

14

Monsieur Lassegues Pierre
3 Ter Chemin de Valette Haut
31170 Tournefeuille

Communauté de Communes
Lacq Orthez
Rond Point des chênes
64150 MOURENX

Le 20 août 2025,
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Par lettre recommandée avec accusé de réception
Par courriel : enquete-publique-plui@cc-lacqorthes.fr

Nos réf. : M.LasseguesPierre/SectionBX n°169

Objet : Observations en marge de l'enquête publique

Mesdames, Messieurs les membres de la Commission d'Enquête,

A la suite de la prescription de l'élaboration du PLUi par délibération du 26 septembre 2022, vous avez été désignés par la vice-présidente du Tribunal Administratif de Pau, pour conduire l'enquête publique.

Dans le cadre de cette enquête, Monsieur Lassègues Pierre, domicilié au 3 Ter Chemin de Valette Haut 31170, propriétaire des parcelles cadastrées BX n° 169, Chemin Davant, Commune de Monein (64360) classée en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme actuellement opposable.



Il ressort du zonage projeté dans le cadre de l'élaboration du PLUi, que cette parcelle est désormais classée en zone agricole, définie au terme du projet de PLUi arrêté comme " des espaces agricoles exploités et comprends les espaces bâtis à vocation agricole".

Ce nouveau classement ne manque pas de surprendre dans la mesure où de façon tout à fait incompréhensible, celui-ci a pour conséquence de créer une zone agricole totalement enclavée autour de zones urbanisées.

Alors que parallèlement, le projet ouvre à l'urbanisation des parcelles agricoles, à ce jour exploitées.

6 feuilles
VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

11.09.25
et Pierre Buis

Un bref rappel des règles à ce jour en vigueur :

I.- Sur les règles d'urbanisme actuellement opposables au terrain de Monsieur Lassègues Pierre.

Aux termes du document d'urbanisme actuellement en vigueur, la parcelles de Monsieur Lassègues est classée en zone Ah, qui correspond à des "secteurs situés dans l'enveloppe urbaine ou contigus à l'agglomération, jusqu'ici agricoles ou maintenus en prairie et dont la vocation agricole ou naturelle est compromise par l'environnement urbain et ses besoins d'expansion (mitage progressif des terres, problèmes d'accessibilité, de voisinage, artificialisation des sites...).

Cette parcelle est actuellement situées dans un environnement urbain particulièrement dense. Les parcelles sont contiguës à des zones urbanisées de la commune. (4 habitations)

Alors que le permis de construire a été diligenté et délivré au cours de l'année 2025, avec sursis à statuer, vous trouverez en annexe la volonté de vendre ce terrain depuis 2019. (Voir CU et mandat de vente...là aussi étayant mon propos). Il est a noté que le classement en partie boisée paysagée du PLU actuel ; là aussi, avec quelques frênes plantés pour « couper » le bruit de la route, n'a pas permis d'ouvrir le champ des possibles avec les différents acquéreurs potentiels par le passé. Justifier un tel classement, est là aussi difficile au vue de la nature du terrain en l'état. Rappelons, que ce classement n'a été qu'a l'appréciation unilatérale.



La parcelle de Monsieur Lassègues Pierre (entourée en Bleu) est dépourvue de toute activité agricole ainsi qu'en témoigne le registre parcellaire graphique.

Les parcelles chemin Nigri de la commune de Monein sont donc des parcelles agricoles cultivées mais déclarées à urbaniser (Section BV 179 - 178 - 177) , tandis que les parcelles de Monsieur Lassègues, non agricoles et non cultivées, sont classées en zone agricole...



La logique interpelle.

Monsieur le Préfet, dans le cadre de son avis rendu le 23 mai 2025, n'a pas manqué de relever cette incohérence, qui est d'ailleurs généralisée au sein du PLUi, précisant notamment que :

"Pour autant, il convient de réexaminer l'opportunité de certaines extensions de l'urbanisation dont la compatibilité avec les orientations énoncées dans le PADD reste à démontrer ».

