

R1
71

CLAUDE GARCIA

Avocat à la Cour

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Claude GARCIA

Spécialiste en Droit public
Spécialiste en Droit de l'Expropriation
(Certificat de spécialisation délivré par le jury
du Conseil national des Barreaux)

*Master II de conseil et contentieux
en Droit public*

*Master II de Droit public des affaires
Maîtrise en Droit privé*

Membre du Conseil de l'ordre

En collaboration avec :

Christine LAMARQUE-CHOY

*Master I de Droit Privé
Sciences criminelles et carrières
judiciaires*

*Master II de Droit international
DU Contentieux en droit du travail
DESS Trad. Scientifique et technique*

Avocate à la Cour

Valentin LESFAURIES

*Docteur en Droit public
Master II Droit public et Droit
international*

*Chercheur associé au CERCLE
(Université de Bordeaux)*

Avocat à la Cour

Catherine ZUNZARREN-GARCIA

*Master Droit Public et Contentieux des
libertés*

Juriste

Maxime MATIVON

*Certificat d'Aptitude à la Profession
d'Avocat*

*Master II Droit et contentieux des
contrats publics*

Juriste

Monsieur le Président de la commission d'enquête

Communauté de communes de Lacq-Orthez

Rond-point des Chênes BP73

64150 Mourenx

Pau, le 24 septembre 2025

Objet : Observations sur le projet de PLUi de la CCLO soumis à enquête publique

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'interviens dans la présente procédure d'enquête publique en ma qualité d'avocat Monsieur Youssef SABRI. Celui-ci est propriétaire d'une parcelle non-bâtie cadastrée section AZ n°71 sise rue de la Palombière à Mourenx. Monsieur SABRI a acquis ce terrain en en 2002 dans le but d'y bâtir une maison d'habitation.



En vertu du PLU de Mourenx approuvé en 2013, cette parcelle est actuellement classée en zone naturelle et grevée d'une servitude de protection des espaces boisés classés. Le projet de PLUi tel qu'arrêté par le conseil communautaire de la CCLO le 16 juin 2025 prévoit de maintenir ce classement.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre



Néanmoins, il apparaît à la lecture du dossier d'enquête publique que le projet de PLUi, en particulier s'agissant du classement de la parcelle AZ 71, est entaché d'irrégularité pour les raisons exposées ci-après.

1. Sur l'illégalité du PLUi dans son ensemble

1.1. Sur l'incompatibilité du PLUi avec le PLH

Aux termes de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ».

La jurisprudence précise que :

« Pour apprécier cette compatibilité, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire pertinent pour prendre en compte les prescriptions du programme local de l'habitat, si le plan local d'urbanisme ne contrarie pas les objectifs et les orientations d'aménagement et de développement fixés par le programme, compte tenu du degré de précision des orientations adoptées, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque orientation ou objectif particulier » (CAA Douai, 7 juin 2024, n° 23DA01250).

Il ressort du PLH de la CCLO, approuvé le 27 janvier 2025 que la collectivité s'est fixé des objectifs territorialisés pour répondre aux besoins des habitants en logements supplémentaires.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

À ce titre, le PLH prévoit de concentrer les efforts sur les pôles principaux (Orthez et Mourenx) en y produisant plus de la moitié des logements supplémentaires.

Ainsi, sur le secteur de Mourenx, le PLH, qui y relève une dynamique démographique positive depuis deux ans, prévoit la production de 380 logements supplémentaires d'ici 2029, soit 63 logements par an (p. 29 des objectifs territorialisés).

S'agissant particulièrement de la commune de Mourenx, le PLH fixe l'objectif d'y construire 220 logements supplémentaires d'ici 2029, soit 37 logements par an (p. 29 du même document).

En parallèle, le PLUi s'est donné pour objectif de densifier l'urbanisation dans les polarités centrales en retenant un taux de 17 logements par hectare dans ces secteurs (Justification des choix, p. 132). Il ressort également du PLUi que ses auteurs prévoient un potentiel maximal de densification de l'urbanisation de 13,6 ha sur le secteur de Mourenx. En appliquant le taux de densité de 17 logements par hectare, on obtient un potentiel maximal de 231,2 logements au total d'ici 2035, alors que le PLH a fixé un objectif de produire 380 logements supplémentaires sur ce secteur rien que d'ici 2029. Soit un déficit de 149 logements à l'horizon 2029.

