



Gabrielle CHAPON

Avocat Associé

Spécialiste en droit public et droit immobilier

Mandataire immobilier

Andréa GLAISE-ALEMAN

Avocat

Eva LAFORGUE

Avocat

Master II Contentieux Publics

eva.laforgue@cabinet-chapon.com

LD 09 72 11 50 60

97 avenue d'Espagne

64600 ANGLET

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération Pays Basque

15 avenue Foch

CS 88507

64185 BAYONNE

Par dépôt sur le registre dématérialisé

Anglet, le 25 juin 2026

N/Réf. : 2401003 - Capavi Hôtellerie SCI - GC/EL54064

V/Réf. : Contribution à la concertation préalable Littoral Labourd Ouest

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de la SCI CAPAVI, propriétaire des parcelles cadastrées AE 504, AE 90, AE 871, AE 875, AE 868, AE 863, AE 865, AE 122, AE 866, AE 862, AE 188, AE 854, AE 856, AE 109, AE 108, AE 852, AE 851, AE 860, AE 857, AE 876, AE 473, AE 105, et AE 321 situées Domaine de Bassilour à BIDART.

I. Éléments de contexte

La parcelle AE 90 accueille l'hôtel du Domaine de Bassilour, établissement quatre étoiles s'inscrivant dans une philosophie de "slow tourisme".

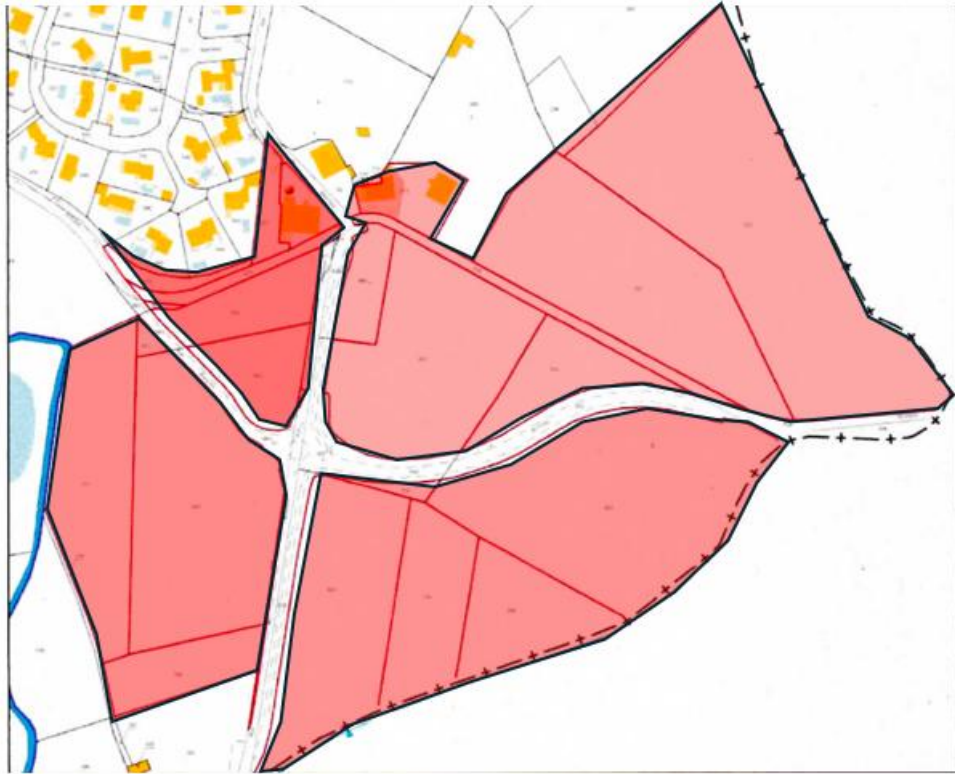
Sa clientèle apprécie le calme du domaine, éloigné des grands axes, et les activités proposées telles que des cours de cuisine, de yoga, ou encore un atelier découverte de sa forêt comestible.

De plus, l'établissement pense son développement au travers d'engagements écoresponsables, et bénéficie de l'écolabel européen depuis 2008.

