



Gabrielle CHAPON
Avocat Associé
Spécialiste en droit public et droit immobilier
Mandataire immobilier

Andréa GLAISE-ALEMAN
Avocat
Master II Intégration Juridique européenne
andrea.glaise@cabinet-chapon.com
LD 06 33 24 21 23

Eva LAFORGUE
Avocats

97 avenue d'Espagne
64600 ANGLET

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
Pays Basque
DGA STAH
Direction Planification & ADS
15 Avenue Maréchal Foch
64100 BAYONNE

Dépôt sur registre dématérialisé

Anglet, le 03 juin 2026

N/Réf. : 2601090 – Sarraud – GC54142

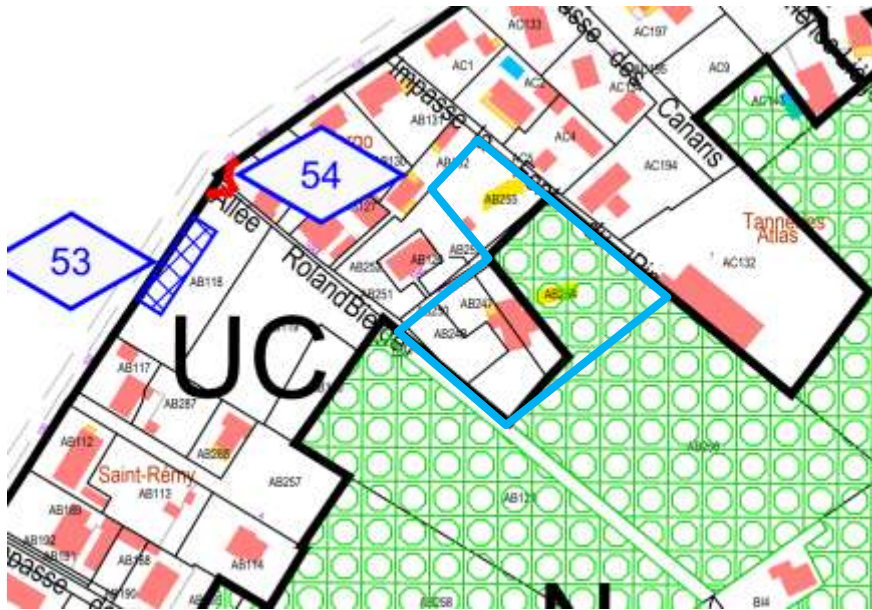
1

Objet : contribution à l'occasion de la concertation publique PLUI Littoral Labourd Ouest
aux fins de classement des parcelles cadastrées AB n° 254 et 255 à BOUCAU en zone UC/4b

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de Monsieur SARRAUD, propriétaire des parcelles cadastrées
section AB n° 247, 248, 254 et 255, aux fins de mise en cohérence du zonage.

Il convient de rappeler que le PLU en vigueur à BOUCAU a classé ces parcelles construites et s'insérant
dans le même environnement urbain, selon les modalités suivantes :