Le PLUi est manifestement incompatible avec le PLH.

1.2. Sur l'incompatibilité du PLUi avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Aux termes de l'article L. 131-6 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. ».

Aux termes de l'article L. 131-1 du même code :

« Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :

(...) 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ; (...) ».

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Aux termes de l'article L. 131-2 de ce code :

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ; (...) ».

Il ressort du rapport de présentation que la CCLO a entendu rendre le PLUi compatible avec les objectifs fixés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020. Ce document fixe en l'espèce un objectif de réduction de 49 % de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Il fixe en outre un objectif de réduction supplémentaire de 30 % de la consommation d'ENAF sur la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente.

Ainsi, la CCLO retient dans son rapport de présentation un objectif de 49 % de réduction de sa consommation d'ENAF par rapport à la décennie 2011-2021, soit une consommation maximale de 275 hectares d'ici 2031 (justification des choix, p. 139). Le PLUi prévoit en outre la consommation totale de 290 ha d'ENAF sur la période 2025-2035. La collectivité relève que sur ces 275 ha fixés pour 2021-2031, 176 ont déjà été consommés entre 2021 et 2024, ce qui laisse seulement 99 ha consommables entre 2025 et 2031. Sur les 290 ha qui pourront être consommés entre 2025 et 2035, il en restera donc 191 ha pour la période 2031-2035.

L'objectif de réduction de 30 % fixé par le SRADDET n'est même pas mentionné par les documents composant le projet de PLUi. Il n'est donc pas pris en compte par le PLUi.

Or, en appliquant cet objectif de 30 %, la CCLO devra réduire sa consommation d'ENAF pour atteindre une consommation maximale de 192 ha pour la période comprise entre 2031 et 2041. Ainsi, en en déduisant la projection de consommation retenue par la CCLO pour la période 2031-2035 (191 ha), il restera seulement 1 ha d'ENAF consommable pour la période 2035-2041.

Le parti d'aménager ainsi retenu est incompatible avec l'objectif de réduction de 30 % fixé pour la décennie 2031-2044. En effet, le préfet relève dans son avis de mai 2025 que la consommation foncière postérieure à 2031 repart à la hausse par rapport à la période antérieure.

La stratégie de modération de la consommation des ENAF définie par la CCLO n'est donc pas tenable et est manifestement incompatible avec les objectifs définis par le SRADDET.

Cette méconnaissance des objectifs du SRADDET a été relevée par le préfet des Pyrénées-Atlantiques ainsi que par la MRAe dans son avis de juin 2025. Si la CCLO a répondu à ces observations, la réponse apportée ne s'est traduite par aucune modification du projet de PLUi tel que soumis à enquête publique. Au demeurant, les apports proposés par la collectivité ne sont pas suffisants alors que ces lacunes supposent un questionnement profond du parti d'aménager défini par la collectivité.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Par suite, le projet de PLUi est illégal et ne peut pas être approuvé en l'état.

1.3. Sur l'insuffisance du rapport de présentation

Aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services (...).

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« (...) Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, **au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces*

Page 5 sur 12

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. ».

Aux termes de l'article R. 151-1 du même code :

« Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4 ».

Aux termes de l'article R. 151-3 de ce code :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

CLAUDE GARCIA

Avocat à la Cour

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

Le Conseil d'État juge de manière constante que les insuffisances, omissions ou inexactitudes substantielles entachant ce rapport sont de nature à justifier l'annulation du PLU (ex. CE, 17 mai 2004, n° 238359 ; CE, 7 juillet 2022, n° 451137).

En l'espèce, le rapport de présentation est insuffisant sur plusieurs points :

- Quant à l'étude de densification :

Le préfet relève dans son avis de mai 2025 que l'étude est insuffisante en ce qu'elle ne couvre pas tout le territoire de la CCLO et en ce qu'elle comporte de nombreuses incohérences sur les possibilités de densifications retenues. Le préfet cite plusieurs cas de parcelles qui auraient pu être incluses dans la trame urbaine alors que d'autre y figurent sans justification particulière.

Il pointe également une méthodologie peu rigoureuse s'agissant de la définition des dents creuses qui repose sur une superficie maximale de 4000 m² jugé excessive par la DDTM.

De plus, elle estime que la rétention foncière de 50 % retenue par l'étude est trop importante et injustifiée en ce qu'elle s'applique indifféremment aux terrains bâtis et aux dents creuses.