Le Domaine de Bassilour est par ailleurs lauréat 2024 du Fonds Tourisme Durable – Slow tourisme, ce qui lui a permis de bénéficier d'une aide de l'ADEME en vue d'aménager sa forêt comestible, également ouverte à la clientèle qui peut participer à des ateliers plantation et découvrir les plantes comestibles.

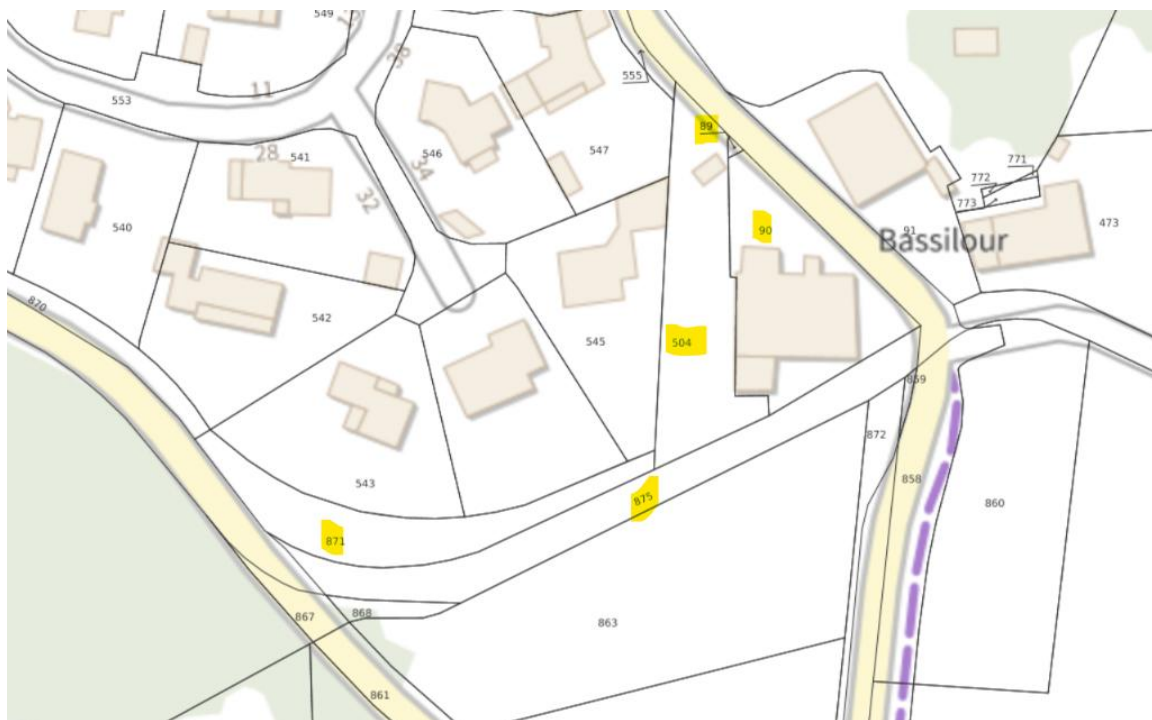
La Société Domaine de Bassilour souhaite améliorer l'accueil de sa clientèle en lui proposant l'accès à une piscine aux abords de l'hôtel.