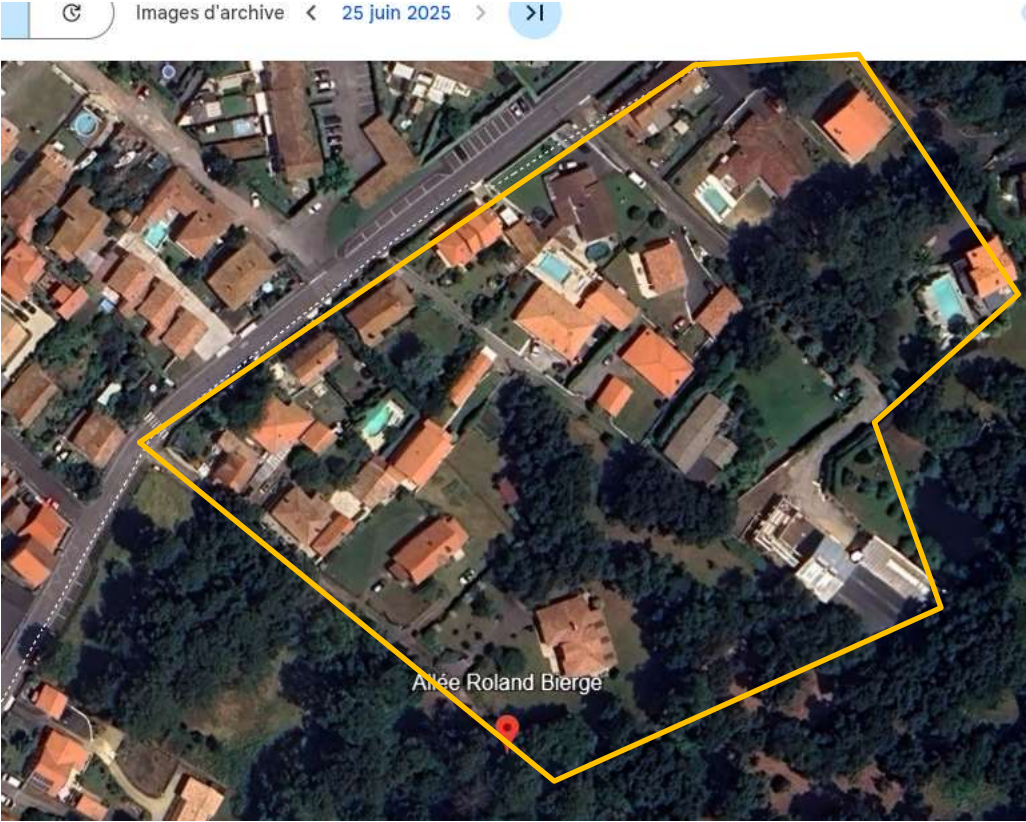
Le zonage en vigueur coupe la parcelle 254, la plaçant pour partie en zone UC, et pour partie en zone N grevée d'un EBC, alors que l'ensemble constitue une maison et son jardin d'agrément.



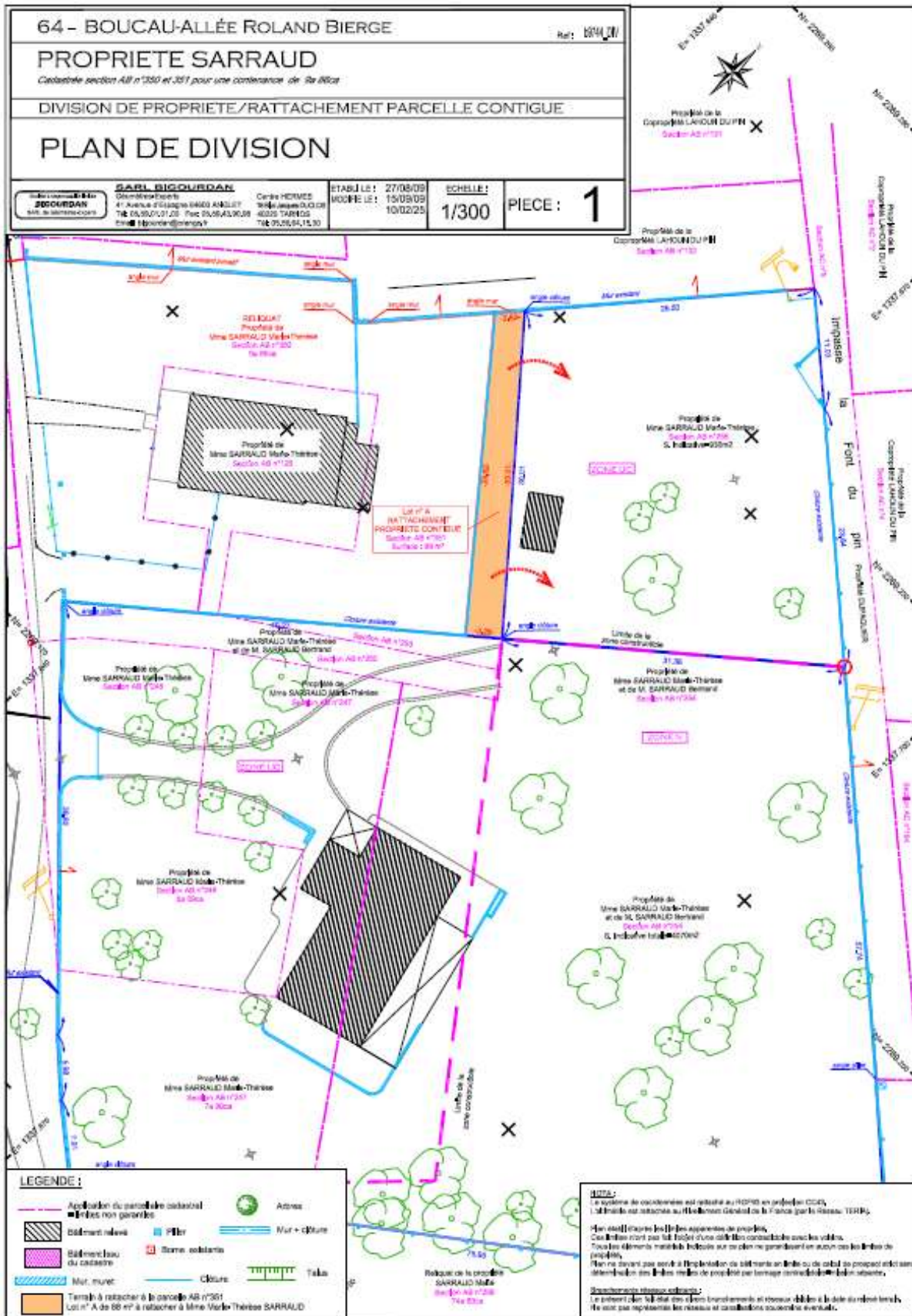
Chacune des parcelles précitées est aménagée et/ou construite et pourtant, la parcelle 254 a été classée en zone N grevée intégralement d'un EBC.

