

M. Pierre BERTIN et Mme Muriel BERTIN  
1020 route de Serres  
LAEPHIA BAITA  
64310 ASCAIN  
[pierre.cabinetbertin@orange.fr](mailto:pierre.cabinetbertin@orange.fr)

Communauté d'Agglomération Pays Basque  
DGA STAH, Direction Planification & ADS  
15, avenue Maréchal Foch  
CS 88507  
64185 BAYONNE CEDEX

**À l'attention de la DGA STAH, Direction Planification & ADS**

Paris, le 8 avril 2026

OBJET : élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

1. Par une délibération du 9 décembre 2023, le Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque a prescrit l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest sur le périmètre de vingt-trois communes<sup>1</sup>, parmi lesquelles figure la Commune d'ASCAIN.

En tant qu'usufruitiers indivis et partiellement nus-proprétaires de cinq parcelles sises à Ascain, cadastrées section AC n°84, 85, 86, 87 et 88, acquises entre 1985 et 1992, nous souhaitons déposer la contribution suivante.

2. Les parcelles cadastrées section AC n°84, 85, 86, 87 et 88, d'une superficie totale de 1 ha, 32 a et 60 ca sont accessibles depuis la route de Serrès, au numéro 1020.

Ces parcelles ont été acquises entre 1985 et 1992 et accueillent, à ce jour, les ouvrages suivants :

- une maison et un pavillon ont été construits sur ces parcelles, en application d'un permis de construire n° PC 065 85 ZP 035, délivré le 6 novembre 1985 ;
- une piscine et un pavillon de piscine, en application d'un permis de construire n° PC 064 065 95 Z1002, délivré le 15 mars 1995 ;

---

<sup>1</sup> Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Lahonce, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

- un garage a été autorisé par un permis de construire n° PC 064 065 09 B0004, délivré le 20 mars 2009, et enfin ;
- une extension de la maison a été autorisée par un permis de construire n° PC 064 065 13 B 0021, délivré le 3 octobre 2013.

Ces parcelles sont desservies par les réseaux collectifs d'eau, d'assainissement et d'électricité.

- Le 27 février 2014, le PLU d'Ascaïn a été approuvé et a classé nos parcelles en zone agricole et plus précisément en zone Ae, laquelle permet, sous conditions, des extensions et annexes :



Extraits du plan de zonage

- À la suite de ce classement, nous avons sollicité l'évolution du PLU, afin de modifier le zonage de nos parcelles dont **le classement nous apparaît relever d'un zonage erroné en droit et en fait**, pour les motifs suivants :
  - Le classement agricole de ces parcelles constitue une erreur manifeste d'appréciation ;
  - Le classement agricole de ces parcelles constitue une rupture d'égalité.

### 1. Un classement constituant une erreur manifeste d'appréciation

- En droit**, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

Afin d'apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge opère un contrôle au terme duquel est examinée la vocation du secteur auquel la parcelle peut être rattachée qui doit prendre en compte :

- le parti urbanistique retenu par la commune, consistant à ne pas développer l'étalement urbain sur son territoire ;
- l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, et notamment la circonstance que les parcelles en cause ne supportent que des constructions légères et des aménagements d'ampleur limitée ;
- la justification d'une préservation d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, notamment lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé (CE, 24 novembre 2021, *Consorts Drevetton*, n° 435178 ; CE, 3 juin 2020, *Sociétés Inerta et Océane*, n° 429515).

En application de ce raisonnement, il a été jugé que le classement en zone agricole était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation concernant :

- un hameau situé à un kilomètre de distance du centre-bourg, comprenant une trentaine d'habitations et présentant un caractère urbanisé, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, dont le classement en zone agricole ne conduisait pas à assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune (CE, 24 novembre 2021, *Consorts Drevetton*, n° 435178) ;
- une parcelle abritant un mazet à usage d'habitation et comprenant un système d'assainissement non-collectif, bordée de parcelles classées en zone naturelle d'un côté et en zone agricole de l'autre, qui n'a plus d'usage agricole depuis une vingtaine d'années et dont le potentiel agricole n'est pas établi (TA Marseille, 2 mai 2023, n° 2008588) ;
- une parcelle se situant dans la continuité d'un secteur à vocation agricole, mais également dans le prolongement d'une zone d'activité commerciale, dont le sol pollué était impropre à l'exercice d'une activité agricole (CE, 12 avril 2023, *Société Saint Christophe*, n° 455306).