Enfin, elle relève que l'étude écarte des espaces potentiellement densifiables en vertu d'intérêts environnementaux qui ne sont pas justifiés.

Il en résulte que l'étude de densification incluse dans le rapport de présentation n'est pas suffisamment précise ni exhaustive pour justifier pleinement du parti d'aménager retenu par la CCLO.

La réponse apportée par la communauté de communes sur ce point est particulièrement lacunaire. Elle se borne à répondre que l'étude de densification « pourra » être revue pour

Page 7 sur 12

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

améliorer sa lisibilité, sans pour autant s'engager à la réviser. Cette réponse n'est pas à la hauteur des lacunes mises en exergue par la DDTM.

Il s'ensuit qu'en l'état de la procédure l'étude de densification est sensiblement insuffisante.

- Quant au bilan surfacique :

Le bilan surfacique tel que contenu dans le rapport de présentation expose notamment les projections de la consommation foncière future et compare les zonages réglementaires projetés avec ceux jusqu'alors en vigueur. Toutefois ces développements reposent sur des données inexactes de nature à entacher d'insuffisance la justification apportée par le rapport de présentation quant au zonage réglementaire retenu par la CCLO.

La projection de la consommation future présentée à ce titre est erronée. Cette projection a notamment pour but d'identifier les terrains qui devront être mobilisés en extension de la trame urbaine pour satisfaire les besoins fonciers. Elle repose notamment d'une part sur les besoins en surfaces constructibles à l'échelle du territoire et d'autre part sur les limites de consommation d'ENAF découlant du SRADDET. La surface totale identifiée dans l'étude de densification a vocation à être déduite des projections de la consommation totale d'ENAF en extension de la trame urbanisée.

L'insuffisance de l'étude de densification exposée ci-dessus a donc nécessairement eu pour effet de fausser la projection de la consommation foncière réalisée par la CCLO.

De plus, cette projection repose également sur une comparaison erronée des zones urbaines antérieures au PLUi et celles créées par le plan. En effet, s'agissant par exemple de la commune de Bonnut, la CCLO prétend que le projet permet une diminution nette de 70,94 ha de terrains constructibles par rapport au zonage du document d'urbanisme en vigueur (justification des choix, p. 138). Or, le rapport de la carte communale de Bonnut actuellement en vigueur précise que seulement 25,7 ha sont ouverts à l'urbanisation sur le territoire de la commune (rapport de présentation de la carte communale de Bonnut, p. 33). Cette différence substantielle entre ces deux données n'est nullement expliquée par la CCLO et ne peut être déduite d'aucune autre pièce du dossier d'enquête publique. Il en ressort que la comparaison entre les documents d'urbanisme actuels et le projet de PLUi n'a pas été réalisée de manière rigoureuse.

Ce vice a pour effet de surévaluer l'impact du projet sur la poursuite de l'objectif de modération de la consommation foncière.

Il en résulte que l'ensemble du bilan surfacique repose sur des données partiellement inexactes. Ce bilan ne permet donc pas de justifier convenablement le parti d'aménager retenu par la collectivité s'agissant de la consommation modérée des ENAF.

Partant, le rapport de présentation est insuffisant sur ce point.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

- Quant à l'évaluation environnementale :

La MRAE, dans son avis de juin 2025 et la DDTM dans son avis de mai 2025 ont souligné d'importantes lacunes entachant l'évaluation environnementale du projet de PLUi.

En premier lieu, ces avis mettent en avant l'insuffisance du périmètre de l'évaluation environnementale. En effet, il apparaît que la CCLO a exclu de l'étude les zones Nr, Ar et Nl. Pourtant ces classements permettent la construction d'extensions et d'annexes aux bâtiments existants en zone Nl, ainsi que l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable dans les zones Nr et Ar alors que certains des secteurs concernés présentent des intérêts environnementaux importants. Le contenu de l'évaluation environnementale ne permet pas de garantir l'absence d'incidences environnementales dans les zones sensibles concernées.

De plus, certains risques ne sont pas abordés par l'évaluation. C'est le cas de la gestion des eaux usées alors que la DDTM relève que 7 stations d'épuration du territoire communautaire ont été déclarées non-réglementaires en 2023. De même l'enjeu lié à la gestion de l'eau potable et le risque d'exposition au bruit ne sont pas traités par l'évaluation.

En second lieu, la justification des mesures destinées à éviter ou réduire les incidences environnementales identifiées ne sont pas suffisamment présentées dans l'évaluation.

