

Monsieur le Président de la  
Communauté d'agglomération Pays  
Basque  
Concertation préalable sur le projet  
de PLUI Littoral Labourd Ouest

Valence, le 27 avril 2026

*Dépôt sur le registre numérique*

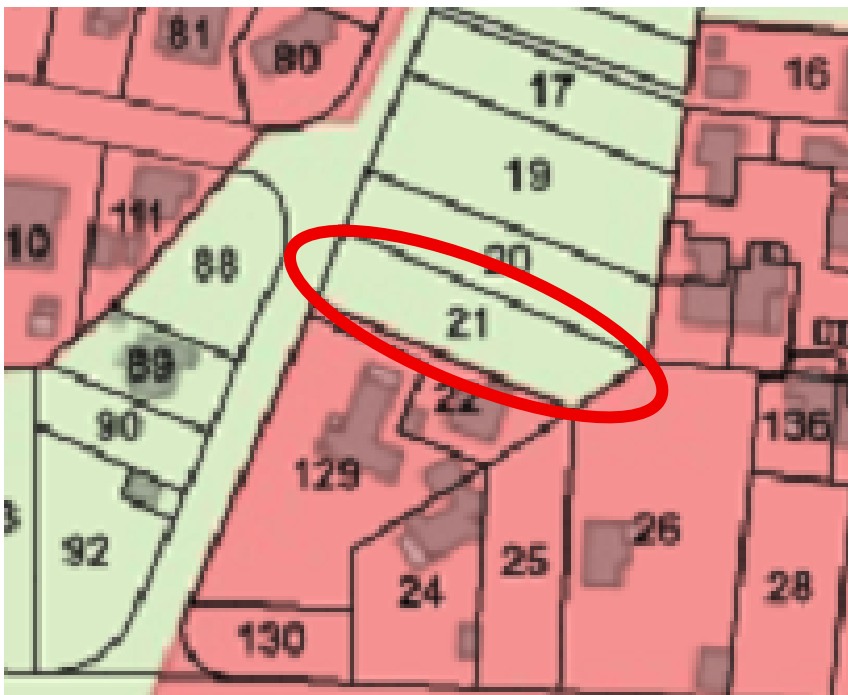
**Dossier n°** DPU240200 Madame Nathalie ROCH c/ Commune de BIARRITZ

**Objet : Observations à l'enquête publique**

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de conseil de Madame Nathalie ROCH, propriétaire de la parcelle cadastrée Section BT 21 située sur la Commune de BIARRITZ

Ces parcelles sont actuellement classées en zone N du projet de PLUi tel qu'arrêté le 21 juin 2025 :



Ce classement est nécessairement irrégulier pour les raisons de droit et de fait ci-après exposées.

a. En droit, doit être situé dans une partie urbanisée le terrain qui jouxte une parcelle déjà construite et une voie publique en un secteur où sont implantées une dizaine de constructions (CAA de Nantes, 4 mai 1994, n°92NT00675).

