

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE BORDEAUX**

**N° 23BX02348**

---

SOCIÉTÉ POUR L'ÉTUDE LA PROTECTION  
ET L'AMÉNAGEMENT DE LA NATURE  
DANS LE SUD-OUEST (SEPANSO) LANDES

---

M. Laurent Pouget  
Président

---

Mme Valérie Réaut  
Rapporteure

---

M. Julien Dufour  
Rapporteur public

---

Audience du 15 avril 2025  
Décision du 14 mai 2025

---

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La cour administrative d'appel de Bordeaux

3<sup>ème</sup> chambre

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure :*

L'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (Sepanso) Landes a demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal applicable dans le territoire de la communauté de communes.

Par un jugement n° 2000977 du 27 juin 2023, le tribunal administratif de Pau a annulé cette délibération du 27 février 2020 en tant que le document d'urbanisme ouvre à l'urbanisation le secteur du Rey situé à Soorts-Hossegor, qu'il classe en zone 2AU une partie du secteur d'Angou à Capbreton et en tant que deux secteurs du territoire de la commune de Soustons n'ont pas été classés en espaces remarquables.

*Procédure devant la cour :*

Par une requête enregistrée le 31 août 2023, l'association Sepanso Landes, représentée par Me Wattine, demande à la cour :

1°) d'annuler l'article 4 de ce jugement du 27 juin 2023 en tant qu'il a rejeté le surplus de ses conclusions dirigées contre la délibération du 27 février 2020 approuvant le plan d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) et, par voie de conséquence, d'annuler cette délibération en tant que, à Soorts-Hossegor, la parcelle cadastrée section AB n° 3 de cette commune n'est pas classée en zone N et les espaces forestiers situés à l'est de la coupure d'urbanisation du Rey sont classés en zone Ns destinée aux activités de tourisme et de loisirs, et en tant que, à Seignosse, l'unité foncière située au lieudit Maison forestière constituée des parcelles cadastrées section OF n°s 322, 534, 535 et n° 538 sont classées en zone U ;

2°) d'annuler ce jugement en tant qu'il a omis de statuer sur les conclusions tendant à l'annulation de la délibération du 27 février 2020 approuvant le plan d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS en ce qu'il classe en zone 1 AU la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor et, par voie de conséquence, d'annuler cette délibération dans cette mesure ;

3°) d'enjoindre à la communauté de communes MACS, sur le fondement de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, d'engager une procédure de modification de son document d'urbanisme afin de classer en zone N les trois secteurs précités, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt à intervenir ;

4°) de mettre à la charge de la communauté de communes MACS une somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

S'agissant de la régularité du jugement :

- le tribunal a omis de statuer sur le moyen présenté dans un mémoire complémentaire enregistré le 6 juin 2020, tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dont est entaché le classement en zone 1 AU de la parcelle du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, cadastrée section AV n° 314 ;

S'agissant du bien-fondé du jugement :

- la délibération en litige méconnaît l'objectif de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la règle de droit ; d'une part, les documents graphiques définissant les droits pour chaque commune sont trop nombreux et comportent une légende déclinée par couleurs difficilement lisible tandis que le règlement écrit comporte pas moins de 130 pages et 472 pages d'annexes ; les références cadastrales des parcelles n'apparaissent pas sur les documents graphiques ; les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ne sont pas nommés et ne précisent pas les parcelles cadastrales qu'ils recouvrent ; les légendes portées sur les documents graphiques consultables sur le site internet de la communauté de communes ne sont pas lisibles, déficience que ne pallie pas la carte interactive du site internet ; ainsi, par exemple, plusieurs parcelles du secteur du Rey à Soorts-Hossegor sont classées en zone U par le document graphique tandis qu'elles sont identifiées par la carte interactive comme étant des espaces remarquables du littoral ;

En ce qui concerne la commune de Soorts-Hossegor :

- le classement en zone Ns « réservée aux activités sportives et de loisirs » de l'espace forestier situé à l'est du lac marin et de la coupure d'urbanisation du Rey est entaché d'erreur

manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme ; il méconnaît les dispositions des articles L. 121-23 et L. 121-27 du même code ;

- le maintien du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n° 3, située dans la limite de la bande des cent mètres du rivage méconnaît les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ainsi que l'autorité de chose jugée par une décision du tribunal administratif de Pau du 10 mai 2016, n°1401026 ; il est également entaché d'un détournement de pouvoir ;

