



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)  
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 08 juin 2026

N/Réf. : 2100861 – Gelos – GC54156

**Objet : contribution à l'occasion de la concertation publique PLUI LLO  
aux fins de classement des parcelles cadastrées à BIARRITZ BW132 et BR133 en zone  
urbaine autorisant les constructions à destination d'habitation, commerces et activités  
de service**

1

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de Mesdames Valérie, Gwenaëlle et Brigitte GELOS, propriétaires des parcelles cadastrées à BIARRITZ section BW n° 32 et BR n° 133 aux fins de mise en cohérence des contraintes qui grèvent la propriété.

## I LE CONTEXTE

1. Mesdames Valérie, Gwenaël et Brigitte GELOS sont propriétaires indivisaires à BIARRITZ de parcelles cadastrées section BR n° 133p et section BW n° 32p, sises au n° 49 Avenue de la Milady, d'une surface totale de plus de 2,1 ha.



2. Ce terrain est convoité par la Ville de BIARRITZ depuis de nombreuses années. La Collectivité met tout en œuvre pour devenir propriétaire de ce terrain situé sur l'une des deux principales entrées de ville, dans un quartier en plein essor, comme en témoignent les très nombreuses grues visibles aux alentours depuis de nombreuses années.

2

Le terrain dénommé « serres Gélos » a fait l'objet d'une exploitation horticole intensive par les Etablissements Gélos, de 1857 à 2006, ayant profondément modifié la structure du sol et l'organisation du terrain.

De plus, au début des années 2000, l'entreprise retenue par la Communauté d'Agglomération pour construire la nouvelle station d'épuration sur la parcelle contiguë au Sud, a loué pour la durée du chantier le terrain GELOS, aux fins d'y entreposer des matériaux et engins. Il a été acté par constat d'Huissier, que la remise en état des lieux n'avait pas été satisfaite, que la terre végétale recouvrant auparavant le terrain avait disparu, remplacée par de la terre de remblai et non des terres de culture.

De sorte que le terrain, imperméabilisé sur près d'un tiers de sa superficie, est totalement anthropisé.

3. En 2007, la parcelle BW32, classée en UG et jouxtant la station d'épuration de Marbella a été mise en vente. La Commune a tenté de préempter en vain, faisant échouer le projet d'un premier acquéreur (SIE SCALANDE - LECLERC). Puis, elle a proposé d'acquérir à l'amiable l'entièreté du terrain, à un prix déraisonnablement bas.

Or seule la parcelle BW32 jouxtant la station d'épuration était à la vente et le prix proposé par la Commune n'était pas acceptable.

4. Depuis 2007, la Collectivité s'est appliquée à rendre opposables de multiples servitudes visant à grever le bien de contraintes tellement fortes, qu'elles impactent lourdement les conditions de jouissance et donc la valorisation du bien.

\*Le terrain en cause a en effet été grevé d'emplacements réservés sans cesse modifiés, sans qu'aucun projet d'aménagement communal n'ait été réellement défini, l'objet et le périmètre des emplacements réservés ne cessant d'ailleurs d'être modifiés.

\*C'est ainsi que la modification n° 4 du PLU a créé en 2008 l'ER 43 sur l'ensemble des parcelles pour la réalisation de terrains de sport destinés à satisfaire les besoins du club de rugby du Biarritz Olympique, et l'ER 9 existant a été maintenu sur l'extrémité Est du terrain pour le prolongement de la rue Minjongo.

\*En 2009, c'est par le biais du Plan d'Exposition au Bruit que le terrain a été contraint, classé en zone C.



\*En **2012**, la Ville de BIARRITZ a engagé une procédure de déclaration d'utilité publique, basée sur des plans datant de 2007. « En l'absence d'éléments de comparaison » France Domaines a estimé les terrains à la même valeur que 4 ans plus tôt (2008).

La procédure de DUP a finalement échoué en **2016**, avec l'abrogation de l'Arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 qui avait déclaré d'utilité publique le « projet d'aménagement de terrains de sport sur le site d'anciennes pépinières, dans le secteur de la Milady ».

Il convient de préciser que, suite au décès de Monsieur GELOS, la Commune mise en demeure d'acquiescer le 17 octobre **2014** dans le cadre de la DUP, avait finalement répondu le 16 novembre 2015, que Mesdames GELOS pouvaient désormais entreprendre toutes démarches utiles dans leur intérêt.