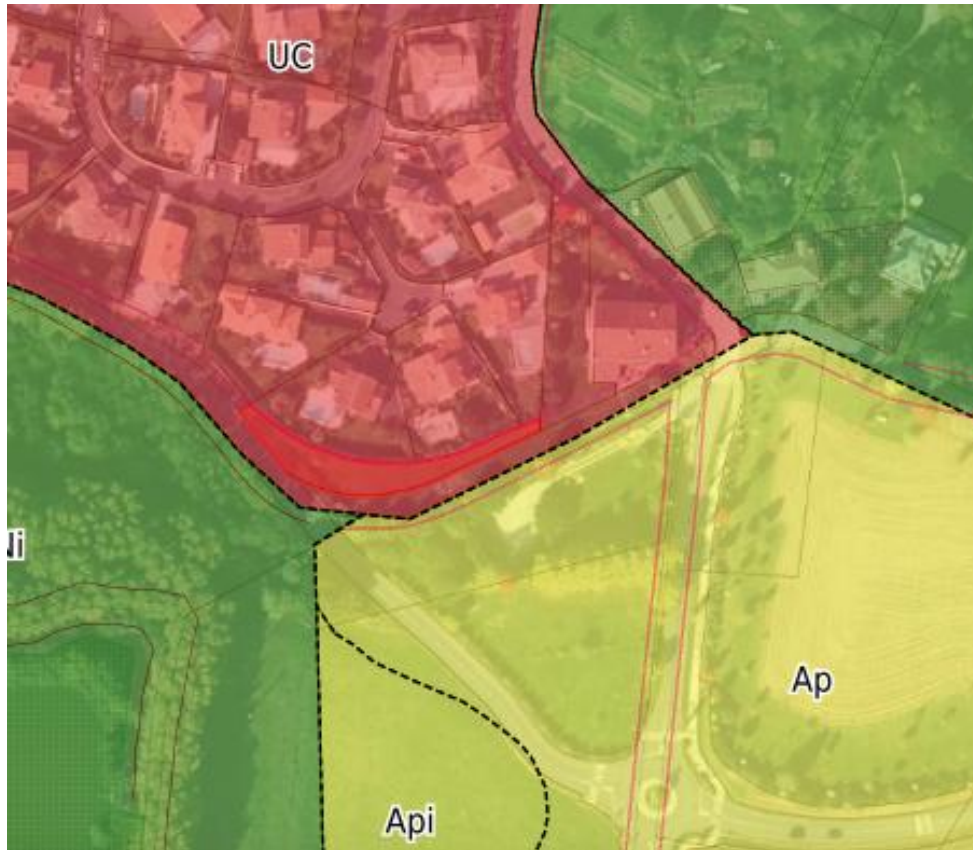
Les parcelles appartenant à la SCI CAPAVI se présentent ainsi:



2

Ces parcelles étaient classées en zones Ap, Api et N du Plan Local d'Urbanisme de Bidart, à l'exception des parcelles **AE 90, AE 875, AE 871, AE 504 et AE 89**, classées en zone UC:





La zone UC est ainsi définie par le Règlement du PLU en vigueur:

3

1.3 CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Ce zonage permet l'exploitation d'une activité hôtelière.

II. La modification n°4 du PLU de Bidart

Par une Délibération du 21 juin 2025, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé la modification n°4 du PLU de Bidart.

Cette modification a notamment eu pour effet la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°25 et le changement de zonage des parcelles AE 871 et AE 875.

Les parcelles AE 871 et 875 représentent une bande de terrain relativement étroite, dépourvue de caractère arboré, située entre l'hôtel et son parking.

Ces parcelles, auparavant classées en zone UC, ont été classées en zone N.

La zone N est ainsi définie par le Règlement du PLU applicable:

4.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

L'activité hôtelière, ainsi que toutes constructions destinées au commerce, y sont interdites :

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N

- Les hôtels et résidences hôtelières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, sauf en secteur Npe1,
- Toute création ou aménagement dans les bâtis existant ou dans leur extension de nouveau logement (à l'exception du logement des agriculteurs). (modif n°3)
- Les aires de jeux et de sports,
- Les bureaux et les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules,
- Les décharges,
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravane,
- Le stationnement collectif des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Ce nouveau classement empêche donc le développement de l'hôtel du Domaine de Bassilour, qui ne pourrait plus y réaliser aucune construction en lien avec son activité.

