



## SELARL D'AVOCATS INTER-BARREAUX

**BIARRITZ - BORDEAUX - PARIS**

### **Avocats**

FABIEN DELHAES

CHRISTOPHE MIRANDA

JULIE DAUGA

EUGÉNIE SIX

JOANA LOPES

LUCIE GABORIT

### **Contacts**

cabinet@etcheavocats.com

26 Allée Marie Politzer  
Immeuble le Récif  
64200 BIARRITZ

Tél : 05 59 59 85 69  
Fax : 05 59 25 63 33

### **Réception sur rendez-vous**

26 Allée Marie Politzer  
Immeuble le Récif  
64200 BIARRITZ

17 rue Vital Carles  
33000 BORDEAUX

134 Boulevard Saint-Germain  
75006 PARIS

### **Mentions légales**

SELARL D'AVOCATS  
INTER-BARREAUX  
CAPITAL DE 2 000 EUROS  
RCS BAYONNE 811 030 741

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice

DEPOT DEMATERIALISE : [www.registre-dematerialise.fr/6007](http://www.registre-dematerialise.fr/6007)

Biarritz, le 01 avril 2025

**OBJET : Enquête publique unique – Modification n°1 du PLU**

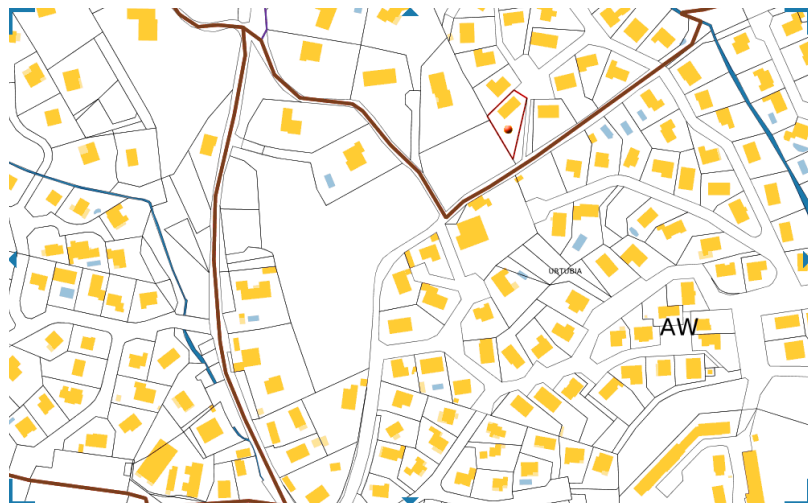
**N/REF : 25-0103 – VASSAUX / CAPB (MODIFICATION N°1 PLU URRUGNE)**

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Dans l'affaire référencée, ci-dessus, j'ai l'honneur de vous informer que mon cabinet est en charge de la défense des intérêts de Monsieur Olivier VASSAUX, domicilié sis 5 rue Xoko Alde à URRUGNE (64122).

Monsieur Olivier VASSAUX est propriétaire de la parcelle cadastrée section AV n°40.

*Voir en ce sens un extrait cadastral :*



Le terrain dont mon client est propriétaire et sur lequel est bâtie sa maison individuelle d'habitation est contiguë au secteur concerné par l'OAP « cœur d'îlot du bourg », objet de la modification n°1 du PLU de la Commune d'URRUGNE.

*Voir en ce sens un extrait de l'OAP actuellement applicable :*



Plus précisément, la modification n°1 du PLU de la Commune d'URRUGNE projette de modifier l'OAP « 1. Secteur cœur d'îlot de bourg » en la remplaçant par l'OAP « 1. Iturluxea ».

L'OAP modifiée comprendrait deux phases, une phase Ouest et une phase Est, laquelle jouxte la propriété de mon client.

*Voir en ce sens un extrait du dossier de modification :*



Les modifications de l'OAP projetées tendent, notamment, à augmenter la densité des constructions sur la phase Ouest et sur la phase Est.

Concernant la phase Ouest, une zone 1AUa serait créée afin de permettre une hauteur des constructions à 18 mètres au faitage en lieu est place des 12 mètres autorisés en zone 1AU.

En outre, la densité prévue au sein de cette même phase Ouest passerait de 25 à 30 logements à 55 à 60 logements à l'hectare.

La densité serait donc doublée.

Concernant la phase Est, la précision tenant au gabarit des constructions limité à « 5 *logements maximums en R+1+combles* » semble avoir été supprimée dans le projet de modification n°1.

Ainsi, cette modification n°1 est irrégulière pour les raisons de droit et de faits développées ci-après.

**En premier lieu**, la volonté des auteurs de la modification n°1 du PLU de la Commune d'Urrugne de densifier l'OAP dont il s'agit méconnaît l'impératif d'insertion et plus généralement l'objectif d'équilibre qui doivent pourtant être respectés en matière d'urbanisme.

A ce titre, l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme indique, notamment, que :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des*

*écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. ».*

Concernant l'exigence d'insertion, l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».*

Cet impératif d'insertion est précisément encadré par les règles écrites de la zone 1AU, zone au sein de laquelle est située l'OAP.

L'article 1AU9 du PLU d'URRUGNE relatif à l' « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » précise sur ce point que :

*« LE PRINCIPE GENERAL*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecte, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. ».*

En l'espèce, l'OAP jouxte à l'Est et au Sud une zone UC laquelle « *couvre les secteurs d'urbanisation périphérique à dominante pavillonnaire* ».

