



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 6 juin 2026

N/Réf. : 2501057 - SBEGI Clairière – GC/AG 54111

1

Objet : dépôt d'une contribution dans le cadre de l'élaboration du PLUI Littoral Labourd Ouest aux fins de modification du classement de la parcelle CI n° 161 à ANGLET, lotissement la Clairière

Monsieur le Président,

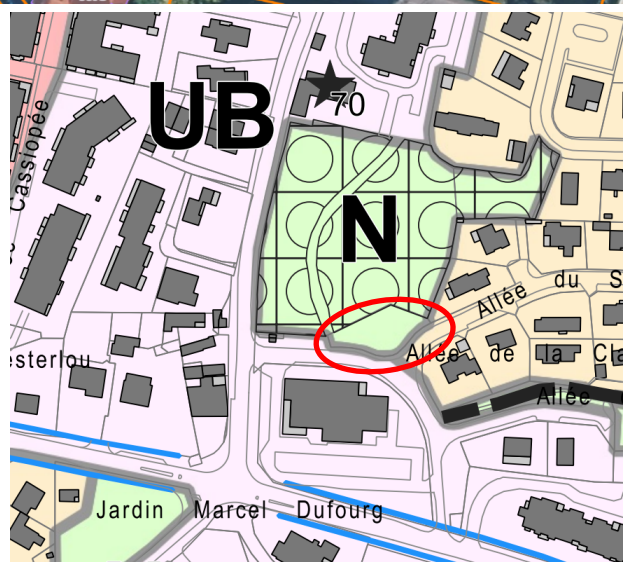
Je viens vers vous en qualité de Conseil de la Société propriétaire de la parcelle cadastrée section CI n° 161, classée en zone Naturelle à l'occasion de l'approbation du PLU d'ANGLET en 2013, demeurée ainsi classée alors que ce classement résulte incontestablement d'une erreur.

Dans les échanges entre la Société propriétaire, son géomètre et le Maire, ce dernier – sans s'opposer au reclassement de cette parcelle en zone Urbaine – invoque le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour justifier l'impossibilité d'y procéder par la Commune.

1. Propos liminaire

Par Arrêté du 26 janvier 1989, la SARL DONIER a été autorisée à lotir un terrain de 26.870 m², rue de Hausquette et de Hardoy, et Allée de la Clairière. Ledit terrain a été loti en 23 lots.

S'il résulte des documents du lotissement que le lot n° 1 avait vocation à être construit, le PLU approuvé en 2013 a classé le lot n° 1 en zone Naturelle, le Cabinet ayant rédigé le PLU ayant cru que la parcelle était incluse dans le parc boisé la jouxtant au Nord :



C'est ainsi que cette erreur a pu être évoquée à l'occasion d'échanges avec la Commune :

- **lettre du Géomètre, Monsieur CARDONNE à l'attention du Maire d'ANGLET en date du 22 janvier 2014** à l'occasion de laquelle il confirmait avoir sollicité le déclassement de la parcelle CI n° 161 – lot n° 1 du lotissement La Clairière – auprès du Commissaire Enquêteur lors de l'Enquête Publique prévue dans le cadre de l'approbation de la révision générale du PLU d'ANGLET¹ ; si le commissaire enquêteur avait pu confirmer au Géomètre que le classement en zone Naturelle de ladite parcelle résultait d'une erreur, cette dernière n'a pas été corrigée dans le plan réglementaire approuvé, de sorte que Monsieur CARDONNE sollicitait la prescription d'une nouvelle modification du PLU aux fins de rectifier cette erreur matérielle ;

- **Lettre du Maire, en réponse, en date du 29 janvier 2014** par laquelle il explique que cette demande, formulée à l'occasion d'une entrevue avec le Commissaire Enquêteur, n'aurait pas été retranscrite dans son rapport et ses conclusions, de sorte que le Maire ne pouvait procéder à la modification sollicitée ; le Maire ajoute que la déclassification de la parcelle CI n° 161 vers une zone urbaine ne pourrait être envisagée qu'à l'occasion d'une révision du PLU, et non une modification, et donc désormais seulement à l'occasion de l'élaboration du futur PLUI ;

- **Lettre de Monsieur CARDONNE en date du 19 février 2018** destinée au Maire par laquelle il évoque un entretien datant du mois de janvier 2018 avec les services techniques de la Ville à l'occasion duquel une nouvelle demande de rectification de l'erreur matérielle avait été formulée ;