4

III. Or, ce changement de zonage apparaît dépourvu de toute justification

Le changement de zonage, tout comme la suppression de l'emplacement réservé, sont justifiés au rapport de présentation (page 9) de la modification n°4 comme faisant suite à la création d'un nouveau carrefour avec giratoire :

2.2 RECLASSER EN ZONE N UNE PARTIE DE LA ZONE UC ET MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°25

L'emplacement réservé n°25 a pour but d'élargir la rue Burruntz en direction d'Arbonne. Il est apparu que le carrefour avec la rue Bassilour, à hauteur de l'hôtel du Domaine Bassilour, était dangereuse et difficilement réaménageable. Comme la commune de Bidart a eu l'opportunité de créer un nouveau carrefour avec giratoire plus au Sud, une partie de la rue Burruntz a été déclassée (les travaux ont été réalisés en 2015). C'est cette portion qui fait l'objet du versement en zone N suite à sa transformation en espace vert. La partie de l'emplacement réservé n°25 sur ce même tronçon est donc supprimée parce que caduque.



Photo aérienne 2012 - zonage avant modification n°4 Photo aérienne 2021 - zonage après modification n°4

III. a. D'une part, l'on relève que l'aménagement du giratoire a été rendu possible grâce à un échange de parcelles entre la Commune de Bidart et la SCI CAPAVI.

Un acte d'échange en la forme administrative a été signé le 06 mai 2019.

La SCI CAPAVI a donné à la Commune de BIDART 7.711 m² en vue de permettre ces travaux.

La Commune de BIDART, en échange, a donné 3.546 m² à la SCI CAPAVI. Les parcelles AE 871 et 875 faisaient partie des surfaces ainsi données.

Suite à un premier accord sur cet échange, les travaux ont été réalisés, par anticipation, dans le courant de l'année 2015.

Vue aérienne de 2011 montrant l'état des lieux avant travaux :



Vue aérienne du 26 août 2015 montrant l'état des lieux pendant travaux :



Identifiant de la mission2 : P15000202
Identifiant du cliché : IGNF_PVA_1-0__2015-08-26__CP15000202_15FD6425x00007_05436
Numéro : 5436
Date de prise de vue : 2015-08-26

Plan clarifiant l'échange de parcelles intervenu :

- En vert : parcelles de la Commune de Bidart attribuées à la SCI CAPAVI ;
- En jaune : parcelles de la SCI CAPAVI attribuées à la Commune de Bidart.



Vue aérienne après réalisation des travaux :



8

Ainsi, une portion de l'ancienne rue de Burruntz a intégré le Domaine de Bassilour : ce sont les [parcelles AE 871 et 875](#), qui étaient grevées d'un emplacement réservé n°25 pour l'élargissement de la voie.

La SCI CAPAVI s'interroge quant à l'opportunité de supprimer cet emplacement réservé – en effet devenu inutile – à ce stade.

Ce point n'a en effet jamais été évoqué à l'occasion des précédentes révisions et modifications du PLU intervenues depuis la réalisation des travaux.

Le PLU a pourtant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 13 avril 2016, d'une modification simplifiée adoptée le 04 novembre 2017, et d'une modification n°3 approuvée le 15 juin 2024.

III. b. Plus encore, le rapport de présentation opère un lien entre la réalisation des travaux et le classement des parcelles AE 871 et 875 en zone N.

Pourtant, ce lien n'est absolument pas motivé.

Bien au contraire, comme indiqué précédemment, le PLU a fait l'objet de plusieurs révision et modifications postérieurement à la réalisation des travaux du giratoire.

A chacune de ces étapes, le règlement graphique a pris en compte le nouvel état des lieux issu des travaux : les parcelles AE 871 et 875 constituaient alors déjà des espaces verts.

Les parcelles AE 871 et 875 sont pourtant demeurées en zone UC, après l'achèvement des travaux du giratoire.

Le classement en zone N des parcelles précitées plus de dix ans après l'achèvement du chantier ne saurait donc être lié à la réalisation des travaux du giratoire.

Il n'existe pas davantage de lien direct entre ce nouveau zonage et la suppression de l'emplacement réservé n°25.