- le classement en zone 1 AU de la vaste parcelle cadastrée section AV n° 314, située au sein des barthes de Soorts-Hossegor est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; cette parcelle fait partie d'un secteur qui était classé en zone AU 2 dans le précédent document d'urbanisme, devenu un vaste espace naturel caractérisé comme un réservoir de biodiversité dans le PLUI en raison de la présence de zones humides naturelles ; ce classement est également entaché d'un détournement de pouvoir dans la mesure où il est difficile de croire que l'étude environnementale relative à ce secteur ait considéré que les zones humides qui caractérisent les lieux n'existent plus précisément à la limite de la parcelle qui, en outre, appartient à un colistier du maire sortant aux élections municipales du printemps 2020 ;

En ce qui concerne la commune de Seignosse :

- l'unité foncière, composée des parcelles cadastrées section F n°s 322, 534, 535 et 538, située au lieudit Maison forestière, appartenant à la communauté de communes MACS depuis 2012, d'une contenance de 3,6 hectares, est placée dans les espaces proches du rivage du lac marin et ne pouvait être classée en zone U ;

- il s'agit d'un terrain boisé formant une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, reliant le fond du lac à la forêt communale située à l'est ;

- cette unité foncière constitue un espace remarquable en application des articles L. 121 23 et R. 121-4 7° du code de l'urbanisme dès lors que l'ensemble du territoire communal fait partie du périmètre du site inscrit des Étangs landais sud ; elle ne pouvait être classée qu'en zone Ner ou Ncu ;

- le schéma de cohérence territorial MACS approuvé le 4 mars 2014 est illégal par voie d'exception, faute d'avoir identifié cette unité foncière comme une coupure d'urbanisation, un espace remarquable et faute de l'avoir intégrée dans les espaces proches du rivage.

Par un mémoire en défense enregistré le 29 mai 2024, la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), représentée par la selarl HMS Atlantique Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de l'association requérante sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que, à supposer que le tribunal ait omis de statuer sur le moyen tiré de l'illégalité du classement en zone 1 AU de la parcelle du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, cadastrée section AV n° 314, le tribunal, statuant par évocation, ne pourra que constater que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 30 mai 2024, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 24 juin 2024 à 12h 00.

Par un courrier du 9 avril 2025, les parties ont été informée que la cour était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme afin de permettre à la communauté de communes MACS de régulariser, en lui accordant un délai de six mois, le vice entachant le document graphique du territoire de la commune de Seignosse en tant qu'il fixe la limite des espaces proches du rivage.

La Sepanso Landes a produit des observations, enregistrées le 13 avril 2025.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Valérie Réaut,
- les conclusions de M. Julien Dufour, rapporteur public,
- les observations de Me Wattine, représentant la fédération Sepanso Landes,
- et les observations de Me Cazcarra, représentant la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 27 février 2020, le conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) applicable dans son territoire. Saisi par l'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (Sepanso) Landes, aux termes d'un jugement du 27 juin 2023, le tribunal administratif de Pau a annulé partiellement cette délibération en tant que le document d'urbanisme avait ouvert à l'urbanisation le secteur du Rey situé à Soorts-Hossegor, avait classé en zone 2AU une partie du secteur d'Angou à Capbreton et en tant que ce même document n'avait pas qualifié d'espaces remarquables deux secteurs du territoire de la commune de Soustons. L'association Sepanso Landes relève appel de ce jugement en tant qu'il a rejeté le surplus de sa demande.

#### **Sur la régularité du jugement attaqué :**

2. Il ressort des pièces du dossier de première instance que, dans son mémoire enregistré le 6 juin 2020 et communiqué à la communauté de communes MACS, la société Sepanso Landes a soulevé un moyen, qui n'est pas inopérant, tiré de ce que le classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Or, le tribunal a omis d'examiner ce moyen. Dès lors que, sur cette question, le jugement est divisible, l'irrégularité partielle dont il est atteint implique d'en prononcer l'annulation en tant que la régularité de ce zonage n'a pas été examinée.

3. Il y a lieu d'évoquer et de statuer sur la demande de première instance de la Sepanso Landes en tant qu'elle soutient que le classement de la parcelle cadastrée section AV n° 314 serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation et d'examiner le surplus de la requête par l'effet dévolutif de l'appel.

#### **Sur la légalité de la délibération du 27 février 2020 :**

En ce qui concerne la procédure :

4. En premier lieu, à la date de la délibération du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la MACS a prescrit l'élaboration du document d'urbanisme, les dispositions alors en vigueur de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, aujourd'hui reprises à l'article L. 153-8 de ce code, prévoyaient que l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore le document d'urbanisme en collaboration avec les communes membres et que l'organe délibérant arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres.

