



Gabrielle CHAPON

Avocat Associé

Spécialiste en droit public et droit immobilier

Mandataire immobilier

gabrielle.chapon@cabinet-chapon.com

LD 09 72 32 68 48

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération Pays Basque
15 avenue Foch
CS 88507
64185 BAYONNE

Andréa GLAISE-ALEMAN

Eva LAFORGUE

Avocats

Par dépôt sur le registre dématérialisé

97 avenue d'Espagne

64600 ANGLET

Anglet, le 30 juillet 2026

N/Réf. : 2601096 – Zanoki SCI

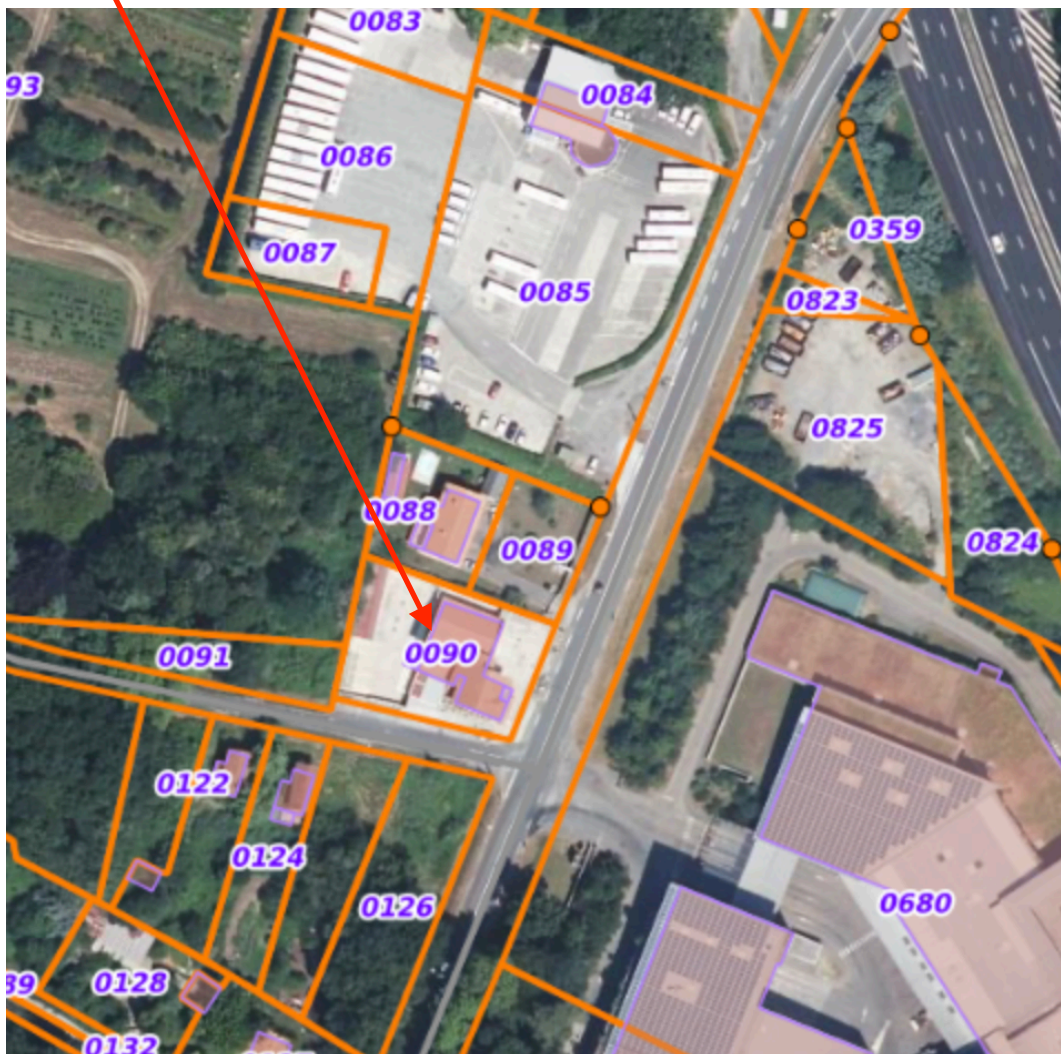
V/Réf. : Contribution à la concertation préalable du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Littoral Labourd Ouest

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de la SCI Zanoki, propriétaire de la parcelle cadastrée section AI n°90 sise 93 avenue Henri de Navarre à BAYONNE, et vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations suivantes.

I. Éléments de contexte

La parcelle AI 90 appartenant à la SCI ZANOKI est située au Nord de la Commune de BAYONNE, dans le quartier de Saint-Etienne, près de la limite avec TARNOS :