III. c. En outre, un tel zonage résulte d'une erreur manifeste d'appréciation.

Les caractéristiques de la zone N sont ainsi définies par le PLU :

4.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

L'on rappelle que les parcelles AE 871 et 875 :

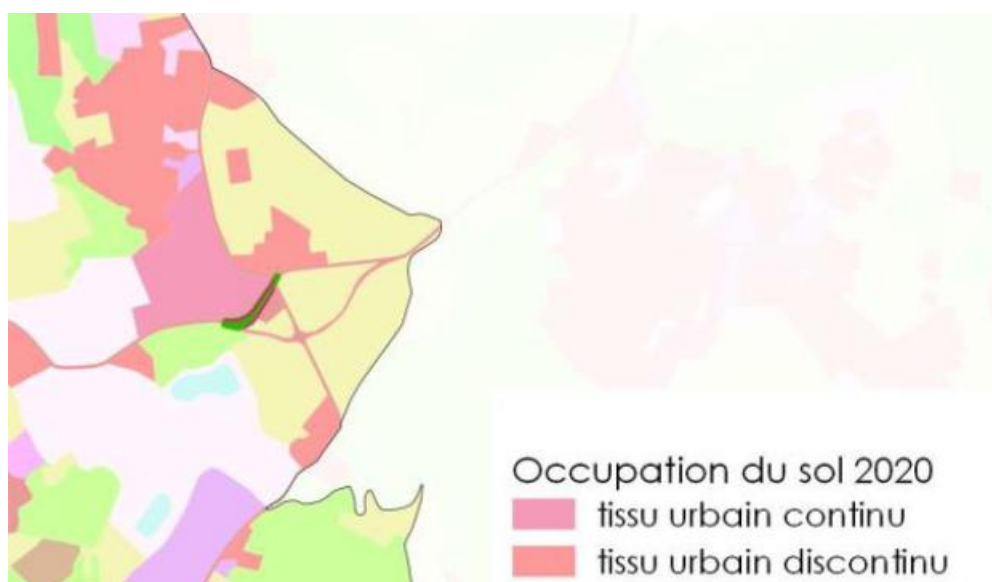
- Sont situées entre l'hôtel et son parking ;
- Ne sont pas arborées ;
- Bordent un lotissement densément construit.





Vue des parcelles AE 871 et 875 vers l'hôtel de Bassilour

Les annexes cartographiques de la modification n°4 font elles-mêmes apparaître l'absurdité de ce classement d'une mince bande de terrain en zone N au milieu du tissu urbain : 10



Pour les raisons qui viennent d'être exposées, le zonage retenu par la modification n°4 n'était pas justifié.

La SCI CAPAVI sollicite donc leur reclassement en zone UC.

A défaut, l'activité hôtelière du Domaine de Bassilour serait fortement impactée.

IV. Ce changement de zonage impacte fortement l'activité hôtelière du Domaine de Bassilour

Le Domaine de Bassilour tente depuis plusieurs années de développer son activité en aménageant les parcelles AE 871 et AE 875.

La SCI CAPAVI a déjà déposé de nombreuses demandes d'autorisation d'urbanisme en Mairie, en vain.

Par exemple :

- le 23 février 2021, un Certificat d'Urbanisme négatif n° CU 064 125 20B0310 était délivré à la SCI CAPAVI pour la construction d'une maison individuelle sur les parcelles cadastrées section AE n° 863, 871, 875 et 868, soit – notamment – sur l'emprise de l'ancienne voie communale de Burruntz.

L'avis négatif rendu sur cette demande d'information était fondé sur l'existence d'un câble électrique souterrain et d'une canalisation d'adduction d'eau potable :

- **Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une opération consistant en la création, sur l'emprise d'une ancienne voie communale, d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé à BIDART, Rue Burruntz,**

Considérant l'avis formulé par Enedis Raccordement qui indique, d'une part que la parcelle est traversée par un câble électrique souterrain, imposant que les constructions érigées respectent des distances réglementaires de sécurité, et d'autre part qui fait état de la nécessité d'une extension du réseau pour mettre en oeuvre le projet,

Considérant l'avis de Suez Environnement qui indique que la parcelle est traversée par une canalisation d'adduction d'eau potable imposant notamment que les constructions et végétalisations respectent un recul de part et d'autre de 5 mètres,

L'avis de Suez joint à ce Certificat d'Urbanisme précisait alors que :

OUVRAGE A PREVOIR

◆ Eau Potable :

La rue BURRUNTZ est desservie par une canalisation d'adduction en eau potable de diamètre 80. Compte tenu de ces éléments, la desserte en eau potable sera assurée pour des besoins sanitaires. Le branchement pourra être réalisé en limite de domaine public.