Au contraire, ne relève pas d'une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone agricole :

- d'une parcelle non bâtie dont l'absence de potentiel agricole ou d'exploitation agricole n'est pas démontrée, ouvrant sur un vaste espace agricole non enclavé d'environ 5 hectares, également classé en zone agricole (TA Grenoble, 18 juillet 2024, n° 2102353) ;
- des parcelles non bâties qui ne peuvent être considérées comme étant dépourvues de potentiel agricole et se rattachant par leur taille et leur aspect naturel à un

ensemble de prairie non bâties se développant à proximité et formant ainsi un ensemble cohérent (TA Grenoble, 22 juin 2023, n° 2007577) ;

- des parcelles ne jouxtant pas des voies ouvertes à la circulation publique, intégrées dans une large bande agricole non construite et disposant d'un potentiel agricole manifeste résultant d'un bail verbal portant sur le fauchage de foin et le pâturage de moutons en automne (CAA Lyon, 14 mars 2023, n° 20LY02556).

À ceci s'ajoute que le classement en zone agricole d'une parcelle desservie par une voie communale, pouvant être raccordée à des réseaux d'eau et d'électricité et se trouvant dans un secteur ouvert à l'urbanisation constitue une erreur manifeste d'appréciation (CE, 8 septembre 1995, M. X, n°156248).

6. **Concernant les règles d'urbanisme actuellement applicables**, le PLU de la commune d'Ascain prévoit que « *La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.* » (Règlement du Plu d'Ascain, p. 68).

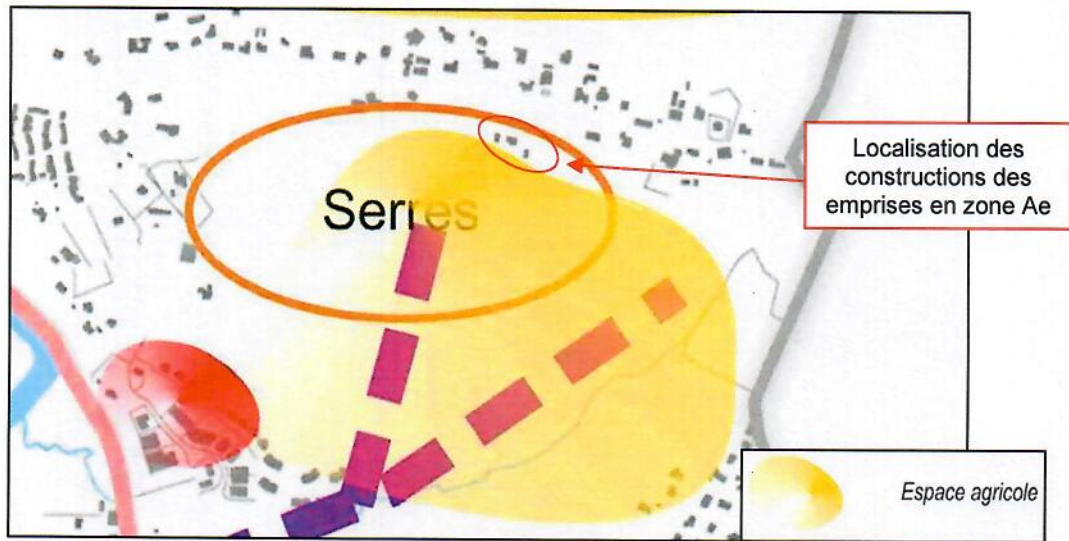
Au sein de cette zone, le PLU prévoit l'existence de deux secteurs particuliers les **secteurs Ae qui peuvent abriter des constructions sous certaines conditions** et les secteurs Ap, qui sont définis selon la qualité des sites et paysages :

En zone A sont distingués des sous-secteurs du fait de vocations différentes :

- **secteur Ae** (défini en application de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme – c'est-à-dire des zones de taille et capacité limitées pouvant admettre des extensions et annexes (ceci peut concerner des activités artisanales existantes)
- **secteur Ap** défini en fonction des qualité des sites et paysages

Le PLU ne prévoit aucun critère d'identification pour les secteurs Ae et Ap précités.

