



ASSOCIATION des PROPRIETAIRES de PORT d'ALBRET

Association loi 1901 déclarée à la s/préfecture de Dax le 15/04/1986

Siège Social : 71 Résidence Albret I – 40480 VIEUX-BOUCAU PORT D'ALBRET

COURRIER : A.P.P.A. 14, rue Maurice Ravel 47510 FOULAYRONNES

*Défense et sauvegarde des intérêts des propriétaires - Réflexions et suggestions sur la vie collective de la Station
Défense de l'environnement et de la qualité de la vie*

Site internet : <http://appa40.free.fr>

contact : appa40@free.fr

A Mme la Présidente
Et Mmes et Mrs les Conseillers composant
le Tribunal Administratif de PAU

RECOURS EN ANNULATION POUR EXCES DE POUVOIR
DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

POUR : L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE PORT D'ALBRET (A.P.P.A.)
71 Résidence Albret I – 40480 VIEUX BOUCAU LES BAINS

CONTRE : LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE SUD (M.A.C.S.)
Allée des Camélias
40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE

OBJET : *Recours pour excès de pouvoir à l'encontre de la délibération n° 20200227D05A du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes MACS en date du 27 février 2020 (1), approuvant le PLUi de M.A.C.S. ; recours contre le rejet implicite du recours gracieux (2) demandant le retrait de cette délibération.*

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Le document d'urbanisme litigieux concerne le territoire de la « Communauté de Communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) regroupant 23 communes dont 8 communes littorales qui sont les communes de Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau, Messanges et Moliets.

Par une délibération en date du 11 juillet 2019, la Communauté de Communes MACS arrête le projet de ce document d'urbanisme.

L'enquête publique du projet du PLUi de MACS s'est déroulée du 18 novembre au 20 décembre 2019.

La Commission d'enquête a rendu son rapport et son avis le 13 février 2020.

Par délibération n° 20200227D05A en date du 27 février 2020 (1) la Communauté de Communes MACS a approuvé le PLUi contesté.

Nous sommes donc au regret de devoir présenter devant le Tribunal Administratif de PAU une requête sollicitant l'annulation de la délibération litigieuse, ainsi que du rejet implicite du recours gracieux.

INTERÊT A AGIR

L'Association des Propriétaires de Port d'Albret a été créée le 22 mars 1986 et enregistrée à la Sous-préfecture de Dax le 15 avril 1986 (J.O. du 07 :05 :1986).

Son siège social est sis 71 Résidence Albret I – 40480 VIEUX BOUCAU PORT D'ALBRET

Ses statuts ont été modifiés le 24 juillet 2011, dont la déclaration a été enregistrée sous le n°W401002989 le 26 septembre 2011 (3).

L'Association des Propriétaires de Port d'Albret (APPA), a pour objet la défense et la sauvegarde des intérêts relatifs au cadre de vie, à la qualité de vie, à l'environnement et au patrimoine de ses adhérents, ainsi que des résidents et contribuables des communes de Vieux-Boucau et Soustons.

Elle mènera une réflexion sur ces sujets et fera des suggestions sur la vie collective et le développement de la station. Elle interviendra à l'occasion des projets d'en modifier tout ou partie.

Elle veillera tout particulièrement à la bonne application de la réglementation régissant l'urbanisme, la construction, l'environnement et la circulation, qu'elle soit nationale ou locale (POS-PLU).

Elle s'assurera du respect de ces prescriptions en prenant toutes mesures en ce sens qu'elle jugera utiles, et demandera si nécessaire l'annulation judiciaire de toute décision prise en violation de ces textes ou de la jurisprudence (3).

Par délibération du 26 mai 2020 (4) le Conseil d'Administration de l'APPA a donné mandat à son Président à l'unanimité des membres présents, de présenter un recours gracieux demandant le retrait de la délibération n°20200227D05A auprès du Président de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud.

Par délibération du 16 Août 2020 (5) le Conseil d'Administration issu de l'Assemblée Générale de l'APPA du même jour a, conformément aux statuts, donné mandat à son Président pour saisir le Tribunal Administratif de PAU en sollicitant le retrait de la délibération litigieuse précitée et du rejet implicite du recours gracieux contre la même délibération approuvant le PLUi de MACS.