Le réseau AEP traverse la parcelle. Il sera nécessaire de prévoir un repérage sur site, de laisser un espace de 5 mètres de part et d'autre de cette canalisation, sans construction ni arbre de haute tige et de prévoir un accès continu au réseau. De fait, un déplacement de cette canalisation en domaine public serait à envisager par la Collectivité.

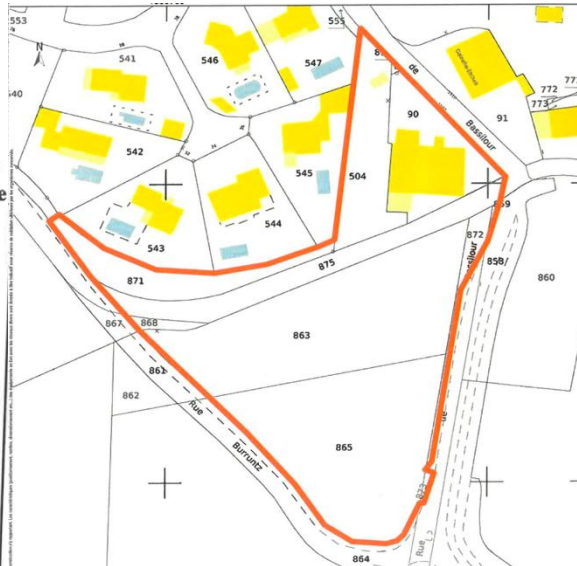
- Le 30 mai 2023, la SCI a déposé une demande concernant certaines parcelles aux fins d'aménager une piscine :

Par : **SCI Capavi hôtellerie représenté par Mme VACHET Charlotte**
 Demeurant à : 1562 rue Bassilour 64210 Bidart
 Sur un terrain sis à : 1562 Rue de Bassilour
 Parcelle(s) : AE 0089, AE 0090, AE 0504, AE 0859, AE 0863, AE 0865, AE 0868, AE 0871, AE 0872, AE 0873, AE 8758

Nature des travaux:
 - **détachement parcellaire partiel sur les parcelles 871, 863 et 875 pour un total de 1 262m², l'unité foncière passant ainsi de 9 333 m² à 8 071m²**
 - **la construction d'une piscine + volet roulant**
 - **une terrasse en béton finition pierre ou carrelage**
 - **un pool house avec terrasse couvert, local technique, local de récupération des EP**
 - **végétalisation de la parcelle avec décroustage de l'ancienne voirie**

eu égard à la taille complète du Domaine, ne sera traité dans le présent dossier que l'ensemble délimité par :

- Au Nord : parcelle voisine
- Au Sud : rue Burruntz
- A l'Est : rue Bassilour
- A l'Ouest : rue Bassilour



Cette demande a fait l'objet d'un Arrêté de refus en date du 25 juillet 2023, au motif notamment de la présence d'une canalisation de diamètre « 80 » mm localisée sur le terrain.

- Le 26 juin 2023, la SCI a déposé une nouvelle demande aux fins de :

Par : **SCI CAPAVI HOTELLERIE représentée par Mme VACHET CHARLOTTE**
 Demeurant à : 1562 RUE BASSILOUR 64210 Bidart
 Sur un terrain sis à : 1562 Rue de Bassilour
 Parcelle(s) : AE 0868, AE 0871, AE 0875
 Nature des travaux : **division parcellaire de parcelles existantes, la construction d'un bâtiment de plain pied à usage d'habitation avec garage intérieur et places de stationnement extérieures, le décroustage de l'ancienne rue traversant la parcelle pour végétaliser la parcelle au maximum**

Cette demande a été refusée par Arrêté du 18 août 2023, notamment au motif de la présence d'une canalisation d'eau potable de diamètre 80 mm qui serait située au droit de la construction projetée.

