



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

06 33 24 21 23

Eva LAFORGUE

Avocat

97 avenue d'Espagne

64600 ANGLET

N/Réf. : 2200924 - Sierra – AG 54161

Objet : dépôt d'une contribution dans le cadre de l'élaboration du **PLUI Littoral abourd Ouest**, Avenue de Cumba à BIDART

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de l'indivision SIERRA PEYROT BAUDOUIN, propriétaire des parcelles cadastrées section BO n° 1, 2, 3, 92, 93, 94, 95, 276, 285, 286 et 287 sises avenue de Cumba à BIDART.

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération

Pays Basque

DGA STAH

Direction Planification & ADS

15 Avenue Maréchal Foch

64100 BAYONNE

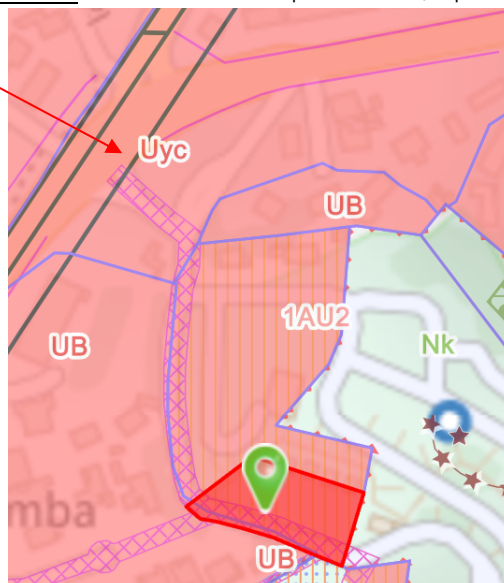
Dépôt sur registre dématérialisé

Anglet, le 22 juin 2026



Le PLU actuellement en vigueur du PLU de BIDART classe les parcelles de façon suivante :

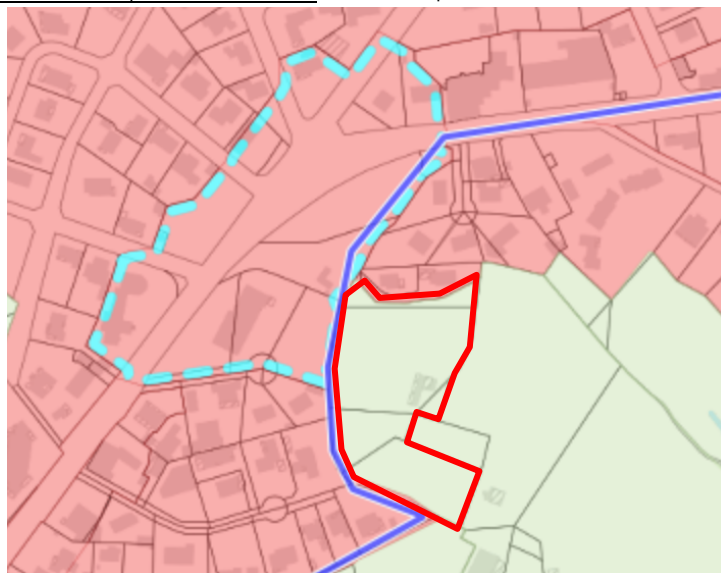
- 1, 2 et 3 en zone UYc ;
- 92, 93, 94, 95, 285, 286 et 287 en 1AU2 (OAP, secteur de la ZAD du Centre) ;
- 276 en Nk ;
- **Emplacement réservé création d'une voie d'emprise de 10 mètres au bénéfice de la Commune ;**
- Elargissement de la RD 810 au bénéfice du département (impactant les parcelles 2 et 3).



Par les présentes, l'indivision SIERRA PEYROT BAUDOUIN sollicite :

- Le maintien des parcelles 1, 2 et 3 en zone Urbaine, hors Espace Proche du Rivage ;
- Le classement des parcelles 285, 286 et 287 en zone UB, en ce qu'elles sont déjà urbanisées pour comporter les maisons d'habitation de l'indivision ;
- Le maintien des parcelles 92, 93, 94, 95 en zone 1AU.