RESPECT DES FORMALITES ET DE LEURS DELAIS

La publication de cette délibération a été effectuée dans le journal Sud-Ouest Landes le 17 mars 2020. Etant donné que suite à la crise de la COVID-19, les délais de recours ont été suspendus du 16 mars au 24 mai 2020, le délai légal du dépôt du recours gracieux contre la délibération litigieuse a été fixé au 24 juillet 2020. Notre recours gracieux distribué le 23 juillet 2020, a donc été déposé dans les délais légaux (2), ainsi que ce recours contentieux contre la délibération n° 20200227D05A du 27 février 2020, approuvant le PLUi de MACS, enregistré sur le site dédié de Télérecours du Tribunal Administratif de PAU le 23 octobre 2020.

Bien que n'étant pas obligatoire, le Président de la C.C. MACS auteur de la délibération 20200227D05A est également avisé dans les délais, du dépôt du recours contentieux auprès du Tribunal administratif de PAU (6).

DISCUSSION

A – IRREGULARITES AFFECTANT LA LEGALITE EXTERNE

I – EN CE QUI CONCERNE LA VIOLATION DE L'ARTICLE L 132-7 DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR AU 11 JUILLET 2019.

« Article L132-7 »

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 4](#)

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'[article L. 1231-1 du code des transports](#), les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'[article L. 321-2 du code de l'environnement](#), des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

A la lecture du rapport de la commission d'enquête « observations, consultations et analyses » pages 29 et 30, « conclusions et avis » pages 306 et 307 (7), ainsi que les « consultations du PLUi arrêté » annexées à la délibération approuvant le PLUi pages 3 et 4 (1), rien ne permet de savoir si toutes les personnes publiques associées et consultées, dont la consultation est obligatoire en vertu de l'article L 132-7, ont bien été sollicitées.

Il en est de la Chambre du Commerce et de l'industrie, de la Chambre des métiers, du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, le PLUi valant PLH, et du comité régional d'Aquitaine de la conchyliculture pour les huit communes littorales qui sont (Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau, Messanges et Moliets), qui n'apparaissent dans aucun document (1 et 7). Pourtant, en l'absence de réponse de la part de ces organismes dans un délai de 3 mois, leur avis est réputé favorable et doit à minima, figurer dans les documents précités, pour informer le public sur leur avis, serait-il favorable.

A défaut, cette seule absence vaut annulation de la délibération n°20200227D05A du 27 février 2020 approuvant le PLUi.

Il vous est donc demandé dans ce cas, d'annuler la délibération litigieuse, ainsi que le rejet implicite de notre recours gracieux, envoyé par LRAR le 23 juillet 2020.

II – EN CE QUI CONCERNE LA VIOLATION DU II DE L'ARTICLE L 123-14 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

« II. - Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. »

Aucune enquête publique complémentaire dans le sens du II de l'article L 123-14 du **code de l'environnement n'a été sollicitée par la Communauté de Communes MACS** responsable du PLUi, considérant que les modifications effectuées étaient mineures.

Or, il n'en est rien. Le nombre très important et difficilement chiffrable des modifications du PLUi entre son arrêt du 11 juillet 2019 et son approbation du 27 février 2020 en général, et le nombre important de suppressions de STECAL (102 sur 131) dont l'importance de la superficie supprimée bien que pratiquement impossible à évaluer pourrait atteindre plusieurs centaines d'hectares de suppression de zones constructibles, en particulier. Il est incontestable que l'importance de cette diminution de surfaces constructibles ne peut que porter atteinte à l'économie générale du PLUi, ne serait-ce que par l'impact sur sa démographie. La jurisprudence est dans ce cas, stricte et constante (CE du 12 mars 2010, métropole de Lille n° 312108 et celle du Tribunal de céans n° 1800342, 1800367 du 24 juin 2020) (8), justifiée par le principe d'information et de participation. Le public en général et les propriétaires en particulier, n'ayant pas été consultés sur ces modifications substantielles susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PLUi, n'ont pu se défendre utilement contre ces modifications susceptibles de leur porter préjudice en diminuant de manière substantielle leur droit de construire. Une nouvelle consultation et/ou une nouvelle enquête publique étaient donc indispensables.

Pour cette raison, il vous est demandé l'annulation de la délibération litigieuse, ainsi que du rejet implicite du recours gracieux.

