertu de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, le recours à un architecte est obligatoire lorsque l'emprise au sol dépasse le seuil réglementaire de 150m<sup>2</sup>.

**Dans ces conditions, la décision de non-opposition contestée a été prise sur la base d'une demande irrégulière et se trouve ainsi entachée d'une erreur de droit.**

L'erreur de droit soulevée n'est pas une illégalité régularisable au sens de l'article L. 600-5-1 du code

10 chalets  
à 15 m  
de distance  
l'un de l'autre  
+  
une  
EDF  
égout  
individuel  
et  
réseaux  
locaux

Comme indiqué sur la LPAR du 31/12/24 à COA COA et Nainie

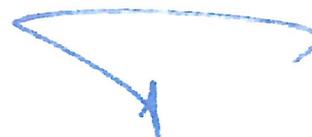
de l'urbanisme : « lorsque l'autorité administrative, saisie d'une déclaration préalable relative à un projet soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire, a illégalement accordé l'autorisation d'urbanisme sollicitée au lieu de s'opposer aux travaux déclarés et de se borner à inviter le pétitionnaire à présenter une demande de permis de construire, cette illégalité tenant à la nature juridique de l'autorisation d'urbanisme délivrée ne peut être regardée comme un vice susceptible de faire l'objet d'une mesure de régularisation en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ou d'une annulation partielle en application de l'article L. 600-5 du même code. » (CAA Marseille, 1<sup>er</sup> décembre 2022, n° 20MA02543).

Par ailleurs et ainsi qu'il a été démontré ci-avant, la décision de non-opposition fait également état d'une erreur manifeste d'appréciation.

Aussi, je vous demande de bien vouloir la retirer. Pour ce faire, comme le prévoit l'article L. 425-5 du code de l'urbanisme, un délai de 3 mois à compter de la délivrance de la décision de non-opposition vous est imparti, soit jusqu'au 19 septembre 2025.

Néanmoins, je vous invite à me faire part de vos observations éventuelles dans les deux mois suivant la réception du présent courrier.

Le Préfet,



Jean-Marie GIRIER

VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62





**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ATLANTIQUES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service Pilotage, affaires juridiques et sécurité routière**

Pau, le **28 JUIL. 2025**

**Lettre recommandée avec AR**

Monsieur,

Monsieur le Maire de Salles-Mongiscard a transmis à mon service l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable n° DP 064 500 25 600 21 qu'il vous a délivré le 19 juin 2025 pour la construction d'un chalet de 19,86 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée section A n° 945, sise chemin Labarraque.

Dans le cadre du suivi du contrôle de légalité, j'ai été amené à formuler à Monsieur le Maire des observations sur cette décision.

En application des dispositions de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme qui demandent à l'administration d'informer les pétitionnaires de toute action engagée à l'encontre de l'autorisation qui leur a été délivrée, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, copie du recours gracieux adressé en mairie de Salles-Mongiscard ce jour.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Préfet.

**Jean-Marie GIRIER**

Monsieur Anthony SANLI  
569 ROUTE DEPARTEMENTALE N° 29  
Lieu dit SEGALAS  
64300 SALLES-MONGISCARD

VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62