Plus encore, il a rappelé que des zones ouvertes à l'urbanisation "font l'objet d'un fort potentiel agricole. Le fait d'urbaniser ces terres vient en contradiction avec les enjeux de préservation du foncier agricole".

Le classement de la parcelle de Monsieur Lassègues en zone agricole, alors mêmes qu'elle est située dans la trame urbaine et est non exploitées, est de ce fait incohérent avec le PADD alors que parallèlement la communauté de communes ouvre à l'urbanisation des gisements fonciers en extension de l'urbanisation, dont l'absence de potentiel agricole n'est nullement établi. Ce classement s'expose donc à de décisives critiques.

(Voir photo précédente.)

2.- L'incohérence du classement :

Le rapport de présentation du PLUi arrêté met l'accent sur la limitation de l'étalement urbain, et la volonté de procéder à une densification au sein des dents creuses.

(2.1). Notons en premier lieu, que l'étude de densification établie, et notamment les contours de la trame urbaine, ont fait l'objet de critiques sévères par les services de l'état.

L'avis du préfet, mentionnant une fois encore que : "certaines parcelles de lotissements, non encore bâties, ne sont pas considérées comme des dents creuses (...)

L'étude de densification ainsi présentée n'est pas exhaustive et présente des incohérences de nature à compromettre les résultats mis en exergue ainsi que, par conséquent, l'analyse globale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

En clair, et pour le dire autrement : la trame urbaine définie dans le cadre du PLUi, ne saurait être opposée aveuglément aux propriétaires terriens, tant les contours de celles-ci apparaissent contestables.

(2.2) Quoi qu'il en soit, en se référant aux critères jurisprudentiels et aux objectifs des auteurs du PLU, la parcelle BX n°169 peut légitimement être considérée comme une dent creuse.

Aux termes du rapport de présentation, "la dent creuse est une parcelle ou unité foncière d'un seul tenant localisée entre deux ou plusieurs constructions existantes, qui s'inscrit dans une trame urbaine définie. Il s'agit d'un potentiel pouvant accueillir une ou plusieurs constructions dans le futur. Les terrains présentant des caractéristiques particulières telles qu'un dénivelé important, une espace boisé remarquable, un espace vert, etc. sont exclus du potentiel de densification et ne peut donc pas s'assimiler à une dent creuse. La dent creuse est également définie par une surface minimale et maximale. Dans le cadre de l'analyse du territoire de la CCLO, les dents creuses sont les terrains ayant une superficie comprise entre 250 m² et 4000 m²"

Traditionnellement, le juge administratif se fonde quant à lui sur deux critères liés à la superficie de la parcelle et à la densité de l'urbanisation environnante. (CE, 16 mai 2022, req.n° 442991 ; TA Lille, 13 juillet 2022, req. N° 2008375)

Au cas présent, la parcelle BX n°169, est bordée par quatre constructions. Cette parcelle est également raccordable aux réseaux existants ainsi que cela ressort de différents CU dans le temps, dont le dernier déposé et obtenu récemment.

Par ailleurs, la parcelle BX n°169, dispose d'une superficie comprise entre 400 et 4000m² comme mentionné au terme du rapport de présentation, (plus précisément de 3000 m² en Zone Habitable). Celle-ci ne fait l'objet d'aucune protection particulière.

Enfin, le classement de la parcelle BX n°169, ne contreviendrait pas à la volonté d'exclure l'urbanisation en linéaire, dans la mesure où la commune de Monein n'est pas considérée comme telle.

En effet, il convient là encore de citer le rapport de présentation, qui mentionne la commune de Monein, comme disposant d'un bâti bien urbanisé et dense.

La commune n'est pas répertoriée au terme du rapport de présentation, comme une commune disposant d'une urbanisation en linéaire. La critique demeurerait donc inopérante et en contradiction frontale avec les précisions du rapport de présentation de l'établissement public de coopération intercommunale.

Par voie de conséquence, le classement à ce jour opéré de cette parcelle, contrevient au parti d'urbanisme retenu par les auteurs du document d'urbanisme, explicité au travers de son rapport de présentation.