En effet, s'agissant notamment de la zone AE (zone agricole écologique), l'évaluation ne la justifie nullement par rapport au enjeux environnementaux identifiés et par rapport au parti d'aménagement retenu.

En outre, l'évaluation fait état d'enjeux forts à modérés pour certaines espèces identifiées sur le territoire (insectes saproxyliques, oiseaux arboricoles, chauves-souris, vipères aspic...) sans présenter aucune mesure d'évitement ou de réduction des atteintes résultant de la mise en œuvre du plan.

S'agissant de certains risques naturels et technologiques, l'évaluation est insuffisante. Si le PLUi prend en compte les enjeux résultant du risque inondation et de la coexistence des activités artisanales, industrielles, agricoles et résidentielles, il n'explique pas la traduction réglementaire de cette prise en compte.

S'agissant en particulier du risque inondation, la DDTM et la MRAE relèvent la présence d'incohérences notables se traduisant par l'existence de zones urbaines à cheval sur des zones actuellement identifiées dans les PPRI.

La DDTM conclut son avis en précisant que la correction de lacunes affectant l'évaluation environnementale suppose des « ajustements significatifs » pour mettre le PLUi en compatibilité avec les documents de prévention opposables.

Il résulte de tout cela que l'évaluation environnementale est insuffisante et que cette insuffisance notable entache le projet de PLUi d'illégalité.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

2. Sur l'irrégularité du classement de la parcelle AZ 71

Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Le Conseil d'État a précisé pour l'application de ces dispositions que :

« Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols. Leur appréciation ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (ex. CE, 27 janvier 2025, n°490508).

Il est ainsi jugé qu'est entaché d'erreur manifeste d'appréciation le classement d'une parcelle en zone naturelle dès lors qu'elle ne présente pas par elle-même le caractère d'un espace naturel, qu'elle est située dans un secteur urbanisé, qu'elle est complètement desservie et qu'elle ne s'ouvre pas sur un espace naturel d'intérêt particulier (CAA Bordeaux, 13 février 2025, n°23BX02161).

En l'espèce, la CCLO, au titre de son parti d'aménagement, s'est notamment fixé dans le PADD pour objectif d'« *affirmer les polarités principales* » que sont les communes d'Orthez et Mourenx (p. 16 du PADD). De même, le PADD prévoit d'accueillir 2750 habitants supplémentaires sur le territoire communautaire d'ici 2035 (p. 18 du PADD). Ces objectifs justifient la production de logements supplémentaires, en priorité dans les polarités principales.

En outre, les caractéristiques de la parcelle AZ 71 ne justifient pas de son classement en zone naturelle avec EBC. Elle est située à proximité immédiate au sud et à l'ouest de plusieurs parcelles bâties actuellement classées en zone UB. La parcelle est intégrée dans un ensemble foncier cohérent regroupé le long de la rue de la Palombière.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Compte-tenu de la cohérence et de la densité de cet ensemble, qui est en outre desservi par les réseaux publics, il apparaît qu'il s'agit d'un espace urbanisé qui ne peut donc être qualifié de naturel en lui-même.

Le terrain de Monsieur SABRI, qui est totalement desservi par les réseaux publics (**Pièce 1 – Acte de vente, p.6**) et a fait à ce titre l'objet d'un certificat d'urbanisme positif, est situé à moins de 100 mètres du centre urbain de la commune de Mourenx.

De plus, cette parcelle n'est que partiellement boisée et la végétation qui l'occupe ne présente aucun intérêt floristique particulier, de même que les boisements alentours.



Par ailleurs, la parcelle était classée en zone constructible NC par le POS de Mourenx approuvé le 11 décembre 2001.

Enfin, le maire de Mourenx, dans deux courriers adressés à Monsieur SABRI en 2019 et en 2020, a admis que le classement de la parcelle en zone naturelle relevait d'une erreur manifeste d'appréciation et a assuré à Monsieur SABRI qu'il proposerait au conseil municipal de rétablir le classement de la parcelle dans une zone constructible (**Pièce 2 – Courrier du maire de Mourenx du 17 octobre 2019 ; Pièce 3 – Courrier du maire de Mourenx du 21 septembre 2020**).

Ces éléments sont de nature à dénuer cette parcelle de la qualité d'espace naturel au sens de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme. Dès lors, les auteurs du projet de PLUi ont commis une erreur d'appréciation en maintenant le classement de la parcelle en zone naturelle assortie d'une servitude EBC.