III – EN CE QUI CONCERNE LA VIOLATION DES ARTICLES L 104-4 ET R 151-3 DU CODE DE L'URBANISME PAR INSUFFISANCE DU RAPPORT DE PRESENTATION.

L'article L 104-4 précité pose :

« Article L104-4 En savoir plus sur cet article...

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

De son côté l'article R 151-3 précité pose :

« Article R151-3 En savoir plus sur cet article...
Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'[article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

– IL EN EST DU PLUi de MACS SUR LE TERRITOIRE DE SOUSTONS-PLAGE :

1° - Dans le secteur de la ZAC de Port d'Albret est prévue, une zone 2AU d'urbanisation future de 3,8 hectares, indiquée ci-dessous sur le graphique 3.2.1, en strie bleues-clair et bleues-foncé.



Graphique 3.2.1

Cette extension d'urbanisation s'effectuerait dans un massif boisé de protection situé à environ 800 m du rivage de la mer, à 400 m du lac marin et à l'intérieur du triangle des zones humides de l'étang de Pinsolle et des courants de Soustons et de Pinsolle correspondant à l'ancien lit de l'Adour, comme le montrent les vues aériennes des pages 9 et 10. Cette extension est donc incohérente avec le PADD qui écrit page 13 :

« B. PRESERVER LES PERSONNES ET LES BIENS EXPOSES AUX RISQUES »

*Le risque d'inondation est lié sur le territoire, aux débordements des principaux cours d'eau notamment de l'Adour mais aussi aux ruissellements dans les secteurs urbains qui saturent le réseau d'eaux pluviales et conduisent à des inondations dans les points bas. La connaissance des risques liés aux inondations et de leurs évolutions sous l'effet du changement climatique doit être approfondie en partenariat et sous la diligence de l'Etat. Au-delà de la **protection contre toute urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, il s'agira en amont de limiter le risque inondation** : protection des ripisylves situées aux abords des cours d'eau et des zones d'extension des crues, densification urbaine limitant l'imperméabilisation d'aménagement urbains intégreront davantage la gestion des eaux pluviales, notamment en favorisant l'infiltration naturelle par des dispositifs de bassins d'infiltration, de noues, de végétalisation autour des espaces de circulation et de stationnement, de toitures et terrasses végétalisées, etc. »*

Et porte donc atteinte à l'économie du PLUi, ce qui vaut annulation, le PADD ne précisant pas si cela concerne l'ancien ou l'actuel lit des cours d'eau, il est logique de considérer tous les lits de cours d'eau, actuels ou anciens, ces derniers étant en tout état de cause des zones humides.

Cette zone 2AU, qui est donc à 800 m de la mer et 400 m du lac marin présente également comme on peut le voir sur la photo aérienne de la page 10 une co-visibilité incontestable avec le rivage, puisqu'elle n'est séparée de la dune littorale, que par un espace boisé et quelques villas en RDC situées dans ce dernier, les parcours du golf de Pinsolle, l'étang de pinsolle et la

forêt de protection, (voir la photo aérienne page 10), confirmée par les photos 1 et 2, prises en continuité l'une de l'autre depuis la dune littorale au droit de la zone en litige et d'où l'on aperçoit le château d'eau de Vieux Boucau ainsi que les grands pins situés à environ 2 000 m du rivage de la mer (9). Il est donc incontestable qu'elle est située dans les espaces proches du rivage, contrairement à la délimitation erronée, fixée en pointillés bleus par le PLUi, sur le graphique 3.2.1 de la page précédente.

Elle est également à proximité des zones Natura 2000 n° FR 7200717 et ZNIEFF n° 720001983 de l'arrière-dune du Marensin.