\*En **2015**, la Ville a demandé aux conjoints GELOS de « réserver » le terrain au Diocèse afin d'y installer un groupe scolaire privé dont les bâtiments en centre-ville sont vétustes et inadaptés.

\*En **2016**, sur demande du Conseil Municipal de BIARRITZ, la Communauté d'Agglomération a créé la ZAD de la Milady comprenant le terrain GELOS, au motif que « *certaines terrains pourraient dans l'avenir servir à accueillir des installations/équipements, aménagements d'intérêt collectif et général, équipements scolaires, liaison douce vers l'océan avec une coulée verte etc...* ». Le terrain de l'Indivision Gelos représente à lui seul 70 % de la superficie de la ZAD de la Milady.

L'EPFL, délégataire du droit de préemption de la ZAD a transmis une proposition d'acquisition à l'Indivision, pour un montant inférieur à l'estimation réalisée en 2014 dans le cadre de la DUP par France Domaines.

\*En 2017, au cours des débats de la CLAVAP, il est apparu que la Ville de BIARRITZ envisageait tout à la fois :

- ✓ le transfert sur les lieux d'un groupe scolaire privé,
- ✓ une trame verte de mobilité douce en guise de voie de desserte intérieure du terrain reliant la rue Pierre de Chevigné pour déboucher sur l'avenue de la Milady
- ✓ le maintien de la coulée verte au sud de la station d'épuration (chemin des lacs),
- ✓ le maintien du pôle artistique locataire de l'Indivision Gelos,
- ✓ et tout autre projet d'intérêt général.

Pour ce faire la CLAVAP a préconisé la création d'un secteur à projet (PE5) littéralement appelé « MILADY – GELOS ».

De nombreuses discussions sont intervenues entre la Commune, l'Indivision et le Diocèse. En effet, la Ville voulait obtenir la réalisation de logements sociaux sur l'emprise des écoles qui seraient amenées à déménager à la Milady, sans que le montage juridique envisagé ne soit précisé :

**Le secteur à projet n°5 : Secteur Milady-Gelos**

Mme Motsch s'interroge sur le fait que le secteur PE n°5, correspondant au secteur des serres de Gelos, ne formalise pas mieux la continuité verte est-ouest ; de plus la hauteur maximale autorisée et portée à 12 m à l'acrotère ou l'égout du toit et 18,00 m au faîtage, soit l'équivalent d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée et 1 étage en comble.

Mme Motsch rappelle que ce secteur se situe dans le prolongement du vallonnement du ruisseau du Barchalot, correspondant à une ouverture du paysage sur l'ouest ; il croise l'axe nord-sud des avenues de la Milady et de Madrid qui est l'objet d'une réflexion pour sa mise en valeur.

De plus, il s'agit d'anciens terrains des paysagistes Gelos qui ont imprimé leur style à nombre de jardins de Biarritz ; lors de sa communication, M. Toulhier a d'ailleurs cité le rôle des Géllos dans l'histoire de Biarritz.

Mme Le Goff-Duchâteau insiste pour sa part sur l'intérêt des lieux de mémoires.

M. Landrin évoque le soin à apporter à signer la mémoire des Géllos dans le traitement paysager du parcours est-ouest du Barchalot et le Chemin des Lacs.

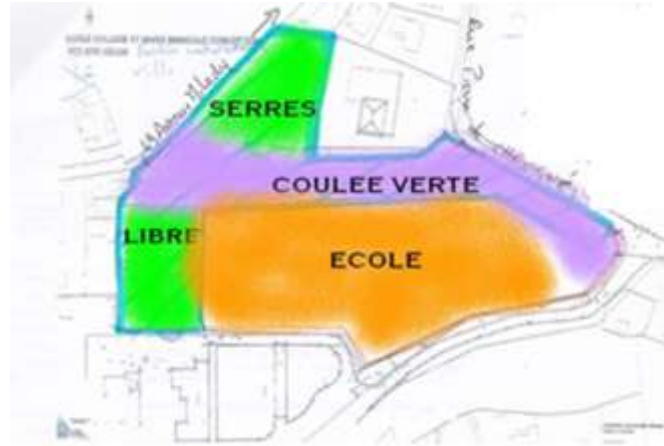
Mme Motsch précise que le secteur devrait permettre, une fois la maîtrise foncière assurée, de développer les thèmes suivants :

1. Une trame verte d'une largeur à définir à vocation de « mobilité douce » sur la partie de la parcelle qui reliera la rue de Chevignée à celle de la Milady pour déboucher face au parking caisse d'épargne, cette trame pourra rejoindre les aménagements prévus sur l'entrée Sud de Biarritz.
2. Le souhait du transfert du centre-ville sur les terrains Gelos d'un groupe scolaire privé regroupant maternelle, élémentaire et collège, soit environ 300 élèves sur environ la moitié de l'assiette foncière.
3. L'étude sur l'autre moitié du foncier de la consolidation du pôle artistique ou de tout autre projet d'intérêt général.