Il résulte de tout ce qui précède que le projet de PLUi ne peut être approuvé en l'état.

CLAUDE GARCIA
Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Monsieur SABRI conclut à ce que le groupement foncier dans lequel est située sa parcelle soit classé en zone Uc au même titre que les parcelles situées à proximité immédiate, rue Honoré Baradat.

Je vous prie donc de prendre en compte les présentes observations dans votre rapport et d'opposer un avis défavorable au projet de PLUi, ou à défaut d'émettre un avis favorable assorti de réserves pour les raisons exposées ci-dessus.

Je me tiens à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes plus respectueuses salutations.

Claude GARCIA

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'C' and 'G' joined together, with a long horizontal stroke extending to the right.



2003 D N° 927 Volume : 2003 P N° 545
Publié et enregistré le 21/01/2003 à la conservation des hypothèques de
PAU IER BUREAU

Droits : 1.342,00 EUR
Salaires : 42,00 EUR
TOTAL : 1.384,00 EUR
Le conservateur,
A. FLORENCE

Reçu : Mille trois cent quatre-vingt-
quatre Euros

L'AN DEUX MILLE DEUX
LE onze décembre

Maître Jean-François BILLERACH Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle "J.C. GUICHEMERRE et J.F. BILLERACH, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à ORTHEZ, soussigné.

A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Monsieur Dominique Jacques CAMET LASSALLE, Enseignant, et Madame Annie Agnès Léone BONNET, Bibliothécaire, son épouse, demeurant ensemble à MOURENX (64150), La Palombière.

Nés savoir :

- Monsieur à NAVAILLES ANGOS (64450), le 10 février 1955.

De nationalité Française.

- Madame à PAU (64000), le 26 novembre 1957.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de AUCH (32000), le 28 août 1982 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

Monsieur Youssef SABRI, Chef de Chantier, et Madame Sfia CHAJIA, Sans Profession, son épouse, demeurant ensemble à MOURENX (64150), Résidence Henri IV Rue Maréchal Leclerc.

Nés savoir :

- Monsieur à EL HAMMAM (Maroc), le 31 décembre 1968.

De nationalité Marocaine.

- Madame à MRIRT (Maroc), le 25 mai 1981.

De nationalité Marocaine.

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de MA MRIRT (Maroc), le 07 août 1999 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRESENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" sont ici présentes.

La ou les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" sont, savoir :

- présentes en ce qui concerne Madame Sfia CHAJIA épouse SABRI,

- non présentes en ce qui concerne Monsieur Youssef SABRI, mais représentées par Madame Sfia CHAJIA, son épouse, acquéreuse aux présentes,

En vertu d'une procuration fait en la forme sous seing privé en date à MOURENX du 18 octobre 2002 qui demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant aux personnes mandantes qu'à leur mandataire.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Une parcelle de terre destinée à recevoir la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation, sise commune de MOURENX, lieudit "Couret", figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AZ	71			0	25	83

Observation étant ici faite que ladite parcelle provient de la division suivant document d'arpentage numéro 832K dressé par Monsieur Philippe OSANZ, géomètre expert à PAU le 21 octobre 2002, de la parcelle qui figurait au cadastre de ladite commune de MOURENX à la section AZ sous le numéro 64 pour une superficie de 3h 94a 03ca dont le surplus qui figurera sous le numéro 70 pour 3h 68a 20ca restera la propriété des vendeurs.

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que ledit terrain a fait l'objet d'un bornage établi par Monsieur Philippe OSANZ, géomètre-expert à PAU.

Un exemplaire du plan de bornage est demeuré ci-annexé.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Pour permettre à Monsieur et Madame Youssef SABRI, acquéreurs, d'accéder depuis la voie communale jusqu'au terrain présentement vendu, ci-dessus désigné constituant le fonds dominant, Monsieur et Madame Dominique CAMET LASSALLE, vendeurs, leur concèdent une servitude de passage la plus étendue sur le chemin privé constituant l'accès à leur propriété, figurant au cadastre de ladite commune de MOURENX à la section AZ sous le numéro 67 pour une superficie 4a 22ca constituant le fonds servant.

Il est expressement convenu entre les parties que l'entretien de cette servitude sera supporté par Monsieur et Madame Dominique CAMET LASSALLE. Toutefois toute dégradation due à l'un des usagers sera réparée exclusivement par l'utilisateur responsable de ladite détérioration.

