



ANNEXES DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE (16 juin / 3 juillet 2025) RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DU PAYS MORCENAI VALANT PROGRAMME DE L'HABITAT

diligentée par M. Daniel DECOURBE
commissaire-enquêteur



Pétitionnaire: Communauté de communes du Pays Morcenais représentée par Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Arrêté n°4 du président de la Communauté de commune du Pays Morcenais du 14 mai 2025

Destinataires :

- M le président de la CC Pays Morcenais à **MORCENX LA NOUVELLE**
- M. le président du tribunal administratif de **PAU**
- Archives du commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Numéro	Nature du document
1	Tableau des saisines des PPA/PPC et avis émis
2	État des parcelles impactées par la création de l'ER pour piste cyclable Garrosse-Morcenx (gare)
3	Publicité de l'enquête – avis affichés et publiés
4	Certificat d'affichage maire ARENGOSSE
5	Certificat d'affichage président CC Pays Morcenais
6	Certificat d'affichage maire LESPERON
7	Certificat d'affichage maire MORCENX LA NOUVELLE
8	Certificat d'affichage maire ONESSE-LAHARIE
9	Certificat d'affichage maire OUSSE-SUZAN
10	Certificat d'affichage maire YGOS SAINT SATURNIN
11	Délibération CM MORCENX vente parcelles D 72, 75 et 76 du 02/03/2023
12	PV de synthèse des observations
13	Délibération CM MORCENX instaurant un périmètre de sursis à statuer 11/04/2024
14	Fiches outils – sursis à statuer périmètre d'études
15	Mémoire en réponse au PV de synthèse des observations
16	Question écrite SENATsur la réhabilitation d'une ruine en zone N
17	Fiche-outils CEREMA 2020 concernant les Emplacements réservés
18	Dossier géomètre SARREMEJEAN

TABLEAU DE SAISINE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Personne publique	Envoi du	AVIS A EXPRIMER AVANT	Avis émis le	Résumé de l'avis
Syndicat mixte du SCoT Haute Lande	05/03/25	09/05/25	02/04/2025	AVIS FAVORABLE
Réseau Ferré de France	05/03/25	09/05/25		
Centre Régional de la Propriété Forestière Aquitaine	05/03/25	09/05/25		
Office National des Forêts Sud-Ouest	05/03/25	09/05/25		
Service territorial de l'architecture et du Patrimoine des Landes	05/03/25	09/05/25		
Chambre d'agriculture des Landes	05/03/25	09/05/25		
Chambre des métiers des Landes	05/03/25	09/05/25		
Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine	05/03/25	09/05/25		
Conseil Départemental des Landes	05/03/25	09/05/25	25/05/25	AVIS FAVORABLE PARVENU HORS DELAI
Chambre de commerce et d'industrie des Landes	05/03/25	09/05/25		
DDTM 40	05/03/25	09/05/25	23/05/25	AVIS SUR TROIS PAGES PARVENU HORS DELAI
Préfecture des Landes	05/03/25	09/05/25		
SEPANSO 40	05/03/25	09/05/25	05/05/25	OBSERVATIONS SUR QUATRE PAGES
Maire d' Arengosse	15/05/25			
Maire de Lesperon	15/05/25			
Maire de Morcenx la Nouvelle	15/05/25			
Maire d'Onesse-Laharie	15/05/25			
Maire d'Ousse-Suzan	15/05/25			
Maire d'Ygos Saint Saturnin	15/05/25			

SAISINE AU CAS PAR CAS DE LA MRAE NA : avis conforme du 15/04/2025 de la MRAE NA

ETAT DES PARCELLES IMPACTÉES PAR LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVES

Références de la parcelle	Nature de la parcelle / Capacité	propriétaire
C 96	Pin / 2700m ²	MME LABEYRIE NATHALIE ET M. MAURIN COMME FRANCK 991 RUE DES FRANCS GARROSSE 40110 MORCENX LA NOUVELLE
C 344	Pin / 8009 m ²	
C 397	Pin / 13025 m ²	
BO 1	Pin / 3478 m ²	
C 102	Pin / 1085 m ²	GROUPEMENT FORESTIER DE GARROSSE chez LESBARRERES FERNAND RTE DE POUILLON A TOSSE
C 398	Pin / 29311m ²	
C 103	Pin / 2505 m ²	INDIVISION : PUYOU ANNIE 21 RTE DE CANEJAN 33170 GRADIGNAN + 4 ENFANTS
C 104	Pin / 27780 m ²	
C 536	Pin / 485 m ²	M. BOURSON PATRICK ET MME FILLON SYLVIE 7 RUE SOLFERINO 40110 MORCENX LA NOUVELLE Tél :05.58.07.87.54.
C 434	Locaux artis. / 1025m ²	
C 532	Locaux artisan. / 36 m ²	
AC 125	Lotissement	MME LAFFITTE FRANCOISE ET M. VARNIER-AMARA ANDRE 30 RUE DE LA LANDE 40110 MORCENX LA NOUVELLE
AC 126	Lotissement	M. CROS BERNARD ET MME CORNIER CHRISTIANE 28 RUE DE LA LANDE 40110 MORCENX LA NOUVELLE
AC 127	Lotissement	INDIVISION : MME HERAS-MARTINEZ ISABEL VEUVE HERRANZ 26 RUE DE LA LANDE 40110 MORCENX LA NOUVELLE
AC 128	Lotissement	M. LARRAZET ROBERT ET MME CUZON JOSIANE 24 RUE DE LA LANDE 40110 MORCENX LA NOUVELLE
AC 130	Landes /2658m ²	COMMUNE DE MORCENX LA NOUVELLE
AC 131	Landes / 33915m ²	
BO 2	Pin / 10316 m ²	
BO 3	Pin / 31500 m ²	

Annonce légale

DATE DE PARUTION 27-05-2025

RÉFÉRENCE L25AL03000

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaïses.com



Lien de publication

<https://www.annonces-landaïses.com/annonces-legales/l25al03000/>



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH)

Par arrêté du 14 mai 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays Morcenais a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUiH. Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (annexes, clôtures, règles de recul...), créer deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, supprimer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle.

L'enquête publique se déroulera du Lundi 16 Juin 2025 à 8h30 au Jeudi 3 Juillet 2025 à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs. Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également consultable sur le site internet communautaire www.paysmorcenais.fr et sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des pièces du dossier dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUiH n'a pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale, comme indiqué dans l'avis conforme n°2025ACNA44 du 15 avril 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine. Cet avis ainsi que l'ensemble des avis reçus des personnes publiques associées et consultées à leur demande sont joints au dossier d'enquête publique.

Durant toute la période de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Dans le registre papier ouvert à cet effet au siège de la Communauté de communes et au sein de chaque mairie membre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes 16 place Léo Bouyssou 40110 Morcenx-la-Nouvelle

- Par mail à l'attention du commissaire enquêteur :

enquetepublique@paysmorcenais.fr

Les contributions du public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les observations écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront annexées et consultables au registre présent au siège de la Communauté de communes. Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet communautaire dans les meilleurs délais, en occultant les données personnelles si le public en fait la demande dans l'observation, conformément au RGPD.

Le commissaire enquêteur recevra le public, sans rendez-vous, aux dates, horaires et lieux suivants :

- Lundi 16 Juin 2025 de 8h30 à 11h30

- Mardi 24 Juin 2025 de 14h00 à 17h00

- Jeudi 3 Juillet 2025 de 14h30 à 17h30

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un mois pour transmettre son rapport unique et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes. Ces documents seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté de communes, dans les six mairies membres, sur le site internet communautaire et en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver la modification n°1 du PLUiH, adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis reçus, des remarques du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet avis est affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et le restera pendant toute sa durée. Il est également publié sur le site internet communautaire. Il sera également publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Sud-Ouest et les Annonces Landaises.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la communauté de communes au 05.58.04.14.15 ou par courriel à contact@paysmorcenais.fr

Fait Morcenx-La-Nouvelle, le 14 Mai 2025

Le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau 

Marchés publics et privés

Avis d'attribution



PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE

AVIS D'ATTRIBUTION

Acheteur : Patrimoine SA Languedocienne, cellule marchés, 5, place de la Pergola, CS 77711, 31077 Toulouse Cedex 4 - Tél. 05 61 36 26 00.
Mél : cellulemarchés@sa-patrimoine.com - **Web :** <http://www.sa-patrimoine.com>
Siret : 55080277100034.
Objet : maintenance multiservices d'entretien des production individuelles de chauffage et d'ECS, d'entretien des ventilations référence acheteur : 2024-multiservices.
Nature du marché : Services procédure ouverte.
Classification CPV : Principale : 50800000 - Services divers d'entretien et de réparation
Instance chargée des procédures de recours : Tribunal de grande instance de Bordeaux, 30, rue des Frères-Bonie, BP, CS 11403, 33077 Bordeaux Cedex.
Tél. 05 47 33 90 00 - Fax : 0556013664 - tj-bordeaux@justice.fr
Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal de grande instance de Bordeaux, 30, rue des Frères-Bonie, BP, CS 11403, 33077 Bordeaux Cedex - Tél. 05 47 33 90 00.
Fax : 0556243903 - tj-bordeaux@justice.fr
Attribution du marché :
Valeur totale du marché (hors TVA) : 3611178.52 euros.
Lot 1 - Sites Domitia Habitat et Patrimoine SA - Départements Aude, Hérault.
Nombre d'offres reçues : 2.
Date d'attribution : 17 avril 2025.
Marché 1 : Iserba, 303, rue du Chat-Botté, 01700 Beignost.
Montant HT : 899 478,50 euros.
Le titulaire est une PME : Non.
Lot 2 - Sites OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.
Nombre d'offres reçues : 1.
Date d'attribution : 17 avril 2025.
Marché 2 : Engie Home Services, 9, allée James-Watt, 33700 Mérignac.
Montant HT : 231 780,45 euros.
Le titulaire est une PME : Non.
Lot 3 - Situes Patrimoine SA - Départements Haute-Garonne, Tarn, Tarn-et-Garonne.
Nombre d'offres reçues : 3.
Date d'attribution : 17 avril 2025.
Marché 3 : EDG, 7, rue Jean-Lecanuët, 62000 Arras.
Montant HT : 946 383,20 euros.
Le titulaire est une PME : Non.
Lot 4 - Sites Patrimoine SA - Département Haute-Garonne.
Date d'attribution : 17 avril 2025.
Marché 4 - Compagnie générale de maintenance immobilière, 4, rue du Galus, 33700 Mérignac.
Montant HT : 765 651,77 euros.
Le titulaire est une PME : Non.
Lot 5 - Sites Patrimoine SA - Départements Haute-Garonne, Landes, Pyrénées-Atlantiques.
Nombre d'offres reçues : 3.
Date d'attribution : 17 avril 2025.
Marché 5 - EDG, 7, rue Jean-Lecanuët, 62000 Arras.
Montant HT : 767 884,60 euros.
Le titulaire est une PME : Non.
Envoi le 20 mai 2025 à la publication.
Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <https://www.agysoft.marchés-publics.info>

Ventes aux enchères

Ventes au tribunal

Cabinet de BRISIS & DEL ALAMO
Avocat aux barreaux de Dax, Mont-de-Marsan et Pau
Tél. 05 58 90 10 62 - 05 58 46 35 95 - 05 59 27 35 00
debrisisdalalamo.fr

**VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
PAR SUITE DE LICITATION**
EN UN SEUL LOT

À l'audience du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan.
Siégeant au Palais de Justice, dans la salle habituelle de ses audiences
au Palais de Justice, 249, avenue du Colonel-Rozanoff.

LE JEUDI 26 JUIN 2025 À 14 H 30

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques par suite de licitation, commune de Onesse-Laharie (40110), de **deux parcelles forestières de pins**. Situées lieudit Caillaou. Cadastrees Section J n° 39 d'une contenance de 24 ha 17 a 50 ca. Et Section J n° 41 d'une contenance de 3 ha 32 a. Au plus offrant et dernier enchérissseur.

Mise à prix : 29 612 €
(vingt-neuf mille six cent douze euros)
Frais émoluments et enregistrement TVA s'il s'en produit, en sus.

Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des charges contenant les conditions de vente déposé au greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan par M^e Brieuc DEL ALAMO, avocat associé de la SCP CABINET DE BRISIS & DEL ALAMO, avocat au Barreau de Mont-de-Marsan, y demeurant 2, rue Dominique-de-Gourgues à Mont-de-Marsan (40000), avocat constitué, et dont il peut être pris connaissance audit greffe, au cabinet de l'avocat poursuivant et les sites : <https://avoventes.fr/cabinet/cabinet-de-brisis-del-alamo-mont-de-marsan> et <https://debrisisdalalamo.fr>
Visite assurée : Par la SCP DOMENGE-JUNCA & ESTEFFE-DAUGREILH, commissaires de Justice à Aire-sur-l'Adour, **jeudi 12 juin 2025 de 10 h à 11 heures, rendez-vous à 10 heures précises devant la mairie de Onesse-Laharie.**

Cabinet de BRISIS & DEL ALAMO
Avocat aux barreaux de Dax, Mont-de-Marsan et Pau
Tél. 05 58 90 10 62 - 05 58 46 35 95 - 05 59 27 35 00
debrisisdalalamo.fr

**VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
PAR SUITE DE LICITATION**
EN UN SEUL LOT

L'adjudication aura lieu à l'audience du Tribunal judiciaire de Dax.
Siégeant au palais de justice de Dax, rue des Fusillés.

LE JEUDI 26 JUIN 2025 À 10 H 30

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques par suite de licitation, commune de Lit-et-Mixe (40170), **une parcelle de terrain en nature de pins**. Située lieu dit Saint-Jean. Cadastree section AC n° 446 d'une contenance de 01 ha 00 a 00 ca. Et 1/9 en nue-propriété d'une parcelle consistant en un chemin d'accès cadastrée section AC n°454.

Mise à prix : 6 465 €
(six mille quatre cent soixante cinq euros)
Frais émoluments et enregistrement TVA s'il s'en produit, en sus.

Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des charges contenant les conditions de la vente déposé au greffe du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Dax par M^e Elisabeth de BRISIS, avocat associé de la SCP CABINET de BRISIS & DEL ALAMO, avocat au barreau de Dax y demeurant 5, rue Saint-Ursule à Dax (40100), avocat constitué, et dont il peut être pris connaissance audit greffe, au cabinet de l'avocat poursuivant et les sites : <https://avoventes.fr/cabinet/cabinet-de-brisis-del-alamo-mont-de-marsan> et <https://debrisisdalalamo.fr/>
Visite assurée : Par la SCP GETTE-PENNE & ANDRAL, commissaires de justice à Tartas, vendredi 13 juin 2025, de 14 h à 15 heures. Rendez-vous à 14 heures précises à l'entrée de l'allée du Carraou.

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MORCENAIS
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUIH)

Par arrêté du 14 mai 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays Morcenais a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUIH. Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (annexes, clôtures, règles de recul...), créer deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, supprimer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle. L'enquête publique se déroulera du Lundi 16 Juin 2025 à 8h30 au Jeudi 3 Juillet 2025 à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs. Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable sur le site internet communautaire www.paysmorcenais.fr et sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des pièces du dossier dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUIH n'a pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale, comme indiqué dans l'avis conforme n°2025ACNA44 du 15 avril 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine. Cet avis ainsi que l'ensemble des avis reçus des personnes publiques associées et consultées à leur demande sont joints au dossier d'enquête publique.

Durant toute la période de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Dans le registre papier ouvert à cet effet au siège de la Communauté de communes et au sein de chaque mairie membre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes - 16 place Léo Bouyssou - 40110 Morcenx-la-Nouvelle
- Par mail à l'attention du commissaire enquêteur : enquetepublique@paysmorcenais.fr

Les contributions du public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les observations écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront annexées et consultables au registre présent au siège de la Communauté de communes. Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet communautaire dans les meilleurs délais, en occultant les données personnelles si le public en fait la demande dans l'observation, conformément au RGPD.

Le commissaire enquêteur recevra le public, sans rendez-vous, aux dates, horaires et lieux suivants :

- Lundi 16 Juin 2025 de 8h30 à 11h30
- Mardi 24 Juin 2025 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 3 Juillet 2025 de 14h30 à 17h30

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un mois pour transmettre son rapport unique et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes. Ces documents seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté de communes, dans les six mairies membres, sur le site internet communautaire et en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver la modification n°1 du PLUIH, adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis reçus, des remarques du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet avis est affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et le restera pendant toute sa durée. Il est également publié sur le site internet communautaire. Il sera également publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Sud-Ouest et les Annonces Landaises.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la communauté de communes au 05.58.04.14.15 ou par courriel à contact@paysmorcenais.fr

Fait Morcenx-La-Nouvelle, le 14 Mai 2025

Le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais

Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

97%

de nos abonnés Pro sont satisfaits

L'info locale au service de votre business

abonnement.pro@sudouest.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUIH)

Par arrêté du 14 mai 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays Morcenais a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUIH. Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (annexes, clôtures, règles de recul...), créer deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, supprimer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle.

L'enquête publique se déroulera du Lundi 16 Juin 2025 à 8h30 au Jeudi 3 Juillet 2025 à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs. Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également consultable sur le site internet communautaire www.paysmorcenais.fr et sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des pièces du dossier dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUIH n'a pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale, comme indiqué dans l'avis conforme n°2025ACNA44 du 15 avril 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine. Cet avis ainsi que l'ensemble des avis reçus des personnes publiques associées et consultées à leur demande sont joints au dossier d'enquête publique.

Durant toute la période de l'enquête publique, le public pourra **consigner ses observations et propositions** :

- Dans le **registre papier** ouvert à cet effet au siège de la Communauté de communes et au sein de chaque mairie membre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes - 16 place Léo Bouyssou - 40110 Morcenx-la-Nouvelle
- **Par mail** à l'attention du commissaire enquêteur : enquetepublique@paysmorcenais.fr

Les contributions du public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les observations écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront annexées et consultables au registre présent au siège de la Communauté de communes. Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet communautaire dans les meilleurs délais, en occultant les données personnelles si le public en fait la demande dans l'observation, conformément au RGPD.

Le commissaire enquêteur recevra le public, sans rendez-vous, aux dates, horaires et lieux suivants :

- **Lundi 16 Juin 2025 de 8h30 à 11h30**
- **Mardi 24 Juin 2025 de 14h00 à 17h00**
- **Jeudi 3 Juillet 2025 de 14h30 à 17h30**

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un mois pour transmettre son rapport unique et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes. Ces documents seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté de communes, dans les six mairies membres, sur le site internet communautaire et en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver la modification n°1 du PLUIH, adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis reçus, des remarques du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet avis est affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et le restera pendant toute sa durée. Il est également publié sur le site internet communautaire. Il sera également publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Sud-Ouest et les Annonces Landaises.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la communauté de communes au 05.58.04.14.15 ou par courriel à contact@paysmorcenais.fr

Fait Morcenx-La-Nouvelle, le 14 Mai 2025

Le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais



Annonce légale

DATE DE PARUTION 17-06-2025

RÉFÉRENCE L25AL03001

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaïses.com



Lien de publication

<https://www.annonces-landaïses.com/annonces-legales/l25al03001/>



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH)

Par arrêté du 14 mai 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays Morcenais a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUiH. Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (annexes, clôtures, règles de recul...), créer deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, supprimer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle.

L'enquête publique se déroulera du Lundi 16 Juin 2025 à 8h30 au Jeudi 3 Juillet 2025 à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs. Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également consultable sur le site internet communautaire www.paysmorcenais.fr et sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des pièces du dossier dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUiH n'a pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale, comme indiqué dans l'avis conforme n°2025ACNA44 du 15 avril 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine. Cet avis ainsi que l'ensemble des avis reçus des personnes publiques associées et consultées à leur demande sont joints au dossier d'enquête publique.

Durant toute la période de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Dans le registre papier ouvert à cet effet au siège de la Communauté de communes et au sein de chaque mairie membre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes 16 place Léo Bouyssou 40110 Morcenx-la-Nouvelle

- Par mail à l'attention du commissaire enquêteur :

enquetepublique@paysmorcenais.fr

Les contributions du public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les observations écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront annexées et consultables au registre présent au siège de la Communauté de communes. Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet communautaire dans les meilleurs délais, en occultant les données personnelles si le public en fait la demande dans l'observation, conformément au RGPD.

Le commissaire enquêteur recevra le public, sans rendez-vous, aux dates, horaires et lieux suivants :

- Lundi 16 Juin 2025 de 8h30 à 11h30

- Mardi 24 Juin 2025 de 14h00 à 17h00

- Jeudi 3 Juillet 2025 de 14h30 à 17h30

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un mois pour transmettre son rapport unique et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes. Ces documents seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté de communes, dans les six mairies membres, sur le site internet communautaire et en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver la modification n°1 du PLUiH, adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis reçus, des remarques du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet avis est affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et le restera pendant toute sa durée. Il est également publié sur le site internet communautaire. Il sera également publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Sud-Ouest et les Annonces Landaises.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la communauté de communes au 05.58.04.14.15 ou par courriel à contact@paysmorcenais.fr

Fait Morcenx-La-Nouvelle, le 14 Mai 2025

Le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MORCENAIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUIH)

Par arrêté du 14 mai 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays Morcenais a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUIH. Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (aménagements, clôtures, règles de recul, ...) créé deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, sup-primer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle. L'enquête publique se déroulera du lundi 16 juin 2025 à 8h30 au jeudi 3 juillet 2025 à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs. Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAUHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Mme Madeleine CHACON, son épouse ; Marçse et Patrick GASPARD, sa fille et son gendre ; Lilian, son fils ; Fabien, et Arnaud ses petits-fils et leurs conjointes ; Evelynne et Joseph SAVES, et leur fille Marlène ; Jacqueline COUPETIEU, sa belle-sœur ; Maïté LABARTHE, sa cousine ; Les familles MORESMAU, parents et allées ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Jacky CHACON

survenu à l'âge de 94 ans.

Ses obsèques religieuses seront célébrées le jeudi 19 juin 2025, à 15 heures en l'église de Seignosse.

Les visites se feront au funérarium d'Hossegor, 2100 route des lacs, mercredi 18 après-midi et jeudi 19 le matin.

Selon sa volonté pas de plaques.

Cet avis tient lieu de faire-part. Des registres seront ouverts au funérarium et à l'entrée de l'église pour l'expression des condoléances.

PF Atlantiques, H. et Ph. Labeguerie, funérarium et marbrerie d'Hossegor, tél. 05.58.43.55.28, 24 h/24.

HABAS - SAUGNAC-ET-CAMBRAN SOORTS-HOSSEGOR

Pierre BIENABE, son fils, Janetie SINFOROSO BIENABE, sa belle-fille, Léon et Julie, ses petits-enfants, Claude et Monique CASSEN, son frère et sa belle-sœur, Christophe CASSEN, son neveu et filleul et sa famille, les familles BIENABE et CASSEN, leurs parents et allées, ses amis ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Jacqueline Christiane BIENABE née CASSEN

survenu à l'âge de 91 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi 20 juin 2025, à 15 heures en l'église de Habas, suivie de l'inhumation au cimetière de Habas.

Les visites se feront au funérarium d'Hossegor, salon Marensin à partir de ce mercredi 14h jusqu'au vendredi matin 11h30. Fleurs naturelles uniquement.

La famille remercie tout particulièrement les infirmières du cabinet SCP Carnes et Llie de Capbreton et ses assistantes de vie pour leurs bons soins et leur dévouement.

Cet avis tient lieu de faire-part.

PF Atlantiques, H. et Ph. Labeguerie, funérarium et marbrerie d'Hossegor, tél. 05.58.43.55.28, 24 h/24.

ORTHEZ CABPRETON

Robert (†) COAT ; Yann et Mireille COAT ; Gaël et Quentin ; Kévin et Déborah ; Ada ;

parents, allées et amis ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Perlette COAT

survenu à l'âge de 89 ans.

Ses obsèques auront lieu dans l'intimité. Les visites se font au funérarium d'Orthez ce jour jusqu'à 13 h. Ni fleurs ni plaques.

PF 3B.S. Poussis-Federhotia, funérarium, 231, rue Pierre-Bégonov, Orthez, tél. 05.59.69.94.66.

Hommages et souvenirs Celebrads

Consultez, publiez un avis de décès en vous connectant à carnet.sudouest.fr

Service client : 05 35 31 29 37

Avis d'obsèques

Cérémonies du jour

AIRE-SUR-L'ADOUR

Mme SAVOYE Mauricette, Cathédrale, à 10 h 00

BASCONS

MARTINEZ Jean, en l'église, à 10 h 30

BIARRITZ

Mme MANZANO Evelynne, au crématorium de la Côte Basque, à 10 h 00

HABAS

LE DESCHAULT DE MONREDON Marie-Yvonne, en l'église, à 10 h 30

LESPERON

BONNAN André, en l'église Saint-Pierre, à 15 h 00

MONT-DE-MARSAN

M. ROBIN Max, au crématorium MONT-DE-MARSAN, à 09 h 45

SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

Mme BÉDAT Marie Jeanne, en l'église, à 09 h 00

UCHACQ-ET-PARENTIS

Mme LAFFON Anne-Marie, en l'église, à 10 h 30

AIRE-SUR-L'ADOUR (40) SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC (33)

Julia et Sarah, ses filles et Frank, son gendre ; Chantal RANDÉ, sa sœur ; François son neveu, Brigitte, sa nièce et son conjoint Philippe ; Iris et Romane, ses petites-nièces ; parents et amis ont la douleur de vous faire part du décès de

M. Bernard NAZAIRE

dans sa 69ème année.

Un hommage lui sera rendu le jeudi 19 juin 2025, à 9 h 30

au crématorium de Mont-de-Marsan, 646 avenue de Canenx. Bernard repose à la Maison Funéraire de l'Adour.

Ni plaques ni couronnes. La famille remercie par avance toutes les personnes qui s'associeront à sa peine.

Maison Funéraire de l'Adour 79, avenue de Bordeaux Aïre-sur-l'Adour, tél. : 05.58.71.87.87

SAINT-JUSTIN

Francis (†), Michèle, Francine et son époux, Jean-Michel, ses enfants ; ses petits-enfants ; ses arrière-petits-enfants ; ont la douleur de vous faire part du décès de

M. Jean LABAT dit Jamot

dans sa 98ème année.

La cérémonie religieuse sera célébrée le jeudi 19 juin 2025, à 14 h 30 en l'église de Saint-Justin, suivie de l'inhumation au cimetière de cette même commune.

Jean Labat repose à la chambre funéraire Tisné de Villeneuve-de-Marsan. Les visites sont possibles.

La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine. Des registres de condoléances seront mis à disposition.

PF Tisné, avenue des Pyrénées, Villeneuve-de-Marsan, tél. 05.58.45.39.39.

MISSON

Gilbert (†) LABORDE son époux ; Francine et Jean-Claude, Jacques

ses enfants ; Marie et Fabien ses petits-enfants ; Louise et Eva

ses arrière-petites-filles ; les familles BEGU, LABORDE et CASTETS ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Yvette LABORDE née BEGU.

survenu à l'âge de 94 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le jeudi 19 juin 2025, à 15 heures en l'église de saint Jean Baptiste de Misson.

Les visites se font à la chambre funéraire de Pouillon. Ni fleurs ni plaques ni couronnes. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

Funérarium, PF Philippe Pouillon, tél. 05.58.99.36.78, Pomarez, tél. 05.58.73.06.36.