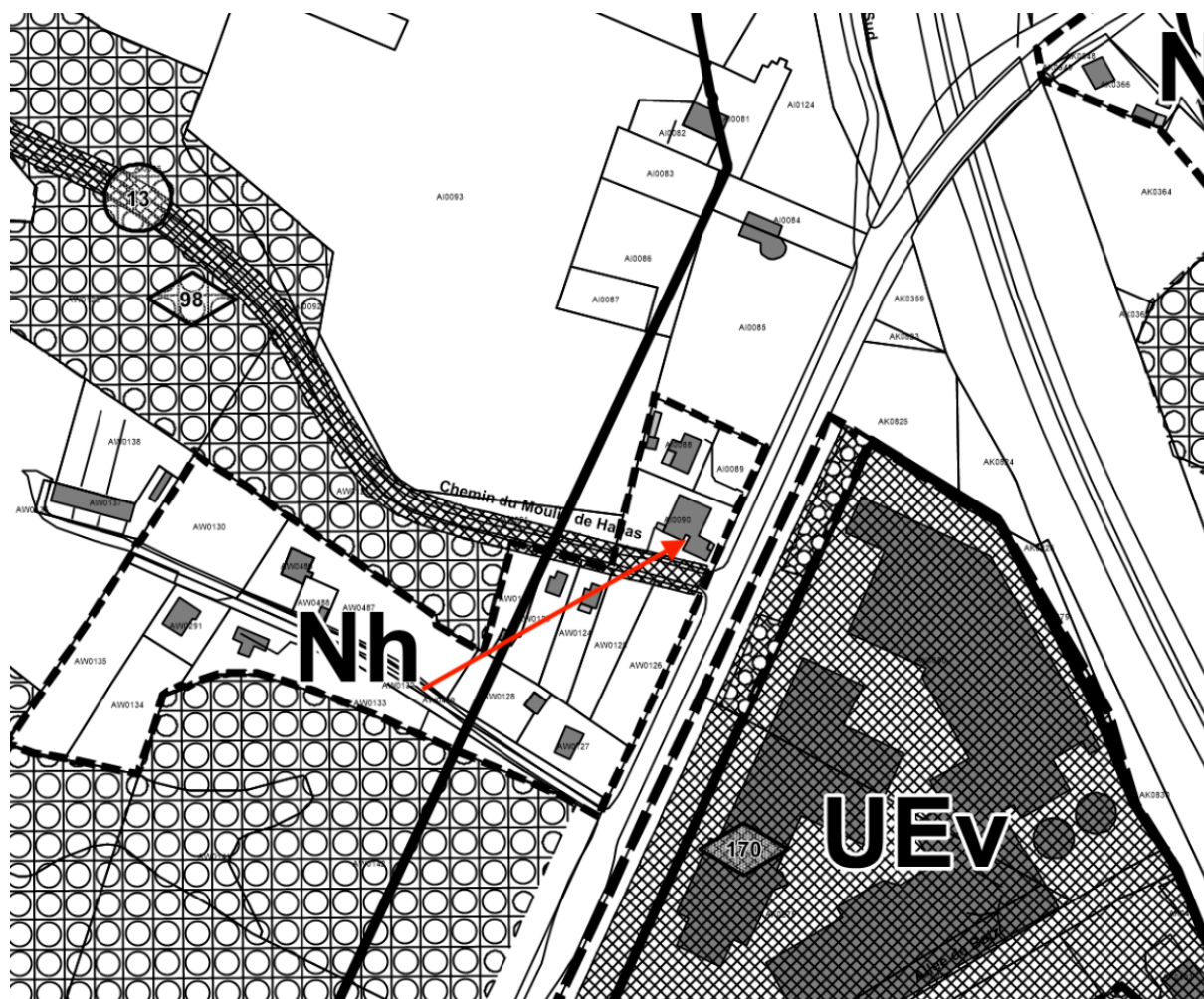


EXTRAIT GÉOPORTAIL

L'immeuble édifié sur la parcelle et appartenant à la SCI Zanoki y accueille, depuis la construction du bâtiment autorisé par permis de construire en date du 17 octobre 1964 (PC n° 64-102-4-26.620), des activités économiques à caractère commercial :

- une station-service dénommée le relais 117 ;
- un magasin spécialisé dans le surplus militaire ;
- une activité de plâtrerie-isolation avec vente au public ;
- une salle de sport, nutrition, bien-être.

Pourtant, la parcelle AI 90 appartenant à la SCI ZANOKI est située en secteur Nh du PLU en vigueur :



RÈGLEMENT GRAPHIQUE - PLU DE BAYONNE

Ce zonage résulte d'une erreur manifeste d'appréciation que le PLUi Littoral Labourd Ouest ne devra pas reproduire.

II. Le zonage actuel de la parcelle en Nh résulte d'une erreur manifeste d'appréciation

Le PLU de BAYONNE définit la zone N comme suit :

2-4 Les zones naturelles

Caractéristiques réglementaires et délimitation

La zone N recouvre les espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger (équipés ou non) ainsi que les espaces non destinés à être urbanisés.

Le secteur NH correspond précisément à :

- **le secteur Nh** recouvre des secteurs d'habitat diffus déjà bâtis et n'ayant pas vocation à être urbanisés. Il s'agit soit d'anciennes zones NB, soit d'anciens secteurs NA qui, compte tenu de leur localisation et/ou de l'absence de réseaux, n'ont pas vocation à recevoir une extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, 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, le juge administratif considère 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, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation¹».

Dès lors, le classement en zone naturelle doit être justifié à l'issue de l'appréciation de l'Administration.

A titre d'exemple, il a été jugé que :

