

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 CERCCLÉ
(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 25 septembre 2025

Réf. : M. Jean-Louis FOURCADE – PLUi CCLO

**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 de Monsieur Jean-Louis FOURCADE. Celui-ci est propriétaire de
quatre parcelles non-bâties cadastrées section A n^{os} 131, 1445, 1447 et 1449
sises chemin de Lalanne à Bonnut. Ces terrains sont compris dans un
hameau constitué de maisons d'habitation individuelles :



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



Le projet de PLUi tel qu'arrêté par le conseil communautaire de la CCLO le 16 juin 2025 prévoit de classer l'intégralité du hameau en zone agricole :



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

Toutefois, il apparaît à la lecture du dossier d'enquête publique que le projet de PLUi, en particulier s'agissant du classement des parcelles de Monsieur FOURCADE, 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 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 ; (...) ».

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.

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

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.

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

1.2. 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

CLAUDE GARCIA

Avocat à la Cour

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

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 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 ;

CLAUDE GARCIA

Avocat à la Cour

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

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 ;

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.

CLAUDE GARCIA

Avocat à la Cour

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

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 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.

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

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 de la seule 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.

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.

- 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

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

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.

2. Sur l'irrégularité du classement des parcelles A 131, 1445, 1447 et 1449

Aux termes de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

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

CLAUDE GARCIA

Avocat à la Cour

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

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 illégal le classement intégral d'un hameau en zone agricole lorsque celui-ci est urbanisé et que ce classement ne permet pas de poursuivre la finalité fixée à l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme :

« 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce » (CE, 21 novembre 2021, n° 435178).

En l'espèce, la CCLO, au titre de son parti d'aménagement, s'est notamment fixé dans le PADD pour objectif d'« Assurer la préservation des ENAF » en particulier en permettant le maintien de l'activité agricole sur le territoire et la préserver de l'urbanisation (p. 25 du PADD).

Les caractéristiques du hameau ne justifient pas son classement intégral en zone agricole.

En effet, ce groupement de constructions situé à environ un kilomètre du centre-bourg de Bonnut comprend une vingtaine de bâtiments. Les terrains compris dans son périmètre sont tous desservis par les réseaux publics (voirie, eau et électricité).

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



Compte-tenu de sa densité et de sa proximité avec le centre-bourg, le hameau doit être considéré comme un espace urbanisé.

De ce fait, ce secteur ne présente pas de potentiel agricole justifiant un classement en zone agricole intégral. En tout état de cause, les terrains bâtis du hameau ne sont pas exploités ni même exploitables en pratique, de sorte qu'ils ne sont pas concernés par l'objectif de maintien de l'activité agricole sur le territoire. Leur classement en zone urbanisée ne compromettrait pas la poursuite de cet objectif alors qu'au contraire, le classement en zone agricole de ces terrains bâtis ne participe en aucun cas à la préservation des activités agricoles.

S'agissant en particulier des parcelles A 131, 1445, 1447 et 1449, ces terrains ne sont pas cultivés, de sorte que leur classement en zone agricole ne permet pas le maintien d'une quelconque activité agricole. De plus, ces parcelles constituent des espaces interstitiels permettant de densifier l'urbanisation dans le hameau, participant ainsi à l'effort de modération de la consommation d'ENAF poursuivi par la CCLO.

De plus, les parcelles voisines de ce terrain sont destinées à être bâties très prochainement. En effet, une déclaration préalable a été déposée en vue de détacher un lot à bâtir sur un terrain situé à 20 mètres au nord de la parcelle 1447. Une maison sera bientôt bâtie sur ce lot :

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



Ces éléments tendent à démontrer une densification du hameau et donc à ôter un quelconque caractère agricole aux parcelles qui le constituent.

Par ailleurs, les parcelles A 1445, 1447 et 1449 ont été partiellement classées en zone constructible par la carte communale de Bonnut en vigueur et plusieurs certificats d'urbanisme positifs ont confirmé le caractère constructible de ces terrains.

Ces éléments sont de nature à écarter la qualification d'espace agricole au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme. Dès lors, les auteurs du projet de PLUi ont commis une erreur d'appréciation en retenant ce classement.

Monsieur FOURCADE conclut au classement en zone Ub de l'intégralité du hameau. À titre subsidiaire, ce classement doit être retenu s'agissant particulièrement des parcelles A 131, 1445, 1447 et 1449.

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

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.

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

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Claude GARCIA

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'C' and 'G' intertwined.

COMMUNE de BONNUT	CERTIFICAT D'URBANISME <i>Simple information</i> DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
------------------------------	--

Demande déposée le 24/06/2024	
Par :	Office notariale de Maître Verdier
Demeurant à :	3-4 place Nationale BP 90012
	31470 Saint-Lys
Sur des terrains sis à :	Lieu-dit Rey
Cadastrés :	A 131, A 1445, A 1447, A 1449

N° CU 064 135 24 X4019

Superficie : 22 195 m²

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à des terrains situés Lieu-dit Rey (cadastrés A 131, A 1445, A 1447, A 1449), présentée le 24/06/2024 par l'Office notariale de Maître VERDIER, et enregistrée par la mairie de BONNUT sous le numéro CU 064 135 24 X4019

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq Orthez en date du 26 septembre 2022,

Vu le débat en conseil municipal portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 29/02/2024,

Vu le débat en conseil communautaire portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 25/03/2024,

CERTIFIE :

Article 1 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables aux terrains sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2: Sursis à statuer

L'intercommunalité a, par délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2022, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le débat intercommunal portant sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu en date du 25/03/2024, un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclarations préalables conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Document d'urbanisme :

Vu la Carte communale :

- approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2010,
- co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2010.