→ Le projet de PLUI Côte Basque Adour arrêté classe les parcelles de l'indivision de façon suivante :



Espace Proche du Rivage



Prescriptions réglementaires



A : Zones PLUi, Informations et Servitudes

Zonage

- U : Zone urbaine
- UP : Zone urbaine patrimoniale
- AUc : Zone à urbaniser
- AUs : Zone à urbaniser bloquée
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle

Les parcelles 1, 2 et 3 demeurent en zone urbaine, mais sont intégrées dans un PAPAG ;

Les parcelles 1, 2 et 3 feraient partie de l'espace proche du rivage ;

Les parcelles 285 et 286 sont classées en zone Urbaine ;

Les parcelles 92, 93, 94, 95 sont classées en zone Naturelle K, à vocation de camping (au lieu de 1AU2 actuellement).

Outre l'intégration des parcelles 1, 2 et 3 dans l'espace proche du rivage et le périmètre d'attente de projet d'aménagement global, les règles qui seraient applicables sur ces trois parcelles, selon le projet de PLUI CBA arrêté, réduisent considérablement la capacité constructive de ces parcelles par rapport aux règles actuellement en vigueur.

L'indivision sollicite ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLUI Littoral Labourd Ouest, l'exclusion des parcelles 1, 2 et 3 de l'Espace Proche du Rivage (1) et le maintien des parcelles 92, 93, 94, 95 en zone 1AU (2).

1. Sur l'erreur manifeste d'appréciation qui serait commise en intégrant les parcelles 1, 2 et 3 en Espace Proche du Rivage :

*L'urbanisation en espace proche du rivage est encadrée par l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme qui pose, dans cet espace, un objectif d'urbanisation limitée.

S'il n'existe pas de définition légale de l'espace proche du rivage, l'on rappelle que le Juge considère que *« pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage au sens de l'article L. 121-13 précité du code de l'urbanisme, trois critères doivent être pris en compte, à savoir la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et la mer. L'objectif d'urbanisation limitée visé par ces dispositions exige que soit retenu, comme espace proche du rivage, un territoire dont le développement urbain forme un ensemble cohérent. Le critère de covisibilité n'implique pas que chaque parcelle située au sein de l'espace ainsi qualifié soit située en covisibilité de la mer, dès lors qu'une telle parcelle ne peut, en tout état de cause, être séparée de l'ensemble cohérent dont elle fait partie »* (CAA Toulouse, 3 avril 2025, n° 23TL00464) ; *« considérant que, pour déterminer si un terrain peut être qualifié d'espace proche des rives d'un plan d'eau intérieur au sens de ces dispositions, trois critères doivent être pris en compte, à savoir la distance séparant ce terrain des rives du lac, les caractéristiques des espaces l'en séparant et les conséquences à tirer de l'existence ou de l'absence d'une covisibilité entre le terrain et le lac »* (concernant le lac d'Annecy, transposable à l'océan CAA Lyon, 9 avril 2023, req n° 12LY02144 ; CE 9 juin 2008, req n° 291374).

L'on rappelle en outre que dans l'affaire ayant donné lieu à l'Arrêt du Conseil d'Etat en date du 3 mai 2004 n° 251534, Madame la Commissaire du Gouvernement affirmait que *« se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou l'urbanisation venant boucher toute perspective sur la mer, et non d'interdire aux communes littorales tout développement vers l'arrière »*. C'est pourquoi le Conseil d'Etat a considéré *« qu'il ressortait des pièces du dossier que les terrains sur lesquels les constructions projetées ont été autorisées sont situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 m, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer ; que dans ces conditions, ces terrains ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage »*.

Si le Conseil d'Etat prend bien en compte le critère de distance, il le pondère par un effet de « séparation » entre le rivage et la mer, dû à la configuration des lieux.

