



**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](mailto:andrea.glaise@cabinet-chapon.com)

06 33 24 21 23

**Eva LAFORGUE**

Avocat

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 06 juin 2026

N/Réf. : 2601099 - Ladeuich Denise - GC/AG 54151

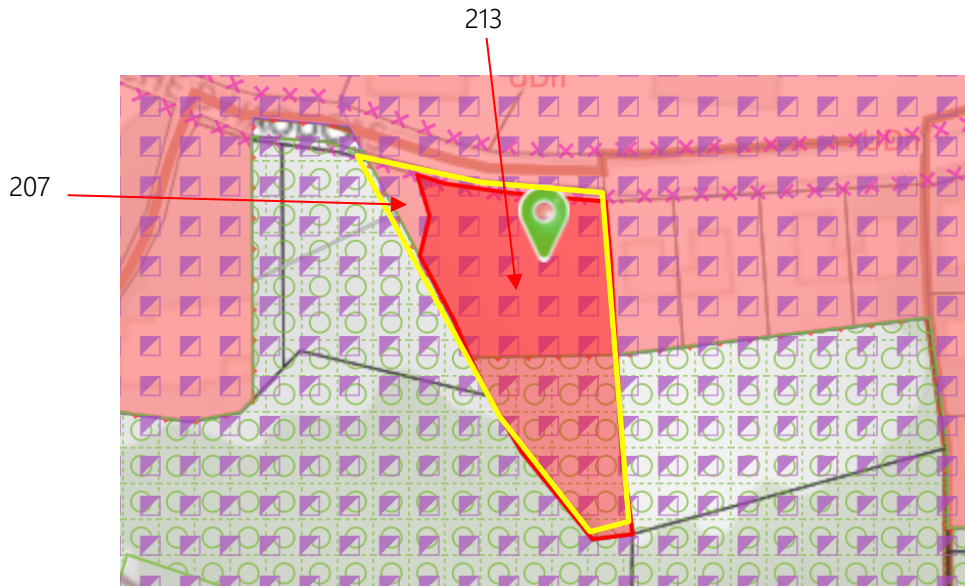
**Objet** : dépôt d'une contribution dans le cadre de l'élaboration du PLUI Littoral aboutissant Ouest aux fins de maintien des parcelles cadastrées section BD n° 207 et 213, sises Chemin d'Haoucas à BOUCAU, en zone Urbaine.

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de Madame Denise LADEUICH, propriétaire des parcelles cadastrées section BD n° 207 et 213 sises Chemin d'Haoucas à BOUCAU.

**1. Propos liminaire**

La partie nord de la parcelle n° 207 et une petite partie nord Est de la parcelle 207 sont actuellement classées en zone UDn, vocation principalement d'habitat, par le PLU de BOUCAU.



En outre, ces parcelles sont concernées par un emplacement réservé aux fins d'élargissement du chemin d'Haoucats, 10 m de plateforme.

Pourtant, le projet arrêté de PLUI Côte Basque Adour a déclassé l'intégralité des parcelles 207 et 213 en zone naturelle, commettant ainsi une erreur manifeste d'appréciation.

## 2. L'erreur manifeste d'appréciation qui serait commise en classant l'intégralité des parcelles 207 et 213 en zone naturelle

2.1. 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 ».

En outre, 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 »<sup>1</sup>.

Le classement en zone naturelle doit donc être justifié<sup>2</sup>, et peut être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

<sup>1</sup> TA Pau, 27 sept. 2023, n° 2102880

<sup>2</sup> 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 »<sup>3</sup> ;*

*« 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 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)*

---

<sup>3</sup> CE, 27 avr. 1998, n° 170665

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<sup>er</sup> avril. 2010, n° 09-00780).