Mme Motsch rappelle que ces 3 orientations ont été présentées aux élus de la majorité, approuvées par le SCOT et le Conseil d'administration de l'EPFL, il y a de nombreux mois déjà dans le cadre du dossier de la ZAD.

La Commission reconnaît l'importance des orientations présentées sur les terrains Gelos et approuve à l'unanimité que la hauteur pour toute future construction, d'intérêt général ou non, devra s'insérer harmonieusement dans un site au caractère environnemental marqué, en phase avec le gabarit général des bâtiments de la station d'épuration. La commission retient aussi le principe d'une trame verte sur la future voie de desserte intérieure de ces terrains ; Le projet devra aussi respecter la coulée verte existante du Barchalot passant au Sud de la station d'épuration.

\*En mars **2018**, le projet architectural de l'école du Diocèse a été validé par la Mairie en adéquation avec le PLU en vigueur (soit R+3) et répondant aux besoins des deux parties (consolidation d'un pôle culturel, réalisation d'un groupe scolaire privé et réalisation d'une coulée verte sur 80% du terrain) :



Pourtant en mai 2018, le Diocèse a écrit à l'Indivision qu'il n'obtiendrait pas l'autorisation de réaliser son projet, alors que dans la même zone du PLU, des modifications et dérogations urbanistiques avaient été actées dans le cadre de la modification n° 10 du PLU (2017) en vue de permettre la délivrance, le 20 juin 2019, d'un permis pour la construction d'une résidence de tourisme en R+5 surplombant le terrain de l'Indivision et situé à seulement 250 m au Nord-Ouest, avenue de la Milady.

7

Parallèlement, le permis demandé par un promoteur qui projetait de racheter le terrain d'assiette des écoles devenues vétustes a été refusé. La valorisation des terrains des écoles diminuant, le Diocèse ne disposait alors plus du budget pour acheter le foncier nécessaire à son projet.

Les membres de l'Indivision GELOS ont malgré tout trouvé un investisseur prêt à acquérir le bien tout en portant financièrement les projets du Diocèse et de la Commune.

Le 06 décembre 2019, l'EPFL a décidé de préempter sur délégation de la Ville de BIARRITZ. Les membres de l'Indivision ne pouvant accepter le prix proposé par l'EPFL, ont retiré le terrain de la vente.

\*Jusqu'en **2019** (modification n° 11 du PLU), la majeure partie du terrain GELOS était identifiée comme emplacement réservé 43 destiné à satisfaire les besoins du club de rugby du Biarritz Olympique. L'ER9 quant à lui était destiné à prolonger la rue Minjongo, sur une emprise quelque peu étonnante :



\*Par la modification n° 11 du PLU de BIARRITZ approuvée en **2019**, l'ER 43 délimité pour la réalisation de terrains de sport a été supprimé, et remplacé par un nouvel ER43 délimité sur l'emprise de la liaison douce à créer, à cheval sur les deux parcelles constituant le tènement (au Sud de la BR133 et au Nord de la parcelle cadastrée section BW n°32).

Ces changements ont été confortés par l'instauration d'une règle d'implantation obligatoire ou de recul minimal imposé suivant la règle applicable à l'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette ligne suit la limite Sud de l'ER 43 ainsi que la limite de la liaison douce projetée sur l'ER 9 voisin, destiné à la Commune pour prolonger la rue Minjongo :



La configuration des ER grève le terrain de telle manière qu'elle le prive à terme de ses deux accès routiers.

9

Par ailleurs, les rédacteurs du PLU ont entendu créer un secteur UGBi.

Le site était classé jusqu'en 2019 dans le secteur UGi du PLU (secteur délimité pour prendre en compte l'exposition aux bruits de l'aéroport au sein de la zone UG destinée aux équipements publics).