- **Lettre du Maire en date du 07 novembre 2022** par laquelle celui-ci évoque un courriel de la SAS SBEGI en date du 04 octobre 2022 sollicitant des informations relatives à la parcelle CI 161 ; confirmant que la parcelle n'a fait l'objet d'aucune procédure de préemption, le Maire rappelle les demandes de modification du classement de la parcelle CI 161 formées à de multiples reprises par Monsieur CARDONNE en 2014 et 2018 ; qualifiant la requête aux fins de déclassement « *d'entendable* », et après avoir rappelé que la modification n'avait pu être mise en œuvre en l'absence de retranscription de la demande dans le rapport du Commissaire Enquêteur, le Maire réaffirme que seule une révision générale du PLU permettrait le reclassement de la parcelle CI 161 en zone Urbaine, renvoyant ainsi à la procédure d'élaboration du PLU Intercommunal, qui vaut révision générale.

¹ Le Conseil communautaire a prescrit la révision générale par délibération du 25 juillet 2008

Enfin, par courriel en date du 11 avril 2025, il a pu être confirmé par le service planification de la Communauté d'Agglomération que la demande de reclassement de la parcelle CI 161 en zone urbaine avait été enregistrée dans le cadre de l'élaboration du PLUI Côte Basque Adour.

Si le projet du PLUI Côte Basque Adour apparaît comme étant en cours d'élaboration et dans l'attente de l'enquête publique à intervenir, la SBEGI souhaite réitérer sa demande de reclassement de la parcelle CI 161 en zone Urbaine à l'occasion de l'élaboration du PLUI Labourd Ouest, dans un complet souci de sécurité juridique.

2. L'erreur manifeste d'appréciation dans le classement de la parcelle CI 161 en zone Naturelle

L'on rappelle que l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme précise les motifs pour lesquels une parcelle peut être classée en zone naturelle :

« *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La Jurisprudence rappelle systématiquement qu'il « *appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. A cet effet, ils peuvent être amenés à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés par les dispositions citées ci-dessus (article R 151-24 du Code de l'Urbanisme), un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation* »².

Le classement en zone naturelle doit donc être justifié³, et peut être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

² TA Pau, 27 sept. 2023, n° 2102880

³ Réponse du ministère de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation publiée le 06/02/2025 JO Sénat page 407

C'est ainsi que le Conseil d'Etat a pu considérer qu'un classement en zone Naturelle était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans les conditions suivantes : « *parcelles équipées et qui bénéficient, moyennant une servitude, d'un accès à une voie de circulation autorisant leur desserte normale ; qu'elles sont entourées sur la majeure partie de leur périmètre de parcelles construites ; que, par suite, et quel que soit le bien-fondé, non discuté en l'espèce, du parti d'aménagement retenu lors de la création de la zone NA devant marquer la limitation de l'extension de la zone UC limitrophe, c'est par une erreur manifeste d'appréciation que les parcelles en cause, qui sont dissociables du reste de la zone NA, y ont été incluses ; qu'il suit de là que, saisi d'une demande tendant à la rectification de ce classement illégal, le maire était tenu d'y faire droit alors même qu'elle n'était pas présentée pour des motifs d'intérêt général* »⁴ ;

« *Considérant que la parcelle AB 57-68 située au Beny-Bocage entre le chemin départemental et un chemin communal auxquels elle a directement accès se trouve à proximité des réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement ; qu'elle jouxte, au nord, le hameau de la Heurtaudière ainsi qu'une friche utilisée comme parc de stationnement ; que des habitations existent sur plusieurs parcelles classées en zone NB qui l'entourent : qu'elle n'apparaît nullement reliée à l'ensemble boisé de "la Bruyère" ; que dans ces conditions, son inclusion dans une zone ND est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation* » (CE 2 décembre 1992, req n° 116013) ;

« *que ces parcelles ne présentent pour le surplus aucun caractère appelant une protection particulière ; que d'ailleurs elles sont en grande partie comprises dans un emplacement réservé, destiné à la construction d'un rond-point et d'une déviation routière ; qu'ainsi le conseil municipal de Frangy n'a pu, sans erreur manifeste d'appréciation, classer ces trois parcelles en zone ND* » (CE, 22 septembre 1997, req n° 149191) ;