Pour les besoins de la publicité foncière il est précisé :

- Que l'origine de propriété du fonds servant est identique à celle ci-après indiquée concernant l'immeuble présente vendu, et que le fonds dominant est la propriété de Monsieur et Madame Youssef SABRI par suite de la présente acquisition.

- Et que ladite constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE DEUX EUROS.

EFFET RELATIF

Ladite parcelle dépend de la communauté de biens existant entre les époux CAMET LASSALLE/BONNET pour l'avoir acquise avec une propriété de plus grande importance aux termes d'un acte reçu par Maître Jean François BILLERACH Notaire Associé à ORTHEZ le onze juillet mil neuf cent quatre vingt dix sept dont

une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PAU le vingt cinq août mil neuf cent quatre dix sept volume 1997P numéro 6796.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN EUROS (27441,00 EUR.)

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article 257-7°-1-a du CGI, la présente mutation n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet, l'acquéreur, personne physique, déclare que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble affecté à usage d'habitation.

En conséquence, la mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du même code.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de ORTHEZ.

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué par ailleurs.

CALCUL DES DROITS

Sur la somme de :

Taxe départementale 3,60%

Taxe communale 1,20%

Frais de recouvrement (Etat) 2,50%

27441,00 Euros

988,00 Euros

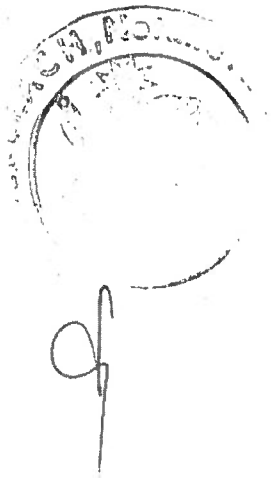
329,00 Euros

25,00 Euros

TOTAL

1342,00 Euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE



URBANISME

Il a été délivré par Monsieur le Maire de MOURENX le 13 juin 2002 un certificat d'urbanisme numéro 6441002X4005, concernant le terrain présentement vendu dont il résulte :

- Que le terrain d'une superficie de 2000m² dont 1 650m² environ en zone constructible NB peut recevoir la construction d'une maison d'habitation,
- Qu'il n'est soumis à aucun droit de préemption,
- Qu'il n'existe pas de servitude d'utilité publique,
- Qu'il est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme approuvé le 11 décembre 2001, Zone NB avec un COS de 0,10 et en Zone ND sans COS
- Que la SHON susceptible d'être édifié sur la partie de terrain situé en zone NB est de 165,00m²,
- Qu'il est desservi de façon suffisante en eau potable, en électricité (délai 1 mois après paiement et accord administratif) et en voirie (Chemin rural dit de la palombière prolongé par une servitude de passage existante),
- Que la taxe départementale d'espaces naturels sensibles et à la taxe départementale pour le financement des C.A.U.E. seront dues lors de la construction,
- Que tout projet de construction devra impérativement être implanté dans la zone constructible NB (la zone ND étant inconstructible).
- Que le pétitionnaire devra déposer une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement autonome auprès de la Mairie qui devra, conformément à la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, en assurer le contrôle. Le schéma du dispositif d'assainissement devra figurer sur le plan de masse du permis de construire.
- Que les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés,
- Et que préalablement à toutes constructions le pétitionnaire devra solliciter un permis de construire, une autorisation de défrichement et une autorisation de coupe et abattage d'arbres.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué, ainsi qu'il résulte du Certificat d'urbanisme ci-dessus énoncé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ladite parcelle dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur Dominique Jacques CAMET LASSALLE et Madame Annie Agnès Léone BONNET, son épouse, pour l'avoir acquise avec une propriété de plus grande importance de la Société PARDIES ACETIQUE, Société Anonyme au capital de 569 250 000 Francs dont le siège est à COURBEVOIE, Tour GAN, 92082, PARIS LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 393 337 241, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean François BILLERACH Notaire Associé à ORTHEZ le onze juillet mil neuf cent

quatre vingt dix sept, moyennant un prix qui fut payé comptant tant au moyen de deniers personnels aux acquéreurs qu'au moyen de deniers prêtés par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT aux termes du même acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PAU le vingt cinq août mil neuf cent quatre vingt dix sept volume 1997P numéro 6796 et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au même bureau le même jour volume 1997V numéro 3268.