La Collectivité a voulu inscrire ce secteur en espace proche du rivage UGBi réglementant une hauteur maximale des constructions moins importante que dans le reste de la zone UG. La hauteur maximale des constructions est ainsi limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage contre 12 mètres au faitage dans le reste de la zone UG et précédemment sur les terrains concernés.

La Collectivité précisant que « *dans un souci de souplesse par rapport aux projets d'intérêt général qui verront le jour dans ce secteur, un dépassement ponctuel de hauteur peut être admis dans le secteur UGbi à condition qu'il favorise une meilleure insertion architecturale et paysagère* ». La Collectivité a également exclu simultanément les destinations commerciales et artisanales, sans que cette évolution substantielle ne résulte de l'enquête publique.

Alors que le Rapport de la Présentation de la Modification n°11 évoquait le classement de tout le périmètre de la ZAD en UGbi, seul le terrain Gelos a été classé en UGbi, le reste étant maintenu en UGi.

La modification approuvée a rendu le projet de construction du groupe scolaire irréalisable, ainsi que les observations déposées par le Diocèse sur le registre de l'enquête publique le dénoncent.

\*Avec l'approbation de l'AVAP de BIARRITZ en février **2020**, la Ville a grevé le terrain de nouvelles contraintes.

D'une part, le Plan Réglementaire de l'AVAP a classé le terrain dans le Secteur PE5 « à projets » de l'AVAP :



Le Secteur PE5 a été défini comme étant un secteur de « lieux à projets » d'ensemble ou particuliers pour lesquels il est impossible de donner des prescriptions précises, sauf le cadre des hauteurs ».

D'autre part, l'AVAP a grevé le terrain d'une protection parcs et jardins afin de créer une liaison douce et paysagère.

Il est intéressant de constater que la notion de « coulée verte » initialement retenue a été remplacée par celle de « liaison douce paysagère et plantée ». C'est vraisemblablement pour éviter la confusion avec la « coulée douce » évoquée par la CLAVAP et située à proximité immédiate au Sud de la station d'épuration, dans l'emprise de l'Emplacement Réservé n° 9 du PLU, prévu pour le prolongement de la rue Minjongo.

MODIFICATION GRAPHIQUE PROJETEE EN APPLICATION DE LA REMARQUE RELATIVE AU SECTEUR PE5 « secteur Milady-Gelos



Finalement, l'AVAP en vigueur prévoit une liaison douce d'une largeur de 16 mètres sur le terrain GELOS, dont l'emprise ne correspond pas exactement à celle de l'ER prévu au PLU en vigueur en 2020, inscrit sous le n° 43.

Extrait plan AVAP



Extrait du PLU en vigueur en février 2020



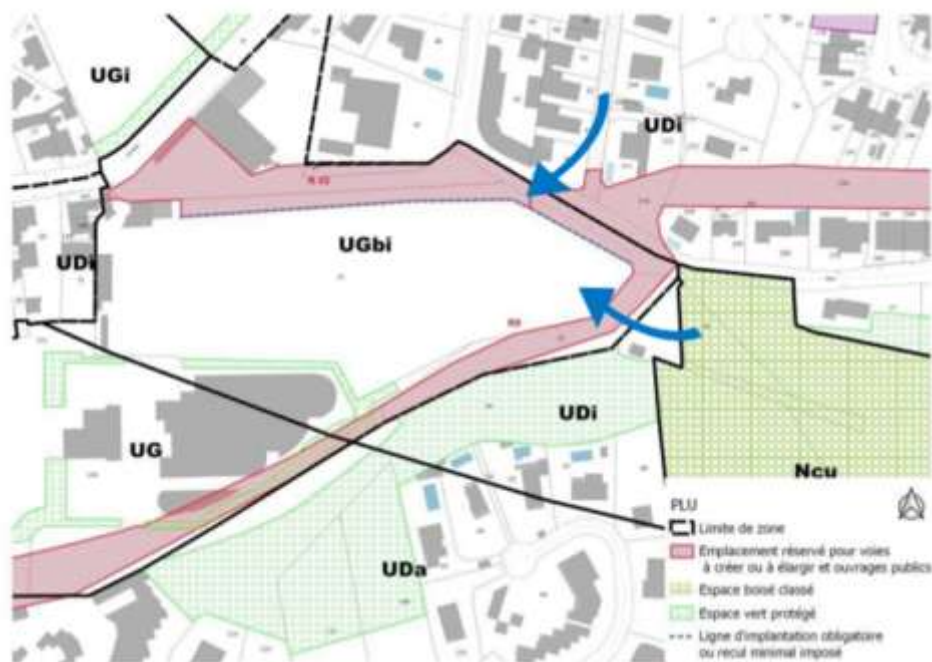
Dans le courant de l'année 2020, Mesdames GELOS, fortes de nombreux échanges avec la Commune de BIARRITZ, proposent un aménagement sur une partie du terrain (Hôtellerie d'affaire pour le centre du CONNECTEUR, jardin botanique, voie douce, hébergement temporaire pour saisonniers...) nécessitant des ajustements mineurs validés par l'Architecte-Conseil de la Ville (déplacement de l'ER43).