De même, il a été considéré qu'une erreur manifeste d'appréciation était commise dans l'espèce suivante : « *Il ressort des pièces du dossier que les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, appartenant à M. B, d'une superficie respective de 2 611 et 3 001 mètres carrés, sont situées dans le hameau du Veysset, qui forme un secteur déjà urbanisé, constitué de maisons individuelles.*

Ces parcelles, qui ne sont pas bâties, sont entourées de constructions, s'intègrent au tissu urbain, dont elles ne constituent pas la limite et, au surplus, sont desservies par les équipements publics, tels que les réseaux routiers, de distribution d'eau potable et d'électricité. En dépit de la présence de quelques arbres, ces terrains ne présentent par eux-mêmes un caractère d'espace naturel et il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ils s'ouvriraient sur un ensemble ayant un tel caractère. Ils ne se trouvent pas aux abords d'une zone « cœur de nature – bocage » identifiée au titre de la trame verte

⁴ CE, 27 avr. 1998, n° 170665

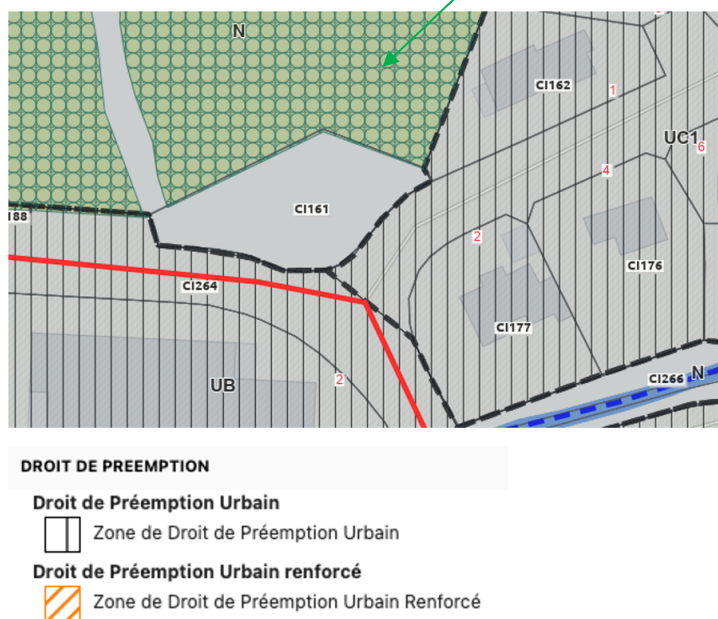
*et bleue et ne sont pas davantage concernés par un réservoir de biodiversité. Enfin, s'il ressort des documents du plan local d'urbanisme que ses auteurs ont entendu soustraire le hameau du Veysset à l'urbanisation, ils se sont limités à justifier ce choix par la nécessité de réduire la consommation d'espace au sud de la commune de Condat-sur-Vienne, afin de favoriser la densification du centre-bourg et du secteur de Poulouzat, et par l'absence d'équipements de proximité et de perspective de desserte par un réseau de transports en commun, sans toutefois soumettre les parcelles du hameau reclassées en zone naturelle, ou à tout le moins celles de M. B, à un objectif de protection fondé sur l'un des motifs prévus par l'article [R. 151-24](#) du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, **compte tenu de la situation et des caractéristiques propres des parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, qui s'apparentent à des « dents creuses » dans un secteur déjà urbanisé, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la délibération du 18 février 2020 était entachée d'une erreur manifeste d'appréciation** en ce qu'elle classe ces parcelles en zone naturelle du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne » (CAA Bordeaux, 13 févr. 2025, n° 23BX02161)*

Ainsi que dans l'espèce suivante : « *Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les parcelles litigieuses, classées en zone N, constituées de près d'une superficie totale de 15a75ca, cadastrées section AC n° 43, 44 et 45, dans un secteur principalement bâti doivent être protégées en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages ; qu'en classant lesdites parcelles en zone N, les auteurs du plan local d'urbanisme ont en conséquence commis une erreur manifeste d'appréciation* » (CAA Nancy, 1^{er} avril. 2010, n° 09-00780).

Les **caractéristiques propres de la parcelle** sont prises en compte pour caractériser une erreur manifeste d'appréciation dans son classement⁵.