De plus, les documents supérieurs au PLU ne prévoient aucune disposition incitant à classer en zone agricole ces parcelles :



PADD d'Ascain

7. **Au cas présent**, aucun élément ne justifie de maintenir le classement des parcelles cadastrées section AC n°84, 85, 86, 87 et 88 en zone agricole.

En premier lieu concernant le parti urbanistique de la communauté, le PLU se limite à indiquer que la zone A « concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles » et comprend un secteur Ae correspondant à « des zones de taille et capacité limitées pouvant admettre des extensions et annexes » (Règlement du Plu d'Ascain, p. 68).

Or, la zone UD adjacente correspond à une zone « principalement destinée à la construction en ordre discontinu de faible densité. » (Règlement du Plu d'Ascain, p. 33).

À ce titre, les documents d'urbanisme applicables ne prévoient aucun élément justifiant d'un potentiel parti urbanistique visant à limiter l'étalement de la zone urbaine et au contraire, nos parcelles sont mitoyennes de la zone UD destinée à favoriser un étalement urbain et discontinu de faible densité.

De plus, nos parcelles sont elles-mêmes :

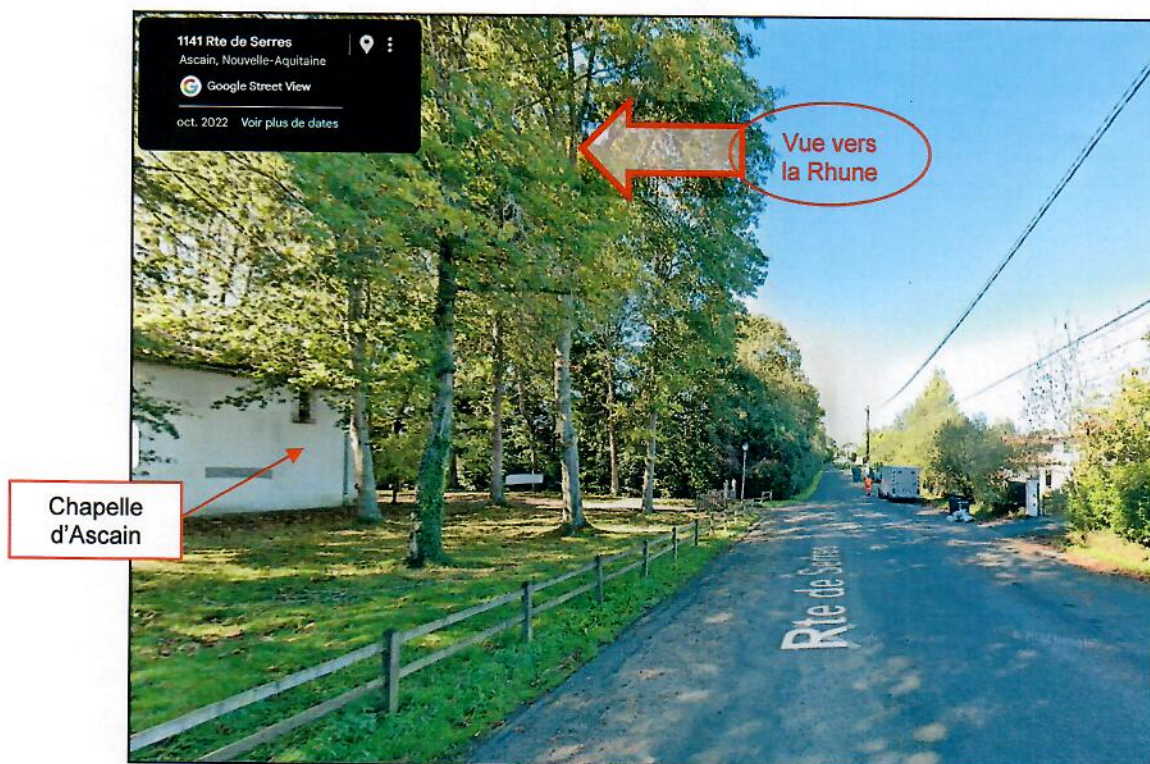
- plus urbanisées que celles situées à proximité, elles-mêmes situées en secteur urbanisé :