Le 07 octobre 2020, les Sœurs GELOS a adressé à la Commune de BIARRITZ une demande de modification anticipée des contraintes de son terrain.

Le 25 novembre 2020, Madame le Maire de BIARRITZ a répondu avoir inscrit cette demande dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUI, et précisé vouloir reconsidérer les ER dès la validation d'un projet sur le terrain.

Le 17 février 2021, une note à l'attention de l'ABF et demandant une adaptation mineure du Site Patrimonial Remarquable a été adressée à la Commune. Cette demande est restée sans réponse.

\*Approuvée en **octobre 2021**, la Modification n° 12 du PLU de BIARRITZ est une nouvelle fois venue modifier les contraintes urbanistiques grevant le terrain GELOS, et notamment la délimitation des ER 9 et 43 :



La Commissaire-Enquêtrice s'était montrée attentive aux observations produites par l'Indivision Gelos dans le cadre de l'Enquête Publique. Elle avait d'ailleurs indiqué dans son Rapport :

*Commentaire de la commissaire enquêtrice : les observations formulées méritent une attention particulière et une réponse précise pour justifier une emprise qui n'est pas comprise, peut-être à juste titre, et vécue comme injuste. Le projet de liaison n'étant pas, quant à lui, remis en cause par les propriétaires.*

La Commissaire-Enquêtrice a ainsi critiqué l'emprise des ER grevant le terrain, qui n'était pas compréhensible. Pourtant, la Collectivité s'est contentée d'indiquer qu'un réexamen plus complet des ER serait opéré dans la perspective du futur PLUI (en cours d'élaboration), à l'échelle de la ville...

5. Le 26 janvier 2021, une Déclaration d'Intention d'Aliéner avait été établie par Maître Pierre BOURGADE, Notaire à Biarritz, concernant 5.561 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, moyennant le prix de 2.450.000.000 euros (deux millions quatre cent cinq cent mille euros), hors frais d'acte.

---

13

Par Arrêté du 31 mai 2021, le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a cru bon exercer le droit de préemption délégué par la Commune de Biarritz, sur le fondement de l'article L 213-2-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPFL a refusé le prix demandé par l'indivision propriétaire et signifié le 02 juin 2021 sa proposition d'acquérir pour la somme de 765.000 (sept cent soixante-cinq mille euros), c'est-à-dire pour un montant inférieur au tiers du prix proposé par l'acquéreur évincé.

Le 03 août 2021, Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques a été saisi en recommandé anticipé par courriel et télécopie, d'une demande d'exercice de son contrôle sur la légalité de la décision de préemption, entachée de nombreux vices.

Le silence gardé par le Représentant de l'Etat sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet le 03 octobre 2021, et Mesdames GELOS n'ont pas eu d'autre choix que de saisir le Tribunal Administratif de Pau, d'un recours pour excès de pouvoir enregistré au Greffe le 06 décembre 2021 sous le numéro 2103207.

**6.** Par courrier daté du **23 novembre 2021**, Mesdames GELOS ont saisi Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) d'une demande d'abrogation des emplacements réservés n° 9 et 43, ainsi que du zonage du secteur UGBi.

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux est désormais saisie du refus qui a été opposé à cette demande<sup>1</sup>.

**7.** Les services de l'Agglomération travaillant à la rédaction d'une modification n° 13 du PLU, Mesdames GELOS ont réitéré leurs demandes d'abrogation des emplacements réservés et du zonage du secteur UGB1 appliqué à leur terrain, ajoutant une demande d'abrogation du Site Patrimonial Remarquable de BIARRITZ en tant qu'il grève le terrain d'une trame verte « *parcs et jardins* », en saisissant le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque par courrier du 17 octobre 2022, notifié le **20 octobre 2022**.