Antérieurement ce même bien appartenait à la Société PARDIES ACETIQUES par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de la Société SIVRO, Société Anonyme au capital de 139 070 000 Francs, ayant son siège à COURBEVOIE, 1 rue Ficatier, immatriculée au registre du commerce de NANTERRE SOUS LE NUM2RO B 542 062 005, suivant acte reçu par Maître Michel BAILLY Notaire à PARIS avec la participation de Maître Jean POUSTIS Notaire à MEUDON les quatre et douze janvier mil neuf cent quatre vingt seize dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PAU le vingt sept février mil neuf cent quatre vingt seize volume 96P numéro 1472.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

DECLARATION DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme.

3-) IMPOTS

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra

être assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

4-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

TAXE FONCIERE - SUPPLEMENT D'IMPOSITION

Le VENDEUR se reconnaît informé des dispositions de l'article 1509 V du C.G.I qui prévoit :

"Les terrains autres que ceux classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir et dont la cession entre dans le champ d'application du 7° de l'article 257 sont imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en tant que terrains à bâtir, au titre de l'année de la cession et des deux années précédentes.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française en ce qui concerne les Vendeurs et Marocaine en ce qui concerne les Acquéreurs.

- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur :

- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs :

- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,

- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES

L'ACQUEREUR déclare qu'il se propose d'édifier un bâtiment sur l'IMMEUBLE vendu.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sur les dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

"Article L.111-30 : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation, des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L.111-14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L.111-13".

"....."

"Article L.111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L.111-13 à 111-19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité."

"....."

"Article L.111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage : "

"....."

"2°/ Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."

"....."

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire établi par la Société d'Expertise du Sud Ouest le 4 novembre 2002, révèle ce qui suit :

Présence et dégradations dues aux termites sur arbres et souches.

Il est fait observer qu'il est déconseillé de stocker du bois à même le sol et qu'il serait souhaitable de faire intervenir un homme de l'art ou un expert en résistance des matériaux afin qu'ils définissent si les pathologies des bois trouvés par notre technicien n'altère pas la solidité de ceux-ci.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie ;
- vouloir faire son affaire personnelle des mesures à prendre à l'effet de remédier à cette situation et en supporter seul le coût ;
- renoncer à toute réclamation de ce chef à l'égard du vendeur.

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du C.G.I., l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle

agréé, à souscrire dans les quatre-vingt dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur Onze pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

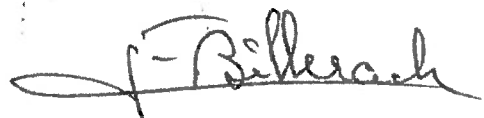
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

La minute est signée par toutes les parties.

=====

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur dix pages ou cinq rôles délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.



Le Maire

Monsieur Youssef SABRI
Résidence les portiques
20 boulevard des Pyrénées
64000 PAU

Affaire suivie par Stéphane LARTIGUE, Directeur Général des services

Veuillez agréer, **Monsieur**, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Patrice LAURENT

Mourenx, le 21 septembre 2020

Le Maire

Président de la
Communauté de Communes
de Lacq-Orthez (CCLO)

Monsieur Youssef SABRI
Résidence Les Portiques
20 boulevard des Pyrénées
64000 PAU

Secrétariat Général :

Objet: Modification du P.L.U.

Réf. : SGL/SI/LD

Affaire suivie par Stéphane LARTIGUE, Directeur Général des Services

Monsieur, *Cher Youssef,*

Comme je m'y étais engagé, j'ai sollicité les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour étudier la modification du classement dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre parcelle.

Les services de l'État m'informent que cette modification ne pourra pas intervenir en justifiant d'une erreur matérielle sur le document d'urbanisme.

Par contre, une révision globale du P.L.U. est prévue en 2023, soit dix ans après son approbation.

La révision globale qui s'opérera permettrait de réviser plus facilement le classement de votre parcelle dans la mesure où elle s'intégrerait dans une démarche globale, à l'échelle de la commune.

Aussi, je m'engage à proposer, lors de la révision globale du P.L.U., la modification du classement de votre parcelle.

Je suis conscient de l'importance des délais d'instruction mais la procédure de révision globale reste le seul moyen pour modifier le classement de votre parcelle.

Je reste à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes meilleures salutations.

Bien à toi,

Patrice

Patrice LAURENT