*Voir en ce sens des photographies aériennes google maps du secteur :*





Le terrain d'assiette de l'OAP surplombe d'ailleurs cette zone UC situé à l'Ouest de sorte que les constructions futures auront un impact considérable non seulement sur les paysages à préserver mais également sur les avoisinants (dont la propriété de mon client située en contiguïté et en contre bas).

De surcroît, le terrain d'assiette concerné par l'OAP dont il s'agit est situé à l'intérieur de deux périmètres de protection de monuments historique.

*Voir en ce sens le plan des servitudes d'utilité publique :*



Les règles écrites et graphiques du PLU régissant l'insertion des projets au sein de cette zone doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver ce secteur.

Or, ce n'est manifestement pas le cas de la modification n°1 du PLU de la Commune d'Urrugne laquelle propose d'augmenter la densité prévue au sein de l'OAP.

Cette modification aboutirait à permettre l'édification de bâtis imposants situés en surplomb d'une zone pavillonnaire.

Ainsi, cette dernière romprait manifestement avec le site au sein duquel elle s'inscrit.

Sur ce point, il convient de souligner que le Tribunal administratif de PAU a déjà eu l'occasion de juger que :

*« 19. D'autre part, il résulte des dispositions précitées de l'article UD 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Ascaïn que si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.*

20. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet de lotissement litigieux est situé à la limite sud-ouest de la zone urbanisée du bourg d'Ascaïn, est bordé au nord, à l'ouest et à l'est par un secteur bâti composé de maisons individuelles, et ouvre au sud, sur le côté opposé du chemin d'Ansorloko Bidea ou chemin d'Ansorlua, sur un vaste espace naturel. Si l'église Notre Dame de l'Assomption, édifice inscrit au titre des monuments historiques, est située à une distance d'un peu moins de 500 mètres de ce terrain d'assiette et en est donc relativement éloignée, le projet prend place dans le périmètre du site du Labourd, lequel fait l'objet d'une inscription au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, ainsi qu'en contrebas du site classé du massif de la Rhune depuis lequel il sera particulièrement visible. Dès lors, le site présente un intérêt paysager à protéger. Par ailleurs, il résulte des pièces jointes à la demande de permis, notamment du plan de masse représentant l'implantation des futures constructions et leur représentation graphique, que le projet consiste en la division parcellaire du terrain d'assiette en quatre lots et en l'édification d'un ensemble immobilier composé de six bâtiments collectifs, dont deux sur chacun des lots n° 1A, n° 1B et n° 2, d'une superficie comprise entre 1 361 et 4 870 m<sup>2</sup>, ainsi que de trois maisons mitoyennes et de neuf maisons individuelles à usage d'habitation. Dès lors, le projet, lequel a, au demeurant, fait l'objet d'un avis défavorable par l'architecte des Bâtiments de France le 17 janvier 2022, est de nature, compte-tenu de la densité prévue sur trois des quatre lots, à porter atteinte à la qualité de ce site. Par suite, l'arrêté attaqué a été pris en méconnaissance des dispositions précitées de l'article UD 11 du règlement du plan local d'urbanisme de



la commune d'Ascaïn. » (Tribunal administratif de Pau, jugement avant dire droit, 29 février 2024, n°s 2300324, 2300325, 2300336 et 2300337).

Le Tribunal a ainsi jugé dans son jugement au fond en date du 25 mars 2025 que :

*« 15. En premier lieu, ainsi qu'il a été dit au point 20 du jugement avant-dire droit du 29 février 2024, le terrain d'assiette du projet prend place dans un site qui présente un intérêt paysager particulier à protéger. Il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé par l'arrêté attaqué est composé de deux bâtiments collectifs dont l'un, qui comporte dix logements, un étage en façade sud et deux étages en façade nord compte tenu de la déclivité du terrain, présente une hauteur maximale au faîtage de 10,68 m, une longueur d'environ 29 m et une largeur d'environ 15,60 m, et l'autre, qui comporte treize logements, un étage en façade sud et deux étages en façade nord, présente une hauteur maximale au faîtage de 10,45 m, une longueur d'environ 32 m et une largeur d'environ 15,50 m. Eu égard à leurs caractéristiques, ces bâtiments présentent ainsi un caractère massif qui contraste fortement avec le bâti environnant composé essentiellement de maisons individuelles. Par suite, en prenant l'arrêté attaqué, le maire d'Ascaïn a fait une inexacte application de l'article UD 11 du règlement du plan local d'urbanisme de cette commune. » (Tribunal administratif de PAU, 25 mars 2025, n°s 2300324, 2300325, 2300336 et 2300337).*

Ces jugements sont parfaitement transposables au cas présent en ce que les règles contenues dans l'OAP modifiée aboutiront à l'implantation de bâtiments contrastant drastiquement avec le bâti environnant.

**En second lieu et en tout état de cause**, le classement du secteur concerné par l'OAP en zone 1AU est entaché d'illégalité tant ce zonage méconnaît les dispositions de l'article R 151-24 du Code de l'urbanisme, aux termes desquelles :

*« 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 effet, cette zone est actuellement à l'état de prairie et est non bâtie.

Elle constitue le poumon vert qui surplombe le bourg de la Commune d'URRUGNE.

Cet espace manifestement naturel qui domine un espace urbanisé composé de maisons individuelles doit être préservé de toute construction afin que soient respectées les dispositions du Code de l'urbanisme suscitées ainsi que la volonté des auteurs du PLU de la Commune d'Urrugne.

Pour l'ensemble de ces motifs, il vous est demandé de prendre acte des observations formulées dans l'intérêt de mon client.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, à l'assurance de ma considération respectueuse.

Fabien DELHAES

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' and 'D' followed by a horizontal line.