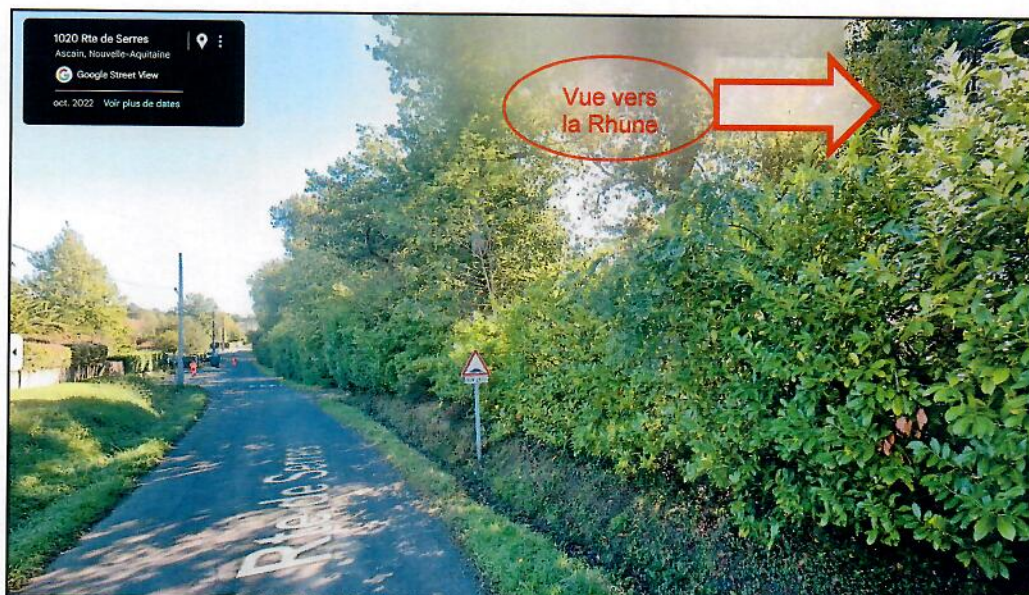
**Capture photographique par drone des parcelles (*Pièce n°2*)**

- sans le moindre enjeu paysager : la protection de la perception de la Rhune « en partie sud » se situe à l'opposé de l'emprise qui est située à l'extrémité nord de la commune d'Ascain.

À ceci s'ajoute que les constructions dans la zone Ae sont masquées par la déclivité du terrain et par une rangée d'arbres depuis la route de Serrès :



Capture Streetview de la route de Serrès (Pièce n°7)



Capture Streetview de la route de Serrès (Pièce n°7)

Ainsi, ces constructions n'ont aucun impact sur la vue de la Rhune, qui s'élève à une hauteur de 900 mètres, à plus de 6 km, des parcelles en cause.

En second lieu, concernant l'ampleur des aménagements ou constructions supportées, l'ensemble de la parcelle Ae, de faible surface, est urbanisée similairement aux parcelles adjacentes relevant de la zone UD.

Les parcelles relevant de la zone Ae accueillent plusieurs constructions dont la construction est antérieure au document d'urbanisme de la Commune. En effet :