Annonces légales

Vie des sociétés

JANUS

SARL au capital de 1 000 €

Siège social : 52 CHEMIN DE LA HOUD DE MA-DAUNE

40300 SORDE L'ABBAYE RCS de DAX n°838 921 401

DISSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire du 12/06/2025 a décidé la dissolution volontaire de la société à compter du 13/06/2025. Elle a nommé pour une durée illimitée en qualité de liquidateur, Mme NOUY NATHALIE, demeurant 143 ALLEE DES POMMIERS 40990 MEES et a fixé le siège de la liquidation chez le liquidateur.

Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce de DAX.

COMMUNAUTE COM PAYS MORCENNAIS

Mont-de-Marsan



Urbanisme et aménagement

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisme demandeur : **COMMUNAUTE COM PAYS MORCENNAIS**

L25AL03000 AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUIH) Par arrêté du **14 mai 2025**, le Président de la Communauté de Communes du Pays Morcenais a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUIH. Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (annexes, Clôtures, règles de recul...), créer deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, supprimer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle.

L'enquête publique se déroulera du **Lundi 16 Juin 2025** à 8h30 au **Jeudi 3 Juillet 2025** à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs.

Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable sur le site internet communautaire

<http://www.paysmorcenais.fr> et sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des pièces du dossier dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUIH n'a pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale, comme indiqué dans l'avis conforme n°2025ACNA44 du **15 avril 2025** de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine.

Cet avis ainsi que l'ensemble des avis reçus des personnes publiques associées et consultées à leur demande sont joints au dossier d'enquête publique.

Durant toute la période de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions : Dans le registre papier ouvert à cet effet au siège de la Communauté de communes et au sein de chaque mairie membre, aux jours et heures habituels d'ouverture

; Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes 16 place Léo Bouyssou 40110 Morcenx-la-Nouvelle Par mail à l'attention du commissaire enquêteur : enquetepublique@paysmorcenais.fr Les contributions du public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les observations écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront annexées et consultables au registre présent au siège de la Communauté de communes.

Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet communautaire dans les meilleurs délais, en occultant les données personnelles si le public en fait la demande dans l'observation, conformément au RGPD.

Le commissaire enquêteur recevra le public, sans rendez-vous, aux dates, horaires et lieux suivants : **Lundi 16 Juin 2025** de 8h30 à 11h30 **Mardi 24 Juin 2025** de 14h00 à 17h00 **Jeudi 3 Juillet 2025** de 14h30 à 17h30 À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un mois pour transmettre son rapport unique et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes.

Ces documents seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté de communes, dans les six mairies membres, sur le site internet communautaire et en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver la modification n°1 du PLUiH, adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis reçus, des remarques du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet avis est affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et le restera pendant toute sa durée.

Il est également publié sur le site internet communautaire.

Il sera également publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Sud-Ouest et les Annonces Landaises.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la communauté de communes au **05.58.04.14.15** ou par courriel à contact@paysmorcenais.fr

Fait Morcenx-La-Nouvelle, le **14 Mai 2025** Le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY.

la modification n°1 du PLUiH.

Cette procédure a pour objet d'actualiser le règlement écrit (annexes, Clôtures, règles de recul...), créer deux emplacements réservés pour la réalisation d'une piste cyclable, supprimer une zone à urbaniser à vocation touristique, faire évoluer à la marge le zonage au sein des zones urbaines pour permettre de prendre en compte la réalité du terrain ou des projets à venir, modifier une OAP et en créer une nouvelle pour le centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle.

L'enquête publique se déroulera du **Lundi 16 Juin 2025** à 8h30 au **Jeudi 3 Juillet 2025** à 17h30, soit une durée de 18 jours consécutifs.

Monsieur Daniel DECOURBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable sur le site internet communautaire

<http://www.paysmorcenais.fr> et sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des pièces du dossier dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 du PLUiH n'a pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale, comme indiqué dans l'avis conforme n°2025ACNA44 du **15 avril 2025** de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine.

Cet avis ainsi que l'ensemble des avis reçus des personnes publiques associées et consultées à leur demande sont joints au dossier d'enquête publique.

Durant toute la période de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions : Dans le registre papier ouvert à cet effet au siège de la Communauté de communes et au sein de chaque mairie membre, aux jours et heures habituels d'ouverture ; Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes 16 place Léo Bouyssou 40110 Morcenx-la-Nouvelle Par mail à l'attention du commissaire enquêteur : enquetepublique@paysmorcenais.fr Les contributions du public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les observations écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront annexées et consultables au registre présent au siège de la Communauté de communes.

Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet communautaire dans les meilleurs délais, en occultant les données personnelles si le public en fait la demande dans l'observation, conformément au RGPD.

Le commissaire enquêteur recevra le public, sans rendez-vous, aux dates, horaires et lieux suivants : **Lundi 16 Juin 2025** de 8h30 à 11h30 **Mardi 24 Juin 2025** de 14h00 à 17h00 **Jeudi 3 Juillet 2025** de 14h30 à 17h30 À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un mois pour transmettre son rapport unique et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes.

Ces documents seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté de communes, dans les six mairies membres, sur le site internet communautaire et en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver la modification n°1 du PLUiH, adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis reçus, des remarques du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet avis est affiché au siège de la Communauté de Communes et dans les six mairies membres, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et le restera pendant toute sa durée.

Il est également publié sur le site internet communautaire.

Il sera également publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Sud-Ouest et les Annonces Landaises.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la communauté de communes au **05.58.04.14.15** ou par courriel à contact@paysmorcenais.fr

Fait Morcenx-La-Nouvelle, le **14 Mai 2025** Le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY.

[Lire -](#)

Département des Landes

Arrondissement de MONT DE MARSAN

Communauté de communes du Pays Morcenais

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

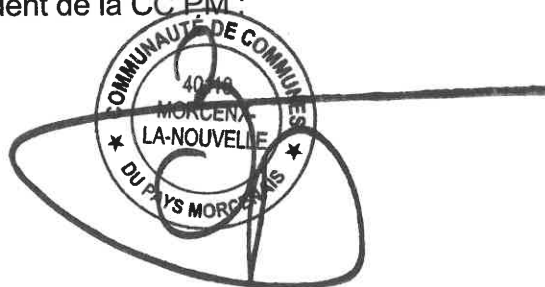
Le président de la Communauté de communes du Pays Morcenais certifie que :

- son arrêté du **14 mai 2025** prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Communauté de communes du Pays Morcenais** à MORCENX-LA-NOUVELLE ainsi que sur le tracé de l'emplacement réservé pour piste cyclable entre Garrosse et Morcenx ville du **27 mai 2025 au 3 juillet 2025**,

Fait à MORCENX-LA-NOUVELLE, le 3 juillet 2025

Le président de la CC PM :



Département des Landes
Arrondissement de MONT DE MARSAN

Commune d'ARENGOSSE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le maire de la Commune d'ARENGOSSE certifie que :

- l'arrêté du **14 mai 2025** du président de la communauté de communes du Pays Morcenais, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Commune d'ARENGOSSE** du **27 mai 2025** au **3 juillet 2025**,

Fait à **ARENGOSSE**, le 3 juillet 2025

Le Maire :



Département des Landes

Arrondissement de MONT DE MARSAN

Commune d'ONESSE-LAHARIE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le maire de la Commune d'ONESSE-LAHARIE certifie que :

- l'arrêté du **14 mai 2025** du président de la communauté de communes du Pays Morcenais, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Commune d'ONESSE-LAHARIE** du **27 mai 2025 au 3 juillet 2025**,

Fait à **ONESSE-LAHARIE**, le 3 juillet 2025

Le Maire :



Le Maire,
Frédéric PRADÈRE

Département des Landes
Arrondissement de MONT DE MARSAN

Commune d'OUSSE-SUZAN

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

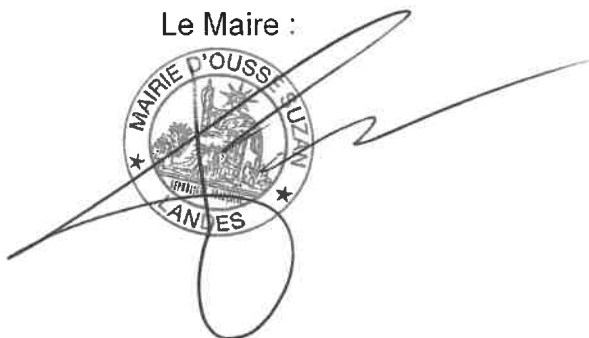
Le maire de la Commune d'OUSSE-SUZAN certifie que :

- l'arrêté du **14 mai 2025** du président de la communauté de communes du Pays Morcenais, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Commune d'OUSSE-SUZAN** du **27 mai 2025** au **3 juillet 2025**,

Fait à **OUSSE-SUZAN**, le 3 juillet 2025

Le Maire :

The image shows a circular official seal of the Commune d'Ousse-Suzan, Landes. The seal features a central emblem with a tree and a building, surrounded by the text "MAIRIE D'OUSSE-SUZAN" and "LANDES". A large, stylized signature in black ink is written over the seal, extending from the left and right sides.

Département des Landes
Arrondissement de MONT DE MARSAN

Commune de LEPERON

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le maire de la Commune de LEPERON certifie que :

- l’arrêté du **14 mai 2025** du président de la communauté de communes du Pays Morcenais, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Commune de LEPERON** du **27 mai 2025** au **3 juillet 2025**,

Fait à LEPERON, le 3 juillet 2025

La Maire :

Département des Landes

Arrondissement de MONT DE MARSAN

Commune de MORCENX la Nouvelle

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le maire de la Commune de MORCENX la Nouvelle certifie que :

- l'arrêté du **14 mai 2025** du président de la communauté de communes du Pays Morcenais, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Commune de MORCENX la Nouvelle** à MORCENX-LA-NOUVELLE du **27 mai 2025** au **3 juillet 2025**,

Fait à MORCENX-LA-NOUVELLE, le 3 juillet 2025

Le Maire :

Paul CARRERE



Département des Landes

Arrondissement de MONT DE MARSAN

Commune d' YGOS SAINT SATURNIN

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le maire de la Commune d'YGOS SAINT SATURNIN certifie que :

- l' arrêté du **14 mai 2025** du président de la communauté de communes du Pays Morcenais, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de première modification du PLUi du Pays Morcenais
- l'avis d'enquête publique s'y rapportant

ont été affichés, de visible et lisible, dans le cadre des annonces administratives de la **Commune d'YGOS SAINT SATURNIN** du **27 mai 2025** au **3 juillet 2025**,

Fait à **YGOS SAINT SATURNIN**, le 3 juillet 2025

Le Maire :

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text "MAIRIE D'YGOS-SAINT-SATURNIN" around the top and "(Landes)" at the bottom, with a small star on each side. In the center of the stamp is a heraldic emblem. The signature is a stylized, cursive script.

ANNEXE 11

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS **DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 02 MARS 2023.**

Conseillers en exercice : 33
Présents : 28
Pouvoirs : 2
Absents : 3

L'an deux mille vingt-trois, le deux Mars, à vingt heures, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire et sur convocation qui leur a été adressée le vingt-quatre Février deux mille vingt-trois, conformément aux articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

M. Paul CARRERE, Maire,

M.M. Isabelle CANTEGREIL, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY, Rose-Marie ABRAHAM, Claude LABORDE, Christelle GUILHEMSAN, Yannick VILLATORO, Anaïs CADIS, Daniel BIREMONT, Nathalie MOMEN, Adjoint

M.M. Philippe BOUCHONNEAU, Martine COULOUDOU, Daniel REISEMBERG, Alain CLOUTOUR, Marie-Christine ALTIMIRA, Pascale MOURIERE, Véronique CARRERE, Didier STEVENIN, Angéline GUILHEMSAN, Nacira LAROUSSE, Michel GOURDON, Christian PIT, Arnaud BRUNET, Philippe ESPUNA, Katia LEFEVRE, Céline BROQUERE, Anaïs BAREYT, Mickael EECKHOUDT

Absents excusés ayant donné Pouvoirs :

Nicolas MATHIO à Paul CARRERE

Cyril BIREMONT à Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Absents :

M.M. Luc SCOGNAMIGLIO, Pierre GALIBERT, Annick CREISMEAS

Secrétaire de séance :

Mme Anaïs BAREYT

Point 14 de l'ordre du jour.

Délibération n° 2023.25.

Objet : VENTE D'UNE PROPRIETE COMMUNALE SISE AU 3 ROUTE D'ARENGOSSE A ARJUZANX, A M. LEROUX ET M. CASTERAN.

**Point 14 de l'ordre du jour.****Délibération n° 2023.25.****Objet : VENTE D'UNE PROPRIETE COMMUNALE SISE AU 3 ROUTE D'ARENGOSSE A ARJUZANX, A M. LEROUX ET M. CASTERAN.**

Madame Isabelle CANTEGREIL informe le Conseil Municipal que Messieurs LEROUX et CASTERAN ont manifesté leur intérêt pour l'achat d'une propriété communale sise à Arjuzanx au 3 Route d'Arengosse.

Cette propriété est située en zones UA et 1AU du PLUiH, elle est constituée des parcelles cadastrées section D n° 72, 75 et 76. Le terrain cédé d'une superficie de 3 874 m² supporte une maison d'habitation d'une surface au sol de 85 m² et de deux annexes. Ce bien est libre de tout locataire et inscrit dans l'inventaire communal sous les numéros 215-2132.6 et 215-2132.6C.

Après estimation du service des domaines (avis n° 2022-40197-07166 en date du 25/04/2022) et en accord avec l'acquéreur, le prix de vente a été fixé à 175 000 euros, les frais de notaire restant à la charge de l'acheteur.

Il est précisé ici que la commune nouvelle n'ayant pas procédé au transfert des biens, dans le cadre d'un inventaire global joint à l'arrêté préfectoral de fusion de communes, ce transfert de propriété devra se faire préalablement l'acte de vente par acte administratif.

Madame CANTEGREIL demande au Conseil Municipal d'approuver cette cession.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à mains levées, à l'unanimité

- ACCEPTE ce projet de vente d'une propriété communale sise au 3 Route d'Arengosse, des parcelles cadastrée section D 72, 75 et 76, d'une superficie de 3 874 m² supportant une habitation d'une surface au sol de 85 m² formé et de deux annexes à Messieurs LEROUX et CASTERAN, au prix de 175 000 €, les frais de notaire restant à la charge de l'acheteur.
- DESIGNER Maître BARAILLE Geoffrey à BIARRITZ comme notaire pour la rédaction de l'acte.
- AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à la signature des divers documents et de l'acte de vente.

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que conformément à l'article R421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative le Tribunal Administratif de Pau peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission aux services de l'Etat. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

Pour Extrait Certifié Conforme.

Fait à Morcenx la Nouvelle, le 02/03/2023

La Secrétaire de séance,
Anaïs BAREYT.

Le Maire,
Paul CARRERE.



Copies : Préfecture
Chrono – Dossier CM
Dossier CN - Compta
MM. Leroux et Castéran
Maître Baraille

Portail Igecom40

Mis à jour : **Année 2021**

Edité le : **23/02/2023**

Par : **ADACL**

Echelle : 1:1 500

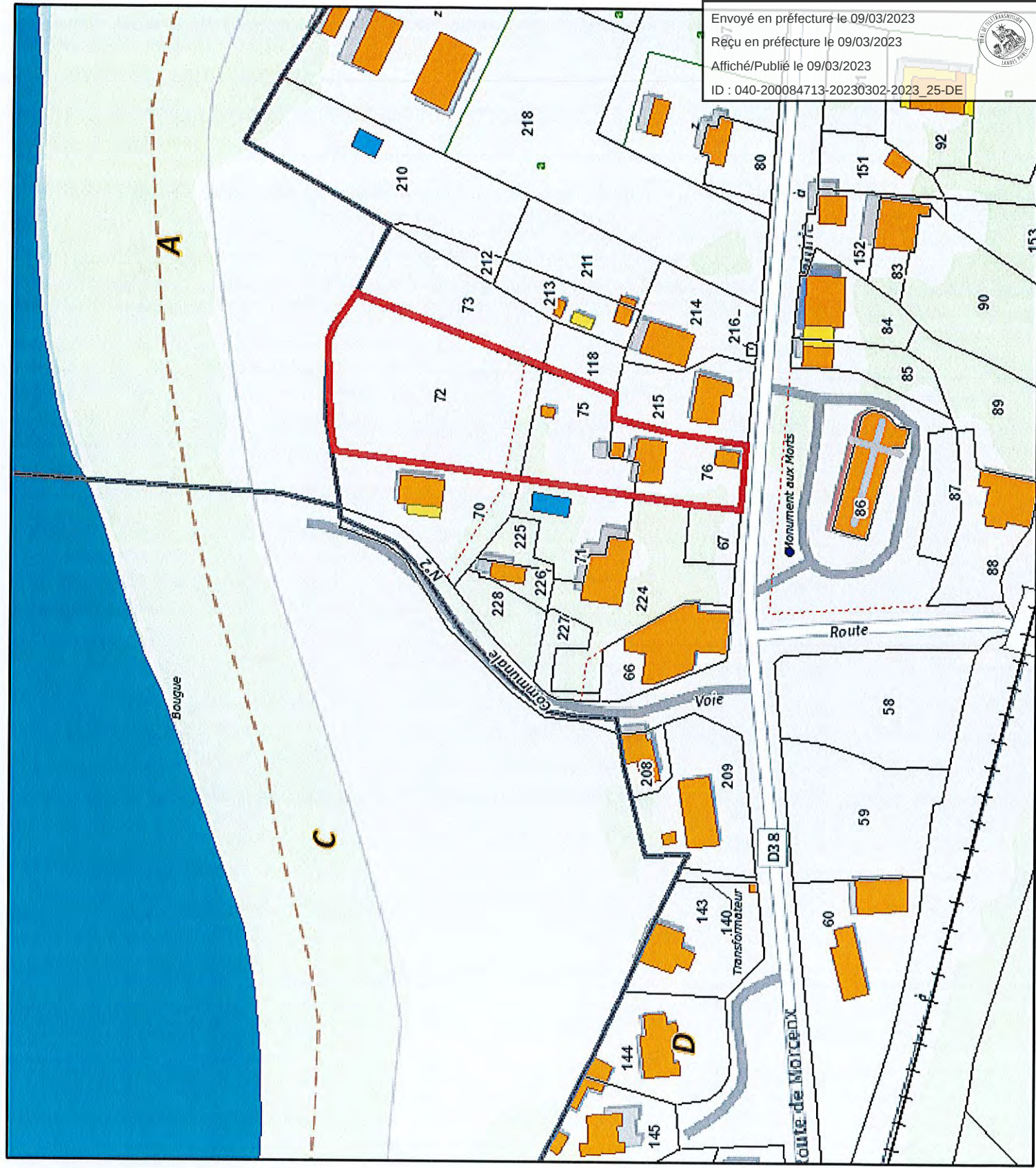
IGECOM40

légende

- Détails ponctuels

Détails linéaires

- Aqueduc
- Chemin
- Flèche rattachement du n° de parcelle
- Gazoduc ou oléoduc
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse et surplomb
- Rail de chemin de fer
- Symbole d'église
- Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport
- Trottoirs, sentier
- Cours d'eau
- Voies privées du plan cadastral



Portail Igecom40

Mis à jour : **Année 2021**

Edité le : **23/02/2023**

Par : **ADACL**

Echelle : 1:1 500

IGECOM40

légende

 Infos document urbanisme

nfo Linéaires

 Zone d'interface avec l'aléa fort incendie de forêt

nfo Surfacing

 Autres (99) - Périmètre des risques technologiques

zonage PLUi

 Zone

Prescr. ponctuelle

 Élément à protéger (07)

 Changement de destination (16)

Prescr. surfacique

 Espace boisé classé (01)

 Emplacement réservé (05)

 Élément à conserver (07)

Risques - nuisances (Prescr. 02)

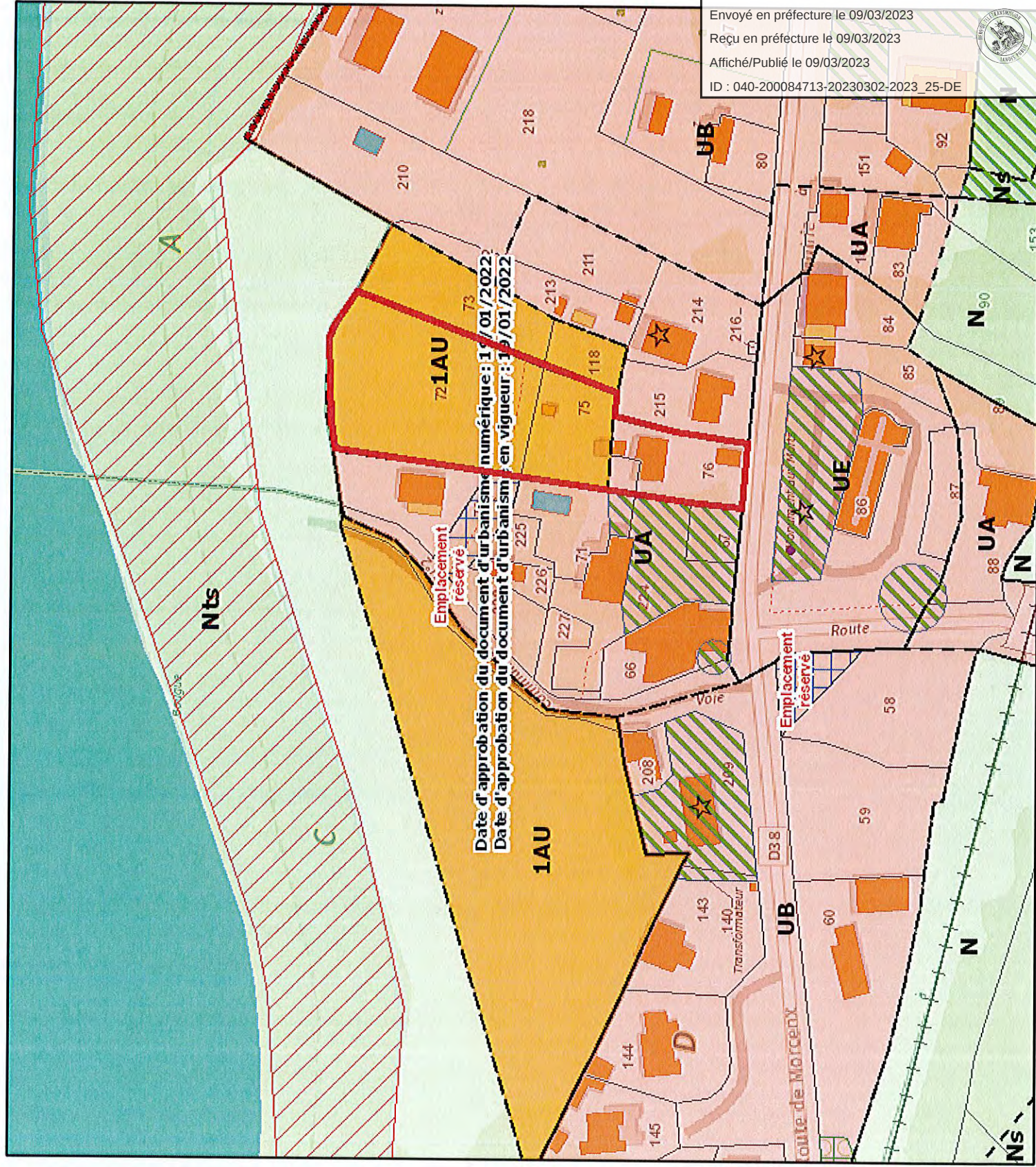
 Aléa feu de forêt (fort)

Envoyé en préfecture le 09/03/2023

Reçu en préfecture le 09/03/2023

Affiché/Publié le 09/03/2023

ID : 040-200084713-20230302-2023_25-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/03/2023

Reçu en préfecture le 09/03/2023

Affiché/Publié le 09/03/2023

ID : 040-200084713-20230302-2023_25-DE



N° 7301-SD

PAU, le

25/04/2022

Le Directeur départemental
à

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DIRECTION DEP FINANCES PUBLIQUES 64
POLE EVALUATION DOMANIALE 64
8 PLACE D'ESPAGNE
64019 PAU CEDEX 09
Téléphone : 05 59 82 24 00

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yannick ROMA
Téléphone : 05 59 82 29 05- 06 29 75 55 07
Courriel : yannick.roma@dgfp.finances.gouv.fr
Ref OSE : 2022-40197-07166
Ref DS : 7555353

COMMUNE DE MORCENX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON

ADRESSE DU BIEN : 3 ROUTE D'ARENGOSSE 40 MORCENX

Valeur vénale: Maison et parcelles D 75 et 76 : 140 000€, Parcelles D72 : 35 000€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE MORCENX

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme NAVARRET

2 – Date de consultation : 28/01/2022
Date de réception : 28/01/2022
Date de visite :
Date de constitution du dossier « en état » : 14/04/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un terrain et d'une maison appartenant à la Commune de Morcenx-la-Nouvelle

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles D 72-75 et 76



Le bien est constitué d'une maison sur un grand terrain. La commune soumet une évaluation en deux parties : Parcelles 75 (74m²) et 76 (705m²) avec la maison (85m²) d'un côté (3 095m²).

Maison en état d'usage avec double vitrage.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire Commune de Morcenx La Nouvelle

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone U et 1 AU au PLU

Libre de toute occupation

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative

La valeur vénale du bien est estimée à **Maison et parcelles D 75 et 76 : 140 000€, Parcelles D72 : 35 000€**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation.

Yannick ROMA

Inspecteur des finances publiques



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

de M. Daniel DECOURBE
commissaire-enquêteur



ENQUÊTE PUBLIQUE (16 juin au 3 juillet 2025) RELATIVE AU PROJET DE PREMIÈRE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS MORCENAI VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pétitionnaire: Communauté de communes du Pays Morcenais représentée par Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Arrêté du président de la Communauté de commune du Pays Morcenais du 14 mai 2025

Destinataire :
Monsieur le président de la CC PM à MORCENX LA NOUVELLE
Archives CE

I.- GENERALITES

Suite à votre demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée auprès de monsieur le président du tribunal administratif de Pau, j'ai été désigné comme commissaire-enquêteur titulaire pour procéder à l' **enquête publique est relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Morcenais, valant programme local de l'habitat**

Cette procédure avait pour objets initiaux :

- faire évoluer le zonage au sein des zones urbaines pour prendre en compte l'occupation réelle ou à venir des sols(prise en compte d'activités existantes ou d'habitations mal zonées, créer un sous-secteur en UE pour la future gendarmerie, etc.) ;
- faire évoluer quelques orientations d'aménagement et de programmation, afin de les rendre plus opérationnelles, en supprimer du fait d'enjeux environnementaux trop importants, et en créer pour permettre la réalisation d'opérations ciblées de revitalisation de centre-bourg relevant d'un plan de référence ;
- identifier et délimiter les quartiers, îlots et/ou voies dans lesquels sera préservée et développée la diversité commerciale ;
- supprimer des secteurs à urbaniser à long terme à vocation touristique ;
- identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle et agricole ;
- étendre une zone naturelle à vocation touristique pour permettre le développement de cette activité en pleine essor ;
- créer un emplacement réservé pour la réalisation d'une piste cyclable ;
- actualiser le règlement écrit afin d'en préciser, modifier et/ou compléter certaines dispositions (annexes en zone urbaines, clôtures, implantation des constructions par rapport aux routes départementales, ...)