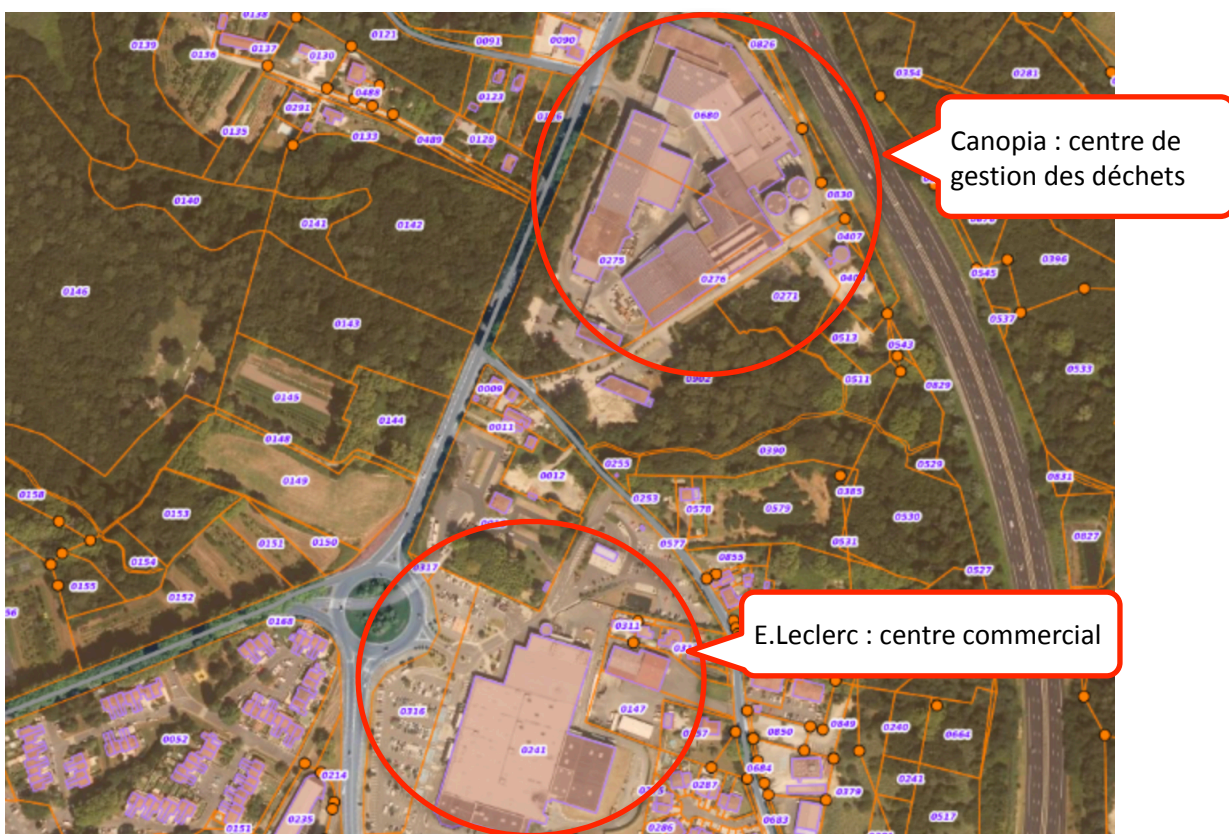
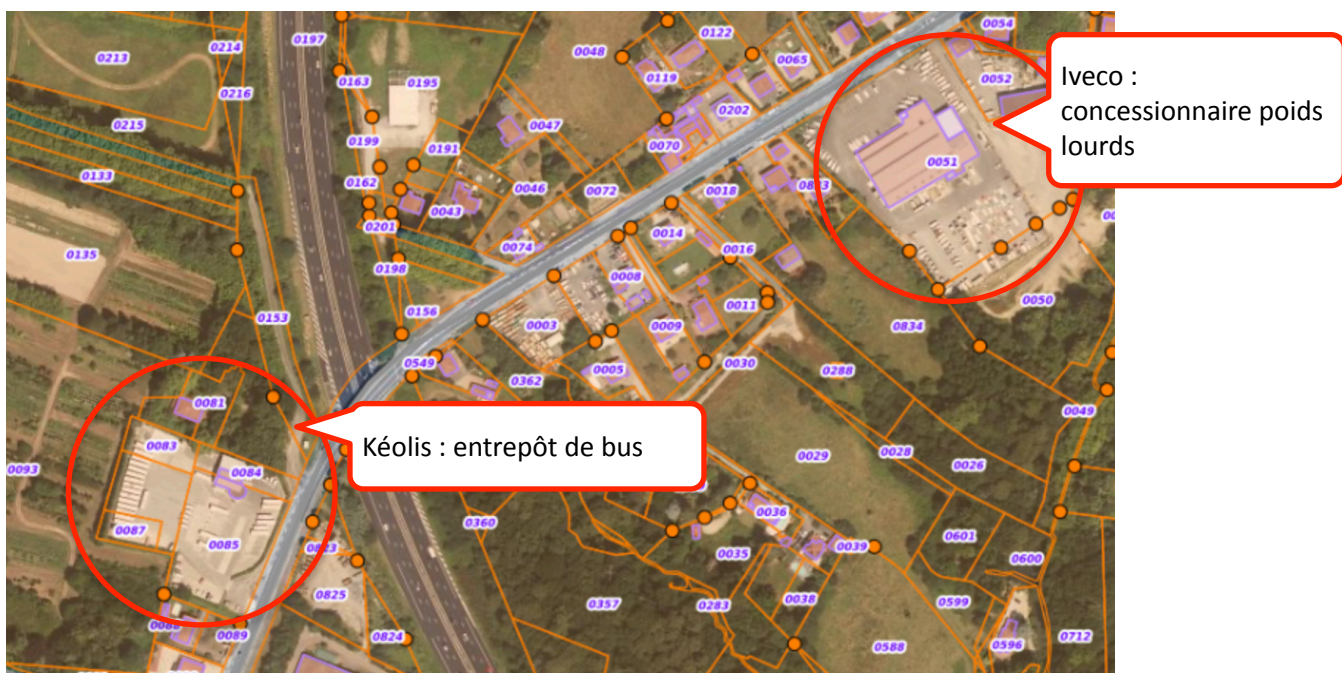
« considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les parcelles litigieuses, classées en zone N, constituées de près d'une superficie totale de 15a75ca, cadastrées section AC n° 43, 44 et 45, dans un secteur principalement bâti doivent être protégées en raison de la qualité du site, des milieux 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'appréciation² ».

¹ Tribunal administratif de Pau, ch. 3, 27 mai 2026, n° 2500261. Lire en ligne : <https://www.doctrine.fr/d/TA/Pau/2026/TAE218DDC436D1149C1C4C>

² Cour Administrative d'Appel de Nancy, 1ère chambre - formation à 3, 01/04/2010, 09NC00780 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000022789074>

En l'espèce, la parcelle AI 90 est classée en zone Nh alors qu'elle ne fait pas partie d'un secteur à protéger au sens des dispositions de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme.