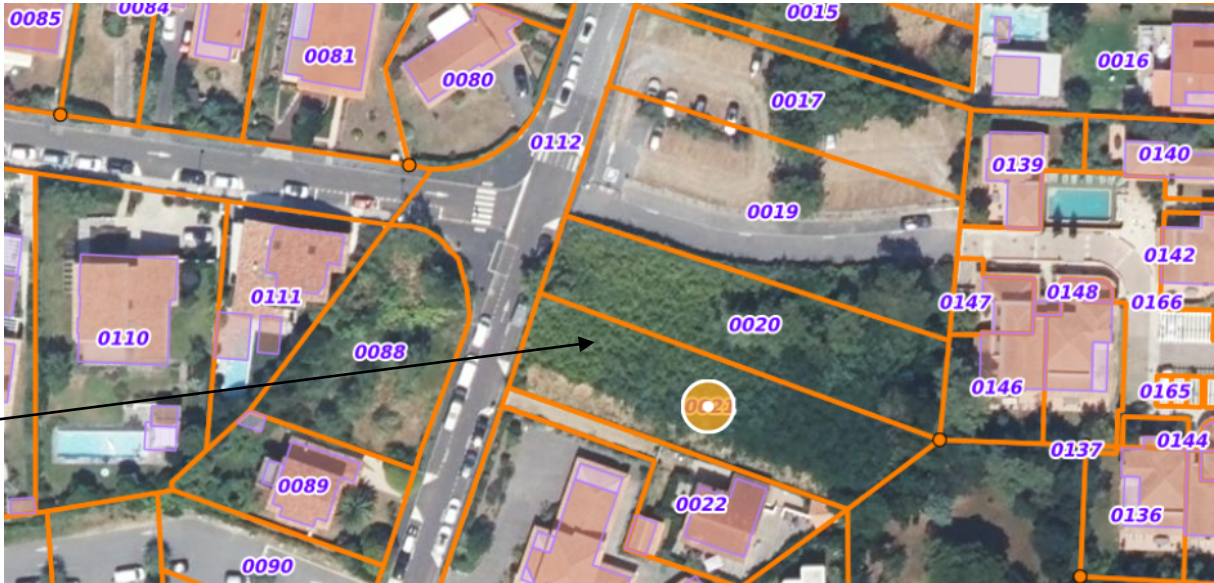
Dans une autre espèce, le TA d'Orléans, le 6 juillet 2023, dans une décision n°21013936 a indiqué que « *Ces parcelles libres de toute construction et sur lesquelles quelques arbres sont plantés, sont bordées au sud et à l'ouest par un vaste secteur pavillonnaire classé en zone UB. Si les parcelles cadastrées (...) jouxtent au nord une zone agricole, cette circonstance est insuffisante pour faire regarder le secteur comme compris dans un corridor écologique. Dans ces conditions, Val Touraine Habitat est fondée à soutenir que le classement en zone N des parcelles litigieuses est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation* ».

Le juge peut retenir l'illégalité d'un classement en zone N d'une parcelle qui, par sa localisation et ses caractères, n'aurait pas vocation à être protégée (CAA de Lyon, 15 février 2011, n°09LY02118).

Par exemple, le TA de Limoges, dans une décision du 29 juin 2023, n°2000594 le juge indique que « *la parcelle (...) Si elle supporte un espace boisé, elle est entourée de maisons, à l'exception d'un côté d'ailleurs cerné lui-même pour parties de constructions. Elle dispose d'un chemin d'accès. La parcelle du requérant constitue ainsi une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine que ne saurait justifier un prétendu dialogue entre les espaces urbains et naturels. Dans ces conditions, en classant cette parcelle en zone naturelle, les auteurs du plan local d'urbanisme ont entaché leur décision d'erreur manifeste d'appréciation* ».

b. En l'espèce, il apparaît que le classement de la parcelle cadastrée BT 21 (et de manière identique celui de la parcelle BT 20) en zone naturelle constitue **une erreur manifeste d'appréciation**.

De de toute part, l'îlot que constitue les parcelles BT 20 et 21, est entouré de zones d'ores et déjà artificialisées.



Dans ces conditions, l'îlot BT 20 et 21 constitue **une dent creuse**.

Au surplus, il sera précisé que la parcelle BT 21 est raccordée aux réseaux et jouxtant des parcelles déjà construites, et est directement accessible par l'avenue de Bidart qui la borde à l'Ouest et au Nord.

Le classement de la parcelle cadastrée BT 21 constitue donc une erreur manifeste d'appréciation, le classement de cette parcelle relevant d'une dent creuse au sens des dispositions du droit de l'urbanisme.

c. Par ailleurs, le classement en zone naturelle de la parcelle BT 21 s'inscrit en contradiction avec les orientations du schéma de cohérence territoriale arrêté le tel qu'il a été transmis en préfecture le 6 février 2025.

En effet, le territoire de la ville de BIARRITZ est intégralement identifié en « agglomération » au sens de la loi littoral.

Or, le DOO du SCOT en son point 1.1.2 prévoit expressément de « prioriser le développement en densification des agglomérations et des villages ».

Etant précisé que la parcelle BT21 ne se situe absolument pas au sein d'une « coupure d'urbanisation ».

d. En conséquence, je vous demande de prendre en considération ces observations dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Ce qui évitera au PLUI de souffrir d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une contradiction avec les orientations du SCOT.

Telles sont, en l'état des informations en ma possession, les observations que je souhaitais porter à votre connaissance,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

**Maître Jimmy MATRAS**  
Avocat spécialisé en Droit Public  
Associé-Gérant



[jimmy.matras@retex-avocats.com](mailto:jimmy.matras@retex-avocats.com)