⁵ Voir par exemple « Considérant qu'il résulte de l'examen des pièces du dossier que les terrains appartenant à la SOCIETE SEMAIRE sont situés dans le vallon de Mentaure, dépourvu de tout boisement, largement encombré par les dépôts d'une usine de broyage et de traitement de déchets ménagers et se trouvent à proximité immédiate d'un terrain municipal servant de décharge de matériaux ; que par suite la commune a commis une erreur manifeste d'appréciation en incluant ces parcelles dans le secteur ND1 du plan d'occupation des sols de sa commune » CE 21 décembre 1994, req n° 137587

*En l'espèce, la parcelle CI 161 est classée en zone Naturelle du PLU d'Anglet. Cette parcelle n'est pas soumise au droit de préemption urbain et est juxtée, sur sa partie Nord, sur la propriété voisine, par un Espace Boisé Classé situé.



La zone Naturelle du PLU d'Anglet correspond à des espaces naturels à protéger compte tenu de leur intérêt paysager et ou écologique.

Zone N

7

La zone N correspond à des espaces naturels à protéger compte tenu de leur intérêt paysager et/ou écologique.

La zone N comprend des secteurs repérés sur les documents graphiques du règlement (4A1-4A2-4A3-4A4) de taille et de capacité d'accueil limités. Ils correspondent à des espaces naturels où des constructions peuvent être admises.

N - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Il ressort par ailleurs du rapport de présentation du PLU que :

I.4. Les zones naturelles (zones N du PLU)

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

En zone N, peuvent seules être autorisées, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;**
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.**

(page 396 du rapport de présentation)

8

Caractéristiques

La zone N regroupe le patrimoine boisé, aquatique, maritime du territoire communal.

Les différentes zones N constituent le maillage paysager et écologique du territoire.

La zone N comprend les espaces identifiés au travers de protections réglementaires s'appliquant au territoire communal :

- les deux ZNIEFF de type 1 ;
- les espaces Natura 2000 (l'Adour et Izadia) ;
- les espaces naturels remarquables au titre de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (L.146-2 du Code de l'urbanisme),
- les espaces boisés les plus significatifs (au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces naturels sensibles du Département,
- les deux sites inscrits au titre du code de l'environnement.
- les continuités naturelles répertoriées dans le cadre des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du PADD du ScoT et du SDAGE.

Objectifs et justification du zonage

Dans le cadre du PLU, une véritable refonte de ces zones a été opérée :

- l'indiciage systématique des zones N, tendant à banaliser le caractère remarquable des zones naturelles a été proscrit : une zone N stricte a été créée au sein de laquelle seuls les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » peuvent faire l'objet d'évolution du bâti existant (3 secteurs : centre équestre, couvent des Bernardines, Ferme de Labordotte)
- le classement en zone N de tous les espaces verts jalonnant le territoire communal : parc de Baroja, Parc de Beatrix Enea, terrains de grands jeux des installations sportives pour soustraire définitivement ces espaces au développement urbain et conserver ces respirations paysagères structurantes à l'échelle des îlots et quartiers,
- le classement en zone naturelle des EBC significatifs afin d'aller au bout du raisonnement qui prévaut au classement des espaces boisés les plus remarquables ;
- la reconnaissance de la qualité paysagère du secteur Nord du Refuge par le déclassement de la zone IIAU et le classement en zone N,
- la reconnaissance du statut de zone urbanisée par la partie Sud de la polarité Sables d'Or-Chambre d'Amour (ex-VVF) : en effet, la densité des formes urbaines existantes ajoutée à la minéralisation des espaces extérieurs et à la présence de parkings ne permettent pas son maintien en zone naturelle. Un classement en zone UT2 a été opéré,

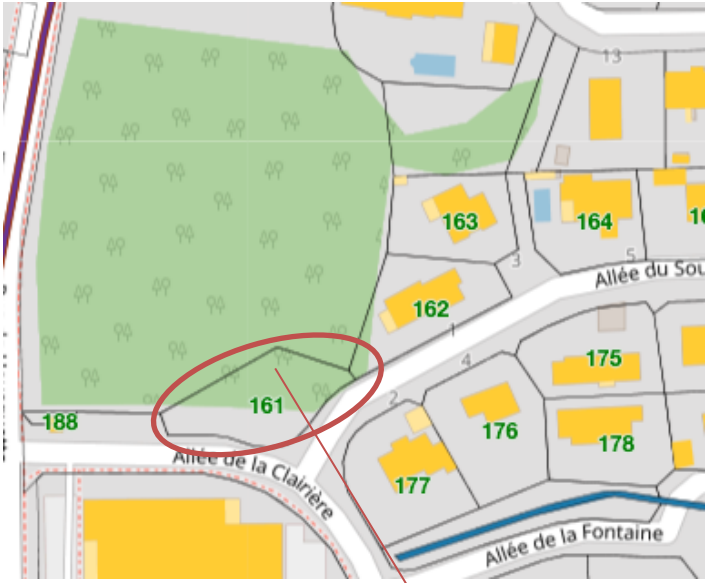
(...) page 397 du rapport de présentation