Conformément, à l'avis des services de l'Etat sur le projet, il convient de "se réinterroger sur la répartition territoriale de la production de logements", et de procéder au reclassement de la parcelle de Monsieur Lassègues qui après plusieurs années, a enfin réussi aboutir dans sa volonté de vendre. (Voir permis de construire et promesse de vente en annexe).

3.- Sur l'incompatibilité du PLUi avec le SRADDET

En effet, et pour rappel, 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 () ».

Pourtant, force est de constater que sur le territoire de la commune de Monein, de nombreux bâtiments sont identifiés en pleine zone agricole ou naturelle, comme pouvant faire l'objet de changement de destination.

Ce changement de destination aura pour conséquence de permettre la permanence d'un habitat isolé et diffus, sans augmentation de la densité d'habitation. Le SRADDET impose pourtant une réflexion plus optimisée sur les maisons de bourgs, afin de pouvoir augmenter la densification du bâti.

C'est d'ailleurs le souhait de M. Lassègues Pierre, qui a d'ores et déjà déposé différents CU en ce sens. (Depuis 2019)

Là aussi différentes dépenses ont été réalisées en vue de la commercialisation, étude ANC, étude Géotechnique, Géomètre...etc.

4.- Sur l'erreur manifeste d'appréciation

(4.1). Pour qu'un terrain puisse être classé en zone agricole, il importe que ce dernier soit potentiellement exploitable. En ce sens, l'article R.151-22 du code de l'urbanisme précise que « 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 ».

Comme le soulignait très récemment Monsieur Fuchs dans ses conclusions sous une décision Société Inerta et société Océane (CE, 3 juin 2020, req. n°429515), le critère du potentiel des terres agricoles est déterminant pour le classement d'une parcelle en zone agricole : « Il nous semble que, conformément à l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme, le critère qui prévaut désormais pour le classement en zone A est le potentiel des terres agricoles, que celui-ci soit agronomique ou biologique, ce qui semble plutôt se référer aux secteurs destinés aux cultures, ou économiques, qui nous semble correspondre a priori plutôt aux pâtures ».

Dans l'hypothèse d'un doute sur le potentiel du terrain, des indices doivent être pris en compte pour déterminer le zonage. Monsieur Fuchs poursuit ainsi :

« nous croyons que les indices à prendre en compte pour déterminer si une ou plusieurs parcelles peuvent être classées en zone A sont, en particulier la nature de la construction présente, l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle, la façon dont la parcelle est insérée dans la zone agricole ainsi que son environnement direct, par exemple la limite qu'elle constitue avec une zone déjà urbanisée».

Appliquée au cas d'espèce, cette grille d'analyse conduit à retenir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

(4.2). Sur l'absence de potentiel agronomique ou biologique des terres tout d'abord. Il n'est pas douteux que le classement en zone agricole ne pouvait s'opérer du fait de l'absence de potentiel agronomique ou biologique de la parcelle. Pour s'en convaincre, il suffit de renvoyer en premier lieu au registre parcellaire graphique qui permet de constater qu'aucune culture n'est présente sur les terres.

Dès lors, le critère du potentiel agronomique ou biologique des terres qui doit prévaloir pour le classement en zone agricole, n'est précisément pas rempli en l'espèce. Le classement en zone agricole pourrait donc être censuré de ce seul chef conformément à la jurisprudence rendue en la matière :

« qu'il ne ressort pas du rapport de présentation que ces deux parcelles disposent d'un potentiel agronomique particulier ; que, dans ces conditions, le classement en zone Ah des parcelles appartenant à la société Tetrasie est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; » (TA Grenoble, 15 déc. 2015, société Tetrasie, req. n° 1306993).

En outre, l'absence de potentiel agronomique suffit pour exclure le classement d'une parcelle en zone agricole, même si celle-ci est desservie par des réseaux viaires de faible capacité. A titre d'exemple, le tribunal administratif de Lyon a pu juger que le terrain en litige :

« ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique clairement identifié ; qu'ainsi, son classement en zone agricole procède, eu égard au parti d'urbanisme retenu et nonobstant la circonstance qu'il s'agit, de fait, de terrains non bâtis desservis par des réseaux viaires de faible capacité, à la fois d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation » (TA Lyon, 18 Juin 2015, communauté urbaine de Lyon, req. n° 1305829).