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) **Nouvelle Aquitaine**, saisie selon la procédure de l'examen au cas par cas , a rendu, **le 15 avril 2025** après étude des documents présentés , un **AVIS CONFORME sur l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat du Pays Morcenais.

Votre conseil communautaire par délibération du 21 mai 2025 et conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, a pris en compte cet avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine.

Les personnes publiques associées notifiées ou consultées ont rendu des avis avec, pour certaines, des observations reprises dans le présent procès-verbal auxquelles vous voudrez bien répondre, même si ces avis sont parvenus après délai, le commissaire-enquêteur faisant alors siennes ces observations.

Pour ma part, j'ai formulé un certain nombre d'observations avant la mise à l'enquête publique, seule la notification du projet aux maires (L.153-40 du C.U.) a été effectuées. Mes observations seront reprises dans le présent procès-verbal auxquelles vous voudrez bien répondre

L'enquête publique a été menée du **16 juin 2025 à 9h au 3 juillet à 17h30 inclus**.

Le public a pu me rencontrer **lors de mes trois permanences au siège de la communauté de communes**, il avait la faculté de formuler ses observations par écrit :

- soit sur le registre « papier » déposés dans chacune des six mairies et au siège de la communauté de communes ;
- soit par lettre adressée au siège de la communauté de communes du Pays Morcenais, à mon attention
- soit par courriel à l'adresse mentionnée dans l'avis d'enquête publique publié, mis en ligne ou affiché réglementairement.

II. LES OBSERVATIONS

2.1.- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.2.1. – Nomenclatures des Contributions

Le CE avait prévu d'utiliser dans ce document la nomenclature suivante:

VER : observation verbale (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisé**

RCC : observation registre enquête « papier » disponible à la Communauté de communes du Pays Morcenais (suivi d'un numéro d'ordre);

RME : observation registre enquête « papier » disponible à la mairie de Morcenx-la-Nouvelle (suivi d'un numéro d'ordre) ;

RLN : observation registre enquête « papier » disponible à la mairie de Lesperon (suivi d'un numéro d'ordre); **pas utilisé**

ROE : observation registre enquête « papier » disponible à la mairie d'Onesse-Laharie (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisé**

RAE : observation registre enquête « papier » disponible à la mairie d'Arengosse (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisé**

RON : observation registre enquête « papier » disponible à la mairie d' Ousse-Suzan (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisé**

RYN : observation registre enquête « papier » disponible à la mairie d' Ygos-Saint-Saturnin (suivi d'un numéro d'ordre) ;

LET : observation par lettre remise à la commission d'enquête directement ou par courrier (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisé**

INT : observation par courriel (suivi d'un numéro d'ordre) ;

2.1.2.- Généralités sur les contributions du public

Au cours de mes trois permanences au siège de l'enquête (CC Pays Morcenais), j'ai rencontré neuf personnes, qui ont formulé trois contributions sur le registre (RCC1, RCC2 et RCC4).

Une Association a collé , sur le registre de la mairie de Morcenx la Nouvelle , une contribution de 15 pages, créant un incident, le registre n'en contenant que 8 (RME1). Le CE a coté et paraphé les pages ajoutées.

Cette même association a transmis par courriel la même contribution de 15 pages (INT1).

Une personne a formulé une contribution sur le registre de la mairie d'Ygos Saint Saturnin (RYN1).

Deux autres personnes ont transmis des contributions par internet (INT2, INT3 et INT4)

Une personne a collé une contribution de trois pages sur le registre principal (au siège de l'enquête) nécessitant un ajout de pages (cotées et paraphées par le CE) (RCC3)

2.1.3.- Bilan comptable des contributions du public

Au total dix contributions dont un doublon ont été enregistrées par le CE.

Six sur les registres papier (siège de la CC et deux communes), quatre par internet.

Parmi ces neuf contributions uniques, deux seulement relèvent du projet de modification n°1 du PLUi/H, les sept autres étant hors sujet et concernant des demandes de constructibilité de parcelles, une sur la commune d' Ousse-Suzan , une sur la commune d'Onesse-Laharie, une sur la commune associée de Garrosse- Morcenx la Nouvelle, les quatre autres sont localisées sur la commune d'Ygos Saint Saturnin

2.1.4.- Les thèmes retenus par le CE

En lien avec le dossier de projet de modification n°1 du PLUi/H :

- Pourquoi un avis conforme de la MRAe alors d'une Étude d'impact était nécessaire
- Pourquoi la suppression de la zone 2AUtn Piassot (uniquement)
- Modification OAP Léon
- îlot de pré-études OPAH-RU – sursis à statuer de 10 ans ?
- demande de réduction de la zone 1AU (Arzujanx bourg est) et suppression de l'OAP.

Sans lien avec dossier de projet de modification n°1 du PLUi/H :

- demandes de constructibilité de terrains en zone A ou N
- modification de POA (données obsolètes)

2.1.5.- Contenu des contributions du public

contributions	Réponse et Prise en compte par la collectivité
La Nouvelle Morcenx contribution sur 15 pages RME 1 – INT 1	
A. Programme d’Orientations et d’Actions – POA Un document recyclé, dont la majorité des données chiffrées sont inexactes, et périmées et qui a déjà été fourni lors de la révision du PLUi/H en 2022 avec ces mêmes incohérences, tant sur le fond que sur la forme, mais qui est utilisé à nouveau pour la modification N°1 de ce même PLUi/H sans aucune actualisation, ni correction. Il est à se demander si quelqu’un l’a même lu quand on y retrouve des données qui concernent Mont-de-Marsan ? Comment, dans ces conditions, la CCPM a t’elle pu élaborer une politique de l’habitat basée sur des enjeux stratégiques à partir d’une base fausse qui a priori aurait déjà été fournie en février 2020 ? Compte tenu de ce qui précède, et du manque de sérieux global qui a présidé à la rédaction de ce document par le bureau d’étude contractualisé, et en l’absence d’observations de la part de la CCPM lors de l’accusé réception de celui-ci, l’association La Nouvelle Morcenx s’oppose à la validation de la totalité de ce document, et en conséquence aux OPA qui en découlent. En effet, les conséquences qui en résultent essentiellement pour la population du bourg de Morcenx, sur ses citoyens et ses commerçants qui subissent déjà un sursis à statuer de 10 ans sur un périmètre ciblé, ainsi qu’une opération OPAH-RU, assortie d’une opération façades, d’une étude mobilité et d’une étude petite ville de demain, ne sont pas anodines en terme de ventes de biens (forcées ou pas), de préemption de la part de la CCPM, et de délocalisation de commerces. Tout ce qui est préparé par la Communauté de Communes du Pays Morcenais en terme d’objectifs et de plan d’actions sur l’habitat étant basé sur cette étude qui est erronée, l’association La Nouvelle Morcenx demande donc à ce que cette modification N°1 datée de février 2025 du PLUIH soit annulée et refaite, sur des bases saines et sérieuses	
B. RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPLÉMENTAIRE Page 6 - Point II : l’examen au cas par cas « ad hoc » L’autorité environnementale n’a pas exigé la réalisation d’une évaluation environnementale bien que les modifications apportées dans le document présenté impactent directement le milieu naturel (voir points suivants). LNM s’étonne de l’avis conforme de la MRAE délivré le 15/04/2025, cette dernière aurait pu exiger une étude environnementale permettant, au moins partiellement, de répondre aux observations que cette autorité avait formulées dès	

2020.

Page 22 - Point III.3 : suppression de la zone 2AUtn de Piassot. Il est étonnant que cette zone seule fasse l'objet d'une suppression alors qu'une zone identique est maintenue sur le site de Menjuc. En effet, les deux zones sont très proches, et rencontrent les mêmes difficultés soulignées par Madame la Préfète. Si la parcelle C256 est classée Ns il faudrait que les parcelles de Menjuc soient également classées Ns afin de préserver une unité géographique, et environnementale. Dans la précédente consultation, concernant les parcelles de Piassot et Menjuc, l'ONF avait écrit que ce classement en 2AUtn ne *"semble pas très opportun dans l'intérêt ni pour la forêt ni pour la future Réserve Naturelle Nationale... Une ouverture d'hébergement touristique serait source d'importantes nuisances anthropiques"*. La réponse apportée par la modification proposée n'est pas suffisante. On notera que la parcelle C256 appartient au propriétaire privé de l'airial situé sur la parcelle C383, les parcelles de Menjuc appartiennent au Département. On note également que la parcelle A489 située de l'autre côté du lac aurait pu faire l'objet d'un changement en réintégrant la zone Ns. En effet, aucun projet annoncé ne justifie le maintien de cette parcelle en zone 2AUtn si ce n'est afin de permettre au propriétaire de faire de la spéculation foncière, dans la mesure où la parcelle A512, propriété du SMATA, consacrée à un futur appel à projet écotouristique est située dans le prolongement. Notons que le maintien de ces parcelles en zone 2AUtn témoigne **Page 29** - Point IV.1 : modification de l'OAP du site d'Arjuzanx. Contrairement à ce qui est mentionné, les modifications proposées dans le cadre de l'OAP (voir page 30) ont un impact environnemental qui n'avait pas fait l'objet d'une étude préalable.

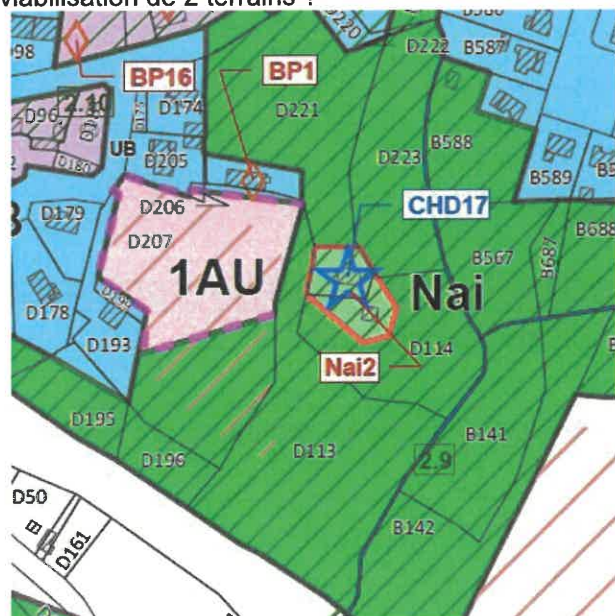
Page 30 - Point IV.2 : modification de l'OAP « Léon ». L'accès initialement prévu pour accéder à l'îlot doit être maintenu. Supprimer sa disposition stricte donnerait la possibilité de créer une voie d'accès carrossable « *plus au nord de la zone* ». Cette disposition est contraire à la sauvegarde de la trame verte et bleue puisqu'il faudrait créer un accès en amputant l'actuel cheminement piétonnier autour du lac. De plus, la personne qui s'est portée acquéreur de la propriété de la commune est également propriétaire limitrophe des parcelles sur lesquelles est implantée la servitude actuelle d'accès. Il n'y a pas donc aucune raison de prévoir un autre accès. Par ailleurs, Il est faux d'affirmer que XL Habitat va créer 12 logements locatifs sociaux en compensation sur le secteur car il s'agit principalement de logements existants qui vont être rénovés, voire démolis et reconstruits. Il conviendrait de conserver le logement locatif social (LLS) qui était prévu initialement sur la zone. Par ailleurs la zone a été classée en 1AU et non en 2AUtn, il s'agit donc

d'urbaniser le secteur « à vocation principalement d'habitat » et non pour une activité touristique.

Page 32 - Point IV.3 : Îlots de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Un permis de sursis à statuer a été pris par le Conseil municipal le 11/04/2024 pour une durée de 10 ans, ce qui paraît illégal en terme de durée. LNM a interpellé Madame la préfète à ce sujet le 19/06/2024. Cette délibération établit un « **périmètre d'étude pour permettre à la commune d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux et de construction ou d'installation qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg de Morcenx-la-nouvelle** ». 1/ Sur le fondement juridique de cette décision. Il nous apparaît qu'au vu du 3ème considérant de la délibération, s'il s'agit d'un sursis à statuer au titre de **l'article L424-1 du code de l'urbanisme, que celui-ci a une durée limitée à deux ans et doit être motivé** ; seule la décision de prise en considération cesse de produire son effet si dans un délai de **10 ans** à compter de son entrée en vigueur l'exécution des travaux publics ou **de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Or, ce n'est pas ce qui est écrit dans la délibération, qui paraît être un raccourci entre le délai juridique du sursis à statuer limité à deux ans et celui de 10 ans** pour la réalisation de l'opération. Par contre, s'il s'agissait d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPAG) la durée maximale du sursis à statuer serait limitée à 5 ans. L'absence de précision dans la rédaction sur le type et la nature de l'outil juridique utilisé - même s'il est fait référence à l'article L424-1- nous paraît de nature à compromettre la bonne compréhension des usagers morcenais du délai réel légal de ce sursis à statuer, et ce d'autant qu'il s'agit d'un document qui fait grief et qui est opposable aux tiers. LNM comprend la nécessité pour la municipalité de gérer l'aménagement du centre-bourg et donc de l'ORT. Pour autant, il nous apparaît que le délai maximal de 10 ans retenu durant lequel il sera opposé possiblement un sursis à statuer est excessif, d'autant qu'il excède la durée du mandat du Maire. Aucune base réglementaire ou législative n'entoure ce délai de 10 ans. 2/ Sur la production de documents motivant de la décision de surseoir à statuer. Cette délibération, motivée par l'Opération de Revitalisation du Territoire 2021-2026 (ORT) signée le 9.11.2022, a fait l'objet d'un simple **plan joint en annexe portant sur le périmètre concerné, sans plus d'explication**. Comme indiqué dans la délibération, le PLUi/H de 2015 modifié et approuvé lors du Conseil Communautaire du 19 janvier 2022, notamment la partie PLH, n'a pas été joint celui-ci devant être actualisé plus tard. Or, compte tenu des enjeux sur l'habitat des Morcenais, il aurait été utile de livrer aux élus un

dossier plus étoffé avec un PLUi/H actualisé. L'absence de pièces annexes nous conduit donc à nous interroger sur la recevabilité de cette délibération. On notera que depuis, la municipalité a également mis en place le Permis de louer qui s'applique notamment sur cette zone. On doit comprendre que ces dispositions visent à permettre à la municipalité d'effectuer les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des futurs îlots (p.35). Il est pour le moins paradoxal d'annoncer que certains immeubles pourtant situés sur les îlots concernés ne feront pas l'objet de ces acquisitions (ex. « <i>un bâtiment à l'angle Sud-Est, propriété de la Banque Populaire</i> » p.34).	
Mme Marie Christine SARREMEJEAN (RCC3)	
Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain à Arjuzanx, laquelle contient deux bâtisses sur environ 3 hectares. Suite au décès de mon mari, j'ai pris la décision de vendre le patrimoine familial, qu'il avait toujours géré. Habitant à Sabres ; la distance, les charges, et le fait d'être seule à 81 ans ne me permettent pas d'assumer ces obligations. Aussi je suis actuellement engagée dans la vente de ces 2 maisons anciennes avec l'agence Je comprends que l'état de vétusté de ces « landaises » nécessite une réhabilitation importante et onéreuse. Suivant les conseils de l'agence immobilière, et afin de vendre indépendamment les 2 maisons, j'ai fait intervenir un géomètre pour redéfinir les limites d'origine de chaque arial, régulariser une servitude d'accès ? Ce géomètre m'a alors averti du zonage de ma parcelle vacante : 1AU classée en terrain constructible dans le but de créer un lotissement de 4 maisons. Je me suis alors tournée vers la Maire déléguée du village d'Arjuzanx afin de connaître mes possibilités de vente avant de faire venir le géomètre. « Le tout à l'égout ne dessert pas cette parcelle, en plus il faudrait une pompe de relevage... Il faut aussi viabiliser les terrains en eau et électricité, c'est une obligation pour les vendre ! Le coût des travaux atteindrait alors une somme supérieure à la valeur foncière des parcelles ! C'est la raison pour laquelle je vous demande de bien vouloir étudier la possibilité de rendre la constructibilité de mon terrain par étape : Je vous joins le projet potentiel réalisé par le géomètre : Deux terrains d'environ 1500m², chacun profitant d'une entrée indépendante et en assainissement autonome. A proximité immédiate de l'école et des maisons existantes. Situé au centre bourg du village, en face du lac, pensez-vous acceptable de m'autoriser à réaliser la	

viabilisation de 2 terrains ?



Contributions Hors Sujet

Mmes LOUBERE, Pierrette et LOUBERE, Nathalie, 432 route de Beylongue à OUSSE-SUZAN sollicitent le classement en zone constructible de leurs parcelles F 1128, F 1092 et F 1095, situées à proximité du centre bourg d'Ygos Saint Saturnin, actuellement classées en zone A (**RCC1**)

M. RENOU, Hervé, 1075 route du Brac à GARROSSE – MORCENX LA NOUVELLE, sollicite le reclassement de la parcelle C 429 en zone U. Elle est actuellement en zone A du PLUi/H. (**RCC2**)

M. DAVALOS Jean Michel En 2010 j'ai acheté un bien à Ousse-Suzan. Ce bien se situe 207 Impasse Larrivière à Ousse-Suzan Parcelles A 607 et A 119 , et se compose d'un chalet de 28 m2 et un terrain de 3000m2. Ce bien était en zone U. En 2023 quand j'ai

voulu vendre ce bien la mairie m'a signalé que mon terrain avait zoné N au PLUi/H .Ce qui implique une perte de valeur importante. De plus cela empêche la construction d'une maison familiale puisque faire une extension de 14m2 n'a aucun sens. De plus ce terrain est entièrement viabilisé avec une fosse sceptique et tous les branchements nécessaires. De plus ce bien est entouré de plusieurs constructions. Je vous demande donc de remettre mon terrain en U afin de le rendre constructible. (INT2)	
Mme DEVAUX Nathalie conteste le refus de construire un abri de jardin qui lui a été opposée (RYN 1)	
M. LOUBERE Nicolas, souhaite reconstruire la maison ruinée qui se trouve sur la parcelle F 1348 à Ygos Saint Saturnin (INT 3)	
M. LOUBERE Nicolas, souhaite qu'une partie de la parcelle G 1740 soit constructible (INT 4)	
M et Mme DUPOUY Frédéric souhaitent que les parcelles M393 et M398 sur la commune d'Onesse-Laharie soit constructible (RCC4)	

2.2. LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES NOTIFIÉES OU CONSULTÉES

Observations :	Réponse et prises en compte de la collectivité
SEPANSO 40 :	
Nous sommes satisfaits de lire que, pour répondre aux prescriptions de Madame la Préfète des Landes à l'issue de l'approbation du PLUIH en 2022, vous retirez la zone Nts autour du lac d'Arjuzanx pour la classer en Ns. Nous apprécierions que la seconde zone du tour du Lac 2AUtn - Menjuc - Soit annulée et classée en Ns	
- 1AU ; Arjuzanx - Leon (Au nord, Zone Mitoyenne à la Réserve Naturelle Nationale) Modification des règles OAP. - Nous réprouvons ce choix. - L'Orientation et de Programmation d'Aménagement LEON, dans ses dispositions initiales strictes pour l'habitat fait l'effort de la mixité en permettant aux populations moins favorisées d'accéder au logement dans un site naturel. Il introduit l'habitat collectif ouvert sur le lac. L'habitat locatif y trouve sa place pour 1/3 des logements dont 4 logements sociaux. - La rédaction initiale prévoit un accès venant de l'est	

avec des dispositions incitatives pour limiter les zones de voirie aménagée. - Dans la version révisée, ne subsiste plus que l'obligation de 5 logements minimum. Les modalités d'accès disparaissent et toute liberté est laissée pour choisir l'accès. Ne subsiste plus que le « cheminement doux ». Quid du sens donné au « cheminement doux » ? Il existe par ailleurs au nord de la Zone « LEON » un chemin de circulation automobile, implanté dans la Réserve Naturelle Nationale. Jusqu'à présent, ce chemin est réservé exclusivement pour les besoins de Service et de Secours. Votre suppression des règles initiales et l'absence de nouvelles règles de circulation ouvre la porte à la spéculation en faveur d'un tourisme **** et personne ne peut nous assurer que le chemin de la Réserve au nord ne soit pas « emprunté occasionnellement » par les futurs résidents de la future Résidence privée de tourisme. Pour mémoire Le règlement pièce écrite stipule pour les zones classées 1AU : - Elle comprend un secteur ... qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. - Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation ; Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² ; en outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements ;	
UY en Ns/N et N en Ns : Morcenx-La-Nouvelle ; - Nous restons sceptiques quant à l'efficacité de ce choix. L'auteur écrit « vouloir mieux adapter le zonage à une réalité de terrain et de clarifier les intentions des élus de préserver certains secteurs » - La création d'une zone de milieux humides d'environ 8000,00 m² est proposée dans la parcelle BL33, le surplus de superficie entourant la future zone Ns restera toujours en UY (zone à vocation économique). A noter une rupture de la zone Ns au passage de la voie ferrée. - Quel avenir écologique peut avoir une zone humide, enclavée dans une zone économique où se côtoient, garages et parc automobiles, usines de traitement de déchets, usine de transformation du bois, voie ferrée (etc) ? Les conditions d'existence équilibrée et favorable à la biodiversité ne sont pas réunies et contrairement à ce qui est écrit le simple fait de classer ne garantit rien : ni impact environnemental positif, ni préservation du cortège d'espèces associées végétales et animales.	

CLÔTURES : - UE et UY : modification des règles pour les clôtures « Des hauteurs supérieures à celles imposées pourront être acceptées si elles sont justifiées par la sensibilité, la nature ou la sécurité du lieu à protéger ». « L'impact environnemental des milieux naturels est neutre ». - Nous émettons une forte réserve aux modifications des règles. Certes l'impact environnemental des milieux naturels peut sembler neutre. - La faune se déplace dans son aire naturelle et, lorsque l'urbanisation colonise ces aires, par défaut elle continue d'occuper (partiellement) les milieux urbanisés. Il faut en tenir compte. - Également, les constructions et équipements urbains sont des éléments constitutifs de notre environnement humain, social et paysager quotidien. Les clôtures peuvent être assimilées à de obstacles volontaires pour limiter voir totalement obérer notre champ visuel (pollution visuelle) et notre bien-être. Votre proposition d'accepter de déroger vient bouleverser nos paysages et donne l'impression de vouloir canaliser et réduire le champ visuel des usagers. Plutôt que d'autoriser des clôtures, il faut rechercher d'autres solutions. - A et N : clôtures et limites séparatives - Nous apprécions ce choix ; Interdire les murs en milieu naturel est une bonne initiative.	
- Ua : Interdiction des containers - Nous serons toujours favorables aux propositions d'aménagements qui respectent la Nature. L'interdiction des containers est une proposition utile pour notre environnement.	
- U-A-N : Emplacement réservé ; piste cyclable - Nous aurions apprécié une proposition plus ambitieuse en faveur de la mobilité douce et particulièrement des pistes cyclables. Votre proposition est trop limitée. Ce mode de déplacement et de découverte de la Nature et des différents milieux est insuffisamment développé dans le Pays Morcenais. - Les emplacements réservés pour pistes cyclables doivent être inscrits dès à présent sur la totalité du territoire et prolongés jusqu'à ARENGOSSE, YGOS-SAINT-SATURNIN et OUSSE-SUZAN.	
DDTM 40 avis parvenu hors délai, le CE fait siennes les observations	

En ce qui concerne le règlement des zones A et N : Concernant la possibilité de construire des abris pour animaux en zones A et N, il est rappelé que ces derniers devront prendre en compte le risque incendie de forêt, à savoir respecter un recul minimum de 12 m par rapport à une zone d'aléa fort et ne devront pas constituer un ajout de bâti isolé.	
En ce qui concerne le règlement graphique des zones A et N : Pour la proposition de nouveau changement de destination à Arengosse (D 416), la délivrance d'une autorisation ne pourra être autorisée que sous réserve de la prise en compte du risque incendie de forêt (renvoi aux conditions particulières du règlement des zones A et N en page 126 du règlement). Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme concernées par les changements de destination, en zone N, seront soumises à un avis de la CDNPS	
La remarque ci-après ne concerne pas spécifiquement cette procédure. Elles sont mentionnées pour une prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du document. : <u>Remarque générale sur la prise en compte du risque inondation par remontée de nappe</u> Le territoire communautaire est partiellement concerné par le risque de remontée de nappes au travers de deux phénomènes : les inondations de caves par remontée de nappes et les inondations par débordement de nappes. Au-delà d'une interdiction des caves et des sous-sols, pour les secteurs concernés par le risque inondations par débordement de nappe, le règlement devra imposer la rehausse des planchers des constructions au minimum de +0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur.	

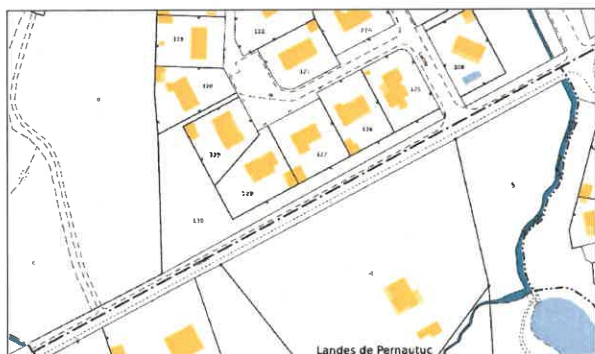
2.3.- LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEURS

Observations	Réponse et prise en compte par la collectivité
Les ER projetés ont bien été reportés sur les tableaux récapitulatifs des plans du règlement graphique, mais tous les éléments nécessaires à la légalité des ER ne figurent pas sur ces tableaux. En effet, la destination, l'emplacement, les caractéristiques (longueur/largeur), et le bénéficiaire doivent être mentionnées (pour les voiries publiques (articles L. 151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme)). Ici, l'emprise n'a pas été reportée, même si toutes les parcelles impactées sont listées. Il y	

aurait lieu de rectifier ces erreurs .

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de mentionner les parcelles, propriétés de la commune de **MORCENX LA NOUVELLE** dans la liste des parcelles impactées par une bande de 6m parallèle à la route départementale 227.

Il ne devrait pas y avoir lieu d'impacter les parcelles **AC 125, AC 126, AC 127, AC 128**, en raison de la configuration de la parcelle AC 130, qui constitue une bande de terre entre les propriétés clôturées et l'emprise de la route départementale, d'autant que la parcelle AC 130 est propriété de la commune de MORCENX LA NOUVELLE. *Le coût de la piste cyclable envisagée serait considérablement augmentée si les quatre parcelles mentionnées ci-devant devaient être impactées (démolition des murs de clôture et de bâtiments/ reconstruction des clôtures et de bâtiments)*



Les vérifications effectuées sur l'ensemble du rapport de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi/H opposable mettent en exergue :

- l'absence du tableau récapitulatif de tous les ER du PLUi/H dans le règlement écrit (*même si celui-ci renvoie au règlement graphique*) ;
- l'absence des emprises (*surface , ou bande de x mètres de large*) des ER , dans les tableaux des plans de zonage des différentes communes.