Dans ce contexte, n'est pas situé dans un espace proche du rivage :

- un terrain distant d'environ 350 m du rivage de la mer dont il est séparé par une zone comportant de nombreux pavillons et des immeubles collectifs édifiés sur une dune d'environ 30 m de hauteur interdisant toute covisibilité entre le terrain d'assiette et la mer (CAA Nantes, 18 avril 2006, req n° 04NT01390) ;
- *« le secteur de la Sagne, [qui] est au plus proche à 600 mètres de l'étang de Grazel, séparé de ce dernier par une zone d'urbanisation dense et qu'aucune covisibilité n'est présente entre ces deux sites. Enfin, s'agissant du secteur de la Planasse et de Mateille Plaisance, nonobstant sa proximité avec l'étang de Mateille, (...) la limite des espaces proches du rivage se positionne à plus de 350 mètres du rivage de cet étang, qu'un établissement de remise en forme, situé dans l'espace proche du rivage, forme un écran empêchant toute covisibilité entre l'étang et l'espace proche du*

rivage, et que l'espace situé entre le rivage et la délimitation opérée par la délibération en litige se caractérise par un tissu artificialisé d'infrastructures routières et marchandes » (CAA Toulouse, 15 juin 2023, req n° 20TLO3569) ;

- « *Le secteur du quartier Saint-Jaume où se trouve le terrain propriété de la requérante est situé à une distance comprise environ entre 800 mètres et un kilomètre de la mer. Si ce quartier est, faiblement, en situation de covisibilité avec la mer, il comporte une certaine densité, qui a d'ailleurs conduit les auteurs du SCOT à le classer dans les secteurs déjà urbanisés. En incluant ce quartier et la parcelle de la requérante dans les espaces proches du rivage, la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a méconnu les dispositions précitées du code de l'urbanisme » (CAA Marseille, 18 décembre 2025, req n° 24M102523)¹.*

D'autre part, s'agissant d'un plan local d'urbanisme, il appartient à ses auteurs de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un schéma de cohérence territoriale, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières.

***En l'espèce**, le SCOT Pays Basque approuvé en décembre 2025 rappelle, dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, les critères retenus pour la détermination des EPR :

- distance par rapport au rivage, en citant expressément la RD 810, infrastructure linéaire majeure, comme constituant une rupture notable (page 166 du DOO du SCOT approuvé) ;
- la covisibilité avec la mer ;
- la nature de l'espace proche du rivage.

- **Critères retenus pour la détermination des EPR**

Le SCoT localise à son échelle les Espaces Proches du Rivage (EPR), en s'appuyant sur les critères suivants sans qu'ils soient cumulatifs :

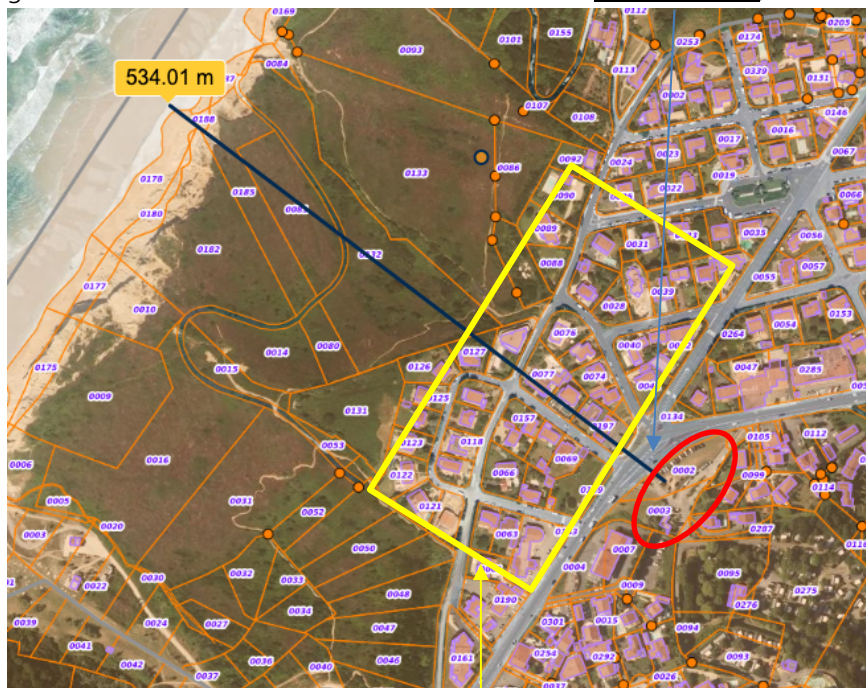
La distance par rapport au rivage, qui peut être variable d'un secteur à l'autre, mais qui ne dépasse pas 2 km de profondeur sur le territoire du SCoT.