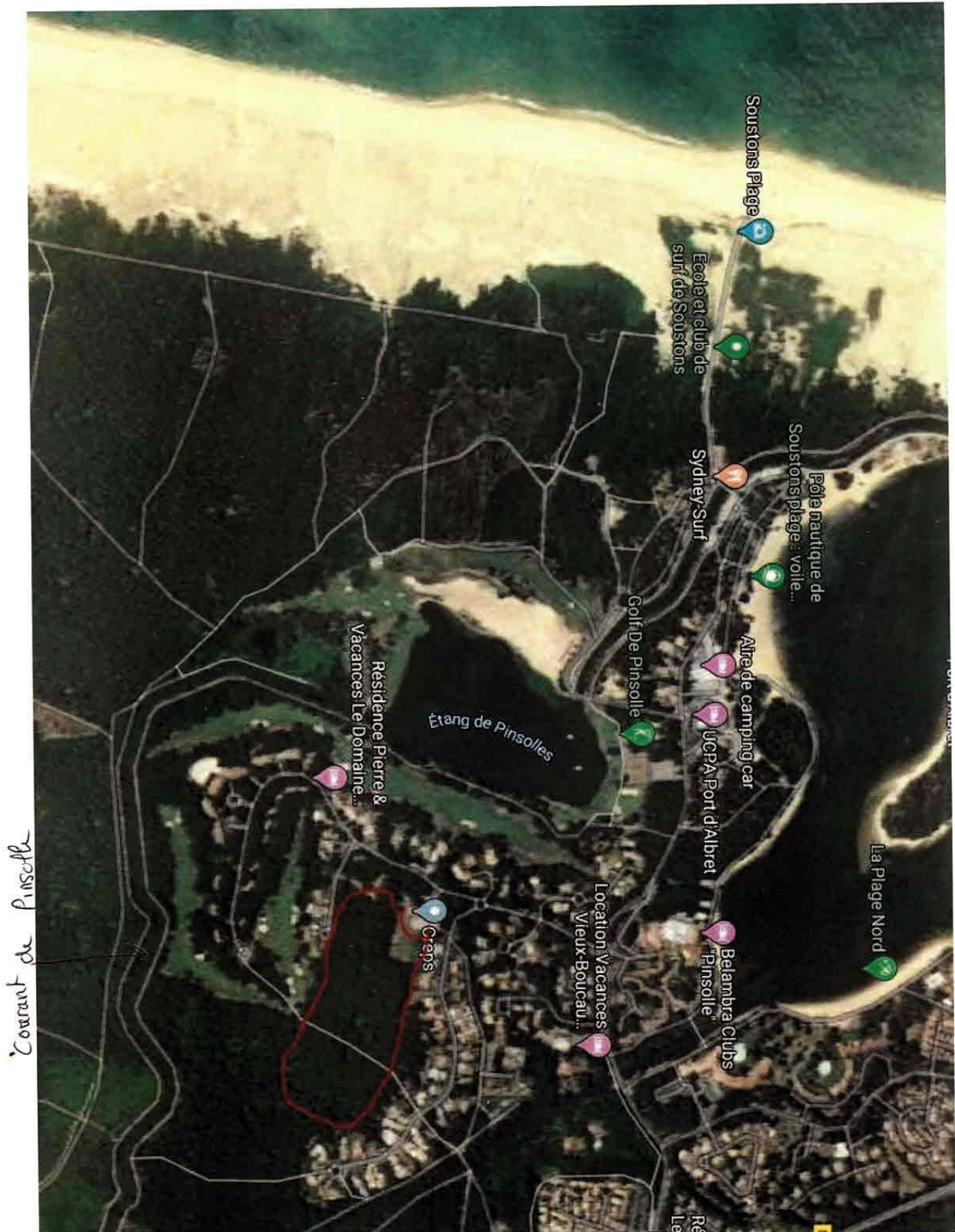
Une jurisprudence abondante et constante dont celle de céans (TA Pau du 06/04/94 n° 91 1882, CE du 30/04/97 n° 158945, TA Pau du 29/09/93 92 1228 ET 1229, TA Pau du 22/05/97 n° 93 1654, TA Pau 07/06/94 n° 93 868, CE du 29/07/98 n° 158543) (10), permet en ce qui concerne la zone 2AU de Soustons plage la conclusion suivante ;

Ainsi, en plus des grands principes de protection définis par le « Schéma de cohérence » du Préfet des Landes et par celui de la Direction régionale de l'équipement d'Aquitaine, les jugements obtenus ont permis de définir certains milieux naturels à protéger :

- Les milieux naturels diversifiés et situés en site inscrit,
- Les dunes anciennes boisées et situées en site inscrit,
- Les forêts littorales de protection sur une profondeur de 1.000 mètres,
- Les rives non urbanisées des étangs salés, même d'origine artificielle (Port d'Albret et Hossegor) inconstructibles sur une profondeur de 100 mètres.