5. Il ressort des pièces du dossier que la conférence intercommunale relative aux modalités de la collaboration entre la communauté de communes MACS et les communes membres pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal a eu lieu le 9 décembre 2015. A l'issue de cette séance à laquelle tous les maires ont été convoqués, une « charte de gouvernance » a été adoptée à l'unanimité des vingt-et-un maires présents et représentés, dont le contenu a été repris dans la délibération du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du document d'urbanisme. Il ressort également des pièces du dossier qu'une seconde conférence intercommunale eut lieu peu avant l'approbation du plan d'urbanisme intercommunal lors d'une séance du 12 février 2020 au cours de laquelle le bilan des consultations et de l'enquête publique a été présenté aux maires des communes, qui ont pu faire valoir leurs observations. Au vu de ces éléments, la procédure prévue à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme a été régulièrement menée.

6. En second lieu, il ressort des pièces du dossier que la communauté de communes MACS a adressé le projet du plan d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration par lettre recommandée au comité régional de conchyliculture « Arcachon Aquitaine » qui en a accusé réception, satisfaisant ainsi à la procédure consultative prévue à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme alors applicable aujourd'hui repris à l'article L. 132-7 de ce code.

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation de l'objectif à valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité des normes :

7. Il est constant que la consultation du règlement du PLUI en litige, couvrant le périmètre des 23 communes membres de la communauté de communes MACS, soit un territoire de 600 km<sup>2</sup>, conduit nécessairement à combiner les règles générales applicables à l'échelle de l'intercommunalité et les règles particulières à chaque territoire communal et traduit le volume important des normes à concilier. Au cas particulier, les auteurs du document d'urbanisme ont décidé de définir un socle de règles communes à l'ensemble des zones U, A et N, complété par des règles propres à chaque territoire communal au moyen de documents graphiques thématiques dont chacun comporte une légende réglementaire adaptée. Ces documents graphiques, contrairement à ce qui est soutenu, répertorient les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pour chaque commune ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). S'il est regrettable qu'ils ne comportent pas les références cadastrales des parcelles, ils sont, avec les légendes thématiques dont ils sont assortis, parfaitement lisibles. Ainsi, et quand bien même la communauté de communes MACS ne peut utilement se prévaloir de la possibilité de consulter sur le site internet de l'établissement public une carte géographique interactive, les dispositions réglementaires du PLUI de la communauté de communes MACS ne contreviennent pas au principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la norme.

En ce qui concerne les parcelles du territoire de la commune de Soorts-Hossegor :

S'agissant du classement en zone Ns de l'unité foncière située à l'est du secteur du Rey :

8. En premier lieu, aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / (...)* ». L'article R. 121-4 de ce code précise que : « *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : (...)* / 2° *Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; / (...)* / 7° *Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ; (...)* ».

9. La Sepanso Landes soutient que l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AM n°s 17, 18, 32, 3 et n° 38, d'une superficie totale de plus de 14 ha, située à l'est du lac marin de Soorts-Hossegor, présente les caractéristiques d'un espace remarquable. Toutefois, outre le fait qu'aucun des espaces remarquables identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes MACS approuvé le 4 mars 2014 ne couvre cette unité foncière, la seule circonstance alléguée que celle-ci est comprise dans le périmètre du site inscrit des Étangs landais Sud ne suffit pas à démontrer qu'elle devrait être qualifiée d'espace remarquable au sens de la loi Littoral.

10. En deuxième lieu, la Sepanso n'apporte aucun élément permettant de considérer que l'unité foncière en litige constituerait un espace boisé faisant partie des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, ce qui ne ressort pas des pièces du dossier, notamment pas du document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la communauté de communes MACS qui n'identifie pas dans ce secteur un espace boisé significatif. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme ne peut être qu'écarté.

11. En troisième lieu, aux termes l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « *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 ; (...)* 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / (...)* ». 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. Ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs ci-dessus énoncés, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation, au regard notamment des intérêts du site sur lequel il se situe. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'un détournement de pouvoir.

12. Le règlement du PLUI de la communauté de communes MACS, applicable en zone Ns, zone « naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs », prévoit que sont autorisées, à

condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : *« Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (...). / Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (...) dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (...). / L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUI. / Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière. / Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ».*

13. La Sepanso Landes conteste le classement de l'unité foncière en zone naturelle indiquée en ce que le règlement applicable à cette zone porterait atteinte au caractère naturel des lieux. Il ressort toutefois des pièces du dossier que l'espace majoritairement boisé qui constitue l'unité foncière en litige a été défini comme un secteur de taille et de capacité limitée destiné à l'aménagement d'un parcours dans les arbres. Dans la mesure où les constructions autorisées sont limitées à celles qui sont nécessaires aux installations destinées à l'accueil du public, sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, et que les aires de stationnement cimentées ou bitumées sont interdites, les dispositions réglementaires applicables à la zone Ns garantissent dans des conditions exemptes de toute erreur manifeste d'appréciation la vocation naturelle des lieux.