Les infrastructures linéaires majeures ont été considérées comme des ruptures notables (l'A 63, la RD810, le ligne ferroviaire Irun-Saint Jean)

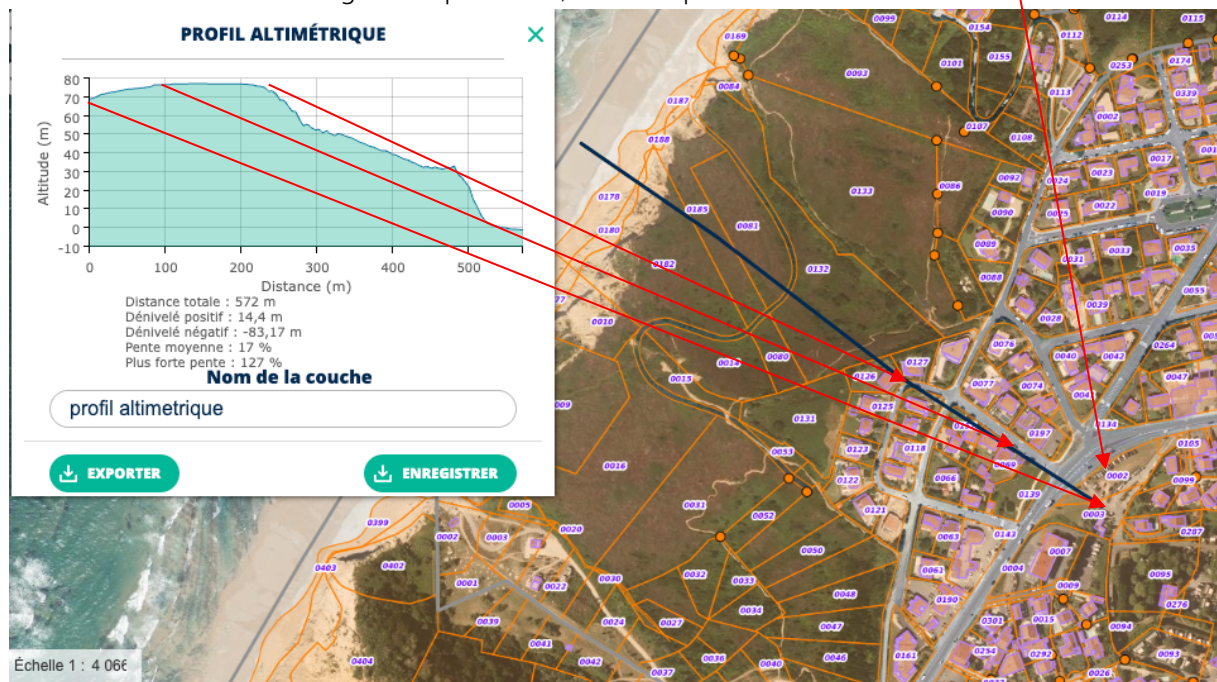
- **La co-visibilité avec la mer**, établit à partir d'une analyse du terrain depuis la terre et depuis la mer, soit en co-visibilité directe, soit en co-visibilité indirecte en cas d'absence de végétation à partir la morphologie des lieux et de la topographie
- **La nature de l'espace proche du rivage** est déterminée à partir du relief côtier (courbes de niveaux) et de la conservation des cônes de vues pour préserver l'intégrité des paysages perçus et leur caractère "maritime", en tenant compte notamment de la végétation présente et de la configuration des lieux.