Au contraire, la parcelle appartenant à la SCI Zanoki est entourée de commerces, services et activités économiques tels qu'un funérarium, un concessionnaire poids lourds, une auto-école, un vendeur de voitures d'occasion, deux stations-service, un garage automobile, un supermarché, des équipements publics avec notamment le terminus de la ligne 1 du Tram'bus, l'usine de traitement des déchets, ainsi qu'un entrepôt de bus :



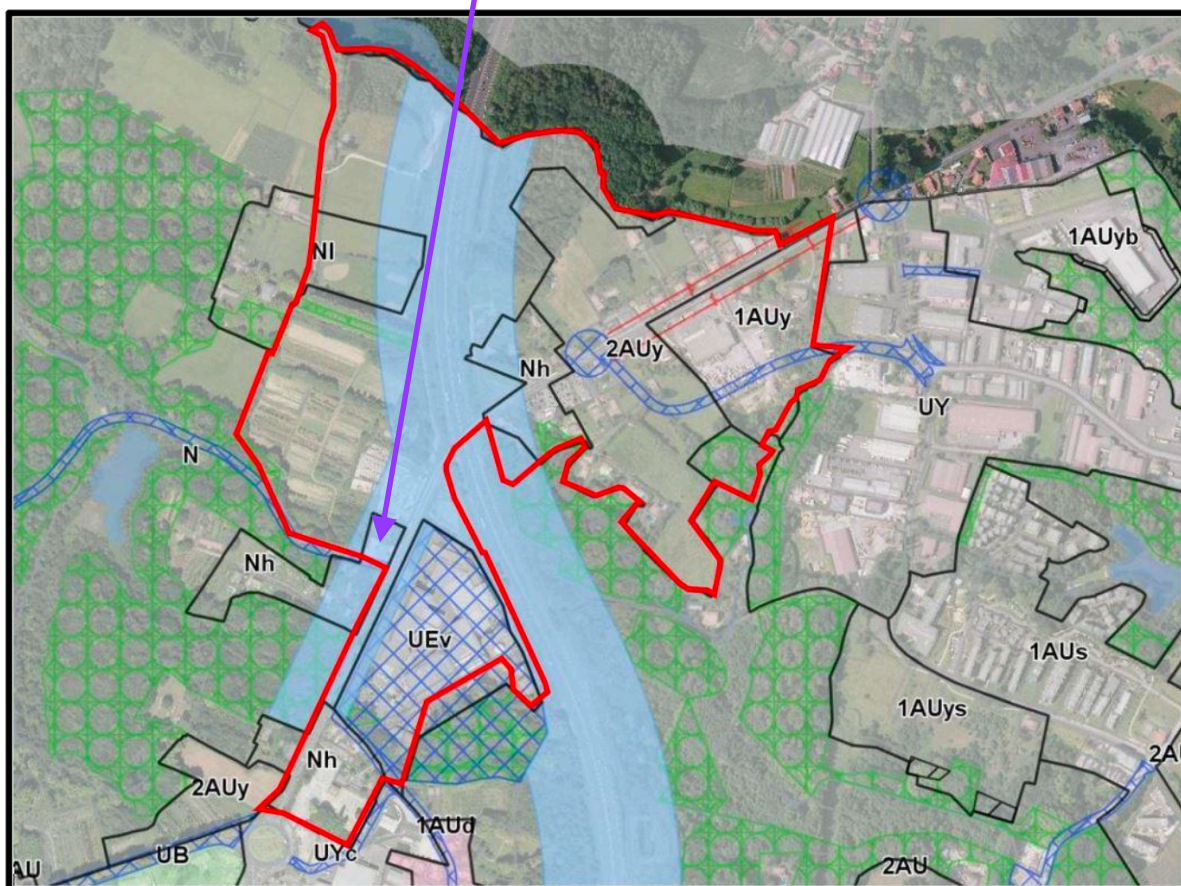
La parcelle, elle-même accueille depuis sa construction des activités économiques.

En outre, le secteur est desservi par l'avenue Henri de Navarre, constituant l'une des principales portes d'entrée Nord de BAYONNE, et permettant également d'accéder aux Landes et à Pau. La parcelle bénéficie ainsi d'une excellente connexion avec les grands axes routiers, notamment l'A63, permettant de rejoindre rapidement à la fois BIARRITZ, ANGLET, les Landes, l'Espagne ainsi que le chef-lieu du Département.

La localisation stratégique, à l'entrée de la ville de BAYONNE et à la sortie de celle de TARNOS, ainsi que la facilité d'accès, ont fait de ce quartier un lieu marqué par la présence de nombreuses activités économiques.

Par ailleurs, le secteur de l'avenue Henri de Navarre a vocation à être davantage urbanisé à l'avenir puisque le Conseil Communautaire a voté la création de la zone d'aménagement différé (ZAD) dite « Cadran Nord-Est » le 2 octobre 2021.

Le périmètre de cette ZAD se situe de part et d'autre de l'A63 à proximité de la frontière délimitant les communes de BAYONNE et de TARNOS, et couvre une superficie de 60 hectares, intégrant la parcelle appartenant à la SCI ZANOKI :