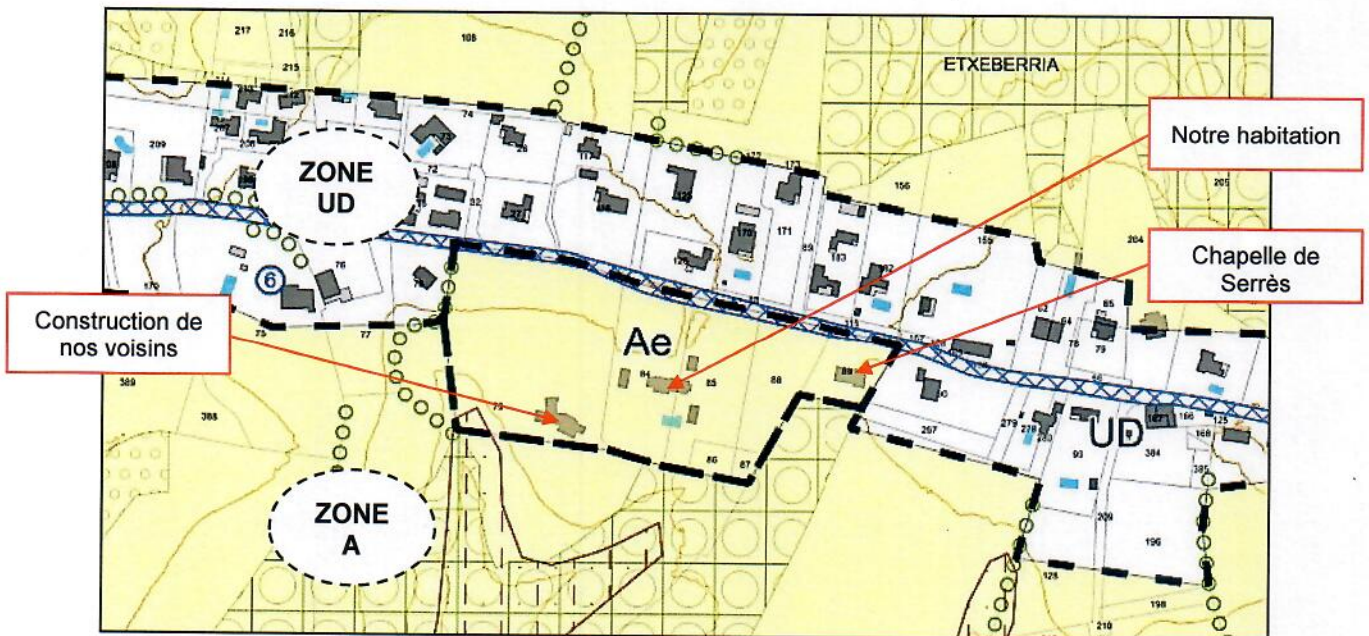
- nous avons obtenu un premier permis de construire n° PC 065.85.ZP.035, délivré le 6 novembre 1985 autorisant la construction d'une maison et d'un pavillon. A ce jour les parcelles comprennent un ensemble de constructions cohérentes en continuité de la zone UD l'entourant ;
- la chapelle de Serrès constitue un lieu de relais des pèlerins, actif depuis le Moyen-âge :

La chapelle de Serres, dédiée à saint Jacques et récemment restaurée, a été au Moyen Âge un relais actif pour les pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle<sup>LL 1</sup>.

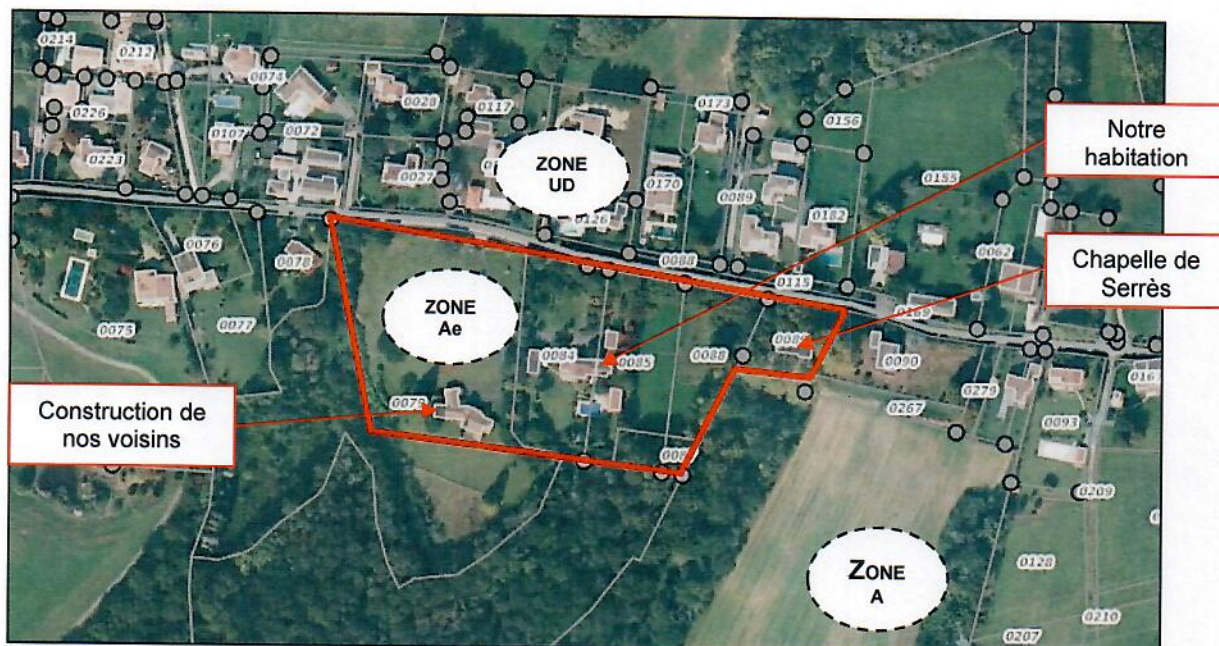
Page Wikipédia de la commune d'Ascain,

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Ascain>

L'absence de toute différence urbanistique entre les zones Ad et UD peut être démontrée par le zonage graphique du PLU et la vue satellitaire suivantes :