¹ Voir pour un autre exemple TA Rennes, 16 février 2024, req n° 2103846

Or, les terrains n° 1, 2 et 3 appartenant à l'indivision SIERRA PEYROT BAUDOUIIN sont situés à plus de 530 m du rivage mais surtout au-delà d'une vaste zone urbanisée et de la RD 810, à l'intérieur des terres :

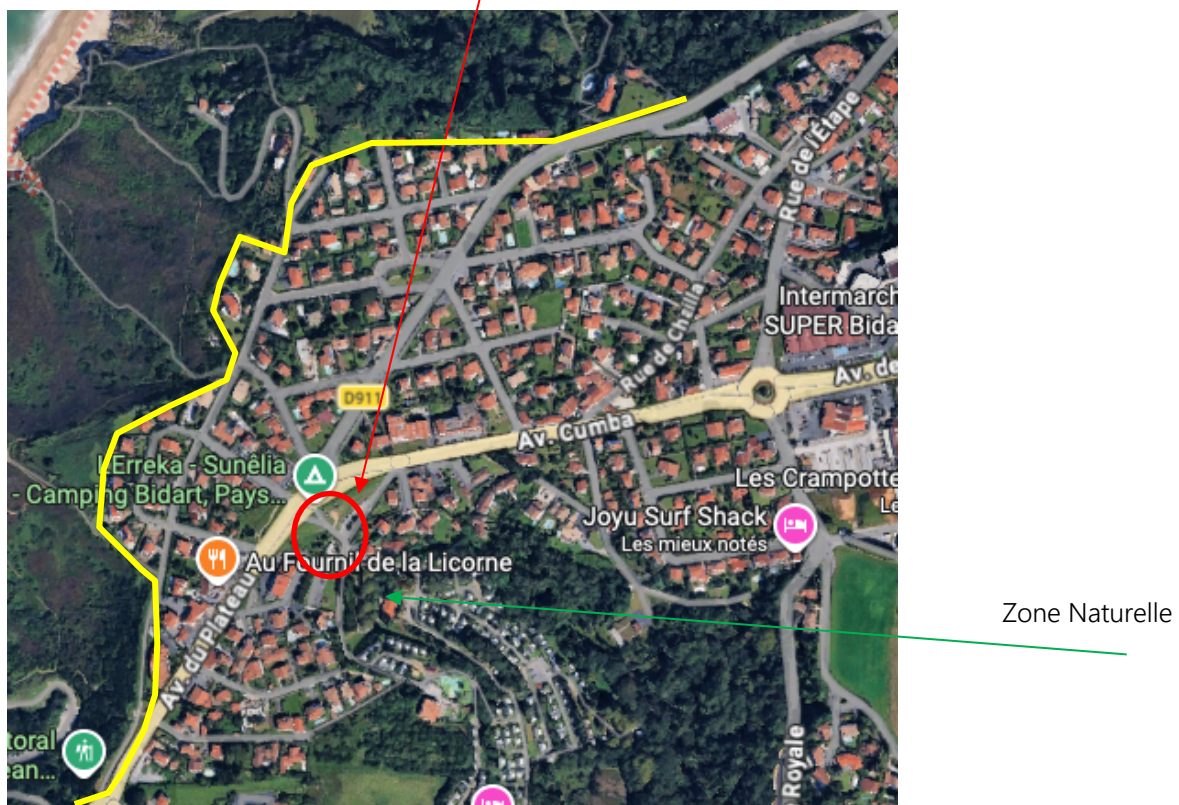
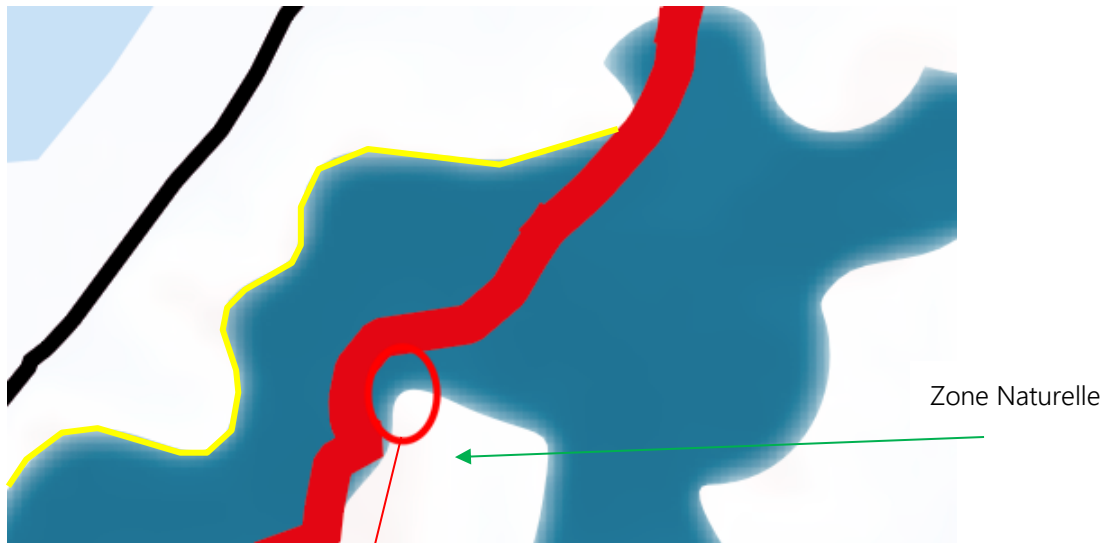