14

---

\*Le silence gardé par le Président de la CAPB sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet le 20 décembre 2022, et Mesdames GELOS ont demandé l'annulation du refus implicite opposé par le Président de la CAPB à leur demande tendant à l'abrogation des emplacements réservés (ER) illégaux, du zonage du secteur UGB1 appliqué au terrain, et du Site Patrimonial Remarquable de BIARRITZ en tant qu'il grève le terrain GELOS d'une trame verte « *parcs et jardins* ». La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux est désormais saisie du refus qui a été opposé à cette demande<sup>2</sup>.

**8.** Entre-temps, par courrier enregistré en Préfecture le 08 mars 2022, les membres de l'Indivision GELOS avaient demandé l'abrogation du PEB de l'aéroport de Biarritz en tant qu'il classe le terrain en zone C.

---

<sup>1</sup> Dossier n° 26BX01172

<sup>2</sup> Dossier n° 26BX01172

En effet, le périmètre du PEB n'a pas été révisé depuis, alors tous les rapports d'activité de l'aéroport de Biarritz et le SCOT lui-même font état d'un trafic aérien dont les nuisances sonores sont inférieures de 2,5 fois aux prévisions du PEB en vigueur. Le terrain devrait donc ne plus être grevé par la zone C.

Une demande d'abrogation partielle du PEB a été formalisée, en tant que le PEB grevé le terrain des GELOS, et l'affaire est pendante devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX<sup>3</sup>.

**9.** Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification n° 13, approuvée par le Conseil Communautaire de la CAPB le 23 mars et publiée le **29 mars 2024**.

A l'occasion de cette treizième modification, la Collectivité a décidé d'encadrer l'aménagement du secteur UGbi, et précisément sur le terrain des anciennes serres « GELOS », d'autoriser les constructions liées à l'agriculture et à la vente de produits agricoles ainsi que d'inscrire un emplacement réservé ER 48 pour l'extension de la station d'épuration de Marbella pour la réalisation, sur une superficie de 2.800 m<sup>2</sup>, d'un « *ouvrage (bassin, bâtiment ou filière supplémentaire de traitement)* ».



---

<sup>3</sup> Dossier n° 26BX01329

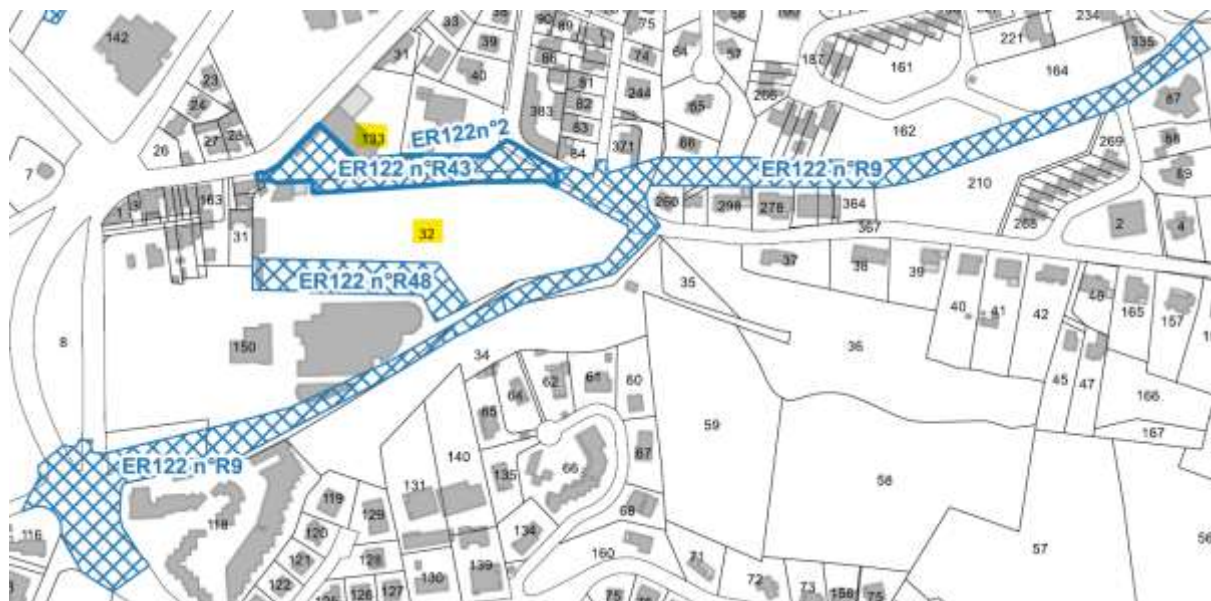
10. Désormais, dans le projet de **PLUI arrêté en juin 2025** et consultable librement en ligne, le terrain apparaît classé en secteur E1 :



En secteur E1 seront admis des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les sous-destinations industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Ces éléments factuels incontestables démontrent que le terrain ne saurait, être qualifié autrement que de friche au cœur d'un milieu anthropisé, ne justifiant pas une prétendue protection paysagère telle que celle imposée par le SPR « Parcs et Jardins ».