S'agissant du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 :

14. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section AV n° 314, d'une superficie de 10 110 m<sup>2</sup> est située au sud du secteur urbanisé étendu à l'est du territoire de la commune de Soorts-Hossegor. Elle est plus précisément placée dans le coude que forme l'avenue de la Bécasse et de la rue de Couillicq par rapport à l'avenue de la Bouchonnerie. Bordant cette voie, qui est en réalité un chemin, ce grand terrain, en état de prairie et partiellement boisé, est au vu du rapport de présentation du PLUI inclus dans un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine que le SCoT de la communauté de communes MACS répertorie comme l'un des réservoirs de biodiversité officiels du territoire de Soorts-Hossegor. Ce secteur est ainsi décrit comme faisant partie du réservoir de biodiversité ouvrant au sud sur la vaste zone humide des barthes de Monbardon. Au vu de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation directe de la parcelle cadastrée AV n° 314, du fait de son classement en zone 1 AU et de son inclusion dans l'OAP n° 1 destinée à la réalisation d'un programme d'habitats, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n°3 :

15. En premier lieu, contrairement à ce que soutient la Sepanso Landes, le classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n° 3 ne méconnaît pas l'autorité absolue de la chose jugée qui s'attache au jugement n°1401026 du 10 mai 2016, devenu définitif, par lequel le tribunal administratif de Pau a annulé un permis de construire pour édifier un local devant accueillir une association proposant une activité de surf, dès lors que cette annulation est fondée sur la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme aujourd'hui reprises à l'article R. 111-27 de ce code, qui n'ont pas pour objet ni pour effet de rendre la parcelle en toutes circonstances inconstructible.

16. En deuxième lieu, aux termes du premier alinéa de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...)* » L'article L. 121-16 du même code dispose que : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres* ». Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme 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 SCoT, 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.

17. Il ressort des pièces du dossier, en particulier du document graphique 3.2.1 annexé au règlement du PLUI, que la parcelle cadastrée section AB n° 3, d'une superficie de 1 810 m<sup>2</sup>, est située en front de mer, entre la « plage des Landais » et la voie publique. Selon les documents graphiques du PLUI en litige, son emprise est incluse pour moitié, à l'ouest, dans la bande littorale des cent mètres, et pour l'autre moitié, à l'est, dans les espaces proches du rivage. Si le SCoT de la communauté de communes MACS du 4 mars 2014 s'est borné à rappeler les critères jurisprudentiels d'identification des agglomérations et villages au sens de la loi Littoral et n'a pas défini les secteurs déjà urbanisés, il ressort des documents composant le PLUI que cette parcelle jouxte un ensemble de constructions regroupées d'une importance et d'une densité significatives caractérisant un espace urbanisé, d'ailleurs inclus dans un programme d'aménagement du secteur de la place des Landais. Il s'ensuit que son classement en zone U n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

18. En dernier lieu, la circonstance que la parcelle appartienne à la commune de Soorts-Hossegor ne suffit pas à elle-seule à caractériser le détournement de pouvoir invoqué, qui n'est donc pas établi.

En ce qui concerne l'unité foncière située au lieudit Maison forestière à Seignosse :

19. En premier lieu, la Sepanso soutient que l'unité foncière appartenant à la communauté de communes MACS, constituées des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538, située au lieudit Maison forestière, **devrait être qualifiée d'espace remarquable au sens des dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme énoncés au point 9 ou bien constituerait une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du même code.**

20. D'une part, le SCoT de la communauté de communes MACS du 4 mars 2014 ne classe pas ce site dans les espaces remarquables du territoire intercommunal ni ne considère que sa situation justifierait qu'il soit qualifié de coupure d'urbanisation. La Sepanso Landes soutient, par voie d'exception, que le SCoT serait irrégulier sur ces deux points. Toutefois, la seule circonstance dont l'appelante se prévaut, tirée de ce que l'unité foncière est boisée et comprise dans le périmètre du site inscrit des Étangs landais sud dont elle constituerait un espace naturel, **ne permet pas, en elle-même, de qualifier ce secteur d'espace remarquable au sens de la loi Littoral.** De même, en faisant seulement valoir que le site de la Maison forestière relie l'extrémité nord-est du lac de Soorts-Hossegor à la forêt communale située au sud-est du

territoire communal, la requérante ne démontre pas qu'il aurait dû être qualifié de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral. Il s'ensuit que l'illégalité du SCoT, soulevée par voie d'exception, ne peut être accueillie.