Les surfaces des ER figurent bien dans les tableaux du Rapport de présentation partie III – sous-partie E – 1 explications des choix des erreurs. **Il s'agit bien d'erreurs matérielles commises dans les deux parties du règlement.**

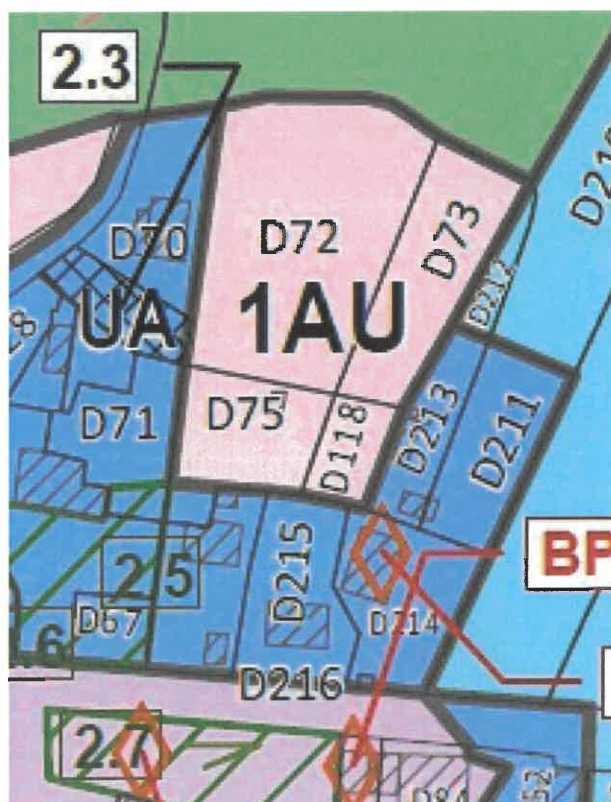
Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs matérielles dans le cadre de la présente procédure de modification, d'autant que l'ER 2.3 à Arzujanx est nécessaire à la desserte de la zone 1 AU objet de l'OAP modifiée « Léon » par la présente procédure.

Concernant l'OAP « Léon », la superficie de la zone est de 5125m², pour remplir l'objectif de **11 logements /ha**, il serait nécessaire **d'en imposer 6** au lieu 4 à 5, et de modifier l'exemple d'implantation (qui n'en présente que 4) ainsi que les dispositions

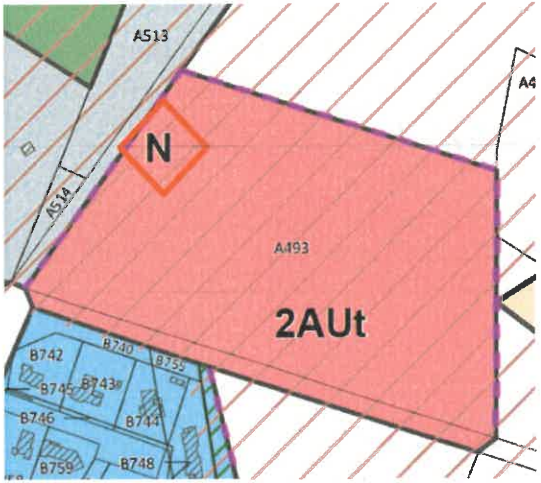
qui préconisent 4 à 5 logements. La commune de Morcenx la nouvelle, partiellement propriétaire du foncier secteur 1AU (D72, D 75) vend ces parcelles ainsi que la parcelle D 76 . L'acquéreur étant un familier de la propriétaire décédée de la parcelle D70.

Si il réalise également l'acquisition des parcelles D 118 et D73. **La servitude d'urbanisme instaurée sur sa parcelle D.70 (ER 2.3).au profit de la commune n'aurait plus lieu d'être.**

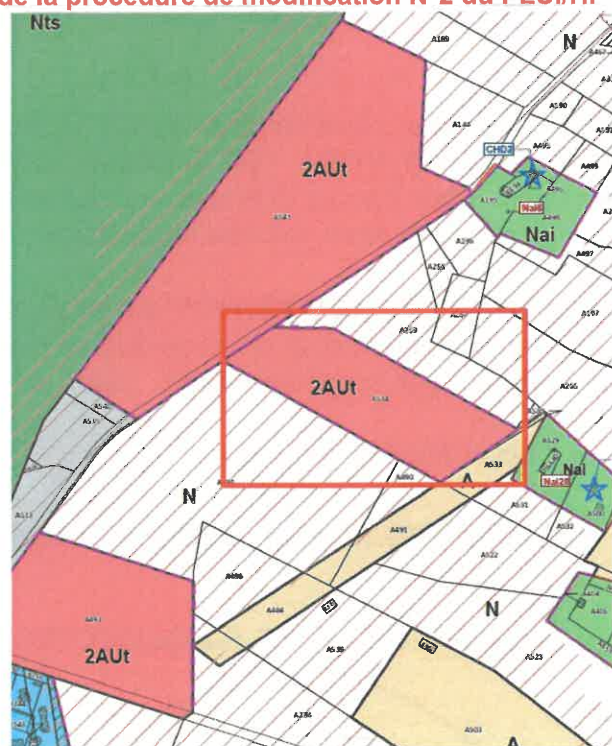
La possession de l'ensemble des parcelles D70, D72,D73, D.75, D 76 et D 118 permettra des accès soit par la parcelle D70 soit par la parcelle D 76.



Dans le règlement graphique relatif à la commune associée d'Arzujanx, sur la carte page 2 de l'atlas pour la parcelle A 493 portant la coloration du zonage **2AUt**, possède une **identification 2AUt** et une **identification N (parasite)**. **Il y aurait lieu de retirer le marquage N qui constitue une erreur matérielle.**

	
On peut lire en page 31 du Rapport de présentation de l'élaboration du PLUi/H, partie II – Diagnostic territorial) : « Par ailleurs, conformément à l'article R.332-13 I 1° du Code de l'Environnement, « La décision de classement et le plan de délimitation de la réserve naturelle sont reportés s'il y a lieu : 1° En annexe au plan local d'urbanisme, au plan d'occupation des sols maintenu en vigueur ou au plan de sauvegarde et de mise en valeur, dans les conditions prévues aux articles L. 313-1 et L. 153-60 du code de l'urbanisme [...] ». les vérifications effectuées sur les documents mis en ligne sur le site www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ne permettent pas de trouver le décret n° 2022-1213 du 2 septembre 2022 portant création de la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx (Landes) et le plan de délimitation de la réserve. Il y aurait lieu d'annexer, par arrêté du président de l'EPCI, ces documents (décret et plan) au PLUi/H	
Dans son recours gracieux, Madame la préfète des Landes mentionne sur la commune déléguée d'Arjuzanx : les zones Nts, 2AUt et la zone 2AUtn de Piassot. Dans sa réponse, le président de la CC Pays Morcenais ne prend des engagements que sur les zones Nts et la zone 2AUtn. Les zones 2AUt ont été maintenues en l'état, au motif que le foncier de ces zones était public et que la collectivité avait la main mise sur ces zones. Ces zones sont constituées par les parcelles A 541, A 534 et A 493. Le CE a sollicité auprès des services « urbanisme » de la mairie de Morcenx la Nouvelle, l'identification des propriétaires. Il s'avère que si deux des trois parcelles sont propriété du Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de lieux (les parcelles A 541 et A 540 sont issues de la division de la parcelle A 537) , la parcelle A 534 appartient à un particulier. La collectivité n'a pas main mise sur toutes les zones 2AUt sur le secteur d'Arjuzanx. Il y aurait lieu pour rectifier cette « erreur » et	

déferer aux demandes de Mme la Préfète, d'effectuer les modifications nécessaires en le joignant à la procédure de modification n°1 après avoir pris un arrêté complémentaire d'engagement de la procédure de modification N°2 du PLUi/H.



Les registres d'enquête « papier » clôturés ont été remis sous Bordereau de Dépôts de Pièces le 4 juillet 2025 à la chargée d'accueil de la CC Pays Morcenais.

Les copies des contributions internet ont été annexées au registre principal d'enquête (celui du siège de la CC Pays Morcenais) ainsi que les contributions provenant des registres de Morcenx la Nouvelle et Ygos Saint Saturnin.

Il est annexé au présent, le dossier complet établi par un géomètre expert, ce qui permet de comprendre la demande de Mme Marie Christine SARREMEJEAN

III.- NOTIFICATION

Le présent procès-verbal de synthèse des observations a été dressé, conformément à l'article R.123-28 du Code de l'Environnement, par le commissaire-enquêteur afin d'avoir tous les éléments nécessaires pour former son avis, et donner à l'autorité communautaire ces mêmes éléments pour qu'elle puisse prendre sa décision.

Il a été notifié à **Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY** qui en a reçu copie, après avoir été informée que le maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours pour y répondre, sous la forme d'une délibération du conseil communautaire, signe avec nous le présent document.

A MORCENX LA NOUVELLE, le 7 juillet 2025 à 10 heures.

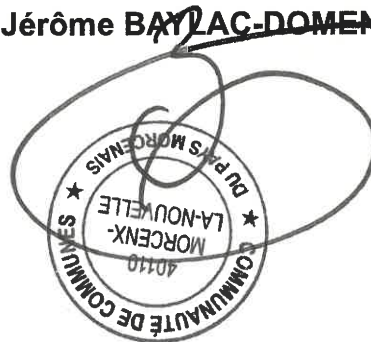
Le commissaire-enquêteur :

Le président de la CC Pays Morcenais :

M. Daniel DECOURBE



M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY





MAIRIE de SINDÈRES

**DELIBERATION****DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 AVRIL 2024.**

Conseillers en exercice	:	33
Présents	:	23
Pouvoirs	:	4
Absent excusé	:	1
Absents	:	5

L'an deux mille vingt-quatre, le onze Avril, à dix-neuf heures, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire et sur convocation qui leur a été adressée le vingt-neuf Mars deux mille vingt-quatre.

Etaient présents :

M. Paul CARRERE, Maire,
M.M. Isabelle CANTEGREIL, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY, Rose-Marie ABRAHAM, Claude LABORDE, Christelle GUILHEMSAN, Yannick VILLATORO, Anaïs CADIS, Nathalie MOMEN, Adjointes
M.M. Philippe BOUCHONNEAU, Martine COULOUDOU, Daniel REISEMBERG, Alain CLOUTOUR, Marie-Christine ALTIMIRA, Pascale MOURIERE, Véronique CARRERE, Angéline GUILHEMSAN, Nacira LAROUSSE, Christian PIT, Arnaud BRUNET, Philippe ESPUNA, Katia LEFEVRE, Anaïs BAREYT

Absents excusés ayant donné Pouvoirs :

M. Daniel BIREMONT à M. Alain CLOUTOUR
M. Didier STEVENIN à M. Yannick VILLATORO
M. Michel GOURDON à M. Claude LABORDE
M. Nicolas MATHIO à M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Absent excusé :

M. Mickael EECKHOUDT

Absents :

M.M. Cyril BIREMONT, Céline BROQUERE, Luc SCOGNAMIGLIO, Pierre GALIBERT, Annick CREISMEAS

Secrétaire de séance :

M. Claude LABORDE

Point 07 de l'ordre du jour.**Délibération n° 2024.39.**

Objet : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER AU TITRE DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME



Point 07 de l'ordre du jour.

Délibération n° 2024.39.

Objet : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER AU TITRE DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que les actions prioritaires précisées dans la convention cadre ORT sont en phase pré-opérationnelles et qu'il s'agit d'en sécuriser la mise en œuvre,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L424-1 ;

VU la convention d'adhésion dans le programme Petites Villes de Demain du 21 mai 2021 ;

VU l'étude urbaine intitulée « plan de référence » réalisée sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle en lien avec le programme Petites Villes de Demain, ayant permis d'élaborer un projet global et multithématiques de revitalisation du centre-bourg de Morcenx ;

VU la convention reconnue comme valant Opération de Revitalisation du Territoire précisant les engagements des différents partenaires pour 2021-2026 signée le 9 novembre 2022 entre l'Etat, le Conseil Départemental des Landes, la Commune et la Communauté de Communes de Pays Morcenais ;

VU l'arrêté du 22 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 31 décembre 2020 constatant le classement de communes, dont Morcenx-la-Nouvelle, en zone de revitalisation des centres-villes ;

CONSIDERANT les orientations stratégiques issues du plan de référence et les fiches actions qui en découlent, telles que la valorisation du patrimoine architectural et urbain, le réinvestissement des espaces publics, la préservation de la diversification de la fonction marchande et économique du cœur de ville ou encore l'amélioration du parc de logements privés et l'action de renouvellement urbain sur deux îlots stratégiques ;

CONSIDERANT qu'il convient de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreux les futurs projets qui contribueront à la revitalisation du centre-bourg ;

CONSIDERANT qu'il s'avère judicieux, en application de l'article L424-1 du code de l'urbanisme, d'instituer un périmètre d'études pour permettre à la commune d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux et de construction ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-bourg ;

PROPOSE :

ARTICLE 1 : d'instaurer un périmètre de sursis à statuer conformément au plan joint en annexe, délimitant les terrains concernés par le projet de revitalisation du centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle, conformément aux dispositions de l'article L424-1 du code de l'urbanisme. Par souci de cohérence, le périmètre de l'ORT est retenu ;

ARTICLE 2 : de dire qu'un sursis à statuer pourra alors être opposé à toute demande d'autorisation des droits des sols qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet de revitalisation du centre-bourg ;

ARTICLE 3 : de préciser que ce périmètre de sursis à statuer devra être annexé au PLUIH du Pays-Morcenais par arrêté de mise à jour du PLUIH ;

ARTICLE 4 : de préciser que ce périmètre entrera en vigueur à compter du 1^{er} jour de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicités, à savoir :

- Affichage en mairie de Morcenx-la-Nouvelle pendant un mois ;
- Mention dans un journal habilité à recevoir les annonces légales et diffusé dans le Département ;



ARTICLE 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération ;

Après débats,
Le Conseil Municipal, à mains levées, à l'unanimité

.DECIDE d'instaurer un sursis à statuer sur le périmètre de l'ORT,
.AUTORISE Monsieur le Maire à engager en tant que de besoin la procédure selon les articles ci-dessus.

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que conformément à l'article R421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative le Tribunal Administratif de Pau peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication, transmission aux services de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicités requises. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

Fait à Morcenx la Nouvelle, le 11/04/2024.

Le Secrétaire de séance,
Claude LABORDE.

Le Maire,
Paul CARRERE.

Copies : Préfecture
Chrono – Dossier CM
Compta. – Dossier CA
CCPM

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

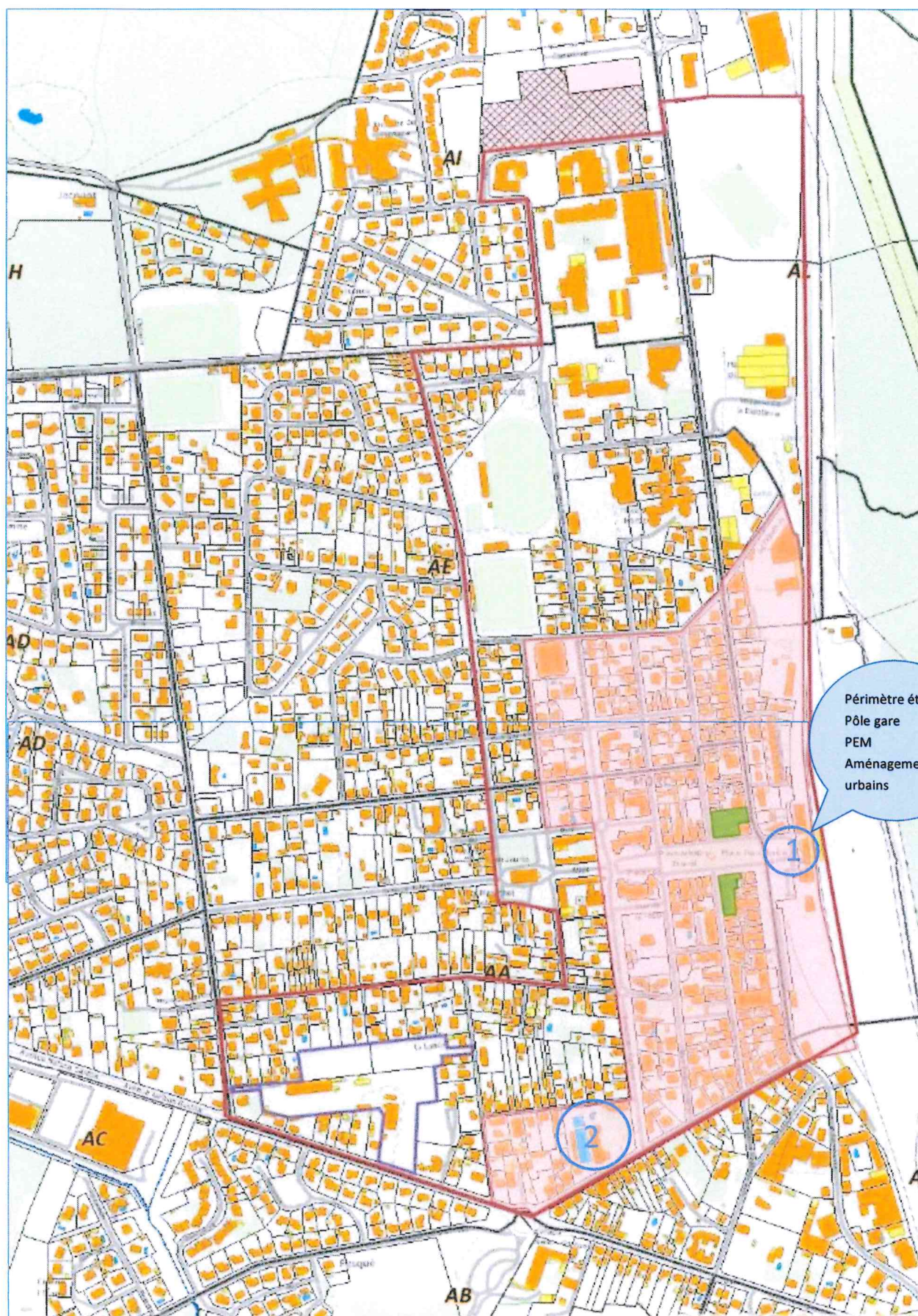
Publié le 15/04/2024

ID : 040-200084713-20240411-2024_39-DE





Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT



Périmètre étude
Pôle gare
PEM
Aménagements
urbains

— Périmètre du secteur d'intervention ORT

1/ Périmètre étude pôle gare/PEM/Aménagements urbains/Plan de circulation/Plan de stationnement

2/ Projet ancienne piscine : MAM/Micro-crèche/logements

— Périmètre étude OPAH-RU

■ Ilots pressentis étude OPAH-RU

— OAP Lapeyre

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

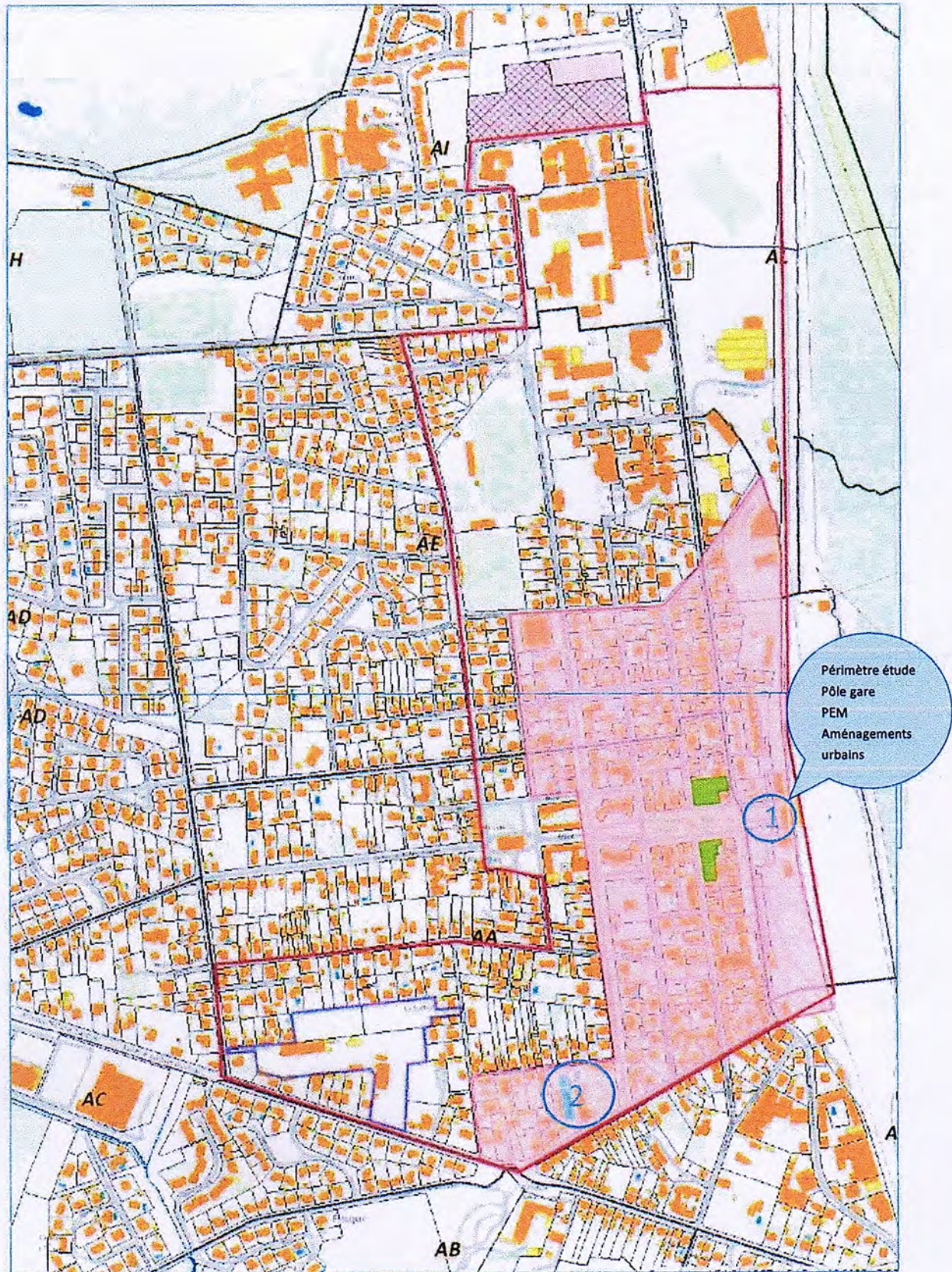
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024

ID : 040-200084713-20240411-2024_39-DE



Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT



— Périmètre du secteur d'intervention ORT

1/ Périmètre étude pôle gare/PEM/Aménagements urbains/Plan de circulation/Plan de stationnement

2/ Projet ancienne piscine : MAM/Micro-crèche/logements

— Périmètre étude OPAH-RU

■ Ilots pressentis étude OPAH-RU

— OAP Lapeyre



MAIRIE de SINDÈRES

**DELIBERATION****DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 AVRIL 2024.**

Conseillers en exercice	:	33
Présents	:	23
Pouvoirs	:	4
Absent excusé	:	1
Absents	:	5

L'an deux mille vingt-quatre, le onze Avril, à dix-neuf heures, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire et sur convocation qui leur a été adressée le vingt-neuf Mars deux mille vingt-quatre.

Etaient présents :

M. Paul CARRERE, Maire,
M.M. Isabelle CANTEGREIL, Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY, Rose-Marie ABRAHAM, Claude LABORDE, Christelle GUILHEMSAN, Yannick VILLATORO, Anaïs CADIS, Nathalie MOMEN, Adjointes
M.M. Philippe BOUCHONNEAU, Martine COULOUDOU, Daniel REISEMBERG, Alain CLOUTOUR, Marie-Christine ALTIMIRA, Pascale MOURIERE, Véronique CARRERE, Angéline GUILHEMSAN, Nacira LAROUSSE, Christian PIT, Arnaud BRUNET, Philippe ESPUNA, Katia LEFEVRE, Anaïs BAREYT

Absents excusés ayant donné Pouvoirs :

M. Daniel BIREMONT à M. Alain CLOUTOUR
M. Didier STEVENIN à M. Yannick VILLATORO
M. Michel GOURDON à M. Claude LABORDE
M. Nicolas MATHIO à M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Absent excusé :

M. Mickael EECKHOUDT

Absents :

M.M. Cyril BIREMONT, Céline BROQUERE, Luc SCOGNAMIGLIO, Pierre GALIBERT, Annick CREISMEAS

Secrétaire de séance :

M. Claude LABORDE

Point 07 de l'ordre du jour.**Délibération n° 2024.39.**

Objet : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER AU TITRE DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME



Point 07 de l'ordre du jour.

Délibération n° 2024.39.

Objet : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER AU TITRE DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que les actions prioritaires précisées dans la convention cadre ORT sont en phase pré-opérationnelles et qu'il s'agit d'en sécuriser la mise en œuvre,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L424-1 ;

VU la convention d'adhésion dans le programme Petites Villes de Demain du 21 mai 2021 ;

VU l'étude urbaine intitulée « plan de référence » réalisée sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle en lien avec le programme Petites Villes de Demain, ayant permis d'élaborer un projet global et multithématiques de revitalisation du centre-bourg de Morcenx ;

VU la convention reconnue comme valant Opération de Revitalisation du Territoire précisant les engagements des différents partenaires pour 2021-2026 signée le 9 novembre 2022 entre l'Etat, le Conseil Départemental des Landes, la Commune et la Communauté de Communes de Pays Morcenais ;

VU l'arrêté du 22 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 31 décembre 2020 constatant le classement de communes, dont Morcenx-la-Nouvelle, en zone de revitalisation des centres-villes ;

CONSIDERANT les orientations stratégiques issues du plan de référence et les fiches actions qui en découlent, telles que la valorisation du patrimoine architectural et urbain, le réinvestissement des espaces publics, la préservation de la diversification de la fonction marchande et économique du cœur de ville ou encore l'amélioration du parc de logements privés et l'action de renouvellement urbain sur deux îlots stratégiques ;

CONSIDERANT qu'il convient de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreux les futurs projets qui contribueront à la revitalisation du centre-bourg ;

CONSIDERANT qu'il s'avère judicieux, en application de l'article L424-1 du code de l'urbanisme, d'instituer un périmètre d'études pour permettre à la commune d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux et de construction ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-bourg ;

PROPOSE :

ARTICLE 1 : d'instaurer un périmètre de sursis à statuer conformément au plan joint en annexe, délimitant les terrains concernés par le projet de revitalisation du centre-bourg de Morcenx-la-Nouvelle, conformément aux dispositions de l'article L424-1 du code de l'urbanisme. Par souci de cohérence, le périmètre de l'ORT est retenu ;

ARTICLE 2 : de dire qu'un sursis à statuer pourra alors être opposé à toute demande d'autorisation des droits des sols qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet de revitalisation du centre-bourg ;

ARTICLE 3 : de préciser que ce périmètre de sursis à statuer devra être annexé au PLUIH du Pays Morcenais par arrêté de mise à jour du PLUIH ;

ARTICLE 4 : de préciser que ce périmètre entrera en vigueur à compter du 1^{er} jour de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicités, à savoir :

- Affichage en mairie de Morcenx-la-Nouvelle pendant un mois ;
- Mention dans un journal habilité à recevoir les annonces légales et diffusé dans le Département ;



ARTICLE 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération ;

Après débats,
Le Conseil Municipal, à mains levées, à l'unanimité

.DECIDE d'instaurer un sursis à statuer sur le périmètre de l'ORT,
.AUTORISE Monsieur le Maire à engager en tant que de besoin la procédure selon les articles ci-dessus.

