



Commune de Peyrehorade

DOSSIER : N° CU 040 224 26 00036

Déposé le : 04/04/2026

Demandeur : **The brunch house**

Nature des travaux : **Projet de création de trois unités d'hébergement touristique de type écolodge, en bois, intégrées dans un environnement naturel existant.**

Sur un terrain sis à : **LESLANES à Peyrehorade (40300)**

Référence(s) cadastrale(s) : **40224 AS 10, 40224 AS 11, 40224 AS 12, 40224 AS 14, 40224 AS 15, 40224 AS 16, 40224 AS 19, 40224 AS 223, 40224 AS 224, 40224 AS 225, 40224 AS 226, 40224 AS 24, 40224 AS 25, 40224 AS 26, 40224 AS 27, 40224 AS 6, 40224 AS 7, 40224 AS 8, 40224 AS 9**

## **CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE prononcé au nom de la commune de Peyrehorade**

### **Le Maire de la Commune de Peyrehorade**

Vu la demande présentée le 04/04/2026 par The brunch house, demeurant 2 avenue du prissé 64100 BAYONNE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 40224 AS 10, 40224 AS 11, 40224 AS 12, 40224 AS 14, 40224 AS 15, 40224 AS 16, 40224 AS 19, 40224 AS 223, 40224 AS 224, 40224 AS 225, 40224 AS 226, 40224 AS 24, 40224 AS 25, 40224 AS 26, 40224 AS 27, 40224 AS 6, 40224 AS 7, 40224 AS 8, 40224 AS 9
- situé LESLANES à Peyrehorade

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Projet de création de trois unités d'hébergement touristique de type écolodge, en bois, intégrées dans un environnement naturel existant.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Orthe approuvé le 03/03/2020 ;

Vu la modification n°1 du PLUi du Pays d'Orthe approuvée le 15/11/2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays d'Orthe approuvée le 26/04/2022 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLUi du Pays d'Orthe approuvée le 26/03/2024 ;

Vu la modification n°2 approuvée le 27/01/2025 ;

Vu la modification simplifiée n°3 approuvée le 29/09/2025 ;

Vu le zonage A, Nce et NT2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 21/04/2026

Vu l'avis Favorable avec réserve de SYDEC en date du 14/04/2026

Considérant que la demande porte sur la réalisation de trois hébergements touristiques en zone NT2 sur un terrain situé LESLANES à Peyrehorade (40300) ;

Considérant l'article 1-1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone N du PLUi qui précise les constructions qui peuvent être autorisées dans la zone ;

Considérant que le projet prévoit la construction de trois habitats légers ;  
Considérant que la zone NT2 ne permet pas la construction des habitations légères de loisirs ;  
Considérant que le projet ne peut pas être accepté ;

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

**Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

### **Article 2**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
art. L.111-6, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone :

- A : secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Nce : zone naturelle où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des constructions à vocation forestière, des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Nt2 : secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques

**Le terrain est grevé des Servitudes d'Utilités Publiques suivantes :**

- SUP1 : Canalisations de transport de gaz

**Observations et prescriptions particulières :**

- Aléa risque mouvement de terrain ( retrait et gonflement des sols argileux) faible
- Zone potentiellement sujette aux débordements de nappes
- Massif soumis à autorisation de défrichement
- Eléments de paysages naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Aléa risque sismique modéré
- Aléa risque mouvement de terrain ( retrait et gonflement des sols argileux) modéré

### **Article 3**

La situation des équipements est la suivante :

<b>RESEAUX</b>	<b>Desserte</b>	<b>Desservi : Capacité</b>
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	<b>Bonne</b>
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	<b>Assainissement individuel</b>

Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne

**Peyrehorade, le  
Le Maire,  
Patxi GRENADE**

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

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

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

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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

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