Et du PADD :



Parcelle CI 161

Les rédacteurs du PLU, qui ont consulté vues aériennes et cartes, ont considéré qu'une grande partie de la parcelle était couverte par un boisement :



[capture écran Géoportail de l'urbanisme]

Pourtant, force est de constater que seuls quatre chênes seraient implantés sur la parcelle, et les vues Google Street permettent de confirmer que seule l'extrême Nord la parcelle est boisée :



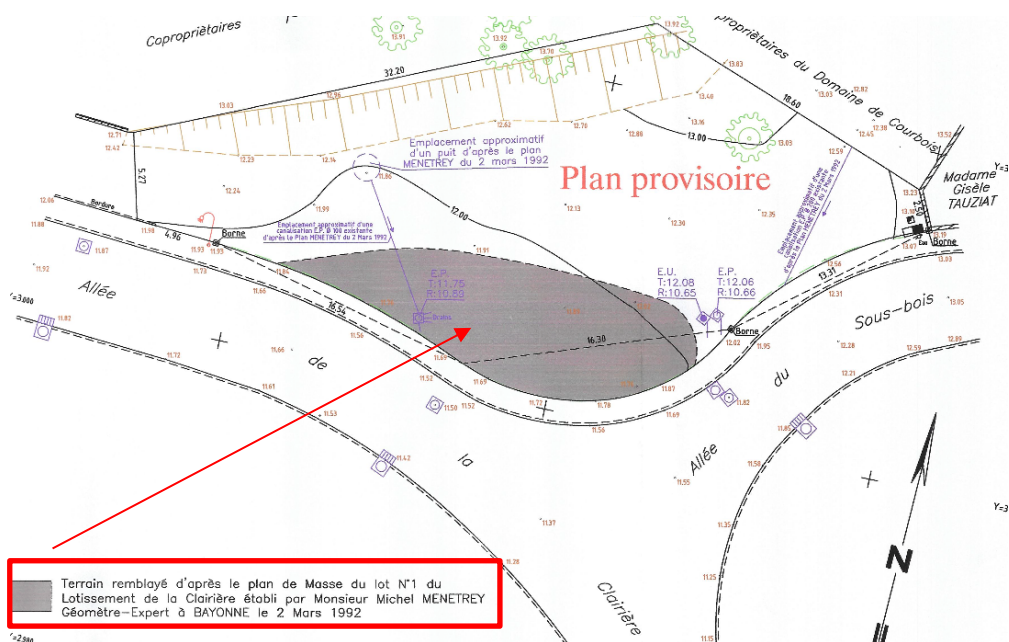
Bien plus, tous les réseaux desservent la parcelle, qui est dotée de compteurs à son angle Est, installés dans le cadre du lotissement achevé dont elle constitue le lot 1, raison pour laquelle elle était constructible avant la révision du PLU opérée en 2013.

*Il résulte de ce qui précède qu'il apparaît évident qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise à l'occasion de ce classement de ce terrain en Zone Naturelle, qui ne présente aucune des caractéristiques d'une zone Naturelle, telle que prévu par le Code de l'Urbanisme, et les documents du PLU d'ANGLET.

Au contraire, cette parcelle fait partie du lot n° 1 du lotissement autorisé par Arrêté du 26 janvier 1989 et est situé en cœur de ville, en face du Lidl :



C'est d'ailleurs dans ce contexte qu'un remblai a été effectué sur ce terrain, ainsi qu'il ressort du plan de géomètre, retirant tout aspect « naturel » à cette parcelle, destinée à accueillir une petite maison d'habitation.



EN CONCLUSION

Par les présentes, la SBEGI sollicite de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de bien vouloir procéder au reclassement de cette parcelle en Zone Urbaine à l'occasion de l'élaboration du PLUI Labourd Ouest, aux fins de mettre un terme au préjudice subi du fait de l'erreur de classement.

∂

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

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre haute considération.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Andréa GLAISE-ALEMAN

Avocat



Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Gabrielle CHAPON

Avocat Associé