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que conformément à l'article R421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative le Tribunal Administratif de Pau peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa publication, transmission aux services de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicités requises. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <http://telerecours.fr>

Fait à Morcenx la Nouvelle, le 11/04/2024.

Le Secrétaire de séance,
Claude LABORDE.

Le Maire,
Paul CARRERE.

Copies : Préfecture
Chrono – Dossier CM
Compta. – Dossier CA
CCPM

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

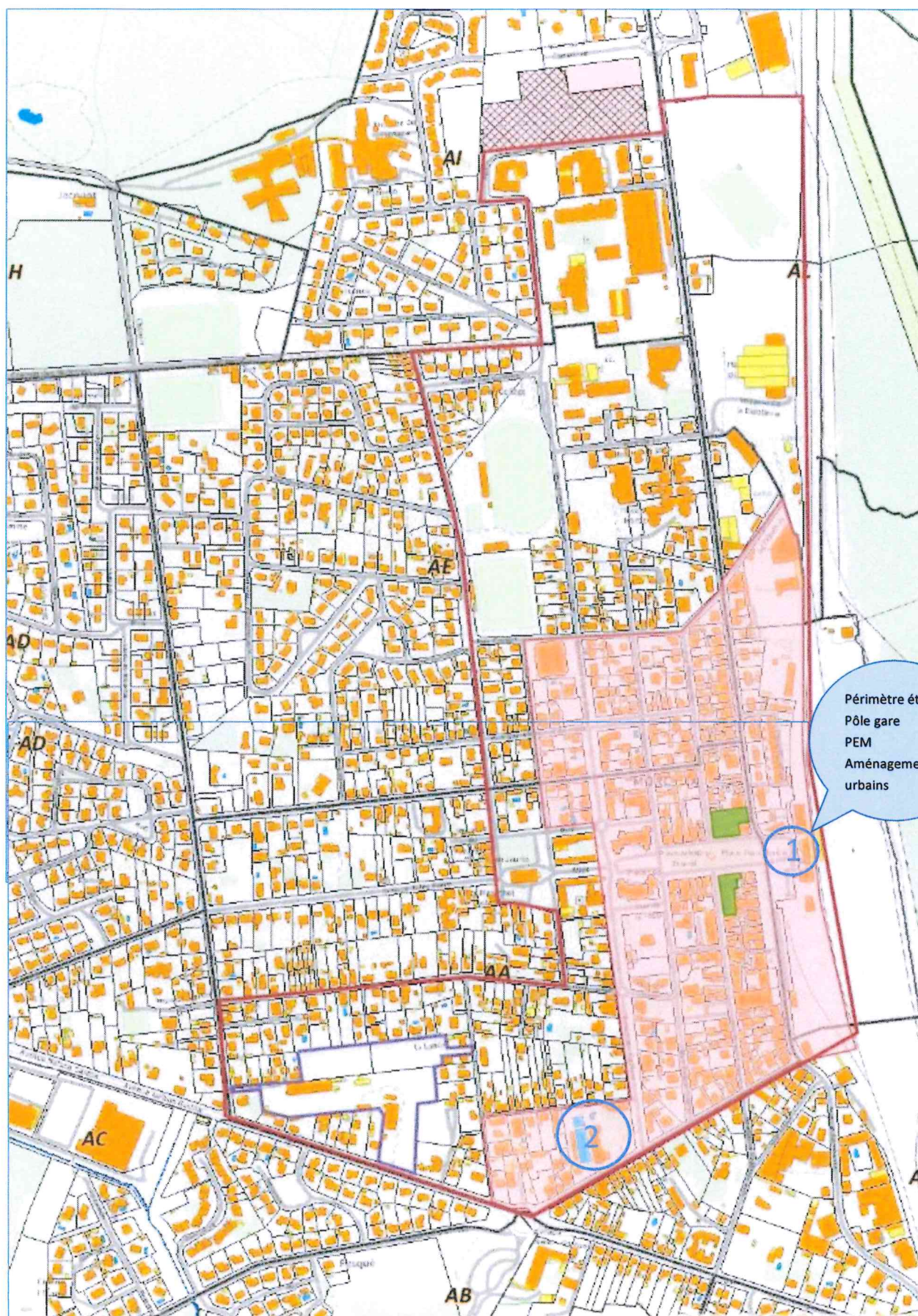
Publié le 15/04/2024

ID : 040-200084713-20240411-2024_39-DE





Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT



Périmètre étude
Pôle gare
PEM
Aménagements
urbains

— Périmètre du secteur d'intervention ORT

1/ Périmètre étude pôle gare/PEM/Aménagements urbains/Plan de circulation/Plan de stationnement

2/ Projet ancienne piscine : MAM/Micro-crèche/logements

— Périmètre étude OPAH-RU

■ Ilots pressentis étude OPAH-RU

— OAP Lapeyre

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024

ID : 040-200084713-20240411-2024_39-DE



Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement

Articles L. 424-1 et R. 424-24 du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectif

Retarder, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation d'urbanisme qui pourrait compromettre ou rendre plus onéreuse une opération d'aménagement qui est au minimum mise à l'étude.

► Où ? Qui ? Comment ? Durée ?

Instauration du périmètre de sursis à statuer

Où ? Dans toutes les zones des communes, qu'elles soient soumises à un PLU, une carte communale ou au RNU.

Qui ? Le maître d'ouvrage du projet pris en considération (assemblée délibérante pour les collectivités territoriales, préfet pour l'État).

Comment ? Par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI ou par décision de l'autorité administrative (c'est-à-dire le maître d'ouvrage du projet) qui **prend en considération** le projet d'aménagement déjà défini, ou les études qui sont lancées et qui vont permettre de le définir. Cette délibération doit délimiter les terrains concernés. Le plan accompagnant la décision doit être suffisamment précis pour permettre de pouvoir identifier les parcelles concernées (CE, 12 nov. 2007, ministre de l'équipement, n° 281345). Pour être opposable à une demande d'autorisation d'urbanisme, la décision de « prise en considération » doit avoir été publiée (affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage doit être publiée dans un journal diffusé dans le département et transmission en préfecture) avant le dépôt de cette demande. Elle est publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le département lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Durée ? Le **périmètre** dans lequel peut être opposé un sursis à statuer est valable **10 ans**. Si dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du périmètre, la réalisation de l'opération n'a pas été engagée, le périmètre est caduc.

Conditions d'opposabilité de la décision de surseoir à statuer prise dans ce périmètre

Où ? Dans les périmètres de prise en considération d'un projet ou d'études définis ci-dessus.

Qui ? L'autorité compétente pour délivrer la demande d'autorisation demandée.

Comment ? La décision de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme est **une faculté pour l'administration**. Les juridictions administratives contrôlent tout de même l'erreur que pourrait commettre l'administration en s'abstenant de surseoir à statuer.

La décision doit indiquer expressément qu'il oppose un sursis à statuer à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette décision de surseoir doit également être **motivée**. L'autorité compétente doit faire connaître les considérations de fait et de droit qui constituent le fondement de la décision (CE, 7 juin 1985, n° 32766). **Le sursis ne peut être opposé que si l'autorisation d'urbanisme demandée compromet ou rend plus onéreuse la réalisation du projet de la collectivité**, on entend par là que l'exécution de l'autorisation porterait une atteinte grave au projet de la collectivité. En cas de déclaration d'utilité publique d'une opération, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains objets de la DUP, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable. Dans ce cas la DUP suffit à justifier le sursis à statuer.

Pour les zones d'aménagement concerté, il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte de création.

La décision doit indiquer la durée du sursis à statuer et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application de l'article L. 424-1 du CU, confirmer sa demande. À défaut d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur pour confirmer sa demande.

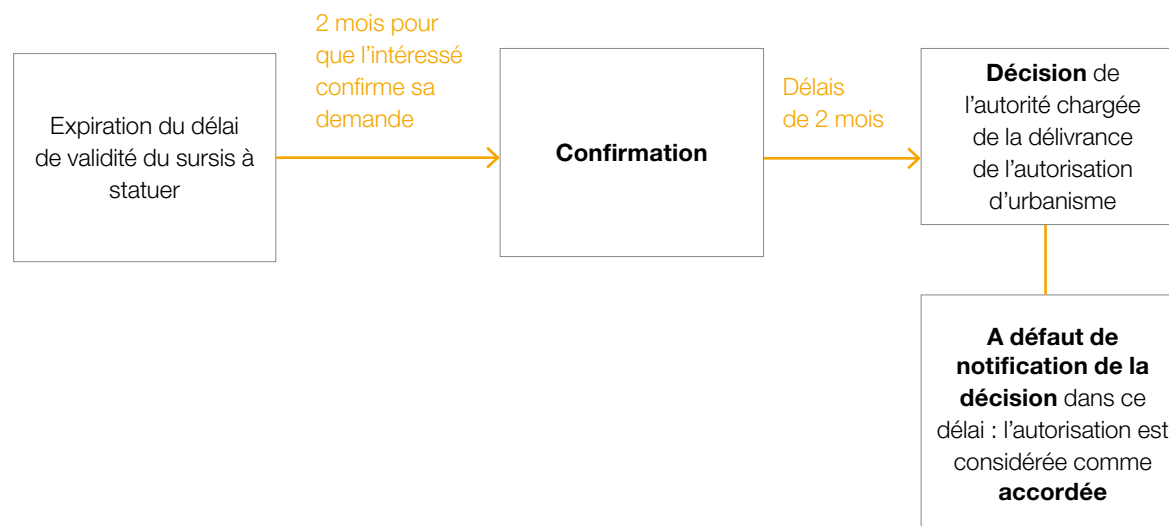
Précision : Lorsqu'un sursis à statuer est opposable à une demande de permis ou à une déclaration préalable, le Certificat d'Urbanisme le mentionne expressément (art L. 410-1 du CU) (même si ce n'est pas une condition de la légalité du sursis, cf. CE, 3 avril 2014, « commune de Langolen c/ conjoints B. », n°362735). Le Certificat d'Urbanisme précise alors la circonstance légale justifiant le sursis à statuer (L.410-1).

Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement

Durée ? La **décision de sursis** à statuer est valable **2 ans**. Un nouveau sursis ne peut ensuite être opposé que pour des motifs différents et sur le fondement d'une autre disposition législative

(exemple : sursis à statuer de l'article L. 153-11 du CU lorsque a été prescrite l'élaboration ou la révision générale d'un PLU), la durée totale des sursis ordonnés ne pourra en aucun cas excéder **3 ans**.

La procédure faisant suite à l'expiration du délai de validité du sursis à statuer :



AVANTAGES

- Outil qui peut être instauré dans toutes les communes, qu'elles soient soumises à un PLU, une carte communale ou au RNU (à la différence du périmètre d'inconstructibilité de 5 ans de l'art. L. 151-41 5°) du CU qui ne peut être instauré que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU).
- Outil simple et rapide à mettre en place par simple délibération : ne nécessite pas de révision ou de modification du document d'urbanisme.
- Outil permettant de geler provisoirement les droits à construire sur un périmètre dans l'attente de la définition d'un projet et de l'éventuel lancement d'une procédure de maîtrise foncière.
- Outil qui s'applique à d'autres demandes que les autorisations d'urbanisme (exemple : autorisation d'exploitation de carrière)

INCONVÉNIENTS

- La décision de **sursis** à statuer doit être suffisamment **motivée**.
- Le propriétaire à qui a été opposée une décision de sursis à statuer dispose d'un **droit de délaissement** à l'égard de la collectivité (c'est-à-dire qu'il peut mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de son terrain), ce droit s'exerce selon les modalités des art. L. 230-1 et suivants du CU > La collectivité doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
- Outil qui ne permet que de fonder un **sursis à statuer** d'une durée de validité de 2 années (contrairement au périmètre d'inconstructibilité de 5 ans de l'article L. 151-41 5°) du CU qui permet de fonder un **refus** de permis de construire). Au terme de ces 2 années, une décision devra être prise.

Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement

Jurisprudence

Jurisprudence sur l'instauration du périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement

► Le lancement d'études est nécessaire pour justifier la prise en considération d'un projet d'aménagement

CAA Versailles, 23 févr. 2017, n° 15VE03714

« si la commune soutient qu'elle a gardé sa compétence en matière d'urbanisme et que son projet tendait notamment à favoriser l'implantation de logements dans cette zone, elle n'apporte aucun commencement de justification d'un tel projet ; »

CAA Marseille, 22 mars 2018, n° 16MA04772

« Considérant que le conseil municipal de Châteaurenard a, par une délibération du 28 mars 2013, pris en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement du « quartier de la gare », approuvé le périmètre d'étude représenté sur un plan joint en annexe et, enfin, **approuvé « le lancement des études préalables qui permettront de répondre aux enjeux et besoins dégagés pour le périmètre précité »** ; que cette décision permet à cette commune de provoquer un sursis à statuer »

► Exemples de contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur le périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement

CAA Bordeaux, 27 avril 2017, n° 15BX01520

Sur un périmètre de 67,5 ha destiné à l'urbanisation (projet d'écoquartier)
« En se bornant à alléguer que le projet d'aménagement du plateau de Carès inclut des territoires distincts, à vocation naturelle ou agricole, abritant des sources d'eau faisant l'objet d'une protection au titre du code de la santé publique, les requérants n'établissent pas, par ces seules considérations, que le périmètre de prise en considération de ce projet, tel que l'a délimité la délibération contestée, serait entachée d'erreur manifeste d'appréciation »

CAA Versailles, 4 déc. 2019, n° 18VE01631

« Il ressort des pièces du dossier que, par une délibération du 25 octobre 2007, acte réglementaire devenu exécutoire dont l'association des Musulmans d'Epinay-sur-Seine est recevable à exciper de l'illégalité, le conseil municipal de la commune d'Epinay-sur-Seine a pris en considération l'opération d'aménagement, dont l'étude urbaine est alors en cours de réalisation, du secteur « La Source-Les Presles-Beatus-Briche » et défini le périmètre de cette opération

correspondant au secteur délimité par l'avenue Jean-Jaurès, la rue Guynemer, la Seine, la limite communale et la voie ferrée à l'est. Toutefois, le plan annexé à cette délibération se borne à tracer un périmètre particulièrement large correspondant au secteur ci-dessus. S'il inclut bien l'avenue de la Marne, contrairement à ce que soutient l'AME, en revanche, à la date des décisions de sursis à statuer du 2 juin 2017, ni ce plan ni aucun autre document ne fait apparaître ou ne permet à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme d'identifier avec suffisamment de précision celles des parcelles du périmètre ci-dessus qui sont concernées par l'opération d'aménagement projetée. »

► L'acte de prise en considération, de nature réglementaire, n'a pas à être motivé (à la différence de la décision de sursis à statuer)

CAA Douai, 24 mars 2016, n° 14DA00208

« [...] Sur le moyen tiré du défaut de motivation de la délibération attaquée [...] Considérant que ni les dispositions de la loi du 11 juillet 1979, ni aucune autre disposition législative ou réglementaire n'imposent à l'autorité compétente pour décider de la mise à l'étude **d'un projet de motiver l'acte, de nature réglementaire, par lequel elle prend en considération ce projet en délimitant un périmètre d'application du sursis à statuer**, sur le fondement de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré du défaut de motivation de la délibération litigieuse ne peut qu'être écarté [...] »

Jurisprudence sur la décision de sursis à statuer

► Exemples de travaux, constructions ou installations auxquels a pu être opposée une décision de sursis à statuer

TA Toulouse, 6 avr. 1995, Société des Dragages de Francazal c/ Préfet de l'Ariège, n°922528 : demande d'autorisation d'exploitation de carrière.

CE, 20 mai 1966, « M. X. », n°57411 : demande d'ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement.

CAA Versailles, 8 févr. 2018, n° 16VE01890 : demande en vue d'un établissement recevant du public et d'un changement de destination d'un magasin dépôt vente en club de remise en forme.

CAA Marseille, 22 mars 2018, n° 16MA04772 : demande d'extension d'un supermarché (drive).

Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

► Types de projet d'aménagement ayant justifié une décision de sursis à statuer

CE, 13 juill. 1967, *Sieur X. c/ Préfet du Maine-et-Loire*, n°66512 : extension d'un futur centre hospitalier.

CAA Versailles, 8 févr. 2018, n° 16VE01890 : redynamisation de la zone commerciale existante, notamment par la requalification et la création d'un front bâti le long de la route nationale.

CAA Marseille, 22 mars 2018, n° 16MA04772 : réaménagement du quartier de la gare (voies, logements, bureaux, groupe scolaire et équipements collectifs).

CAA Bordeaux, 21 févr. 2019, n° 17BX00618 : projet de liaison routière.

► La possibilité d'opposer un sursis à statuer résulte de la comparaison entre les travaux publics envisagés et ceux indiqués dans la demande d'autorisation d'urbanisme

CE, 12 nov. 2007, *ministre de l'Équipement c/ commune de La Talaudière*, n°281345 : Face à la construction d'une autoroute, la transformation d'un logement en garage, l'aménagement d'une façade et l'aménagement d'un poulailler en abri ne sont pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics.

Jurisprudence sur le cumul de sursis à statuer

► Obligation d'un motif différent

CAA Douai, 19 nov. 2019, n° 17DA01481

Le second sursis à statuer pris sur un autre fondement (ex. révision du PLU) doit reposer sur un motif différent du premier. En l'espèce, les deux sursis à statuer étaient motivés sur le réaménagement urbain d'ensemble d'un secteur de la commune.

► Incidence de l'annulation d'une décision de sursis à statuer sur la durée maximale de sursis à statuer

CE, 9 mars 2016, « *Cne de Beaulieu* », n°383060

La durée d'un sursis à statuer annulé au contentieux ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la durée des sursis à statuer opposables à une même demande.

Jurisprudence sur le lien entre sursis à statuer et demande d'autorisation

► L'absence de mention de sursis à statuer dans le certificat d'urbanisme ne fait pas obstacle à l'édiction d'un sursis à statuer

(cet arrêt porte sur un SAS édicté en raison de l'élaboration d'un PLU mais sa solution peut être transposée au SAS édicté en raison d'une opération d'aménagement)

CE, 3 avril 2014, « *commune de Langolen c/ Consorts B.* », n°362735

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions que le certificat d'urbanisme délivré sur le fondement du a) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme a pour effet de garantir à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable déposée dans le délai indiqué examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de la délivrance du certificat ; que, parmi ces règles, figure la possibilité, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, [...] d'opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis ; que si l'omission de la mention d'une telle possibilité dans le certificat d'urbanisme peut être [...] de nature à constituer un motif d'illégalité de ce certificat, **elle ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente oppose un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis ultérieure concernant le terrain objet du certificat d'urbanisme ;** »

► Effets de l'annulation contentieuse d'une décision de sursis à statuer sur la demande d'autorisation

CE, 28 déc. 2018, n° 402321

L'annulation du sursis à statuer sur une demande de permis de construire impose à l'administration de procéder à une nouvelle instruction de la demande, sans que le pétitionnaire ne soit tenu de la confirmer. Cependant la confirmation par l'intéressé permet de faire courir un délai de 3 mois à l'issue duquel naîtra un permis de construire tacite.

Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUiH du Pays Morcenais

MEMOIRE REPONSE au procès-verbal de synthèse Du commissaire-enquêteur

Rappel de l'article R123-18 du code de l'environnement : « après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. [...] Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Monsieur le commissaire-enquêteur,

L'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUiH du Pays Morcenais s'est déroulée du 16 juin 2025 à 8h30 au 3 juillet 2025 à 17h30.

Aussi, vous nous avez transmis votre procès-verbal de synthèse le 7 juillet 2025.

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-après des éléments de réponse aux observations faites par les administrés lors de l'enquête publique ainsi qu'aux questions que vous posez.

1 / ÉLÉMENTS DE RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Contributions	Éléments de réponse et/ou prise en compte par la collectivité
La Nouvelle Morcenx contribution sur 15 pages - RME 1 – INT 1	
A. Programme d'Orientations et d'Actions – POA Un document recyclé, dont la majorité des données chiffrées sont inexactes, et périmées et qui a déjà été fourni lors de la révision du PLUiH en 2022 avec ces mêmes incohérences, tant sur le fond que sur la forme, mais qui est utilisé à nouveau pour la modification N°1 de ce même PLUiH sans aucune actualisation, ni correction. Il est à se demander si quelqu'un l'a même lu quand on y retrouve des données qui concernent Mont-de-Marsan ? Comment, dans ces conditions, la CCPM a t'elle pu élaborer une politique de l'habitat basée sur des enjeux stratégiques à partir d'une base fausse qui a priori aurait déjà été fournie en février 2020 ? Compte tenu de ce qui précède, et du manque de sérieux global qui a présidé à la rédaction de ce document par le bureau d'étude contractualisé, et en l'absence d'observations de la part de la CCPM lors de l'accusé réception de celui-ci, l'association La Nouvelle Morcenx s'oppose à la validation de la totalité de ce document, et en conséquence aux OPA qui en découlent. En effet, les conséquences qui en résultent essentiellement pour la population du bourg de Morcenx, sur ses citoyens et ses commerçants qui subissent déjà un sursis à statuer de 10 ans sur un périmètre ciblé, ainsi qu'une opération OPAH-RU, assortie d'une opération façades, d'une étude mobilité et d'une étude petite ville de demain, ne sont pas anodines en terme de ventes de biens (forcées ou pas), de préemption de la part de la CCPM, et de délocalisation de commerces. Tout ce qui est préparé par la Communauté de Communes du Pays Morcenais en terme d'objectifs et de plan d'actions sur l'habitat étant basé sur cette étude qui est erronée, l'association La Nouvelle Morcenx demande donc à ce que cette modification N°1 datée de février 2025 du PLUiH soit annulée et refaite, sur des bases saines et sérieuses.	La modification n°1 n'a pas vocation à reprendre l'intégralité du POA mais à le modifier en fonction des modifications de la présente procédure qui pourraient l'impacter, en particulier en termes quantitatifs.

B. RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPLÉMENTAIRE

Page 6 - Point II : l'examen au cas par cas « ad hoc » L'autorité environnementale n'a pas exigé la réalisation d'une évaluation environnementale bien que les modifications apportées dans le document présenté impactent directement le milieu naturel (voir points suivants). **LNM s'étonne de l'avis conforme de la MRAE délivré le 15/04/2025**, cette dernière aurait pu exiger une étude environnementale permettant, au moins partiellement, de répondre aux observations que cette autorité avait formulées dès 2020.

Page 22 - Point III.3 : suppression de la zone 2AUtn de Piassot. Il est étonnant que cette zone seule fasse l'objet d'une suppression alors qu'une zone identique est maintenue sur le site de Menjuc. En effet, les deux zones sont très proches, et rencontrent les mêmes difficultés soulignées par Madame la Préfète. Si la parcelle C256 est classée Ns il faudrait que les parcelles de Menjuc soient également classées Ns afin de préserver une unité géographique, et environnementale. Dans la précédente consultation, concernant les parcelles de Piassot et Menjuc, l'ONF avait écrit que ce classement en 2AUtn ne *"semble pas très opportun dans l'intérêt ni pour la forêt ni pour la future Réserve Naturelle Nationale... Une ouverture d'hébergement touristique serait source d'importantes nuisances anthropiques"*. La réponse apportée par la modification proposée n'est pas suffisante. On notera que la parcelle C256 appartient au propriétaire privé de l'airial situé sur la parcelle C383, les parcelles de Menjuc appartiennent au Département. On note également que la parcelle A489 située de l'autre côté du lac aurait pu faire l'objet d'un changement en réintégrant la zone Ns. En effet, aucun projet annoncé ne justifie le maintien de cette parcelle en zone 2AUtn si ce n'est afin de permettre au propriétaire de faire de la spéculation foncière, dans la mesure où la parcelle A512, propriété du SMATA, consacrée à un futur appel à projet écotouristique est située dans le prolongement. Notons que le maintien de ces parcelles en zone 2AUtn témoigne **Page 29** - Point IV.1 : modification de l'OAP du site d'Arjuzanx. Contrairement à ce qui est mentionné, les modifications proposées dans le cadre de l'OAP (voir page 30) ont un impact environnemental qui n'avait pas fait l'objet d'une étude préalable.

Page 30 - Point IV.2 : modification de l'OAP « Léon ». L'accès initialement prévu pour accéder à l'îlot doit être maintenu. Supprimer sa disposition stricte donnerait la possibilité de créer une voie d'accès carrossable *« plus au nord de la zone »*. Cette disposition est contraire à la sauvegarde de la trame verte et bleue puisqu'il faudrait créer un accès en amputant l'actuel cheminement piétonnier autour du lac. De plus, la personne qui s'est portée acquéreur de la propriété de la commune est également propriétaire limitrophe des parcelles sur lesquelles est implantée la servitude actuelle d'accès. Il n'y a pas donc aucune raison de prévoir un autre accès. Par ailleurs, Il est faux d'affirmer que XL Habitat va créer 12 logements locatifs sociaux en compensation sur le secteur car il s'agit principalement de logements existants qui vont être rénovés, voire démolis et reconstruits. Il conviendrait de conserver le logement locatif social (LLS) qui était prévu initialement sur la zone. Par ailleurs la zone a été classée en 1AU et non en 2AUtn, il s'agit donc d'urbaniser le secteur *« à vocation principalement d'habitat »* et non pour une activité touristique.

Page 32 - Point IV.3 : Îlots de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Un permis de sursis à statuer a été pris par le Conseil municipal le 11/04/2024 pour une durée de 10 ans, ce qui paraît illégal en terme de durée. LNM a interpellé Madame la préfète à ce sujet le 19/06/2024. Cette délibération établit un *« périmètre d'étude pour permettre à la commune d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux et de construction ou d'installation qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg de Morcenx-la-Nouvelle »*. 1/ Sur le fondement juridique de cette décision. Il nous apparaît qu'au vu du 3ème considérant de la délibération, s'il s'agit d'un sursis à statuer au titre de l'**article L424-1 du code de l'urbanisme, que celui-ci a une durée limitée à deux ans et doit être motivé** ; seule la décision de prise en considération cesse de produire son effet si dans un délai de **10 ans** à compter de son entrée en vigueur l'exécution des travaux publics ou de l'**opération d'aménagement n'a pas**

La procédure « cas par cas ad hoc » ne signifie en aucun cas que la collectivité n'a pas pris en compte l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH. Pour preuve, les incidences environnementales, dans le dossier « cas par cas », sont jugées non significatives voire largement positives.

Le dossier est conforme aux dispositions législatives en vigueur. La MRAe a donné un avis conforme de non-soumission à évaluation environnementale que la Communauté de communes se doit de suivre.

Il s'agit des engagements pris par la Communauté de communes en réponse aux prescriptions de Madame la Préfète à l'issue de l'approbation du PLUiH en 2022. En réponse à ces engagements, Madame la Préfète formulait le 25 juillet 2022 :

« les engagements dont vous avez fait part apportent les garanties nécessaires et me conduisent donc, à ne pas exercer de déféré préfectoral. Je souhaite que ces engagements soient pris en compte lors de la modification ou révision de votre PLUi. »

La modification n°1 traduit donc strictement ces engagements.