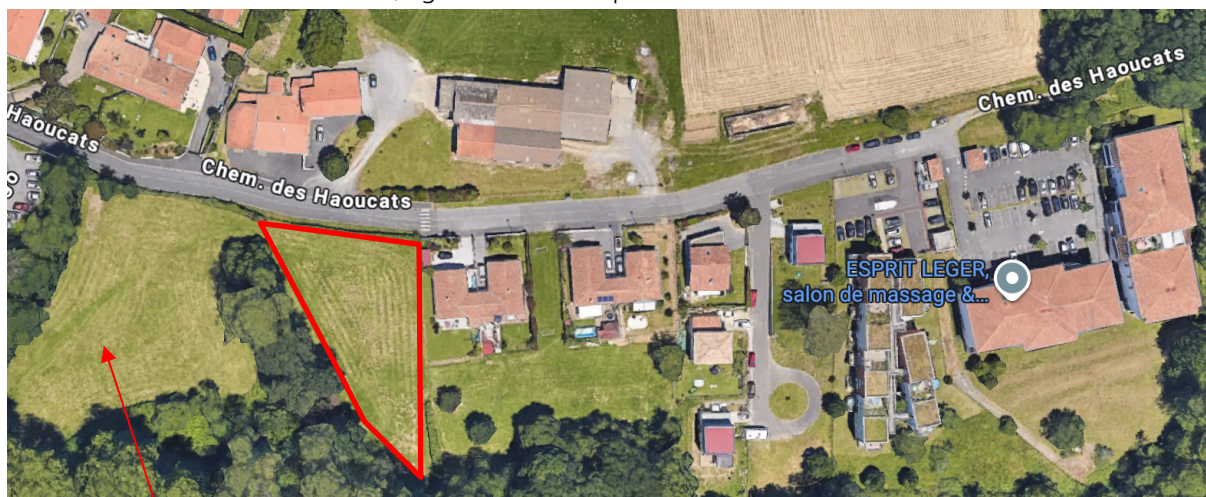
Les caractéristiques propres de la parcelle sont prises en compte pour caractériser une erreur manifeste d'appréciation dans son classement en zone naturelle<sup>4</sup>.

\*En l'espèce, les parcelles n° 207 et 213 se situent dans un secteur particulièrement urbanisé, à l'Est de constructions importantes et de collectifs :



<sup>4</sup> 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

Et à l'Ouest d'autres constructions, également conséquentes :



Ces parcelles sont donc situées au sein d'une continuité de parcelles construites, la parcelle BD n° 212 ayant été également récemment construite :



Seule la parcelle n° 213 comporte effectivement quelques sujets arborés et est d'ailleurs classée en zone naturelle par le PLU actuellement en vigueur.

La partie nord de la parcelle 207 et la partie nord-est de la parcelle 213 classées en zone urbaine par le PLU en vigueur présentent en revanche les mêmes caractéristiques que la parcelle 212 avant que cette dernière n'accueille la construction d'un collectif.

Plus encore, ces parcelles sont concernées par l'emplacement réservé aux fins d'élargissement de la voie, élargissement requis au regard du caractère particulièrement urbanisé de la zone.

Enfin, force est de constater que les parties des parcelles 207 et 213 actuellement classées en zone Urbaine ne présentent aucune des caractéristiques qui seraient susceptibles de justifier de leur classement en zone Naturelle, au sens de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme.

Il résulte de tout ce qui précède que le classement actuellement en vigueur par le PLU de BOUCAU des parcelles 207 et 213 apparaît cohérent avec le caractère urbanisé de la zone et les projets communaux, notamment d'élargissement de la voie.

#### EN CONCLUSION

---

Madame LADEUICH sollicite le maintien de la partie nord de la parcelle 207 et la partie nord est de la parcelle 213 en zone Urbaine, tel que classées par le PLU de BOUCAU actuellement en vigueur, à l'occasion de l'élaboration du PLUI Littoral Labourd Ouest.

Tels sont les éléments dont nous tenions à vous faire part.

Vous remerciant de l'attention portée aux présentes, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos salutations distinguées et bien dévouées.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Andréa GLAISE-ALEMAN

Avocat