Ce ne sont donc plus des imprécisions des modalités d'application de cette loi que les élus peuvent dorénavant invoquer. Ils ne peuvent désormais s'en prendre qu'à eux-mêmes en autorisant des projets portant atteinte à ces milieux sensibles du littoral landais.





Courant de Soustons

Or, malgré les nuisances que pourra apporter le futur projet à son environnement immédiat, le rapport de présentation reste muet sur l'état initial et les contraintes qui découlent de la situation de cette zone 2AU, ce qui vaut annulation de la délibération n° 20200227D05A du 27 février 2020 approuvant le PLUi de MACS et du rejet implicite du recours gracieux.

De plus, le règlement graphique 3.2.1 qui autorise cette zone d'urbanisation future est en complète contradiction avec le PADD qui y interdit dans l'article cité page 7 toute construction et porte atteinte à l'économie générale du PLUi, ce qui vaut annulation de la délibération litigieuse et du rejet de notre recours gracieux.

2° - A l'Est de cette même ZAC et de la RD 652 est prévue une zone 1AU de 2,1 hectares, ouverte à l'urbanisation, délimitée par un trait rouge en haut à droite de la vue aérienne en page 9.

Cette extension d'urbanisation s'effectuerait également dans un massif boisé comme le montrent les mêmes vues aériennes.

Cependant, le rapport de présentation est muet quant à l'état initial de ce secteur 1AU, ne décrit pas et n'évalue pas les incidences notables que peut avoir le projet litigieux sur l'environnement.

De plus, le rapport ne présente aucune mesure qui aurait été envisagée pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives du PLUi de MACS.

Aussi en ce qui concerne ces zones du PLUi, ces insuffisances substantielles ont donc eu pour effet de nuire à l'information complète de la population et sont susceptibles d'avoir exercé une influence sur la délibération litigieuse.

Pour ces manquements du rapport de présentation, nous vous demandons d'annuler la délibération litigieuse n° 20200227D05A approuvant le PLUi et le rejet du recours gracieux.

– IL EN EST EGALEMENT DU PLUI SUR LE TERRITOIRE DE VIEUX BOUCAU.

L'article R 151-17 précise :

« Article R151-17

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

Or, contrairement à la réponse faite par MACS aux observations de l'APPA sur les 8 zones 1AU de Vieux Boucau considérées pertinentes par la commission d'enquête publique (page 72 du rapport de la commission) (11), qu'elle allait en tenir compte.

Si le plan règlementaire 3.2.1(12) du PLUi sur le territoire de Vieux Boucau semble avoir supprimé ces zones 1AU, l'article 4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser page 166 du rapport de présentation matérialise sur la carte, les zones 1AU par des tâches rouges présentes sur le territoire de Vieux Boucau (13), ainsi que l'évolution entre l'arrêt du 11 juillet 2019 et l'approbation du 27 février 2020 du PLUi, page 330 du rapport de présentation qui ne signale aucune modification (14), montrent qu'il n'en a rien été, de ce fait le rapport de présentation est en contradiction avec le règlement graphique. Il en est de même des éléments de programmation des OAP dont l'écriture est spécifique aux zones à urbanisation immédiate qui précise, (B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMATION ET ECHEANCIER : 1/ Echéancier, 2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation, ce qui augmente la confusion (15). Ce qui précède vaut donc annulation.

Pour cette raison nous vous demandons également, Mme la Présidente et Mmes et Mrs les Conseillers, l'annulation du PLUi litigieux et du rejet implicite du recours gracieux.

B – IRREGULARITES AFFECTANT LA LEGALITE INTERNE

I – EN CE QUI CONCERNE LA LIMITE TRANSVERSALE DE LA MER ET LA BANDE LITTORALE DE 100 METRES.

a) – Fixation de la Limite Transversale de la Mer sur le canal de Soustons, Vx Boucau.

La première question à se poser est de savoir où commence la mer. Le blog de la société d'avocats Adden avec l'aide du Conseil d'Etat (CE 26 mars 2008 Association pour la défense et la protection du site de la rivière de Crach, req. n°279917) (16), en apporte la réponse :

<https://www.adden-leblog.com/ou-commence-la-mer-une-question-qui-ne-manque-pas-de-sel/>

« Si la Haute juridiction pose le principe selon lequel il appartient au juge administratif de vérifier « *le cas échéant d'office* » si la commune peut être qualifiée de littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, il émet deux « réserves » permettant d'assurer les droits des parties et le débat permanent sur la notion de « commune littorale ».