L'idée est de donner de la souplesse à la réalisation du projet ; l'OAP donnant un cadre de compatibilité qui sera apprécié au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme en fonction du projet.

Une correction sera apportée pour mettre en cohérence le rapport de présentation de la modification (page 30) avec l'OAP.

Contribution hors sujet.

Il y a une incompréhension sur les durées et le cadre juridique du sursis à statuer dans ce cas-là.

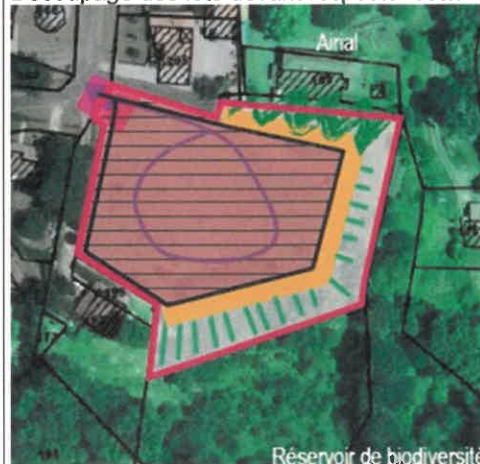
été engagée. Or, ce n'est pas ce qui est écrit dans la délibération, qui paraît être un raccourci entre le délai juridique du sursis à statuer limité à deux ans et celui de 10 ans pour la réalisation de l'opération. Par contre, s'il s'agissait d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPAG) la durée maximale du sursis à statuer serait limitée à 5 ans. L'absence de précision dans la rédaction sur le type et la nature de l'outil juridique utilisé - même s'il est fait référence à l'article L424-1- nous paraît de nature à compromettre la bonne compréhension des usagers morcenais du délai réel légal de ce sursis à statuer, et ce d'autant qu'il s'agit d'un document qui fait grief et qui est opposable aux tiers. LNM comprend la nécessité pour la municipalité de gérer l'aménagement du centre-bourg et donc de l'ORT. Pour autant, il nous apparaît que le délai maximal de 10 ans retenu durant lequel il sera opposé possiblement un sursis à statuer est excessif, d'autant qu'il excède la durée du mandat du Maire. Aucune base réglementaire ou législative n'entoure ce délai de 10 ans. 2/ Sur la production de documents motivant de la décision de surseoir à statuer. Cette délibération, motivée par l'Opération de Revitalisation du Territoire 2021-2026 (ORT) signée le 9.11.2022, a fait l'objet d'un simple **plan joint en annexe portant sur le périmètre concerné, sans plus d'explication**. Comme indiqué dans la délibération, le PLUi/H de 2015 modifié et approuvé lors du Conseil Communautaire du 19 janvier 2022, notamment la partie PLH, n'a pas été joint celui-ci devant être actualisé plus tard. Or, compte tenu des enjeux sur l'habitat des Morcenais, il aurait été utile de livrer aux élus un dossier plus étoffé avec un PLUi/H actualisé. L'absence de pièces annexes nous conduit donc à nous interroger sur la recevabilité de cette délibération. On notera que depuis, la municipalité a également mis en place le Permis de louer qui s'applique notamment sur cette zone. On doit comprendre que ces dispositions visent à permettre à la municipalité d'effectuer les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des futurs îlots (p.35). Il est pour le moins paradoxal d'annoncer que certains immeubles pourtant situés sur les îlots concernés ne feront pas l'objet de ces acquisitions (ex. « un bâtiment à l'angle Sud-Est, propriété de la Banque Populaire » p.34).

Mme Marie Christine SARREMEJEAN (RCC3)

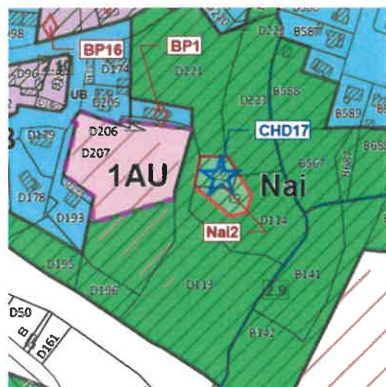
Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain à Arjuzanx, laquelle contient deux bâtisses sur environ 3 hectares.
Suite au décès de mon mari, j'ai pris la décision de vendre le patrimoine familial, qu'il avait toujours géré.
Habitant à Sabres ; la distance, les charges, et le fait d'être seule à 81 ans ne me permettent pas d'assumer ces obligations.
Aussi je suis actuellement engagée dans la vente de ces 2 maisons anciennes avec l'agence Je comprends que l'état de vétusté de ces « landaises » nécessite une réhabilitation importante et onéreuse.
Suivant les conseils de l'agence immobilière, et afin de vendre indépendamment les 2 maisons, j'ai fait intervenir un géomètre pour redéfinir les limites d'origine de chaque arial, régulariser une servitude d'accès ?
Ce géomètre m'a alors averti du zonage de ma parcelle vacante : 1AU classée en terrain constructible dans le but de créer un lotissement de 4 maisons.
Je me suis alors tournée vers la Maire déléguée du village d'Arjuzanx afin de connaître mes possibilités de vente avant de faire venir le géomètre.
« Le tout à l'égout ne dessert pas cette parcelle, en plus il faudrait une pompe de relevage...
Il faut aussi viabiliser les terrains en eau et électricité, c'est une obligation pour les vendre !
Le coût des travaux atteindrait alors une somme supérieure à la valeur foncière des parcelles !
C'est la raison pour laquelle je vous demande de bien vouloir étudier la **possibilité de rendre la constructibilité de mon terrain par étape** : Je vous joins le projet potentiel réalisé par le géomètre :
Deux terrains d'environ 1500m2, chacun profitant d'une entrée indépendante et en assainissement autonome.
A proximité immédiate de l'école et des maisons existantes.
Situé au centre bourg du village, en face du lac, pensez-vous acceptable de m'autoriser à réaliser la viabilisation de 2 terrains ?

Une OAP est sur ce terrain avec un minimum de 4 logements à réaliser et le raccordement au collectif. Au vu de l'impossibilité technique et financière de raccorder cette zone au réseau collectif d'assainissement, il est proposé de la basculer en zone 1AUa (zone à urbaniser en assainissement autonome).

Le règlement de la zone 1AU implique la réalisation sur a minima 1ha ou l'ensemble de la zone si la surface résiduelle est inférieure à 1ha. Il est alors envisagé 2 zones : 1AUa1 et 1AUa2. Cela permettra de scinder les opérations tout en respectant le reste de l'OAP en particulier avec une seule voirie : Découpage des lots devant respecter cette intention.



extrait de l'OAP



La prise en compte de cette demande appelle à la vigilance, notamment au regard de la perception qu'en aurait la MRAe. L'avis conforme de la MRAe précise en effet qu'un nouvel examen au cas par cas est « exigible si [le projet] fait l'objet de modifications postérieures au présent avis ».

Or, la demande formulée introduit un élément nouveau ne faisant pas partie des objectifs initiaux de la procédure de modification n°1 du PLUiH.

Dans ce contexte, une nouvelle saisine de la MRAe au cas par cas sera réalisée. Le dossier « cas par cas » intégrera des données sur l'assainissement autonome permettant de conclure en l'absence d'impact environnemental : aptitude de sols à l'Assainissement Non Collectif sur des parcelles présentes à proximité et bilans de conformité de filières existantes.

Contributions Hors Sujet

Mmes LOUBERE, Pierrette et LOUBERE, Nathalie , 432 route de Beylongue OUSSE-SUZAN sollicitent le classement en zone constructible de leurs parcelles F 1128, F 1092 et F 1095, situées à proximité du centre bourg Ygos-Saint-Saturnin, actuellement classées en zone A (RCC1)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUiH. La requête relève d'une révision générale.
M. RENOU, Hervé , 1075 route du Brac à GARROSSE – MORCENX LA NOUVELLE, sollicite le reclassement de la parcelle C 429 en zone U. Elle est actuellement en zone A du PLUiH. (RCC2)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUiH. La requête relève d'une révision générale.
M. DAVALOS Jean Michel En 2010 j'ai acheté un bien à Ousse-Suzan. Ce bien se situe 207 Impasse Larrivière à Ousse-Suzan Parcelles A 607 et A 119, et se compose d'un chalet de 28 m2 et un terrain de 3000m2. Ce bien était en zone U. En 2023 quand j'ai voulu vendre ce bien la mairie m'a signalé que mon terrain avait zoné N au PLUiH. Ce qui implique une perte de valeur importante. De plus cela empêche la construction d'une maison familiale puisque faire une extension de 14m² n'a aucun sens. De plus ce terrain est entièrement viabilisé avec une fosse septique et tous les branchements nécessaires. De plus ce bien est entouré de plusieurs constructions. Je vous demande donc de remettre mon terrain en U afin de le rendre constructible. (INT2)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUiH. La requête relève d'une révision générale.
Mme DEVAUX Nathalie conteste le refus de construire un abri de jardin qui lui a été opposée (RYN 1)	Sans objet
M. LOUBERE Nicolas , souhaite reconstruire la maison ruinée qui se trouve sur la parcelle F 1348 à Ygos Saint Saturnin (INT 3)	Une ruine n'est pas une construction au sens de l'urbanisme et ne peut donc pas faire l'objet d'une reconstruction.
M. LOUBERE Nicolas , souhaite qu'une partie de la parcelle G 1740 soit constructible (INT 4)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUiH. La requête relève d'une révision générale.
M et Mme DUPOUY Frédéric souhaitent que les parcelles M393 et M398 sur la commune d'Onesse-Laharie soit constructible (RCC4)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUiH. La requête relève d'une révision générale.

Observations	Éléments de réponse et/ou prise en compte par la collectivité
SEPANSO 40	
Nous sommes satisfaits de lire que, pour répondre aux prescriptions de Madame la Préfète des Landes à l'issue de l'approbation du PLUIH en 2022, vous retirez la zone Nts autour du lac d'Arjuzanx pour la classer en Ns. Nous apprécierions que la seconde zone du tour du Lac 2AUtn - Menjuc - Soit annulée et classée en Ns	Ce n'est pas la modification envisagée. La zone Nts autour du lac est maintenue. Avec une modification partielle du règlement écrit.
- 1AU ; Arjuzanx – Leon (Au nord, Zone Mitoyenne à la Réserve Naturelle Nationale) Modification des règles OAP. - Nous réprouvons ce choix. - L'Orientation et de Programmation d'Aménagement LEON, dans ses dispositions initiales strictes pour l'habitat fait l'effort de la mixité en permettant aux populations moins favorisées d'accéder au logement dans un site naturel. Il introduit l'habitat collectif ouvert sur le lac. L'habitat locatif y trouve sa place pour 1/3 des logements dont 4 logements sociaux. - La rédaction initiale prévoit un accès venant de l'est avec des dispositions incitatives pour limiter les zones de voirie aménagée. - Dans la version révisée, ne subsiste plus que l'obligation de 5 logements minimum. Les modalités d'accès disparaissent et toute liberté est laissée pour choisir l'accès. Ne subsiste plus que le « cheminement doux ». Quid du sens donné au « cheminement doux » ? Il existe par ailleurs au nord de la Zone « LEON » un chemin de circulation automobile, implanté dans la Réserve Naturelle Nationale. Jusqu'à présent, ce chemin est réservé exclusivement pour les besoins de Service et de Secours. Votre suppression des règles initiales et l'absence de nouvelles règles de circulation ouvre la porte à la spéculation en faveur d'un tourisme **** et personne ne peut nous assurer que le chemin de la Réserve au nord ne soit pas « emprunté occasionnellement » par les futurs résidents de la future Résidence privée de tourisme. Pour mémoire Le règlement pièce écrite stipule pour les zones classées 1AU : - Elle comprend un secteur ... qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. - Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation ; Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² ; en outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements ;	Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUIH. Sans objet.
UY en Ns/N et N en Ns : Morcenx-La-Nouvelle ; - Nous restons sceptiques quant à l'efficacité de ce choix. L'auteur écrit « vouloir mieux adapter le zonage à une réalité de terrain et de clarifier les intentions des élus de préserver certains secteurs » - La création d'une zone de milieux humides d'environ 8000,00 m² est proposée dans la parcelle BL33, le surplus de superficie entourant la future zone Ns restera toujours en UY (zone à vocation économique). A noter une rupture de la zone Ns au passage de la voie ferrée. - Quel avenir écologique peut avoir une zone humide, enclavée dans une zone économique où se côtoient, garages et parc automobiles, usines de traitement de déchets, usine de transformation du bois, voie ferrée (etc) ? Les conditions d'existence équilibrée et favorable à la biodiversité ne sont pas réunies et contrairement à ce qui est écrit le simple fait de classer ne garantit rien : ni impact environnemental positif, ni préservation du cortège d'espèces associées végétales et animales.	Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUIH. Sans objet.
CLÔTURES : - UE et UY : modification des règles pour les clôtures « Des hauteurs supérieures à celles imposées pourront être acceptées si elles sont justifiées par la sensibilité, la nature ou la sécurité du lieu à protéger ». « L'impact environnemental des milieux naturels est neutre ». - Nous émettons une forte réserve aux modifications des règles. Certes l'impact environnemental des milieux naturels peut sembler neutre.	

- La faune se déplace dans son aire naturelle et, lorsque l'urbanisation colonise ces aires, par défaut elle continue d'occuper (partiellement) les milieux urbanisés. Il faut en tenir compte. - Également, les constructions et équipements urbains sont des éléments constitutifs de notre environnement humain, social et paysager quotidien. Les clôtures peuvent être assimilées à de obstacles volontaires pour limiter voir totalement obérer notre champ visuel (pollution visuelle) et notre bien-être. Votre proposition d'accepter de déroger vient bouleverser nos paysages et donne l'impression de vouloir canaliser et réduire le champ visuel des usagers. Plutôt que d'autoriser des clôtures, il faut rechercher d'autres solutions. - A et N : clôtures et limites séparatives - Nous apprécions ce choix ; Interdire les murs en milieu naturel est une bonne initiative.	Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUiH. Sans objet. Dont acte
- Ua : Interdiction des containers - Nous serons toujours favorables aux propositions d'aménagements qui respectent la Nature. L'interdiction des containers est une proposition utile pour notre environnement.	Dont acte
- U-A-N : Emplacement réservé ; piste cyclable - Nous aurions apprécié une proposition plus ambitieuse en faveur de la mobilité douce et particulièrement des pistes cyclables. Votre proposition est trop limitée. Ce mode de déplacement et de découverte de la Nature et des différents milieux est insuffisamment développé dans le Pays Morcenais. - Les emplacements réservés pour pistes cyclables doivent être inscrits dès à présent sur la totalité du territoire et prolongés jusqu'à ARENGOSSE, YGOS-SAINT-SATURNIN et OUSSE-SUZAN.	En ce qui concerne l'emplacement réservé pour une piste cyclable, la proposition est cohérente et en lien avec le schéma cyclable de l'EPCI qui vise à la réalisation de l'itinéraire Garrosse - Morcenx.
DDTM 40 - avis parvenu hors délai, le CE fait siennes les observations	
En ce qui concerne le règlement des zones A et N : Concernant la possibilité de construire des abris pour animaux en zones A et N, il est rappelé que ces derniers devront prendre en compte le risque incendie de forêt, à savoir respecter un recul minimum de 12 m par rapport à une zone d'aléa fort et ne devront pas constituer un ajout de bâti isolé.	Dont acte
En ce qui concerne le règlement graphique des zones A et N : Pour la proposition de nouveau changement de destination à Arengosse (D 416), la délivrance d'une autorisation ne pourra être autorisée que sous réserve de la prise en compte du risque incendie de forêt (renvoi aux conditions particulières du règlement des zones A et N en page 126 du règlement). Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme concernées par les changements de destination, en zone N, seront soumises à un avis de la CDNPS	Dont acte
La remarque ci-après ne concerne pas spécifiquement cette procédure. Elles sont mentionnées pour une prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du document. : <u>Remarque générale sur la prise en compte du risque inondation par remontée de nappe</u> Le territoire communautaire est partiellement concerné par le risque de remontée de nappes au travers de deux phénomènes : les inondations de caves par remontée de nappes et les inondations par débordement de nappes. Au-delà d'une interdiction des caves et des sous-sols, pour les secteurs concernés par le risque inondations par débordement de nappe, le règlement devra imposer la rehausse des planchers des constructions au minimum de +0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur.	Dont acte

2 / ÉLÉMENTS DE RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observations	Éléments de réponse et/ou prise en compte par la collectivité
Les ER projetés ont bien été reportés sur les tableaux récapitulatifs des plans du règlement graphique, mais tous les éléments nécessaires à la légalité des ER ne figurent pas sur ces tableaux. En effet, la destination, l'emplacement, les caractéristiques (longueur/largeur), et le bénéficiaire doivent être mentionnées (pour les voiries publiques (<i>articles L. 151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme</i>)). Ici, l'emprise n'a pas été reportée, même si toutes les parcelles impactées sont listées. Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de mentionner les parcelles, propriétés de la commune de MORCENX LA NOUVELLE dans la liste des parcelles impactées par une bande de 6m parallèle à la route départementale 227. Il ne devrait pas y avoir lieu d'impacter les parcelles AC 125, AC 126, AC 127, AC 128, en raison de la configuration de la parcelle AC 130, qui  constitue une bande de terre entre les propriétés clôturées et l'emprise de la route départementale, d'autant que la parcelle AC 130 est propriété de la commune de MORCENX LA NOUVELLE. <i>Le coût de la piste cyclable envisagée serait considérablement augmentée si les quatre parcelles mentionnées ci-devant devaient être impactées (démolition des murs de clôture et de bâtiments/ reconstruction des clôtures et de bâtiments)</i> Les vérifications effectuées sur l'ensemble du rapport de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi/H opposable mettent en exergue : - l'absence du tableau récapitulatif de tous les ER du PLUi/H dans le règlement écrit (<i>même si celui-ci renvoie au règlement graphique</i>) ; - l'absence des emprises (<i>surface, ou bande de x mètres de large</i>) des ER, dans les tableaux des plans de zonage des différentes communes. Les surfaces des ER figurent bien dans les tableaux du Rapport de présentation partie III – sous-partie E – 1 explications des choix des erreurs.	Sous le régime des anciens plans d'occupation des sols (POS) et des premiers PLU, il était courant de mentionner explicitement la surface dans le tableau des emplacements réservés. La réforme de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (applicable aux PLU approuvés après le 1er janvier 2016) a fait évoluer les exigences de contenu des règlements de PLU. Depuis cette réforme, seule l'identification précise de l'emplacement réservé (localisation, destination, bénéficiaire) est explicitement requise par les articles L.151-41, R151-43, R151-48 et R151-50, la mention de la surface n'étant plus une obligation réglementaire stricte. Néanmoins, le règlement et les documents graphiques doivent permettre d'identifier précisément leur localisation et leurs limites, ce qui permet de déduire la surface si besoin. Ainsi, la mention explicite de la surface n'est plus une exigence réglementaire formelle. Il ne s'agit pas d'erreurs. Il n'y a pas d'obligation réglementaire. Les parcelles publiques ont été incluses pour la cohérence et la compréhension globale de l'emplacement réservé. L'emplacement réservé est une intention qui est affinée au moment du projet avec les propriétaires des terrains concernés. La réservation se doit de prévoir un espace suffisant pour le projet, objet de l'emplacement réservé. Les emplacements réservés ne sont généralement pas indiqués dans le règlement écrit mais figurent sur le règlement graphique (ce qui limite aussi les risques d'erreurs).

Il s'agit bien d'erreurs matérielles commises dans les deux parties du règlement.

Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs matérielles dans le cadre de la présente procédure de modification, d'autant que l'ER 2.3 à Arjuzanx est nécessaire à la desserte de la zone 1AU objet de l'OAP modifiée « Léon » par la présente procédure.

Concernant l'OAP « Léon », la superficie de la zone est de 5125m², pour remplir l'**objectif de 11 logements /ha**, il serait nécessaire **d'en imposer 6** au lieu 4 à 5, et de modifier l'exemple d'implantation (qui n'en présente que 4) ainsi que les dispositions qui préconisent 4 à 5 logements. La commune de Morcenx la nouvelle, partiellement propriétaire du foncier secteur 1AU (D72, D 75) vend ces parcelles ainsi que la parcelle D 76. L'acquéreur étant un familial de la propriétaire décédée de la parcelle D70. S'il réalise également l'acquisition des parcelles D 118 et D73. La servitude d'urbanisme instaurée sur sa parcelle D.70 (**ER 2.3**).au profit de la commune n'aurait plus lieu d'être. La possession de l'ensemble des parcelles D70, D72, D73, D.75, D 76 et D 118 permettra des accès soit par la parcelle D70 soit par la parcelle D 76.



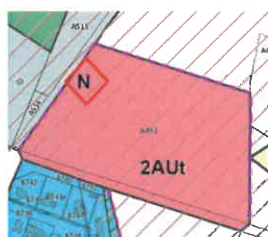
Voir réponse plus haut

C'est un schéma illustratif de principe, qui représente des emprises bâties et non un nombre de logements imposé.

L'objectif de logement/ha sera modifié : 10 logements/ha.

L'ER est maintenu. La supposition n'est pas la règle en matière d'urbanisme.

Dans le règlement graphique relatif à la commune associée d'Arjuzanx, sur la carte page 2 de l'atlas pour la parcelle A 493 portant la coloration du zonage **2AUt**, possède une **identification 2AUt** et une **identification N (parasite)**. Il y aurait lieu de retirer le marquage N qui constitue une erreur matérielle.



Le plan de zonage sera corrigé.

On peut lire en page 31 du Rapport de présentation de l'élaboration du PLUI/H, partie II – Diagnostic territorial) : « Par ailleurs, conformément à l'article R.332-13 I 1° du Code de l'Environnement, « La décision de classement et le plan de délimitation de la réserve naturelle sont reportés s'il y a lieu : 1° En annexe au plan local d'urbanisme, au plan d'occupation des sols maintenu en vigueur ou au plan de sauvegarde et de mise en valeur, dans les conditions prévues aux articles L. 313-1 et L. 153-60 du code de l'urbanisme [...] » . les vérifications effectuées sur les documents mis en ligne sur le site www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ne permettent pas de trouver le **décret n° 2022-1213 du 2 septembre 2022 portant création de la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx (Landes) et le plan de délimitation de la réserve.** Il y aurait lieu d'annexer, par arrêté du président de l'EPCI, ces documents (décret et plan) au PLUI/H

L'arrêté (décret et plan) sera ajouté en annexe dans le cadre de la présente procédure de modification.

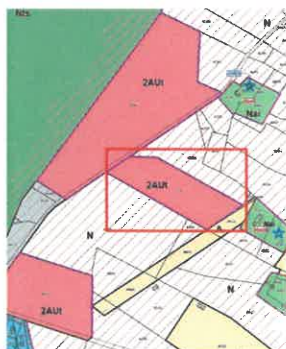
Dans son recours gracieux, Madame la préfète des Landes mentionne sur la commune déléguée d'Arjuzanx : les zones **Nts**, **2AUt** et la zone **2AUtn de Piassot**. Dans sa réponse, le président de la CC Pays Morcenais ne prend des engagements que sur les

zones **Nts** et la zone **2AUtn**. Les zones **2AUt** ont été maintenues en l'état, au motif que le foncier de ces zones était publique et que la collectivité avait la main mise sur ces zones.

Ces zones sont constituées par les parcelles A 541, A 534 et A 493. Le CE a sollicité auprès des services « urbanisme » de la mairie de Morcenx la Nouvelle, l'identification des propriétaires. **Il s'avère que si deux des trois parcelles sont propriété du Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de lieux (les parcelles A 541 et A 540 sont issues de la division de la parcelle A 537), la parcelle A 534 appartient à un particulier. La collectivité n'a pas main mise sur toutes les zones 2AUt sur le secteur d'Arjuzanx.**

Il y aurait lieu pour rectifier cette « erreur » et déférer aux demandes de Mme la Préfète, d'effectuer les modifications nécessaires en le joignant à la procédure de modification n°1 après avoir pris un arrêté complémentaire d'engagement de la procédure de modification N°2 du PLUi/H.

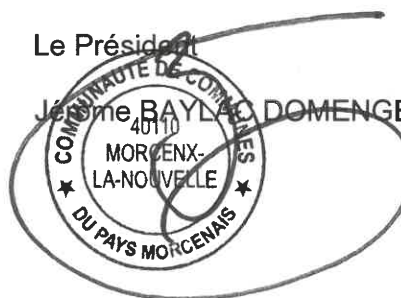
Ce point ne faisait pas partie des objets liés à la présente procédure de modification. Il fera l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du document.



Fait à Morcenx-la-Nouvelle le 16 Juillet 2025

Le Président

Jeanne BAYLAC DOMENGETROY



Réhabilitation d'une ruine située en zone naturelle

Question écrite n°01634 - 14^e législature

Les informations clés

Question de M. MASSON Jean Louis (Moselle - NI) publiée le 23/08/2012

Sa question écrite du 15 mars 2012 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, M. Jean Louis Masson rappelle à Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie le fait qu'il est possible dans une zone naturelle de réhabiliter une construction qui a été à usage d'habitation pour lui rendre sa vocation initiale. Il souhaiterait savoir si cette disposition s'applique également à une ancienne construction qui est à l'état de ruine. Le cas échéant, il souhaiterait savoir comment faire la différence entre une ruine et une construction seulement dégradée.

Publiée dans le JO Sénat du 23/08/2012 - page 1854

Transmise au Ministère de l'égalité des territoires et du logement

Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée le 15/11/2012

Une construction ancienne, située en zone naturelle d'un document d'urbanisme n'autorisant que les travaux sur construction existante, sans changement de destination, pourra faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine. Il n'existe pas de définition positive de la ruine, mais la jurisprudence a regardé par exemple comme des travaux portant sur des constructions existantes, des travaux réalisés sur une maison construite au 19^e siècle pour servir d'habitation, ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs (CAA Marseille, 10 décembre 1998, commune de Carcès, req. n° 97MA00527). En revanche, un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011, définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations. Un autre arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX01811 du 17 décembre 2007 précise que, dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante. Pour apprécier le changement de destination de la construction, la jurisprudence considère qu'il convient de prendre en compte la destination initiale de la construction, ainsi que, le cas échéant, tout changement de destination intervenu ultérieurement. Le fait qu'une construction soit restée inoccupée pendant une longue période ne la prive pas de la destination qui ressort de ses caractéristiques propres. Tel n'est toutefois pas le cas d'une ruine dont la reconstruction s'apparente à une nouvelle construction.

Publiée dans le JO Sénat du 15/11/2012 - page 2606

Les emplacements réservés

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant, par exemple, à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité...

Définition

Les emplacements réservés sont des servitudes institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une **servitude limitant le droit à construire**, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un **droit de délaissement** lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Caractéristiques du terrain et bénéficiaires

Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain **bâti ou non bâti**.

Ils peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

Destination, localisation

Le règlement du PLU(i) peut délimiter des emplacements réservés pour :

- Des **voies publiques** : autoroutes, routes, rues, places, sentiers piétonniers, pistes cyclables, voies et espaces réservés aux transports en commun, parcs de stationnement, etc.