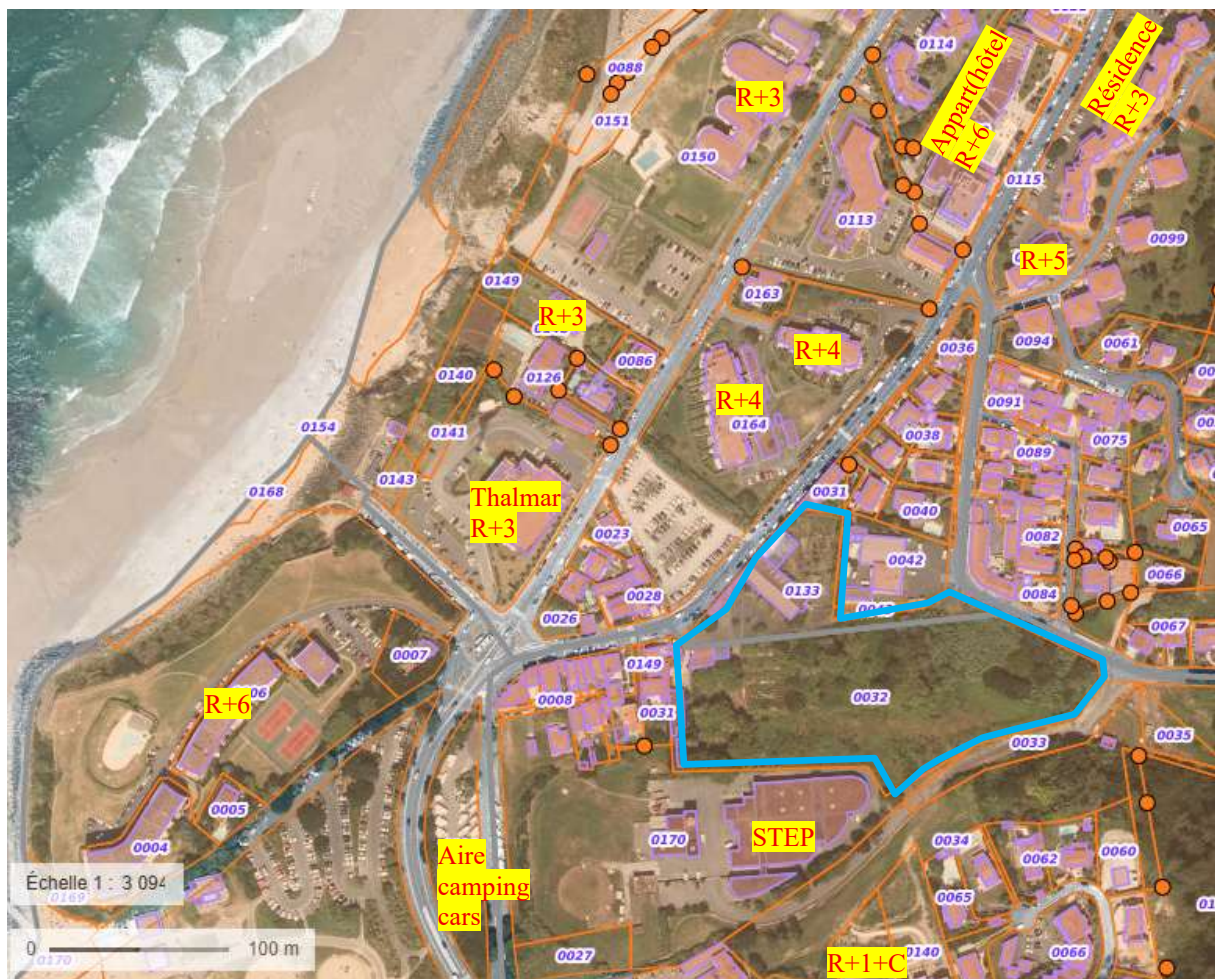
Enfin, le PLUI arrêté maintient trois emplacements réservés qui grèvent le terrain :