Alors que la parcelle 254 est entourée de parcelles construites et constitue donc une dent creuse alors-même qu'elle est construite.

Il ressort très clairement de la vue aérienne ci-dessous datée du 25 juin dernier, que la délimitation du bois et de la zone urbanisée est située au-delà de la maison SARRAUD :



Etant noté que sur la propriété SARRAUD, seuls quelques arbres sont présents, ainsi qu'il ressort du plan dressé par géomètre le 10 février 2025, et cette végétation ne permet pas de caractériser un EBC :



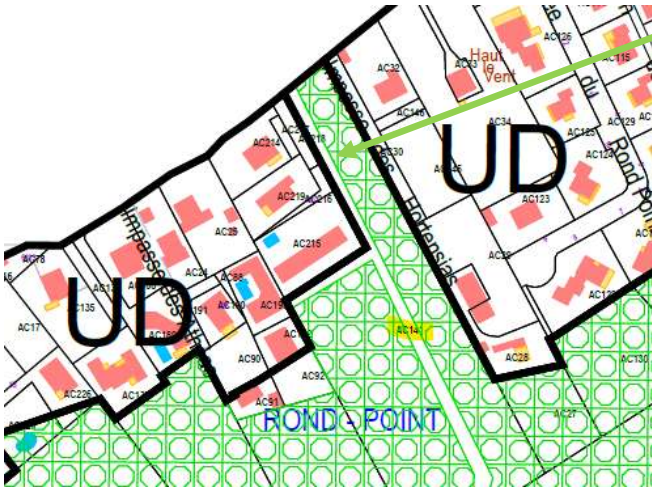
*Il résulte de ce qui précède qu'il apparaît évident qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise à l'occasion du classement de la parcelle 254 pour partie en Zone Naturelle grevée d'un EBC, qui ne présente aucune des caractéristiques d'une zone Naturelle, telle que prévue par le Code de l'Urbanisme.

Le classement intégral en zone urbaine de la parcelle 254 s'inscrira dans l'objectif poursuivi par la CAPB à l'occasion de l'élaboration du PLUI LLO, de densification du tissu urbain.

A l'inverse, il serait cohérent de sanctuariser les parcelles 120, 329, 330 et 331 dépourvues de tout aménagement et construction, et qui sont effectivement boisées, en les incluant dans la couronne boisée Nord qui structure le paysage communal :



Ce classement s'inscrit dans la logique déjà mise en œuvre un peu plus au Nord sur la parcelle AC 141 :



Le classement en zone N des parcelles 120, 329, 330 et 331 s'inscrira dans l'objectif poursuivi par la CAPB à l'occasion de l'élaboration du PLUI LLO, de maîtrise de l'étalement urbain et renforcera la protection des boisements existants, en consacrant une réelle coupure d'urbanisation qui préservera les paysages structurants de BOUCAU et participera à la trame verte et à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

EN CONCLUSION

Par les présentes, Monsieur SARRAUD sollicite de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de bien vouloir procéder au reclassement des parcelles accueillant sa maison et son jardin, toutes construites et aménagées, en Zone Urbaine.

✍

Telles sont les observations dont nous tenions à vous faire part, à l'occasion de la concertation publique relative à l'élaboration du PLUI Littoral Labourd Ouest.

7

Nous vous remercions de l'attention que vous portez à cette demande et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre haute considération.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Gabrielle CHAPON

Avocat Associé