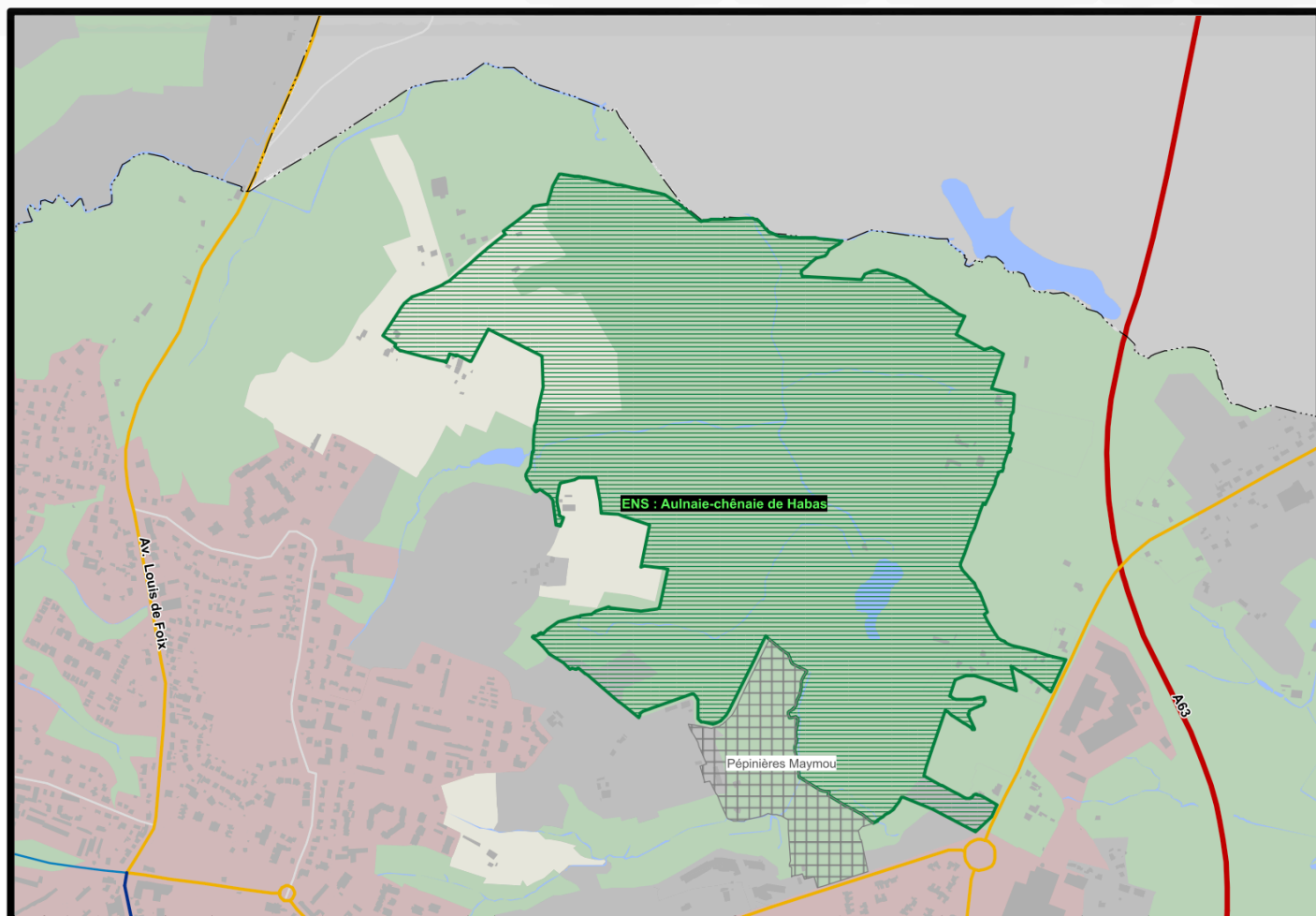
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CAPB POUR LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ « CADRAN NORD-EST »

La ZAD Cadran Nord-Est est majoritairement composée de zones urbanisées ou ayant vocation à le devenir :

Zones urbanisées	Zones naturelles
1AUy : 4,8 ha	N : 21,2 ha
2AUy : 10,8 ha	Nh : 4,6 ha
UEv : 5 ha	NI : 1,7 ha
UYc : 143 m ²	
UY : 176 m ²	

**EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CAPB POUR LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT
DIFFÉRÉ « CADRAN NORD-EST »**

A noter que cette ZAD exclut de son périmètre l'espace naturel sensible Aulnaie-chênaie de Habas, classé en zone N et correspondant aux caractéristiques d'un tel zonage, à savoir
« *un espace naturel qu'il convient de protéger* » :



**EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CAPB POUR LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT
DIFFÉRÉ « CADRAN NORD-EST »**

S'agissant du secteur situé autour de l'avenue Henri de Navarre, la Communauté d'Agglomération Pays Basque reconnaît son caractère urbanisé :

Les espaces urbanisés sont le linéaire d'entrée de ville-agglomération, avenue Henri de Navarre entre le pont de l'autoroute et le carrefour St-Etienne, et le front urbain. Ces espaces d'urbanisation sont dénués d'espaces publics, et essentiellement composés d'un habitat pavillonnaire, d'entreprises et de services (notamment funérarium, concessionnaire poids-lourds, auto-école, vendeurs de voitures d'occasion, station-service, quelques rares commerces de proximité et locaux artisanaux). On constate également des

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CAPB POUR LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ « CADRAN NORD-EST »

En effet, la ZAD Cadran Nord-Est a vocation à poursuivre la dynamique d'urbanisation du secteur, puisque sa création est « *guidée par le souci de développement des équipements nécessaires à l'exercice de ses politiques publiques* » selon le dossier réalisé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

C'est également dans l'objectif d'encourager le développement économique et l'urbanisation du secteur, que la ZAD a été créée :

Au regard de ces enjeux de territoire, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite permettre le développement des équipements nécessaires à l'exercice des politiques publiques communautaires, notamment le développement économique (future zone d'activités économiques de Deyris), la gestion des déchets (CTE, déchetteries, accueil d'entreprises d'économie circulaire), et les mobilités (parking-relais). Par conséquent, il est important d'engager une stratégie d'action foncière ambitieuse, destinée à favoriser la mise en œuvre des politiques publiques communautaires.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CAPB POUR LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ « CADRAN NORD-EST »

L'objectif est d'ouvrir l'urbanisation les secteurs identifiés en prenant soin de les intégrer à leur environnement paysager et bâti, et saisir cette opportunité pour :

- Requalifier une porte d'entrée stratégique de la ville.
- Y développer un quartier productif en continuité des espaces urbains préexistants.
- Catalyser et répondre à la dynamique économique du territoire en permettant le parcours entrepreneurial.
- Accueillir des grands services d'agglomérations (équipements).
- Permettre la création de continuités piétonnes et de liaison douces.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA CAPB POUR LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ « CADRAN NORD-EST »

De tels objectifs sont antinomiques avec le zonage Nh applicable à des parcelles « *n'ayant pas vocation à être urbanisées* » et pourtant applicable à la parcelle appartenant à la SCI ZANOKI, intégrée dans le périmètre de la ZAD.