## II DEMANDE DE CLASSEMENT

Le long rappel du contexte s'imposait pour démontrer le défaut d'analyse globale cohérente de la réalité du terrain GELOS et de ses avoisinants, qui s'est traduit par une succession de contraintes qui se sont substituées les unes aux autres ou pire se sont cumulées, pour aboutir en 2025 à un projet de classement permettant notamment la construction d'entrepôts en entrée de ville sur un terrain qui, sous la version précédente du document d'urbanisme, était censé présenter une valeur agricole.

Il convient d'analyser maintenant l'environnement du terrain, qui se situe à l'entrée du centre-ville de Biarritz, dans un contexte urbain dense dans lequel d'importantes constructions ont été autorisées récemment dans la même zone UG, et notamment le complexe hôtelier de thalassothérapie (Thalmar) entièrement démoli puis reconstruit à hauteur de plus de 4.500 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP), d'une hauteur de 13,62 m – supérieure à la hauteur autorisée par le PLU et qui constitue une extension non limitée de l'urbanisation – ou encore l'appart'hôtel des Hauts de Milady construit en R+6 :



Le site des serres de Gelos, qui représente un peu plus de 2,1 ha de friches, se trouve en contrebas d'environ 5 m par rapport aux parcelles qui le séparent du rivage.

Entre le terrain et la mer, on trouve successivement une route départementale, un vaste parking et des constructions massives, notamment le centre de thalassothérapie Thalmar, ainsi que des maisons individuelles : le site n'a ni vue sur la mer ni covisibilité maritime.

Le quartier immédiat comprend une quinzaine de maisons, un centre de thalassothérapie et des aires de stationnement (voitures et campings-cars) ainsi que la station d'épuration, dans un environnement déjà largement urbanisé.

Historiquement, il s'agit d'un ancien site horticole : les établissements GELOS y ont exploité des serres intensives de 1857 à 2006. L'activité a cessé, laissant une friche fortement anthropisée, avec environ un tiers de la surface imperméabilisée dont des serres et des bureaux ; le sol est profondément transformé par les décennies de culture sous serre et les travaux publics postérieurs.

Le secteur est donc un espace déjà urbanisé au sens fonctionnel : densité bâtie environnante, trame viaire, réseaux, équipements, et la transformation d'une friche dégradée à un quartier habité et de services constituera une **amélioration environnementale** (désimperméabilisation partielle, renaturation encadrée, réduction de l'effet de friche), sans porter atteinte au projet structurant d'agrandissement de la STation d'EPuration, ainsi qu' à la nécessité d'intégrer de véritables espaces verts et liaisons piétonnes.

Cette urbanisation sera donc en continuité du tissu urbain environnement, s'inscrira sans difficulté dans le vélum avoisinant, puisque les immeubles avoisinants présentent une hauteur importante.

Bien plus, la transformation de cette friche en quartier mixte avec commerces et services de proximité répond à la fonction d'**amélioration de l'offre de logement et de services**, s'inscrivant dans la politique publique locale de l'habitat.

**Un quartier mixte, intégrant des commerces de proximité, services et des activités para-touristiques s'insérerait logiquement dans le fonctionnement du quartier de la Milady.**

Le site des Serres de GELOS constitue une opportunité pour l'aménagement du quartier de la Milady, qui disposera enfin d'un pôle de vie durable avec un potentiel de requalification exemplaire (désimperméabilisation partielle, création d'espaces verts intégrés au projet, création d'une liaison douce structurante, mais de dimension raisonnable, intégrée au projet urbain et offre commerciale de proximité et activités de services compatibles avec le voisinage).

## **EN CONCLUSION**

---

Par les présentes, Mesdames GELOS sollicitent de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de bien vouloir procéder au classement de leurs parcelles en zone urbaine permettant la requalification de leur terrain avec la réalisation d'un pôle d'offre commerciale de proximité et d'activités de services qui garantira la mixité fonctionnelle habitation/commerces et activités de service.

19

---

*S*

Telle est la contribution que je souhaitais vous soumettre pour Mesdames GELOS, à l'occasion de la concertation publique relative à l'élaboration du PLUI Littoral Labourd Ouest.

Je vous remercie de l'attention que vous portez à cette demande et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Gabrielle CHAPON

Avocat Associé