21. D'autre part, pour les mêmes raisons que celles qui viennent d'être évoquées au point précédent, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, et des articles L. 121-23 et R. 121-4 du même code, motif pris que le PLUI de la communauté de communes MACS n'a pas qualifié l'unité foncière située au lieudit Maison forestière d'espace remarquable ou de coupure d'urbanisation, ne peuvent être accueillis.

22. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* ». Aux termes de l'article L. 321-2 du code de l'environnement : « *Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer : 1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; (...).* »

23. Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage au sens des dispositions précitées, 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 ou le rivage d'un étang salé. 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.

24. Il ressort des pièces du dossier que le SCoT de Marenne Adour Côte-Sud approuvé le 4 mars 2014, applicable à la date de la délibération en litige a, dans des documents graphiques se rapportant au territoire de chaque commune concernée, délimité les espaces proches du rivage de l'océan Atlantique mais, pour les communes de Seignosse et de Soorts-Hossegor, n'a pas fixé les limites des espaces proches du rivage du lac de Soorts-Hossegor, lequel constitue, comme l'a déjà jugé la cour, un lac salé en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique, soumis à ce titre aux dispositions précitées. Le PLUI en litige n'a pas davantage délimité les espaces proches du rivage de ce lac par application des critères énoncés au point précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de mètres des plus hautes eaux du lac marin, dont elle n'est séparée que par une route et une construction de faible volume. Ce ténement est en outre essentiellement couvert de pins maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme constitutives d'un espace déjà urbanisé. Eu égard à cette configuration, et quand bien même les pièces du dossier n'établissent pas avec certitude l'existence d'une covisibilité entre le rivage du lac et le fonds en litige, il y a lieu de considérer qu'une partie au moins de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538 est située dans les espaces proches du rivage. En tant qu'il classe la partie de cette unité foncière située dans ces espaces proches du rivage en zone U sans limiter l'extension de l'urbanisation par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, le règlement du PLUI compromet l'application des dispositions de la loi Littoral et n'est pas compatible, dans cette mesure, avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

25. En dernier lieu, à supposer soulevé le moyen tiré du détournement de pouvoir, celui-ci n'est pas établi.

26. Il résulte de tout ce qui précède que la Sepanso Landes est seulement fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau ne s'est pas prononcé sur le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, et n'a pas fait droit au moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme s'agissant de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538. Elle est également fondée à demander l'annulation de la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a approuvé son PLUI en tant que la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor est classée en zone 1 AU.

#### **Sur les conclusions à fin d'injonction :**

27. Aux termes de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme : « *En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation (...)* ». Si l'annulation partielle prononcée par le présent arrêt devrait conduire à prescrire à la communauté de communes MACS d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions applicables à la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, il résulte de l'instruction que l'établissement public a modifié le classement de cette parcelle par une délibération approuvant la modification n° 3 du document d'urbanisme en date du 27 juin 2023 et opposable depuis le 17 juillet 2023. Il s'ensuit que les conclusions à fin d'injonction ne peuvent donc qu'être rejetées.

#### **Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme :**

28. Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : « *Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre (...) un plan local d'urbanisme (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes : / 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour (...) les plans locaux d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue à la section 6 du chapitre III du titre IV du livre Ier et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre Ier ; (...).* »

29. L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure et elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal.

## DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le jugement n° 2000977 du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023 est annulé en tant qu'il n'a pas examiné la légalité du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor.

Article 2 : La délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a approuvé son PLUI est annulée en tant que la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor est classée en zone 1 AU.

Article 3 : Il est sursis à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso Landes jusqu'à l'expiration d'un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt impartie à la communauté de communes MACS pour notifier à la cour la régularisation de sa délibération du 27 février 2020 qu'implique le point 24 de l'arrêt.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent arrêt sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à l'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (Sepanso) Landes et à la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Délibéré après l'audience du 15 avril 2025 à laquelle siégeaient :

M. Laurent Pouget, président,  
M. Vincent Bureau, premier conseiller,  
Mme Valérie Réaut, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mai 2025.

La rapporteure,



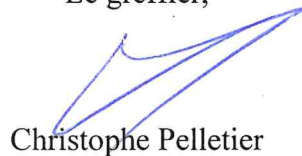
Valérie Réaut

Le président,



Laurent Pouget

Le greffier,



Christophe Pelletier

La République mande et ordonne au préfet des Landes en ce qui le concerne, et à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