Si, l'absence de tout potentiel agronomique est à retenir en présence de « réseaux viaires de faible capacité », il l'est a fortiori en présence d'un réseau viaire important et desservant de nombreuses habitations. (Voir CU et plan présentant 4 habitations contiguës)

Or au cas présent, la présence de réseaux et de nombreuses habitations présentes ne laisse aucun doute sur l'erreur manifeste d'appréciation commise.

La cour administrative d'appel de Lyon a ainsi jugé que : « si les parcelles des requérants, cadastrées A 1547 et A 1550, se situent à proximité de prairies ou terres cultivées, elles jouxtent directement, au Nord-Est et au Sud-Ouest, deux groupes d'habitations classés en zone urbaine et formant ensemble le hameau dit « Chez Bornens », désigné par le projet d'aménagement et de développement durable comme l'un des pôles d'urbanisation à renforcer, afin d'éviter la dissémination du bâti et la consommation des espaces cultivables ; qu'il n'est pas contesté que lesdites parcelles, du fait de leur taille réduite et de la proximité immédiate de maisons d'habitation ont un faible potentiel agronomique, biologique ou économique ; qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et aptes à l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel ; que, dans ces conditions, leur classement en zone agricole doit être regardé comme procédant d'une erreur manifeste d'appréciation ; que la délibération contestée se révèle donc dans cette mesure, qui est divisible de ses autres dispositions, entachée d'illégalité ; » (CAA Lyon, mars 2012, req.n°11LY01134).

Le classement en zone agricole apparaît pour le moins fragile au regard de ce premier élément d'autant que la proximité des maisons d'habitation rend en pratique toute exploitation agricole impossible en raison des fortes nuisances qui seraient occasionnées aux riverains qui ne pourraient ainsi jouir paisiblement de leurs biens.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, au terme du précédent document d'urbanisme, ces parcelles avaient été classées en zone à urbaniser dans la mesure où "la vocation agricole ou naturelle est compromise par l'environnement urbain et ses besoins d'expansion".

(4.3) Sur la localisation des parcelles ensuite.

L'analyse du plan de zonage permet clairement de mettre en exergue que la parcelle est insérée dans une zone urbaine Ah définie au terme du règlement.

Aussi, il est éminemment contestable que la parcelles susvisée, et plus encore la parcelle BX n°169, qui jouxte des zones urbanisées, puissent être maintenues artificiellement en zone agricole.

Dans un très récent arrêt en date du 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat est venu d'ailleurs préciser qu'en pareilles circonstances, à savoir des parcelles incluses dans une zone urbanisée, la motivation du classement en zone agricole devait être d'autant plus étayée au regard des critères de potentiel agronomique, biologique ou économique. :

« 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. » (CE, 24 nov. 2021, req.n° 435178)

Or de motivation en l'espèce, il n'y en a précisément aucune. De sorte que l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement est caractérisée. Il résulte de l'ensemble de ces observations que le projet d'élaboration du PLUi ne peut pas être approuvé en l'état des choses.

Par conséquent, je vous remercie de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre un avis défavorable, et le cas échéant, un avis favorable sous réserve de la prise en compte de cette demande de reclassement des parcelles appartenant à M. Lassègues Pierre.

Restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires, Je vous prie de recevoir, Mesdames, Messieurs les membres de la commission d'enquête, l'expression de mes respectueuses salutations.

Lassègues Pierre :



Pierre Lassègues

Courrier arrivé le :

26 AOÛT 2025

COMMUNAUTE de COMMUNES
de LACQ-ORTHEZ



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LETTRE RECOMMANDEE R2 AR

SD : 870012348531787



A poster
jusqu'au
21/09/2025

*14,65 EUR



RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

1A 217 239 3689 6

n° de l'envoi :



à l'attention du Président de la Commission d'Enquête PLUi
Communauté de Communes de Lacq Orthez
Rond Point des Chênes
64150 MOURENIX