III. La parcelle correspond à un zonage UAf ou équivalent

Le PLU de Bayonne prévoit que le secteur UAf a les caractéristiques suivantes :

2-1-2 La zone UA f

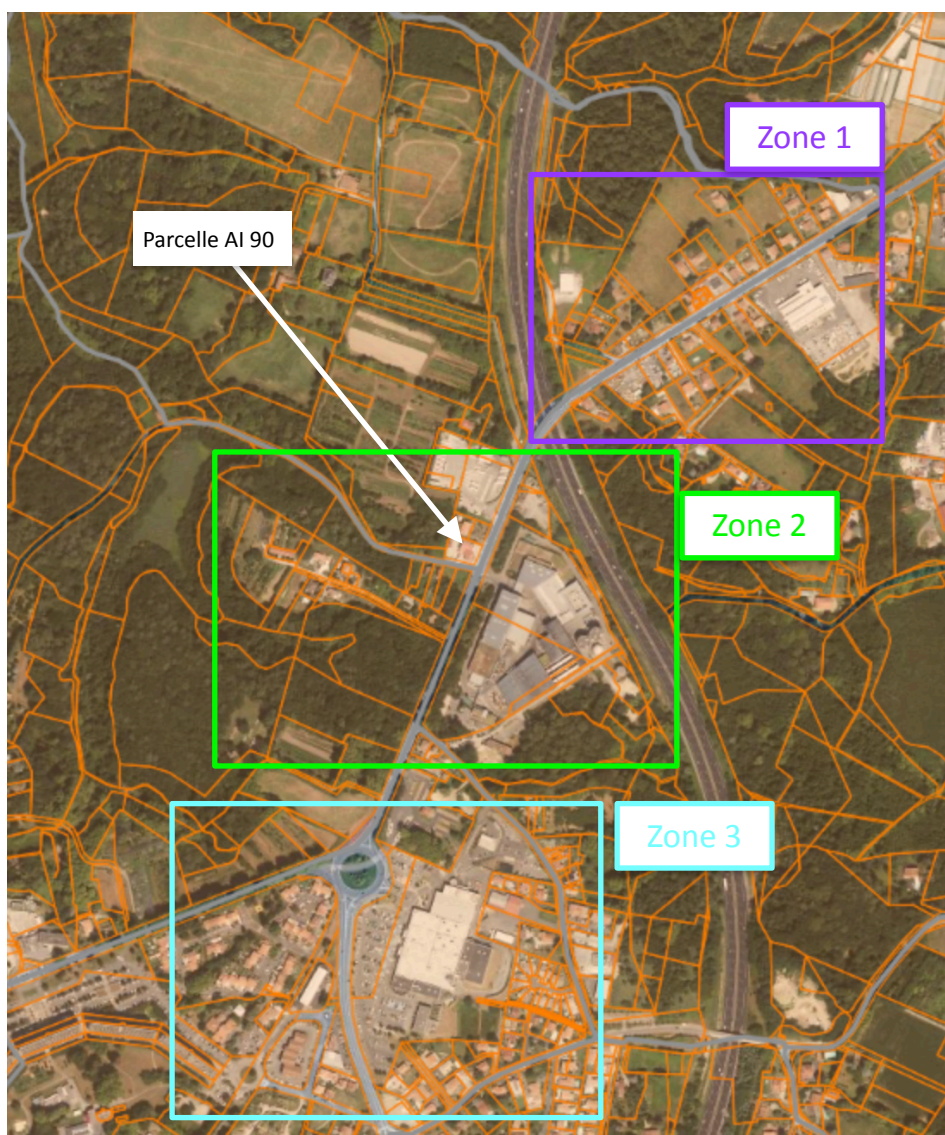
Ilots moyennement denses
Parcellaire varié et irrégulier
Discontinuité ou continuité
Alignements ou reculs

Principales caractéristiques réglementaires et délimitation :

La zone UAf recouvre un tissu de "type faubourg" organisé autour de petites centralités qui se sont constituées le long des voies de circulation. Les bâtiments édifiés à l'alignement et en continuité alternent avec des implantations en recul. On y trouve de l'habitat mais également des activités commerciales et artisanales.

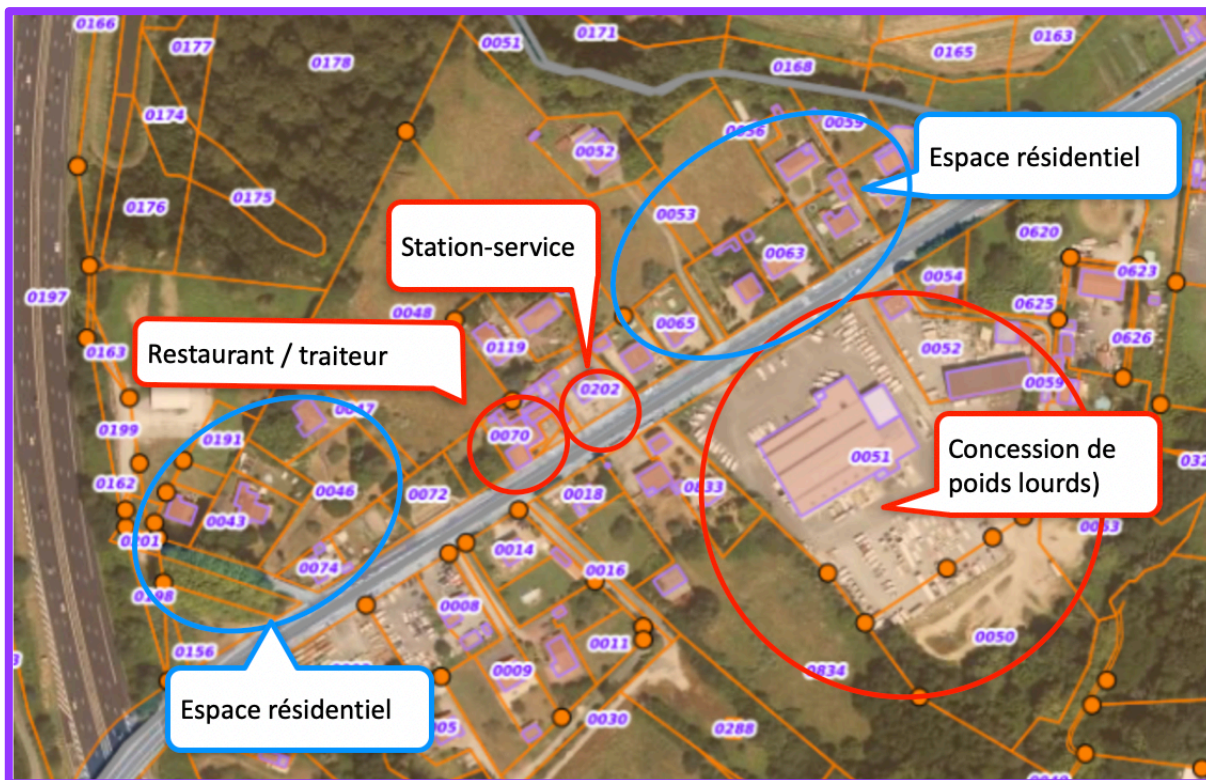
Or, le secteur dans lequel s'intègre la parcelle cadastrée AI 90 correspond exactement à cette définition.