PLU d'Ascain, Plan de zonage 1 Nord (Pièce n°1)



Vue satellitaire Géoportail

De plus, il peut être relevé que les parcelles situées dans la zone Ae sont :

- toutes desservies par l'ensemble des réseaux collectifs d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- toutes directement accessibles par la voie publique de la route de Serrès ;
- de typologies différentes des parcelles de grandes surfaces de la zone agricole adjacente et similaires en taille aux parcelles mitoyennes de la zone UD.

En effet, s'il existe bien un secteur agricole se situant au sud de la zone Ae, les parcelles de cette zone accueillent de grandes prairies non enclavées situées sur de vastes parcelles :



Vue satellitaire Géoportail

En troisième lieu concernant la justification de la préservation d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, les parcelles de la zone Ae ne présentent aucun potentiel ni intérêt.

En effet :

- ces parcelles ont fait l'objet d'une urbanisation il y a plusieurs décennies ;
- ces parcelles se situent en pleine continuité des constructions situées le long de cette voie, à proximité immédiate avec le centre-ville de la commune ;
- ces parcelles semblent avoir accueilli antérieurement un prolongement de l'espace boisé adjacent et non des prairies ou des espaces agricoles :



Vue satellitaire Géoportail

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il peut être retenu que :

- l'absence de tout parti urbanistique de la Commune visant à limiter l'étalement urbain sur son territoire ;
- l'existence d'une urbanisation ancienne des parcelles de la zone Ae, antérieure à l'urbanisation des parcelles mitoyennes relevant de la zone UD ;
- l'absence de tout potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la zone qui ne semblent jamais avoir fait l'objet d'une exploitation en ce sens, mais qui constitueraient d'anciens espaces boisés et qui ne peuvent plus, à ce jour, faire l'objet d'une exploitation agricole au regard de leur urbanisation.

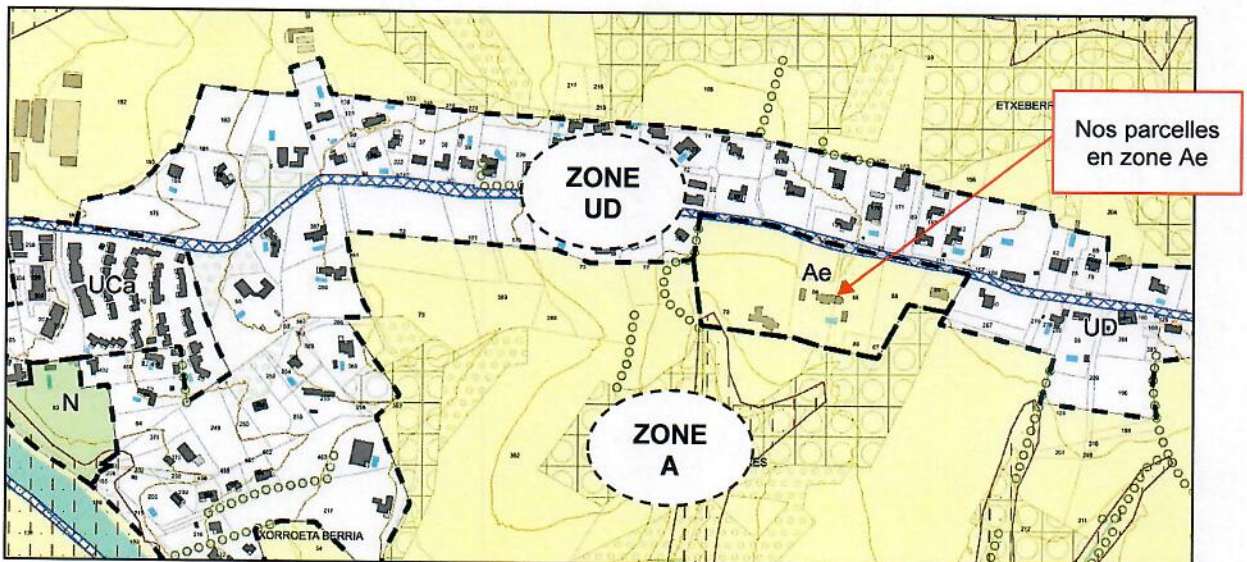
8. **En conséquence**, la décision de la communauté d'agglomération du Pays Basque ayant classé nos parcelles en zone Ae et non en zone UD constitue une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'absence de toute vocation agricole de ces parcelles situées en continuité de la zone UD.