Plus encore, outre l'importante et dense urbanisation entre les parcelles de l'indivision et le rivage, le dénivelé existant entre le rivage et les parcelles 1, 2 et 3 empêche toute covisibilité :



Il résulte de ce qui précède que l'espace séparant ces terrains et le rivage est densément urbanisé et composé de la RD 810. Cette zone constitue une barrière visuelle suffisante à qualifier les parcelles appartenant à l'indivision hors EPR, étant rappelé qu'aucune covisibilité n'est permise du fait de la configuration des lieux et du dénivelé existant entre les parcelles de l'indivision et la zone urbanisée à l'ouest de la RD 810.

Et pour cause, même si la limite reportée sur un plan du DOO du SCOT approuvé en décembre 2025 n'a pas vocation à être agrandie pour être reportée et utilisée à l'échelle parcellaire, force est de constater qu'au niveau de cette zone, le plan semble effectivement adopter la RD 810 comme limite de l'espace proche du rivage, excluant l'agglomération située au-delà :



L'exclusion des parcelles de l'indivision de l'espace proche du rivage apparaît d'autant plus évidente qu'un emplacement réservé au bénéfice du département grève la RD 810 aux fins d'élargissement de celle-ci, « *infrastructure linéaire majeure, comme constituant une rupture notable* ».

Il résulte de tout ce qui précède que les parcelles cadastrées section BO n° 1, 2 et 3 ne sauraient être intégrées en espace proche du rivage sans commettre une erreur manifeste d'appréciation et méconnaître les dispositions du SCOT et celles de la Loi Littoral.

✍

Plus largement, l'indivision propriétaire sollicite le maintien de ces parcelles (1, 2 et 3) en Zone Urbaine avec une capacité constructive cohérente avec l'environnement proche, ainsi que le permettent les dispositions actuelles de la zone UY et contrairement aux règles prévues par le projet de PLUI Côte Basque Adour arrêté, particulièrement restrictives.

2. Le maintien des parcelles cadastrées BO n° 92, 93, 94 et 95 en zone 1AU.

Si ces parcelles sont exploitées par le Camping, l'occupation de ces parcelles est contestée par l'indivision propriétaire devant le Juge Civil, de sorte que l'indivision entend récupérer l'entière jouissance de ces parcelles qui ne seraient plus vouées à l'exploitation du Camping.

C'est pourquoi l'indivision propriétaire sollicite le maintien de ces parcelles en zone 1AU.

✍

Telles sont les observations dont l'indivision PEYROT SIERRA BAUDOUIN tenait à vous faire part concernant ses parcelles cadastrées section BO n° 1, 2, 3, 92, 93, 94, 95, 285, 286, 286 et 276.

Vous remerciant de l'attention portée à la présente contribution, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations distinguées et bien dévouées.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Andréa GLAISE-ALEMAN

Avocat