En effet, le secteur, organisé autour de l'avenue Henri de Navarre, se caractérise par une vocation mixte, accueillant à la fois des constructions à usage d'habitation et des établissements commerciaux :

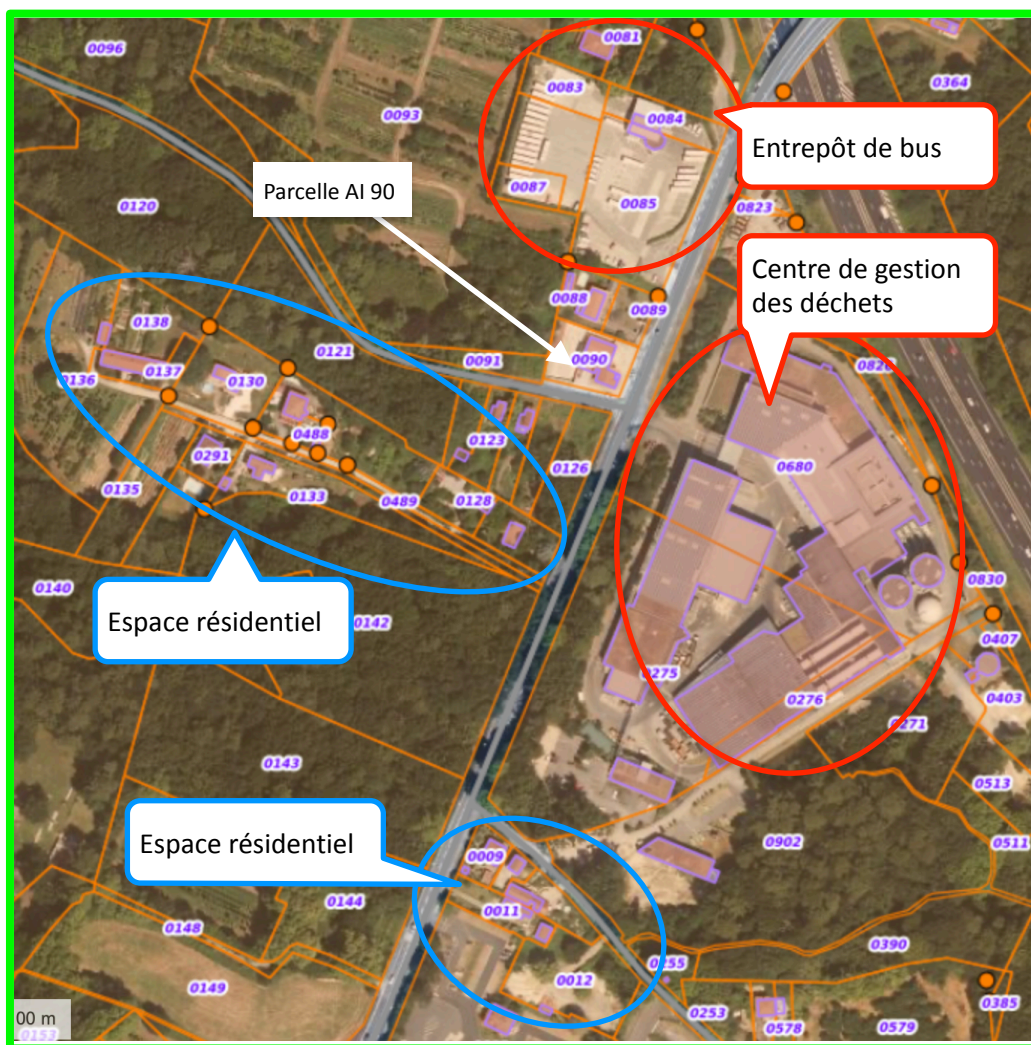


EXTRAIT GÉOPORTAIL

Zone 1 :



Zone 2 :



An aerial photograph of a suburban area with various land use labels and boundaries. The map is overlaid with orange lines representing property boundaries and blue lines representing roads. Several areas are highlighted with colored circles and labeled with text boxes:

- Espace résidentiel** (Residential space): A blue circle on the left side of the map.
- E.Leclerc : centre commercial** (E.Leclerc: commercial center): A red circle in the upper center.
- Station-service** (Gas station): A red circle in the upper right.
- Concessionnaire** (Dealership): A red circle in the lower center.
- Espaces résidentiels** (Residential spaces): A blue circle in the lower right.