L'Arrêté indique expressément qu'il « *conviendra de régulariser la situation par la signature d'une convention de servitude de passage avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire de cette canalisation* ».

- Le 13 octobre 2023, la SCI a déposé une demande aux fins de construction d'une piscine et d'un pool house (PC 23B0044) et une demande aux fins de construction d'une maison individuelle (PC 23B0045) sur ces parcelles, toutes deux refusées le 22 novembre 2023 sur les mêmes fondements.

Au regard de l'irrégularité de l'emprise de la canalisation sur leur terrain, la SCI n'a eu d'autre choix que de vous saisir par lettre du 05 août 2024, notifiée le 07 août 2024, d'une demande de dévoiement des canalisations souterraines de la propriété de la SCI.

En l'absence de réponse de votre part le 07 octobre 2024, la SCI CAPAVI a été contrainte de saisir le Tribunal Administratif de Pau aux fins de demander un dévoiement. Le dossier est toujours en cours d'instruction au jour de la rédaction des présentes.

Le classement en zone N des parcelles AE 871 et 875 vient encore réduire les possibilités de développement de l'activité du Domaine de Bassilour.

Suite à une demande d'expertise de la SCI CAPAVI, le Cabinet VL Consulting a rendu un rapport le 13 mars 2025 faisant état de l'impact économique de l'absence de piscine sur l'activité du Domaine de Bassilour, considérant que la majorité de sa clientèle est composée de couples et de familles, séjournant en période estivale :

B. Segmentation clientèle

Le Domaine de Bassilour attire une clientèle diversifiée, dont les besoins varient selon la période de l'année.

Type de clientèle	Proportion estimée	Attentes principales
Couples	40 %	Cadre romantique, confort, prestations haut de gamme, immersion culturelle
Familles	30 %	Espaces de détente, activités pour enfants, baignade, expérience locale
Touristes étrangers	15 %	Expérience locale, immersion culturelle
Professionnels	10 %	Séminaires, cadre calme pour le travail
Autres	5 %	Événements privés, mariages

Par ailleurs, l'ensemble des établissements 3 et 4 étoiles concurrents sur la Commune de Bidart sont dotés d'une piscine:

C. Étude comparative avec les hôtels concurrents

Hôtel	Classification	Tarif moyen	Taux d'occupation	Présence d'une piscine
Kaliko (Bidart)	3*	140 €	Non disponible	Oui
Village Club Miléade (Guéthary)	3*	150 €	Non disponible	Oui
Le Garage (Biarritz)	4*	235 €	Non disponible	Oui
Hôtel Windsor Grande Plage (Biarritz)	4*	Non disponible	Non disponible	Oui
Domaine de Bassilour	4*	164,5 €	65 %	Non

D. Opportunité et rentabilité commerciale

14

D'un point de vue économique, l'ajout d'une piscine permettrait d'augmenter :

- Le taux d'occupation de 10 % en moyenne, en attirant une clientèle plus disposée à prolonger son séjour.
- Le tarif moyen des chambres varie de 15 à 25 %, en valorisant un service supplémentaire très recherché.

En intégrant une piscine dans son offre, le Domaine de Bassilour renforcerait son positionnement en tant qu'établissement éco responsable et ancré dans la tendance du slow tourisme, tout en améliorant sa rentabilité.

* * *

EN CONCLUSION:

La SCI CAPAVI vous demande de lui permettre de conserver et de développer une activité hôtelière réputée sur la Commune de BIDART.

C'est pourquoi la SCI CAPAVI sollicite le reclassement des parcelles AE 871 et AE 875 en zone UC, ou dans toute autre zone qui lui permettrait d'exercer une activité hôtelière et d'aménager une piscine pour accueillir sa clientèle.

Telle est la contribution que souhaite apporter la SCI CAPAVI dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi Littoral Labourd Ouest.

Je vous remercie de l'attention que vous portez à cette contribution et demeure bien évidemment à votre disposition pour toute précision qui pourrait vous être utile.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Eva LAFORGUE

Avocat

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the text 'Avocat'.