Ce type d'emplacements peut-être institué tant en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) qu'en zone agricole (A) ou naturelle et forestières (N) du plan local d'urbanisme. Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces voies, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme) ;

- Des **ouvrages publics** : canaux, voies ferrées, aéroports, ouvrage d'écroulement des crues, stations d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux ou administratifs, etc.

Comme pour les voies publiques, ce type d'emplacements peut-être institué en zones U et AU comme en zones A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces ouvrages, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-50 du code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des **installations d'intérêt général**. Selon la doctrine et la jurisprudence, cette catégorie se rapporte à des installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative². A titre d'exemples, un emplacement a pu être réservé pour un édifice culturel³, un camping municipal ou pour une aire d'accueil pour nomades mais pas pour un lotissement.

Ce type d'emplacements réservés peut-être institué en zones U, AU, A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-34 du code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des **espaces verts** ; parcs, jardins, bois...

Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du code de l'urbanisme) ;

- Des **espaces nécessaires aux continuités écologiques** : renaturation d'espaces artificialisés constituant une rupture de continuité écologique, etc.

Le règlement du PLU(i) doit préciser la destination de ces emplacements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du code de l'urbanisme) ;

- Réaliser des **programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale**. Ce type d'emplacements réservés ne peut-être institué qu'en zones U et AU du PLU(i), pas en zone agricole (A) ni en naturelle ou forestière (N). Le règlement du PLU(i) doit définir ce programme, en préciser la nature (articles L. 151-41 et R. 141-38 du code de l'urbanisme).

1. Références : articles L. 152-2, R. 151-34, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du code de l'urbanisme, article R. 1241-32 du code des transports.

2. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 30 mars 1981, *Belquiod et autres* (excluant l'utilisation de la procédure pour l'édification d'immeubles HLM), circulaire n° 78-14 du 14 janvier 1978, MTP, 6 mars 1978 (exclusion des lotissements)

3. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 25 septembre 1996, *Syndicat des propriétaires de l'immeuble*, n° 109754 : le Conseil d'État considère que « compte tenu des caractéristiques de [l']opération [prévue sur le secteur de l'emplacement réservé], l'édifice culturel projeté présente le caractère d'une installation d'intérêt général ». Cf. Arrêt du Conseil d'État du 25 mars 1988, *Ville de Lille*, n° 54411 : le Conseil d'État considère que, « les terrains d'accueil pour nomades constituant un équipement d'intérêt général, le [plan d'occupation des sols] de la communauté urbaine de Lille a pu légalement prévoir de réserver des emplacements nécessaires pour la réalisation de tels terrains ».

Les différentes destinations possibles pour les emplacements réservés sont donc assez largement entendues par le code de l'urbanisme, puisque celui-ci emploie des termes génériques (« installations d'intérêt général »...). Quelques précisions peuvent cependant être apportées concernant le choix des destinations :

- Il est illégal de créer un emplacement réservé pour une destination insusceptible de se rattacher à celles prévues par les textes.
- En revanche, un même emplacement réservé peut correspondre à plusieurs destinations prévues par les textes. Un même emplacement réservé peut par exemple en prévoir la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sol et d'un jardin public ou d'une installation d'intérêt général en surface⁵.

• Enfin, le code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à ce que ce dispositif soit utilisé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'état actuel ou à l'usage actuel du terrain concerné (espace vert, accès sécurisé à une école...)⁶.

2.3 Durée

Les emplacements réservés ne sont **pas limités dans le temps** par le code de l'urbanisme. Toutefois, le maintien d'un emplacement réservé resté non aménagé pendant un délai anormalement long est illégal si l'intention de réaliser l'aménagement n'est plus réelle.

Création

Procédure

L'initiative de l'institution d'un emplacement réservé peut être prise aussi bien :

- par la collectivité compétente en matière de PLU(i) -commune ou établissement public de coopération intercommunale ;
- que par la personne susceptible d'en être bénéficiaire (voir point 2 ci-avant), en sollicitant la création d'un tel emplacement auprès de la collectivité compétente en matière de PLU(i).

Les emplacements réservés peuvent être créés **dans le cadre de l'élaboration du PLU(i) ou, par la suite, à l'occasion de son évolution** -à l'occasion d'une révision, modification, modification simplifiée ou d'une autre procédure d'évolution du plan local d'urbanisme.

Précisions à intégrer au PLU(i)

A cette occasion, les emplacements réservés sont inscrits **dans le règlement du PLU(i)**, c'est-à-dire dans le règlement écrit du PLU(i) et ses documents graphiques, **en y apportant les précisions mentionnées au point 2** (ci-avant).

Si la superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, le règlement doit néanmoins permettre de déterminer précisément leur localisation ou position et leurs superficie et limites.

On rappellera également que, tout comme les autres règles du PLU(i), la création d'un emplacement réservé doit être cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i).

5. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 30 juillet 1997, *Association "Comité de défense et de protection du site de Cordes"*, n° 160007 : le Conseil d'État considère que les dispositions du code de l'urbanisme sur les destinations possibles pour les emplacements réservés « ne font pas obstacle à ce que, s'agissant [...] de la réalisation de deux aires de stationnement destinées à être implantées en sous-sol et aménagées en surface comme jardins publics ou autres installations d'intérêt général, les deux emplacements réservés à cet effet correspondent à cette dualité de destination ».

6. Cf. arrêt du Conseil d'État du 19 juillet 2017, *Commune d'Ansouis*, n° 397944 : « s'il est généralement recouru à ce dispositif [c'est-à-dire aux emplacements réservés] pour fixer la destination future des terrains en cause, aucune disposition ne fait obstacle à ce qu'il soit utilisé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'usage actuel du terrain concerné, »

Précisions complémentaires pour les emplacements réservés à la création de logements

Comme indiqué au point 2 (ci-avant), le règlement du PLU(i) peut délimiter, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit, en précisant la nature de ces programmes. Dans ces zones, le PLU(i) peut ainsi :

- Définir des programmes de logements répondant à des préoccupations de mixité sociale ;
- Constituer des réserves foncières afin de permettre la mise en œuvre de ces programmes.

Et, à cette fin, le PLU peut imposer des contraintes précises à ces terrains et fixer notamment :

- Un pourcentage minimum de surface de plancher affecté à la réalisation des logements prévus par ces programmes ;

- Ou un nombre minimum de logements à édifier, éventuellement en indiquant les catégories de logements concernés⁷.

Cette faculté doit toutefois être mise en œuvre en prenant en compte ce que peut prévoir le programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il en existe un. En effet, le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, lequel indique pour chaque commune ou secteur les orientations relatives à la création d'emplacements réservés pour des programmes de logements (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation).

La demande d'un permis de construire portant sur un tel emplacement doit comporter un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée (article R. 431-16-1 du code de l'urbanisme).

Effets

Les effets de l'emplacement réservé démarrent dès que l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou de son évolution qui prévoit cet emplacement entre en vigueur, autrement dit **dès que le PLU(i) ou son évolution devient opposable aux tiers**.

Information

L'instauration d'un emplacement réservé dans le PLU(i) a notamment pour effet d'**informer de manière large**, puisque le plan local d'urbanisme est largement disponible et a notamment vocation à être visible sur le Géoportail de l'urbanisme⁸. Il permet à la collectivité d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet concerné par l'emplacement, tout en en désignant le bénéficiaire.

Sujétions résultant de la réserve

Les permis de construire et d'aménager ainsi que les déclarations préalables doivent être conformes aux règles du PLU(i) et, notamment, à celles relatives à l'utilisation des sols et à la destination des constructions. Par ailleurs, même s'il n'énonce pas expressément qu'un emplacement réservé par le PLU(i) est inconstructible, le code de l'urbanisme évoque « **des limitations au droit de construire** » (L. 230-4 du code de l'urbanisme).

En conséquence, le juge administratif a clairement précisé que « l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de cet emplacement, tant qu'aucune modification du PLU emportant changement de [cette] destination n'est intervenue »⁹.

7. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 26 juin 2013, *M. B...A...*, n° 353408.

8. <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

9. Cf. Arrêts du Conseil d'État du 14 octobre 1991, *Association association «Cadre de vie des résidents de Courbevoie-Becon»*, n° 92532 ; et du 20 juin 2016, *société Nawak et Ventilo et autres*, n° 386978

Lorsqu'un emplacement réservé est créé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'usage actuel du terrain concerné, le propriétaire reste libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue par la réservation. Ce qui, notamment, l'empêche également de modifier l'état du terrain pour y réaliser une construction non compatible avec la destination fixée.

Possibilités de constructions offertes au propriétaire du terrain

■ Constructions précaires

Des constructions présentant un caractère précaire peuvent être autorisées par un permis de construire sur un emplacement réservé (articles L. 433-1 et L. 433-3 du code de l'urbanisme). Le demandeur devant toutefois préciser expressément qu'il n'entend solliciter qu'un permis délivré à titre précaire afin que sa demande ne soit pas refusée.

Les constructions ainsi autorisées ont un caractère provisoire. Par suite, le titulaire du permis de construire doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état à la date fixée par le permis ou à la première demande du bénéficiaire de la réserve.

Si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative du bénéficiaire de la réserve avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée au titulaire du permis.

■ Édification de clôtures

Un emplacement réservé ne peut, **à lui seul**, justifier légalement une opposition à l'édification d'une clôture¹⁰.

■ Construction englobant l'ouvrage prévu par la réserve

Un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé.

Par exemple, un emplacement réservé pour la création d'un poste électrique lié à un tramway n'interdit pas la délivrance d'un permis de construire autorisant la construction d'un immeuble comprenant le poste électrique et des logements¹¹.

■ Construction postérieure à la réalisation de l'ouvrage prévu

De même, et *a fortiori*, lorsque l'ouvrage pour la réalisation duquel l'emplacement a été réservé a été entièrement réalisé, un permis de construire peut autoriser de nouvelles constructions, tout au moins sur la partie de l'emplacement réservé devenue inutile.

Droit de délaissement du propriétaire

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

■ Mise en œuvre et publicité

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

■ Réponse du bénéficiaire de la réserve

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'**un an** à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire :

10. Cf. Plusieurs arrêts du Conseil d'État donc ceux du 3 novembre 2004, commune de Berchères-sur-Vesgre, n° 257874 ; du 20 mars 2013, SCI Césanne, n° 335765 ; etc.

11. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 20 juin 2016, société Nawak et Ventilo et autres, n° 386978

- En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard **deux ans** à compter de la réception en mairie de cette demande.
- À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation est saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il prononce alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix étant fixé et payé comme en matière d'expropriation.

Les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi **trois mois** après l'expiration du délai d'un an dans lequel la personne mise en demeure d'acquiescer doit se prononcer. Le juge peut néanmoins être saisi au-delà de ces trois mois à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an.

■ **Acquisition par une autre personne**

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord du bénéficiaire de l'emplacement réservé, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement. En pareille hypothèse, la destination de l'emplacement réservé reste toutefois inchangée.

■ **Réquisition d'emprise totale**

Le propriétaire peut requérir qu'il soit procédé à l'acquisition d'une **emprise plus importante** (en principe la totalité de son terrain) que celle concernée par l'emplacement réservé dans plusieurs cas :

- Lorsque la réserve ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales.
- Lorsque la réserve porte sur une parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares.
- Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès (dans cette hypothèse, le propriétaire peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait).
- Lorsqu'une emprise partielle résultant de la réserve compromet la structure d'une exploitation agricole de nature à provoquer sa disparition ou à lui occasionner un grave déséquilibre.

Intérêts de l'outil et points de vigilance

Intérêts

- Ce dispositif permet d'avoir une **vision à long terme** en matière d'aménagement **sans que le bénéficiaire de la réserve ne soit pour autant obligé d'acquérir dans l'immédiat** (sauf si le propriétaire exerce son droit de délaissement, le bénéficiaire devant alors choisir entre acquérir l'emprise réservée ou renoncer à la réserve).
- Les **destinations** permettant de justifier l'institution d'un emplacement réservé sont **largement entendues**.
- En cas de contentieux, le juge administratif n'exerce qu'un **contrôle limité** puisqu'il ne censure essentiellement l'institution d'une réserve qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, de détournement de pouvoir ou si la destination retenue ne correspond pas à un motif admis par les textes.
- La procédure de création d'un emplacement réservé reste **relativement simple** et peut le plus souvent intervenir à l'occasion d'une procédure d'évolution rapide du PLU(i).

Points de vigilance

- Même si la réalisation du projet justifiant la réserve n'est pas prévue à court terme, **l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin**.
- Si le propriétaire use de son droit de délaissement, **le bénéficiaire doit être prêt à acquérir** (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

Textes de référence

- Sur les emplacements réservés : articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48, R. 151-50 du code de l'urbanisme et L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Sur le droit de délaissement : articles L. 152-2 et L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme et L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour aller plus loin ...

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique foncier :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

Rédacteurs ...

Audrey Lebeau, Adden avocats · Auvergne-Rhône-Alpes pour le Cerema

Contacts ...

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaële Ratto, Guillaume Fauvet

Foncier - Guillaume Fauvet

Maquettage

www.laurentmathieu.fr

Date de publication

Avril 2020

© 2020 - Cerema

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment

Mont-de-Marsan, le 16 juin 2025

Maître Elisabeth POMMIER

Notaire

41 Avenue Thiers

33100 BORDEAUX

Vos références :

Nos références : **240667**

Objet :

Vente SARREMEJEAN / Indivision DUCASSE
AGRANDISSEMENT DE PROPRIÉTÉ (LOT A)
Vente SARREMEJEAN / Indivision BORIUS-LECUREUR
VENTE EN L'ÉTAT (LOT B)
VENTE EN L'ÉTAT (LOT C)
Lieudit : « Bourg - Arjuzanx »
40 – MORCENX-LA-NOUVELLE (ARJUZANX)

RAPPORT DE DÉSIGNATION

I/ DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

A/ LOT A – VENTE À L'INDIVISION DUCASSE – AGRANDISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Madame Marie-Christine SARREMEJEAN vend à l'**Indivision DUCASSE** deux parcelles qui constitueront un agrandissement de propriété, sises à **40- MORCENX-LA NOUVELLE (ARJUZANX)**, telles que représentées avec leurs confrontations sur le Plan de Bornage ci-joint dressé par nos soins à l'échelle du **1/500**.

Cet immeuble d'une **Superficie Réelle** de **2 001 m²** d'après nos mesures, figurera au cadastre de ladite Commune ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Adresse</u>	<u>Contenance</u>
D	235	Bourg - Arjuzanx	1a 99ca
D	237	Bourg - Arjuzanx	18a 02ca
<u>TOTAL</u>			<u>20a 01ca</u>

étant ici précisé que d'après le document d'arpentage ci-joint portant le Numéro d'Ordre **279U** :

- le N° **235** résulte, avec le N° **236** constituant une **partie du LOT B**, de la division du N° **196** ;
- le N° **237** provient, avec le N° **238** constituant une **partie du LOT B** et le N° **239** conservé par **Madame Marie-Christine SARREMEJEAN**, de la division du N° **207**.

.../...

B/ LOT B – VENTE À L'INDIVISION BORIOUS-LEUREUR – VENTE EN L'ÉTAT

Madame Marie-Christine SARREMEJEAN vend à l'Indivision **BORIOUS-LEUREUR** une maison d'habitation avec terrain attenant, sise à 40- **MORCENX-LA-NOUVELLE (ARJUZANX)**, l'ensemble tel que représenté avec ses confrontations sur le même Plan de Bornage ci-joint dressé par nos soins à l'échelle du **1/500**.

Cet immeuble d'une **Contenance Cadastre** de **1ha 94a 61ca**, figurera au cadastre de ladite Commune ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Adresse</u>	<u>Contenance</u>
D	109	Bourg - Arjuzanx	8a 00ca
D	113	Bourg - Arjuzanx	92a 75ca
D	204	Bourg - Arjuzanx	11ca
D	236	Bourg - Arjuzanx	10a 54ca
D	238	Bourg - Arjuzanx	51a 82ca
D	240	Bourg - Arjuzanx	31a 39ca
<u>TOTAL</u>			<u>1ha 94a 61ca</u>

étant ici rappelé que d'après le document d'arpentage ci-joint portant le Numéro d'Ordre **279U** :

- le N° **236** résulte, avec le N° **235** constituant une **partie du LOT A**, de la division du N° **196** ;
- le N° **238** provient, avec le N° **237** constituant une **partie du LOT A** et le N° **239** conservé par **Madame Marie-Christine SARREMEJEAN**, de la division du N° **207** ;
- le N° **240** est issu, avec le N° **241** constituant une **partie du LOT C**, de la division du N° **221**.

C/ LOT C – VENTE EN L'ÉTAT

Madame Marie-Christine SARREMEJEAN vend une maison d'habitation avec terrain attenant, sise à 40- **MORCENX-LA-NOUVELLE (ARJUZANX)**, l'ensemble tel que représenté avec ses confrontations sur le même Plan de Bornage ci-joint dressé par nos soins à l'échelle du **1/500**.

Cet immeuble d'une **Contenance Cadastre** de **1ha 29a 90ca**, figurera au cadastre de ladite Commune ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Adresse</u>	<u>Contenance</u>
D	114	Bourg - Arjuzanx	46a 65ca
D	115	Bourg - Arjuzanx	7a 60ca
D	223	Bourg - Arjuzanx	44a 07ca
D	241	Bourg - Arjuzanx	31a 58ca
<u>TOTAL</u>			<u>1ha 29a 90ca</u>

étant ici rappelé que d'après le document d'arpentage ci-joint portant le Numéro d'Ordre **279U** :

- le N° **241** résulte, avec le N° **240** constituant une **partie du LOT B**, de la division du N° **221**.

.../...

II/ SURPLUS CONSERVÉ

Madame Marie-Christine SARREMEJEAN conserve une parcelle, sise à 40- **MORCENX-LA-NOUVELLE (ARJUZANX)**, telle que représentée avec ses confrontations sur le même Plan de Bornage ci-joint dressé par nos soins à l'échelle du **1/500**.

Cet immeuble d'une **Superficie Réelle** de **2 865 m²** d'après nos mesures, figurera au cadastre de ladite Commune ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Adresse</u>	<u>Contenance</u>
D	239	Bourg - Arjuzanx	28a 65ca
<u>TOTAL</u>			<u>28a 65ca</u>

étant ici rappelé que d'après le document d'arpentage ci-joint portant le Numéro d'Ordre **279U** :

- le N° **239** résulte, avec le N° **237** constituant une **partie du LOT A** et le N° **238** constituant une **partie du LOT B**, de la division du N° **207**.

III/ SERVITUDES OU AUTRES SUJÉTIONS

III.1 SERVITUDE DE PASSAGE À CRÉER

Afin de desservir, à compter de la **Route d'Arengosse**, le **LOT B**, il sera créé une **Servitude de Passage** ayant les caractéristiques suivantes :

- Emprise (Chemin existant)** : telle que figurée sur notre Plan de Bornage sous une **teinte tramée bleue** ;
- Fonds dominants** :
Parcelles **D 109, D 113, D 204, D 236, D 238** et **D 240** qui seront vendues à l'**Indivision BORIOUS-LEUREUR** ;
- Fonds servant** :
Partie de la parcelle **D 241** qui sera vendue par **Madame Marie-Christine SARREMEJEAN (LOT C)** ;
- L'**Entretien** et la **Réfection** de l'emprise de cette servitude seront à déterminer le jour de l'acte.

III.2 SERVITUDE DE PASSAGE ET DE RÉSEAUX ENTERRÉS DIVERS À CRÉER

Afin de desservir, à compter de l'**Allée de l'École**, le **Surplus conservé**, il sera créé une **Servitude de Passage et de Réseaux Enterrés Divers** ayant les caractéristiques suivantes :

- Emprise** : telle que figurée sur notre Plan de Bornage sous une **teinte tramée bleue** ;
- Fonds dominant** :
Parcelle **D 239** qui sera conservée par **Madame Marie-Christine SARREMEJEAN** ;
- Fonds servant** :
Partie de la parcelle **D 238** qui sera vendue à l'**Indivision BORIOUS-LEUREUR (LOT B)** ;
- La **Création, Entretien** et la **Réfection** de l'emprise de cette servitude seront à déterminer le jour de l'acte.

IV/ URBANISME

IV.1 GARANTIE

LOT A – VENTE À L'INDIVISION DUCASSE – AGRANDISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le terrain à vendre désigné ci-dessus pourra porter la mention « **résulte d'un bornage** ».

.../...

Ce terrain est **JURIDIQUEMENT** délimité dans sa **TOTALITÉ**.

- De par un **Plan de Bornage** établi le 25 janvier 1991 par Monsieur Robert BRACHARD, Géomètre-Expert à 40-TARTAS (Limite Ouest pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 22 mai 1995 par Monsieur Robert BRACHARD, Géomètre-Expert à 40-TARTAS (Limite Ouest pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 8 avril 2025 par Madame Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN et de par notre **Document d'Arpentage** qui sera entériné de façon irrévocable le jour de votre acte notarié qui sera suivi de sa publication à la Conservation des Hypothèques (Limites Nord, Est et Sud).

LOT B – VENTE À L'INDIVISION BORIS-LECLERC – VENTE EN L'ÉTAT

L'immeuble à vendre désigné ci-dessus pourra porter la mention « **résulte d'un bornage pour partie** ».

- De par un **Arrêté de Voirie portant Alignement** délivré le 26 février 2025 par la Direction Mobilités et Infrastructures du Département des Landes (Limite Nord) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 1^{er} septembre 1995 par Monsieur Robert BRACHARD, Géomètre-Expert à 40-TARTAS (Limite Ouest pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 8 avril 2025 par Madame Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN et de par notre **Document d'Arpentage** qui sera entériné de façon irrévocable le jour de votre acte notarié qui sera suivi de sa publication à la Conservation des Hypothèques (Limites Est pour partie et Ouest pour partie).

LOT C – VENTE EN L'ÉTAT

L'immeuble à vendre désigné ci-dessus pourra porter la mention « **résulte d'un bornage pour partie** ».

- De par un **Arrêté de Voirie portant Alignement** délivré le 26 février 2025 par la Direction Mobilités et Infrastructures du Département des Landes (Limite Nord pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 12 mai 2014 par Madame Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40-MONT-DE-MARSAN (Limite Nord pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 8 avril 2025 par Madame Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN et de par notre **Document d'Arpentage** qui sera entériné de façon irrévocable le jour de votre acte notarié qui sera suivi de sa publication à la Conservation des Hypothèques (Limite Ouest pour partie).

SURPLUS CONSERVÉ

Le terrain à vendre désigné ci-dessus pourra porter la mention « **résulte d'un bornage** ».

Ce terrain est **JURIDIQUEMENT** délimité dans sa **TOTALITÉ**.

- De par un **Plan de Bornage** établi le 25 janvier 1991 par Monsieur Robert BRACHARD, Géomètre-Expert à 40-TARTAS (Limite Ouest pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 22 mai 1995 par Monsieur Robert BRACHARD, Géomètre-Expert à 40-TARTAS (Limite Ouest pour partie) ;
- De par un **Plan de Bornage** établi le 8 avril 2025 par Madame Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN et de par notre **Document d'Arpentage** qui sera entériné de façon irrévocable le jour de votre acte notarié qui sera suivi de sa publication à la Conservation des Hypothèques (Limites Nord, Est et Sud).

.../...

Bureau principal : 1485 Rue de la Ferme de Carboué 40000 MONT-DE-MARSAN
Bureaux secondaires : 489 Avenue des Pyrénées 40190 VILLENEUVE-DE-MARSAN
4 Rue des Arceaux 40500 SAINT-SEVER
12 Rue du Général de Gaulle 40400 TARTAS
Permanence : 54 Avenue du Docteur Edouard Castéra 40700 HAGETMAU

MEMBRE D'UN CENTRE DE GESTION AGRÉÉ, LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ
Crédit Lyonnais n° 79 059 V et Banque Pelletier n° 50081400- SIRET 782 098 743 00043

Établi à MONT-DE-MARSAN, le 16 juin 2025.



Nathalie DUPUY

S.C.P. BERLON - DUPUY

Bureau principal : 1485 Rue de la Ferme de Carboué 40000 MONT-DE-MARSAN
Bureaux secondaires : 489 Avenue des Pyrénées 40190 VILLENEUVE-DE-MARSAN
4 Rue des Arceaux 40500 SAINT-SEVER
12 Rue du Général de Gaulle 40400 TARTAS
Permanence : 54 Avenue du Docteur Edouard Castéra 40700 HAGETMAU

MEMBRE D'UN CENTRE DE GESTION AGRÉÉ, LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ
Crédit Lyonnais n° 79 059 V et Banque Pelletier n° 50081400- SIRET 782 098 743 00043

Département des LANDES - Commune de MORCENX-LA-NOUVELLE (ARJUZANX)
Propriété de Mme Marie-Christine SARREMEJEAN

LOT A - VENTE à l'Indivision DUCASSE

CADASTRE
Section D
N° 235-237
Lieu dit : "Bourg - Arjuzanx"
Superficie Réelle : 2 001 m²

LOT B - VENTE à l'Indivision BORIUS-LECLUREUR

CADASTRE
Section D
N° 109-113-204-236-238-240
Lieu dit : "Bourg - Arjuzanx"
Contenance Cadastre : 1ha 94a 61ca

LOT C - VENTE EN L'ÉTAT

CADASTRE
Section D
N° 114-115-223-241
Lieu dit : "Bourg - Arjuzanx"
Contenance Cadastre : 1ha 29a 90ca

SURPLUS CONSERVÉ

CADASTRE
Section D
N° 239
Lieu dit : "Bourg - Arjuzanx"
Superficie Réelle : 2 865 m²

La borne figurée sur ce plan sous la lettre A a été réimplantée conformément à un Plan de Bornage établi le 25 janvier 1991 par M. Robert BRANCHARD, Géomètre-Expert à 40- TARTAS.
Les bornes figurées sur ce plan sous les lettres B, E et F ont fait l'objet d'un Plan de Bornage établi le 25 janvier 1991 par M. Robert BRANCHARD, Géomètre-Expert à 40- TARTAS.
Les bornes figurées sur ce plan sous les lettres C et D ont fait l'objet d'un Plan de Bornage établi le 22 mai 1995 par M. Robert BRANCHARD, Géomètre-Expert à 40- TARTAS.
Les bornes ou termes de limite figurés sur ce plan sous les lettres G, H et I ont fait l'objet d'un Plan de Bornage établi le 1^{er} septembre 1995 par M. Robert BRANCHARD, Géomètre-Expert à 40- TARTAS.
La borne figurée sur ce plan sous la lettre J a été réimplantée conformément à un Plan de Bornage établi le 12 mai 2014 par Mme Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN.
Les bornes ou termes de limite figurés sur ce plan sous les lettres K, L et M ont fait l'objet d'un Plan de Bornage établi le 12 mai 2014 par Mme Nathalie DUPUY, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN.
Les bornes ou termes de limites situés le long de la Route Départementale N° 38 ont été entérinés par Arrêté de Voirie portant Alignement en date du 26 février 2025.
En raison de légères discordances avec le Plan de Bornage établi en août 1984 par M. Bernard DARGELOS, Géomètre-Expert à 40- OUSSE SUZAN, les propriétaires de la parcelle cadastrée Section D N° 174, M. et Mme Francis LOUSTALOT, ont donné leur accord pour entériner l'état des lieux, à savoir le mur de clôture existant.