Other labels on the map include various numbers (e.g., 0154, 0156, 0157, 0168, 0214, 0220, 0240, 0241, 0316, 0317, 0318, 0322, 0323, 0330, 0336, 0338, 0340, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408, 0409, 0410, 0411, 0412, 0413, 0414, 0415, 0416, 0417, 0418, 0419, 0420, 0421, 0422, 0423, 0424, 0425, 0426, 0427, 0428, 0429, 0430, 0431, 0432, 0433, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439, 0440, 0441, 0442, 0443, 0444, 0445, 0446, 0447, 0448, 0449, 0450, 0451, 0452, 0453, 0454, 0455, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0461, 0462, 0463, 0464, 0465, 0466, 0467, 0468, 0469, 0470, 0471, 0472, 0473, 0474, 0475, 0476, 0477, 0478, 0479, 0480, 0481, 0482, 0483, 0484, 0485, 0486, 0487, 0488, 0489, 0490, 0491, 0492, 0493, 0494, 0495, 0496, 0497, 0498, 0499, 0500, 0501, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0509, 0510, 0511, 0512, 0513, 0514, 0515, 0516, 0517, 0518, 0519, 0520, 0521, 0522, 0523, 0524, 0525, 0526, 0527, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532, 0533, 0534, 0535, 0536, 0537, 0538, 0539, 0540, 0541, 0542, 0543, 0544, 0545, 0546, 0547, 0548, 0549, 0550, 0551, 0552, 0553, 0554, 0555, 0556, 0557, 0558, 0559, 0560, 0561, 0562, 0563, 0564, 0565, 0566, 0567, 0568, 0569, 0570, 0571, 0572, 0573, 0574, 0575, 0576, 0577, 0578, 0579, 0580, 0581, 0582, 0583, 0584, 0585, 0586, 0587, 0588, 0589, 0590, 0591, 0592, 0593, 0594, 0595, 0596, 0597, 0598, 0599, 0600, 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609, 0610, 0611, 0612, 0613, 0614, 0615, 0616, 0617, 0618, 0619, 0620, 0621, 0622, 0623, 0624, 0625, 0626, 0627, 0628, 0629, 0630, 0631, 0632, 0633, 0634, 0635, 0636, 0637, 0638, 0639, 0640, 0641, 0642, 0643, 0644, 0645, 0646, 0647, 0648, 0649, 0650, 0651, 0652, 0653, 0654, 0655, 0656, 0657, 0658, 0659, 0660, 0661, 0662, 0663, 0664, 0665, 0666, 0667, 0668, 0669, 0670, 0671, 0672, 0673, 0674, 0675, 0676, 0677, 0678, 0679, 0680, 0681, 0682, 0683, 0684, 0685, 0686, 0687, 0688, 0689, 0690, 0691, 0692, 0693, 0694, 0695, 0696, 0697, 0698, 0699, 0700, 0701, 0702, 0703, 0704, 0705, 0706, 0707, 0708, 0709, 0710, 0711, 0712, 0713, 0714, 0715, 0716, 0717, 0718, 0719, 0720, 0721, 0722, 0723, 0724, 0725, 0726, 0727, 0728, 0729, 0730, 0731, 0732, 0733, 0734, 0735, 0736, 0737, 0738, 0739, 0740, 0741, 0742, 0743, 0744, 0745, 0746, 0747, 0748, 0749, 0750, 0751, 0752, 0753, 0754, 0755, 0756, 0757, 0758, 0759, 0760, 0761, 0762, 0763, 0764, 0765, 0766, 0767, 0768, 0769, 0770, 0771, 0772, 0773, 0774, 0775, 0776, 0777, 0778, 0779, 0780, 0781, 0782, 0783, 0784, 0785, 0786, 0787, 0788, 0789, 0790, 0791, 0792, 0793, 0794, 0795, 0796, 0797, 0798, 0799, 0800, 0801, 0802, 0803, 0804, 0805, 0806, 0807, 0808, 0809, 0810, 0811, 0812, 0813, 0814, 0815, 0816, 0817, 0818, 0819, 0820, 0821, 0822, 0823, 0824, 0825, 0826, 0827, 0828, 0829, 0830, 0831, 0832, 0833, 0834, 0835, 0836, 0837, 0838, 0839, 0840, 0841, 0842, 0843, 0844, 0845, 0846, 0847, 0848, 0849, 0850, 0851, 0852, 0853, 0854, 0855, 0856, 0857, 0858, 0859, 0860, 0861, 0862, 0863, 0864, 0865, 0866, 0867, 0868, 0869, 0870, 0871, 0872, 0873, 0874, 0875, 0876, 0877, 0878, 0879, 0880, 0881, 0882, 0883, 0884, 0885, 0886, 0887, 0888, 0889, 0890, 0891, 0892, 0893, 0894, 0895, 0896, 0897, 0898, 0899, 0900, 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908, 0909, 0910, 0911, 0912, 0913, 0914, 0915, 0916, 0917, 0918, 0919, 0920, 0921, 0922, 0923, 0924, 0925, 0926, 0927, 0928, 0929, 0930, 0931, 0932, 0933, 0934, 0935, 0936, 0937, 0938, 0939, 0940, 0941, 0942, 0943, 0944, 0945, 0946, 0947, 0948, 0949, 0950, 0951, 0952, 0953, 0954, 0955, 0956, 0957, 0958, 0959, 0960, 0961, 0962, 0963, 0964, 0965, 0966, 0967, 0968, 0969, 0970, 0971, 0972, 0973, 0974, 0975, 0976, 0977, 0978, 0979, 0980, 0981, 0982, 0983, 0984, 0985, 0986, 0987, 0988, 0989, 0990, 0991, 0992, 0993, 0994, 0995, 0996, 0997, 0998, 0999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1

La parcelle cadastrée section AI n° 90 s'insère ainsi au sein d'un secteur d'ores et déjà urbanisé et caractérisé par sa mixité.

13

En conclusion

Il résulte de tout ce qui précède que le classement actuellement en vigueur par le PLU de Bayonne de la parcelle AI 90 n'apparaît pas cohérent avec le caractère urbanisé de la zone et les projets d'aménagement communautaires envisagés, et résulte d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par conséquent, la SCI Zanoki sollicite le reclassement de la parcelle AI n°90 en zone urbanisée par le PLUi Littoral Labourd Ouest.

Telle est la contribution que souhaite apporter la SCI Zanoki dans le cadre de l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest, et qui conduira les rédacteurs du nouveau document d'urbanisme à classer la parcelle cadastrée AI 90 en zone UAf ou équivalent.

Je vous remercie de l'attention que vous portez à cette contribution et des suites que vous y apporterez.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Pour la SELARL CHAPON & ASSOCIES

Gabrielle CHAPON

Avocat Associé