## 2. Un classement constituant une rupture d'égalité

3. **En droit**, il est de principe que le zonage de document d'urbanisme peut constituer une rupture d'égalité lorsqu'une différence de traitement ne se justifie pas (V. par ex. CAA Lyon, 19 mai 2022, n° 21LY01290).
4. **Au cas présent**, le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section AC n°84, 85, 86, 87 et 88 constitue une incohérence majeure conduisant à une rupture d'égalité entre les riverains de la route de Serrès.

En effet, aucun élément ne justifie que nos parcelles soient classées en zone Ae lorsque des parcelles exactement similaires, au sud de la route de Serrès, en bordure de la zone A et abritant des constructions, sont classées en zone UD (parcelles n°68, 70, 387, 386, 75, 76, 78, 90, 280, 93, 384, etc.).

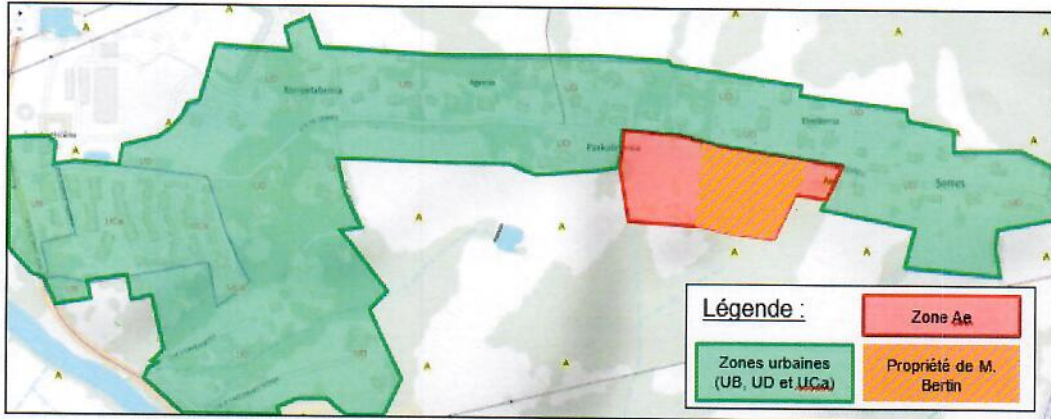
Le long de la route de Serrès, seules trois constructions sont classées en zone Ae : notre maison, la construction voisine (parcelle section AC n°79) et la chapelle de Serrès. Toutes les autres sont en zone UD :



PLU d'Ascain, Plan de zonage 1 Nord (Pièce n°1)

Or, aucun élément ne permet de justifier en quoi les parcelles situées en zone Ae devraient être soumises à zonage spécifique du règlement d'urbanisme, très limité et particulièrement contraignant, par rapport à l'ensemble des autres parcelles situées le long de la route de Serrès, dès lors que les

parcelles de cette zone ne présentent plus le moindre élément d'identification agricole et sont urbanisées de la même manière que d'autres parcelles adjacentes à la route de Serrès, situées en zone UD :



Représentation des zones urbaines et agricoles autour de la route de Serrès

5. **En conséquence**, le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section AC n°84, 85, 86, 87 et 88 constitue une rupture d'égalité avec les différentes parcelles situées au nord de la Commune et notamment avec les parcelles situées le long de la route de Serrès, au regard de l'absence de toute justification d'un classement en zone Ae.

**En définitive**, dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest, nous sollicitons le reclassement des parcelles section AC n°84, 85, 86, 87 et 88 dans un zonage équivalent à la zone UD / « Secteur urbanisé », similairement aux parcelles adjacentes, afin de mettre fin à une erreur manifeste d'appréciation et à une rupture d'égalité avec les parcelles adjacentes.



Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Pierre BERTIN

PIECE-JOINTE :

1. PLU D'ASCAIN, PLAN DE  
ZONAGE 1 NORD