Vu l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq Orthez en date du 26 septembre 2022.

Les terrains sont situés :

- en zone constructible :
 - environ 1 580 m² de la parcelle A 1445
 - parcelle A 1447
 - environ 2 157 m² de la parcelle A 1449
- dans un secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles :
 - parcelles A 131,
 - environ 6 085 m² de la parcelle A 1445
 - environ 6 411 m² de la parcelle A 1449

Dispositions d'urbanisme applicables aux terrains : ces dispositions figurent sur le règlement national d'urbanisme.

Droit de Prémption Urbain :

Les terrains ne sont pas concernés par un Droit de Prémption Urbain sectorisé au bénéfice de la commune.

Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

- Environ 293 m² de la parcelle A 131, environ 986 m² de la parcelle A 1445 sont concernés par un périmètre d'isolement lié à la présence d'un bâtiment d'élevage situé à proximité.
- Risque sismique 3 (Aléa modéré)

Article 4 : Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Redevance Archéologie Préventive

TAXES		<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
☒	Taxe d'aménagement	
	Part communale :	Taux : 1%
	Part départementale :	Taux : 2,5 %
☒	Redevance d'archéologie préventive	
		Taux : 0.40 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme d'une participation forfaitaire définie par le paragraphe c) de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération : néant.

Observations et prescriptions particulières :

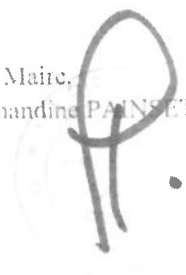
En application du décret n°2010-1255 du 22/10/2010, la commune est classée en zone sismique. La future construction sera assujettie aux dispositions de l'arrêté en date du 22/10/2010 se rapportant aux mesures parasismiques.

Les Pyrénées-Atlantiques font partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon l'étude par le Service Géologique Régional d'Aquitaine, la commune est dans une zone identifiée sensible de retrait-gonflement des sols à dominante argileuse. Il est conseillé de réaliser une étude géotechnique à la parcelle. A défaut, il conviendra de mettre en œuvre des règles constructives "type" visant à réduire le risque de survenance de sinistre. Il est possible de consulter la cartographie des aléas au niveau du département des Pyrénées-Atlantiques, sur le site spécialisé du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) : www.argiles.fr

La commune est répertoriée sur le site BRGM (www.inondationsnappes.fr). Le pétitionnaire est invité à consulter ce site afin de prendre connaissance du niveau de la sensibilité des remontées de nappes qui affectent le(s) terrain(s).

Fait à BONNUT,
Le 08/07/2024

Le Maire,
Amandine PAINSET



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

COMMUNE DE BONNUT	PROROGATION DE CERTIFICAT D'URBANISME DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
------------------------------	---

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Type de demande : Prorogation de Certificat d'urbanisme	N° CU 064 135 24X4019
Déposée le : 24/06/2024	
Par : Office notariale de Maître VERDIER	
Demeurant à : 3-4 place Nationale BP 90012 31470 SAINT-LYS	
Sur un terrain sis : Lieu-dit Rey Cadastré : A 131, A 1445, A 1447, A 1449	Superficie : 22 195 m²

Le Maire de BONNUT

Vu la demande présentée par l'Office Notariale de Maître VERDIER,

Vu l'objet du certificat d'urbanisme de simple information sur un terrain situé lieu-dit Rey,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq-Orthez en date du 26 septembre 2022,

Vu le débat en conseil municipal portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 29/02/2024.

Vu le débat en conseil communautaire portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 25/03/2024.

Considérant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté des communes de Lacq-Orthez en date du 26 Septembre 2022,

Considérant que le PLUi assurera un développement équilibré et un fonctionnement cohérent du territoire entre les 60 communes notamment en maîtrisant le développement urbain par la sobriété foncière en accord avec la Loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette - ZAN) et le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoire – SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

VU l'article L 153-11 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des 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 durable,

Considérant que le conseil municipal de Bonnut ainsi que le conseil communautaire de la communauté des communes de Lacq-Orthez, par la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), a affiché les trois principales thématiques qui présideront à l'aménagement du territoire,

Considérant notamment la thématique propre à l'armature territoriale et à la sobriété du territoire qui vise à modérer la consommation d'espace à l'horizon 2025, en limitant l'étalement urbain, l'urbanisation linéaire et l'urbanisation diffuse,

Considérant de même, la thématique propre à la qualité de vie, la valorisation des qualités paysagères et des richesses écologiques ainsi qu'à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Vu le certificat d'urbanisme de simple information délivré en date du 8/07/2024;

Vu la demande de prorogation en date du 10/09/2024;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le certificat d'urbanisme susvisé est prorogé pour une année.

La prorogation prendra effet au terme de la validité du certificat d'urbanisme initial.

ARTICLE 2: Sursis à statuer

L'intercommunalité a, par délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2022, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le débat intercommunal portant sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu en date du **25/03/2024**, **un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclarations préalables conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme.**

Fait à BONNUT,

Le 5/11/2024

Le Maire,

Amandine P



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).