Y= 3208550

Y= 3208500



S.C.P. BERLON-DUPUY
Géomètres-Experts S.P.L.C.
Bureaux principaux
1485 Rue de la Ferme de Carroué
40000 MONT-DE-MARSAN
Tél. : 05 58 75 08 35
Portable : 06 86 10 33 89
E-mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



C:\chemin\dupuy\BEMOGE\Bureau\Projet\2024\PROJET MORCENX-LA-NOUVELLE (ARJUZANX) - Propriété SARREMEJEAN - Vente Et L'Etat - Terrain à Bâtir - agrandissement de Propriété CADASTRE PL. born

X= 1391200

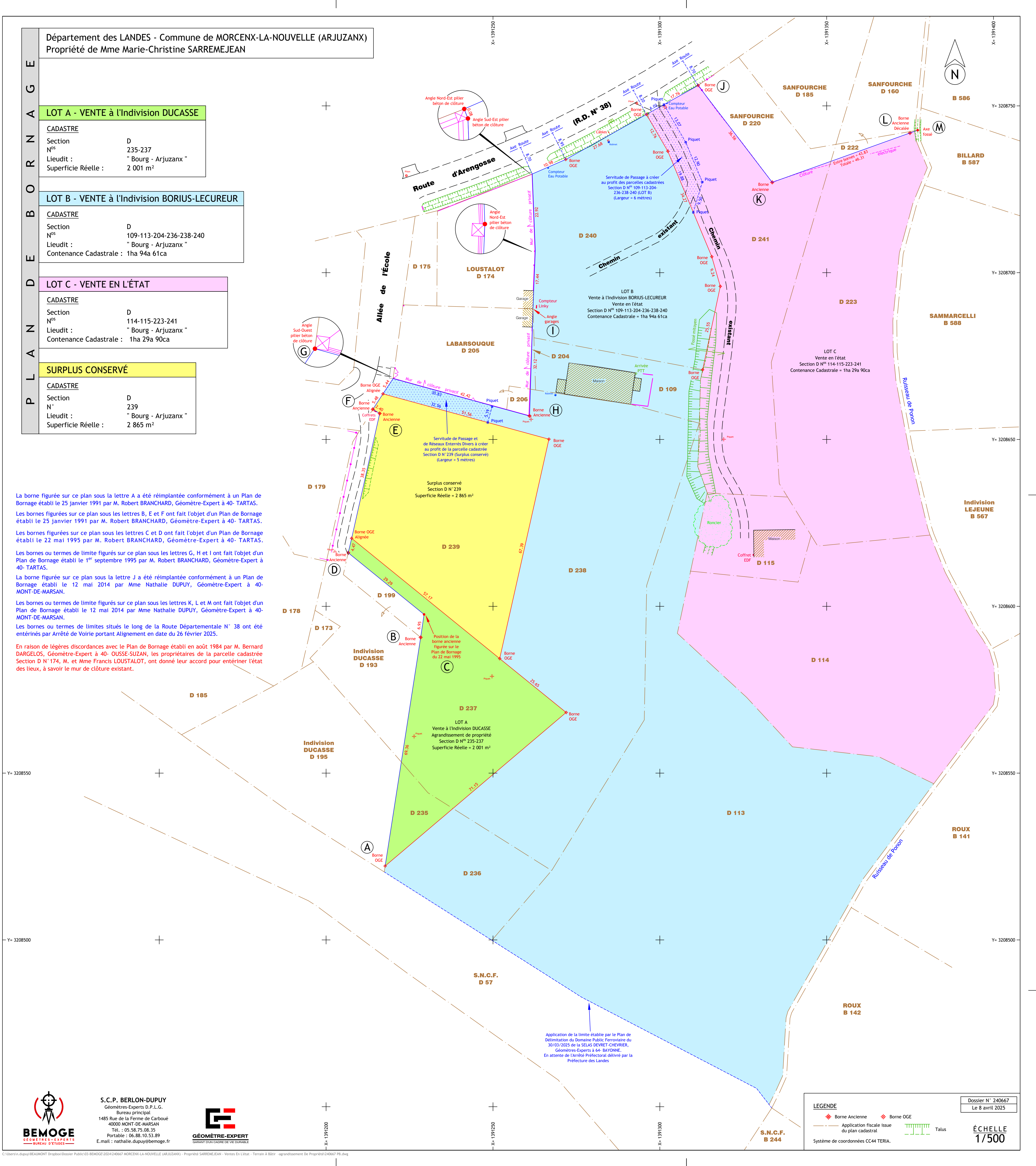
X= 1391250

X= 1391300

LEGENDE
Borne-Ancienne
Application fiscale issue du plan cadastral
Système de coordonnées CC44 TERIA.

Dossier N° 240667
Le 8 avril 2025

ÉCHELLE
1/500



NO254472AL

**PERMISSION DE VOIRIE PORTANT ALIGNEMENT
EN AGGLOMERATION**

VU la demande du 30/01/2025 par laquelle **BEMOGE Géomètres-Experts** représentée par Mme Fanny GUILLER
1485, rue de la ferme de Carboué
40000 - Mont-de-Marsan
agissant pour le compte de **Madame SARREMEJEAN Marie-Christine**
431 route du Barbut
40630 - SABRES
sollicitant l'alignement au droit des parcelles cadastrées **D0221 section : D, parcelle : 221**, sur **la route
départementale D38 du PR 31+53 au PR 31+108 côté gauche**, territoire **de la commune de
Morcenx-la-Nouvelle**,

VU le Code de la Voirie Routière,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles relatifs au régime des redevances pour occupation du domaine public départemental,

VU la loi du n° 82-213 du 2 mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

VU la délibération n° Ea3 du Conseil départemental des Landes en date du 3 février 2009 adoptant le nouveau règlement de voirie départemental,

VU l'arrêté n° SJ 24-18 de M. le Président du Conseil départemental, en date du 11 octobre 2024, portant délégation de signature à M. Régis JACQUIER, Directeur Mobilités et Infrastructures,

VU l'état des lieux,

VU l'avis favorable de M. le Maire de Morcenx-La-Nouvelle du 26 février 2025,

ARRETE

- ARTICLE 1 -

L'alignement en bordure **de la route départementale D38**, au droit de la propriété du demandeur, sur le territoire **de la commune de Morcenx**, est défini par une ligne fictive passant par les points relevés sur le terrain dont la distance est fixée par rapport à l'axe de la chaussée :

Point A PR 31+053 : 8,70 ml

Point B PR 31+097 : 8,95 ml

Point C PR 31+108 : 8,70 ml

et ce conformément au plan joint en annexe.

- ARTICLE 2 -

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

- ARTICLE 3 -

Formalités d'urbanisme

Le présent arrêté ne dispense pas le demandeur de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

- ARTICLE 4 -

La validité du présent arrêté est fixée à un an à compter du jour de sa délivrance sous réserve qu'aucune modification des lieux n'intervienne durant cette période. A défaut, une nouvelle demande devra être déposée.

A Morcenx-la-Nouvelle, le 26 février 2025
Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,



M. Michaël EL MANNAÏ
Responsable de l'Unité Territoriale Départementale Nord-Ouest

DIFFUSIONS :

Le bénéficiaire pour attribution

Le demandeur

M. le Responsable de l'Unité Territoriale Départementale Nord-Ouest

Le maire de la commune de Morcenx

ANNEXE :

Plan d'alignement

En conformité avec les dispositions du Code de la Voirie Routière, les informations personnelles recueillies dans le cadre de ce traitement ont pour finalité la gestion du domaine public, donnant la possibilité à des usagers d'occuper le domaine public de façon définitive ou temporaire avec perception d'une redevance.

Ces données personnelles font l'objet d'un traitement informatique et papier et ne font pas l'objet d'une prise de décision automatisée ou de profilage. Elles ne sont conservées que dans la limite imposée par la réglementation et par la finalité du traitement : 5 ans si aucune redevance n'est perçue ou 10 ans s'il y a perception d'une redevance.

Le Département est le responsable du traitement et les destinataires des données sont lui suivants : service du Département, de l'Etat, de collectivités territoriales ou de secours. Aucune donnée collectée ne fait l'objet d'un transfert en dehors de l'Union Européenne.

Le Département a désigné un Délégué à la Protection des Données que vous pouvez joindre par courriel à l'adresse suivante : dpd@landes.fr.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » et au règlement européen n° 2016/679, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement, ainsi que d'un droit à la portabilité de vos données ou de limitation du traitement. Vous pouvez également pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement de vos données et donner des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données après votre décès. Vous disposez également du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif compétent dans les 2 mois à compter de sa notification.



Département
des Landes

Direction Mobilités et Infrastructures

Monsieur le Maire
2 place Léo Bouyssou, Morcenx
40110 - Morcenx-La-Nouvelle

Réf. : 33
Réf. dossier : NO254472AL
Dossier suivi par :
R. DUVERGER / JM. HERRAEZ

Le 05 février 2025,

Objet : Alignement - Demande d'avis

Monsieur le Maire,

Veillez trouver ci-joint, pour avis, le projet de permission de voirie relative à l'alignement en bordure de la route départementale D38, en agglomération, au droit de la parcelle cadastrée D0221 section : D, parcelle : 221.

Je vous serai gré de formuler un avis.

Une copie de l'autorisation vous sera adressée pour archivage en mairie.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,

M. Michaël EL MANNAÏ
Responsable de l'Unité Territoriale Départementale Nord-Ouest

M. le Maire de Morcenx-La-Nouvelle, le

AVIS:

☒ FAVORABLE

☐ DEFAVORABLE

41 avenue Gaston Nelson, Morcenx
BP21
40110 - Morcenx-la-Nouvelle
Tél. : 05.58.07.80.35
mail : utdmorcenx@landes.fr



Signature :

www.landes.fr



Département des Landes
Extrait cartographique

Portail Igecom40

Mis à jour : Année 2021

Edité le : 30/01/2025

Par : ADACL

Echelle : 1:1 000

IGECOM40

Légende

● Détails ponctuels

Détails linéaires

— Aqueduc

— Chemin

— Flèche rattachement du n° de parcelle

— Gazoduc ou oléoduc

— Ligne de transport de force

— Parking, terrasse et surplomb

— Rail de chemin de fer

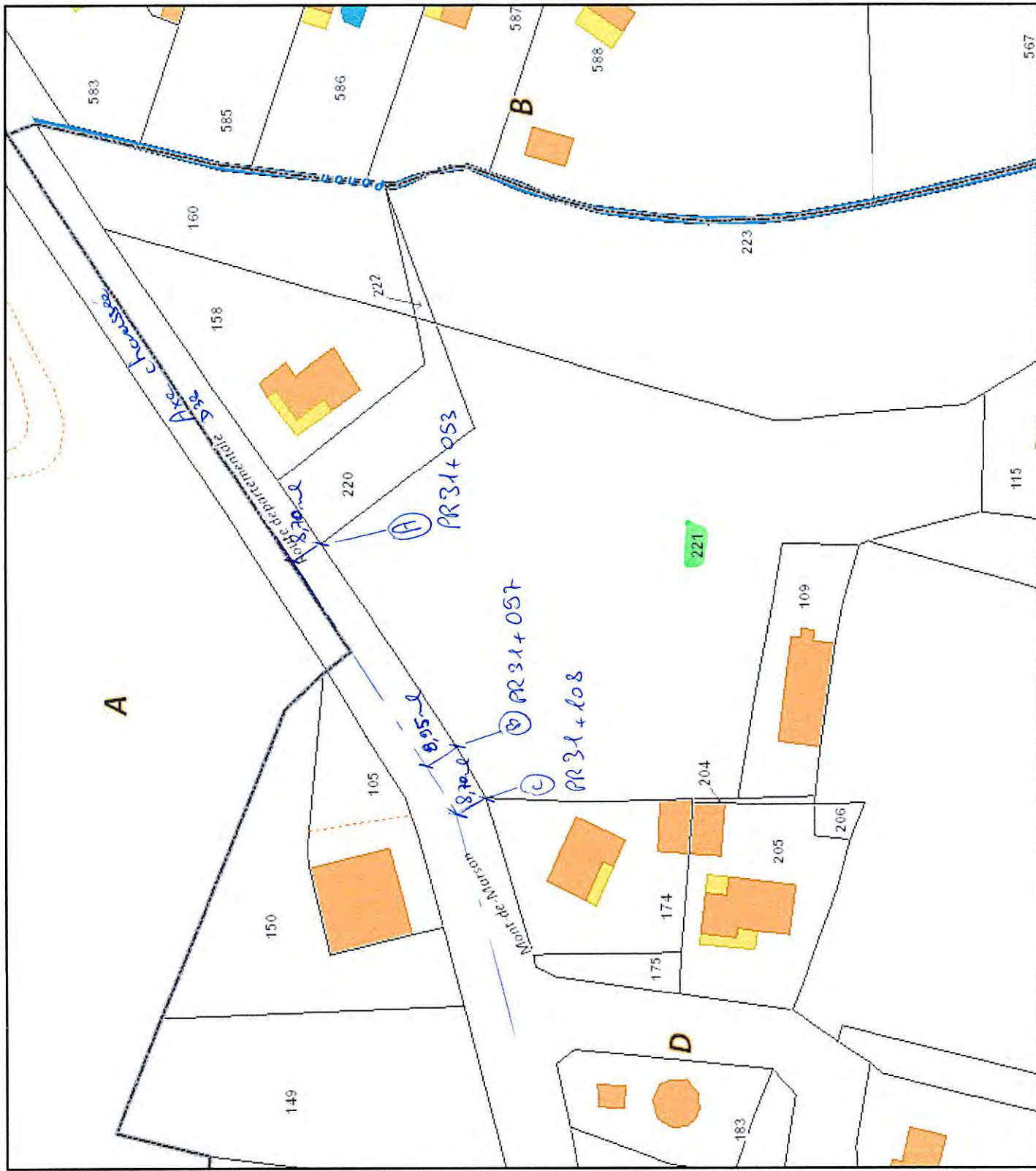
— Symbole d'église

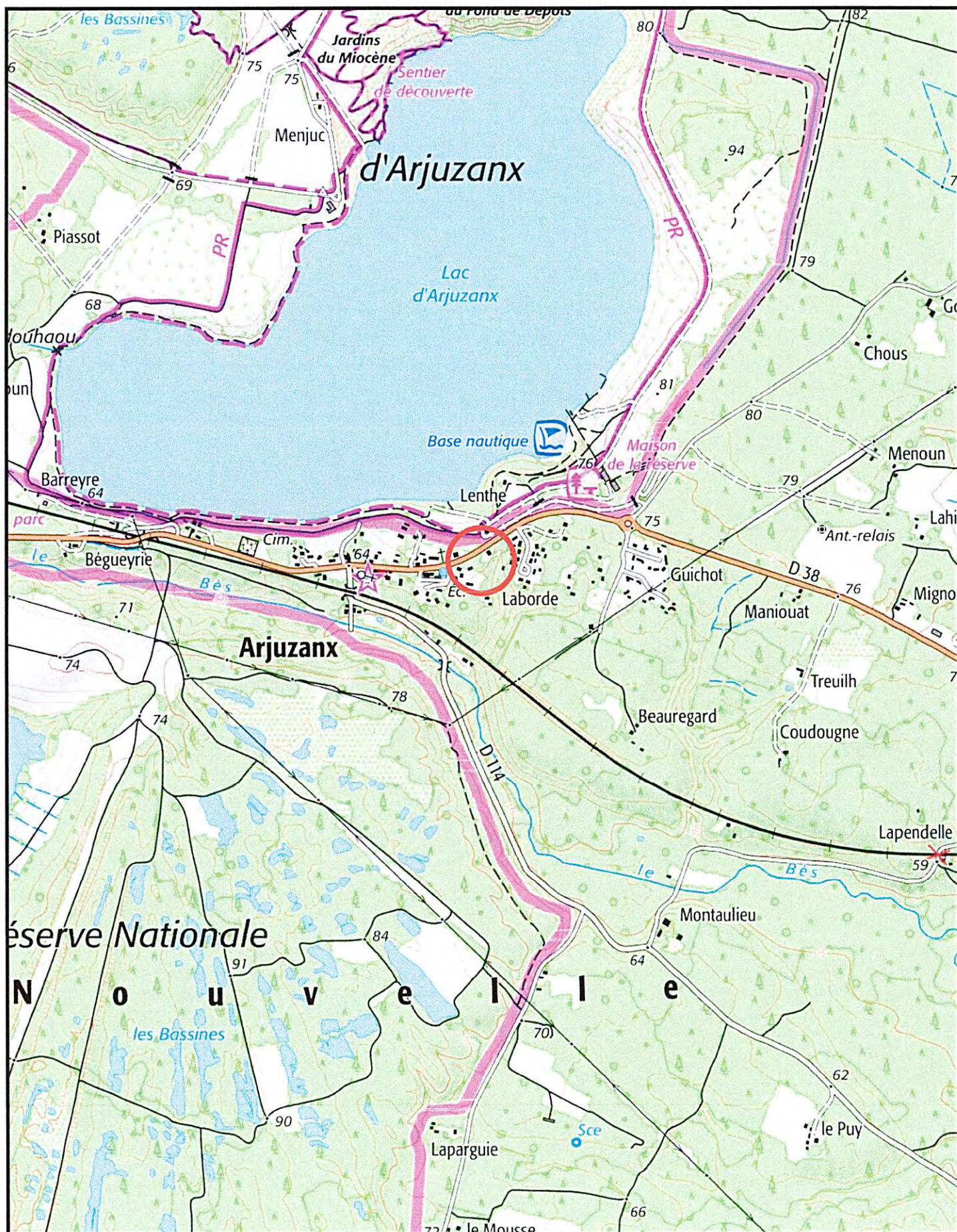
— Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport

— Trottoirs, sentier

— Cours d'eau

— Voies privées du plan cadastral





Commune :
MORCENX LA NOUVELLE

Section : D
Feuille : 009 D 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 29/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

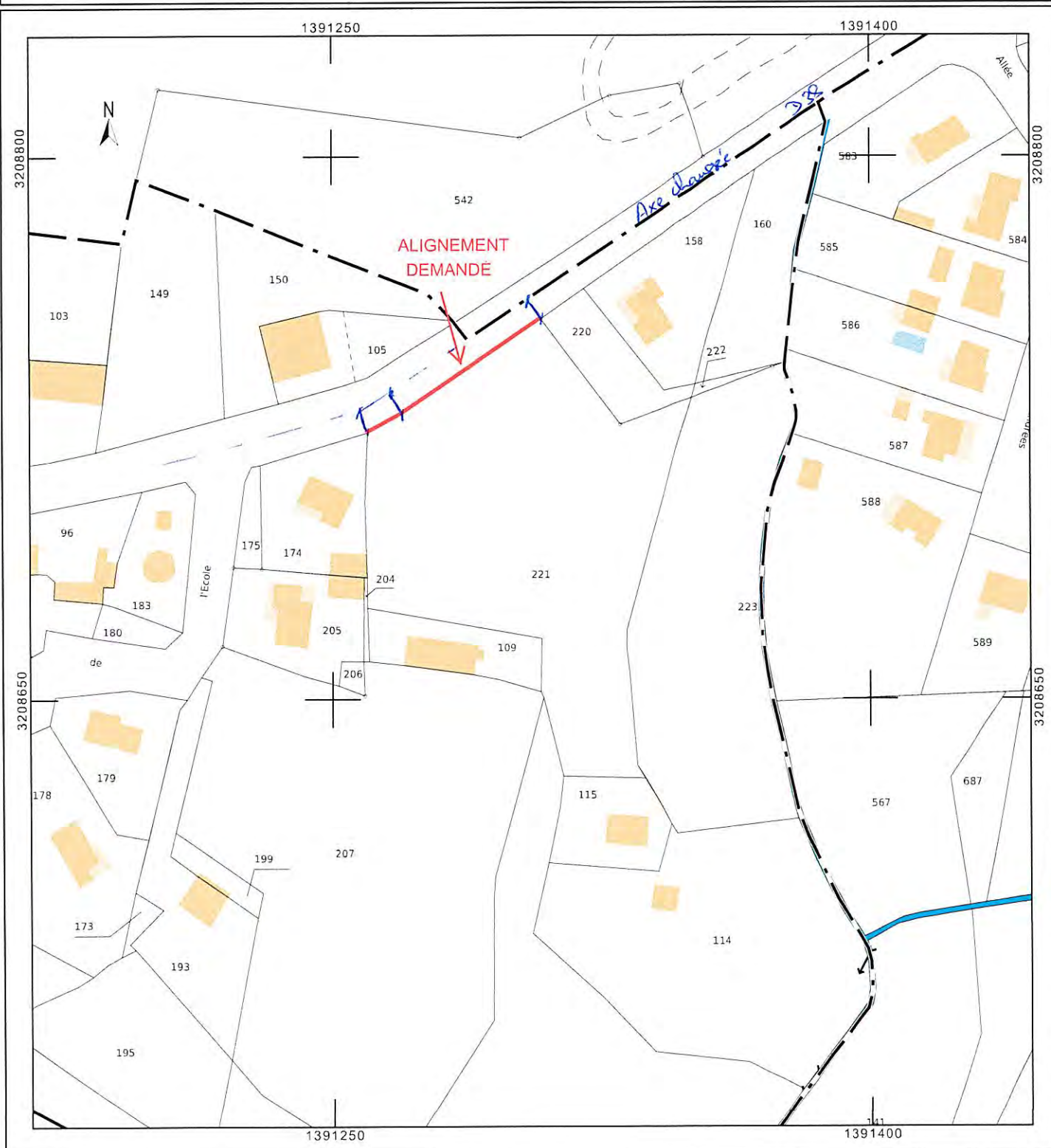
Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

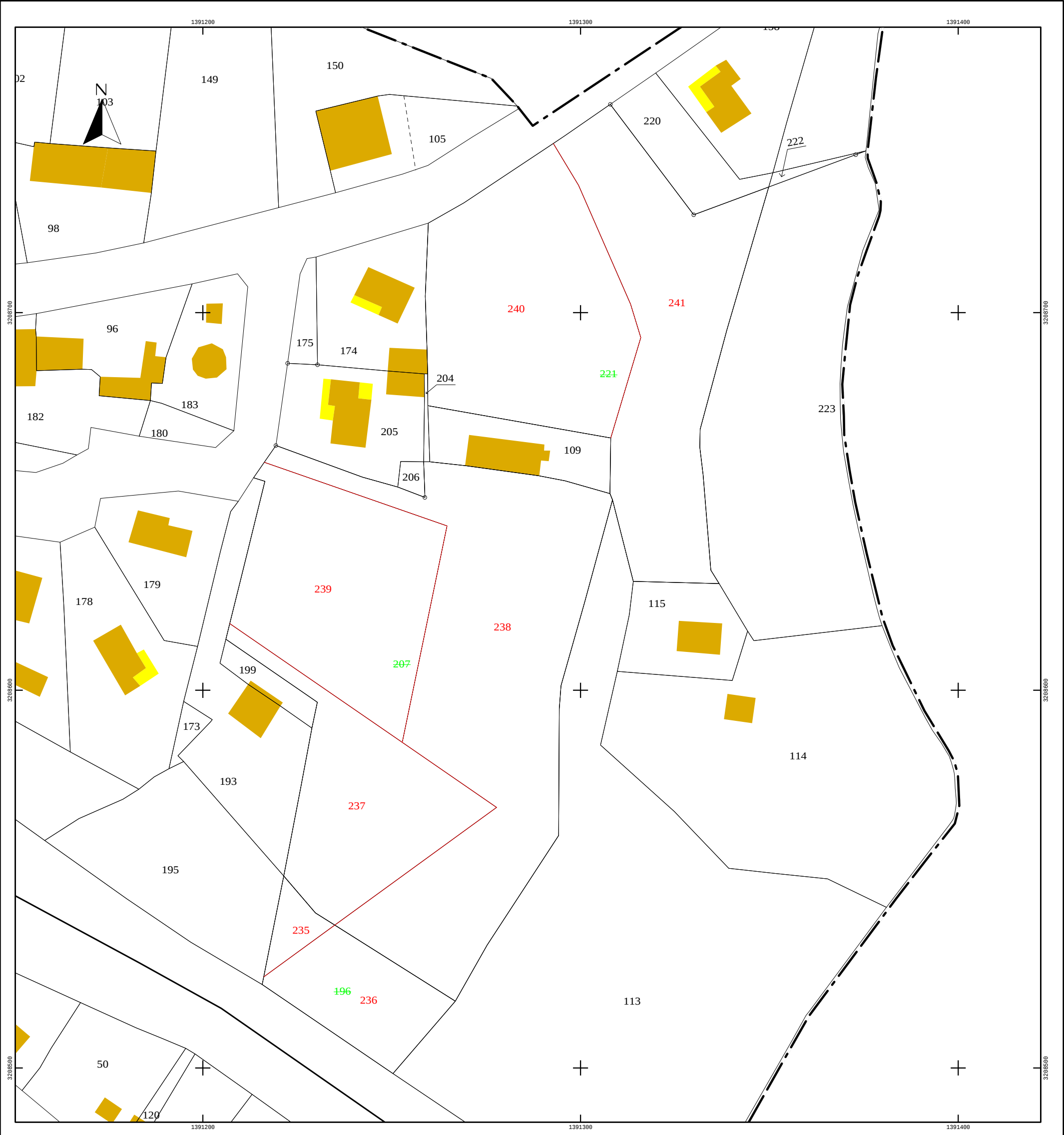
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Fonciers
Site de Mont de Marsan 12 Avenue de Dagas 40022
40022 MONT DE MARSAN
tél. 05 58 06 61 61 -fax 05 58 06 57 27
ptgc.400.mont-de-marsan@dcpf.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune : MORCENX LA NOUVELLE (197)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : 009 D Feuille(s) : 009 D 01 Qualité du plan : Plan non régulier Echelle d'origine : 1/2500 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 05/06/2025 Support numérique : -----
N° d'ordre du document d'arpentage : 279 U Document vérifié et numéroté le 03/06/2025 APTGC_MONT DE MARSAN Par SALOMÉ_RAPHAËL GEOMETRE PRINCIPAL Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ----- par ----- géomètre à -----. Les propriétaires ont eu pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A -----, le -----	D'après le document d'arpentage dressé Par N DUPUY (2) Réf. : 240667 Le 08/04/2025
Cachet du service d'origine : Service Départemental des Impôts Fonciers Site de Mont de Marsan 12 Avenue de Dagas 40022 MONT DE MARSAN Téléphone : 05 58 06 61 84 ptgc.400.mont-de-marsan@dgfip.finances.gouv.fr	Modification des énonciations d'un acte à publier (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...). (3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).	



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier : 240667

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 06/06/2025

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : BERLON DUPUY GEOMETRES EXPERTS

SF2518746717

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 040				Commune : 197			MORCENX-LA-NOUVELLE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
009 D	0196			BOURG - ARJUZANX	0ha12a71ca		009 0000279	009 D	0235	0ha01a99ca
							009 0000279	009 D	0236	0ha10a54ca
009 D	0207			BOURG - ARJUZANX	0ha97a59ca		009 0000279	009 D	0237	0ha18a02ca
							009 0000279	009 D	0238	0ha51a82ca
							009 0000279	009 D	0239	0ha28a65ca
009 D	0221			BOURG - ARJUZANX	0ha62a97ca		009 0000279	009 D	0240	0ha31a39ca
							009 0000279	009 D	0241	0ha31a58ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