En premier lieu, il indique expressément, conformément à sa précédente jurisprudence qu'eu égard au caractère nécessairement évolutif de la limite transversale de la mer, l'acte de délimitation n'est

que reconnaît et ne peut faire obstacle à ce que l'appréciation de cette limite **soit une nouvelle fois débattue dans le cadre d'un contentieux** ³⁾.

En effet, le Conseil d'Etat précise une nouvelle fois qu'aucun texte ne définit la limite aval de salure des eaux, de sorte qu'il convient de se référer à la limite transversale de la mer fixée aux articles R. 2111-5 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ⁴⁾.

Dès lors, comme le prévoit le 3^e alinéa de l'article R. 2111-5 du code général de la propriété des personnes publiques ⁵⁾, le Conseil d'Etat indique que cette limite transversale doit être appréciée de manière factuelle en tenant compte de divers indices tels que « *la configuration des côtes et notamment l'écartement des rives, la proportion respective d'eaux fluviales et d'eaux de mer, l'origine des atterrissements, le caractère fluvial ou maritime de la faune et de la végétation* ».

En outre, comme dans sa décision « *Association pour la défense et la protection du site de la rivière de Crach* » précitée, il confirme qu'aucun de ces critères n'est prépondérant. Il s'agit en pratique d'un faisceau d'indices. Le but est de déterminer l'influence prépondérante ou non de la mer. Le poids de chacun des indices doit donc être apprécié au cas par cas en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, la délimitation de la limite transversale de la mer et indirectement la qualification de « commune littorale » est évolutive et peut être perpétuellement remise en cause.

Néanmoins, **en second lieu**, le Conseil d'Etat ajoute que lorsqu'un tel moyen est soulevé d'office, le juge doit mettre à même les parties d'en débattre afin de respecter le principe du contradictoire. C'est sur ce fondement qu'il va censurer la décision d'appel, faute de débat contradictoire sur la qualification de « commune riveraine de la mer ».

En conséquence, il résulte de tout ce qui précède que la notion de commune littorale et indirectement l'application de la loi littoral peuvent être perpétuellement débattues et remises en cause dans la mesure où le contradictoire entre les parties est respecté. »

En premier lieu, il indique qu'à l'égard du caractère évolutif de la limite transversale de la mer (LTM), l'acte de délimitation n'étant qu'un acte reconnaît doit être débattu dans le cadre d'un contentieux et il appartient aux juges d'en apprécier la limite en tenant compte d'un faisceau d'indices.

Le Conseil d'Etat précise à plusieurs reprises qu'elle doit être appréciée de manière factuelle par le Tribunal Administratif, en tenant compte d'un faisceau d'indices qui pour l'estuaire du courant de Vieux Boucau sont :

- Les trois baies nord et sud prouvant que ses rives ne sont pas parallèles du barrage qui le sépare du lac marin jusqu'à l'océan ; (photo 1) (p.j.17)
- Les déchets marins déposés sur la plage du courant vont jusqu'à hauteur du même barrage ; (photo 2) (p.j.17)
- L'écume maritime est déversée par le courant dans le lac marin ; (photo 3) (p.j.17)
- La plage du courant et son cordon sablonneux n'ont pour seule végétation que des ajoncs sur leur lisière nord en limite du parking ; (photo 4) (p.j.17)

- L'estuaire du courant ainsi que le lac marin sont habités en majorité de bars, dorades et mulets qui sont tous des poissons de mer qui entrent par l'embouchure de ce même courant.

La DDTM des Landes a d'ailleurs mis en ligne en janvier 2016, un fascicule intitulé « Stratégie de Gestion du Domaine Public Maritime naturel ». Elle y indique page 6, qui sont « 2.1 – LES GESTIONNAIRES DU DPMn », et précise : « Avec la réforme de l'organisation territoriale de l'Etat, la Direction Départementale des Territoires de la Mer des LANDES (DDTM) EST LE SERVICE GESTIONNAIRE. Plusieurs services au sein de la DDTM des Landes concourent à cette gestion ».

Après avoir énuméré les divers domaines d'intervention et défini les diverses limites de la mer, la DDTM indique page 22, dans son annexe 3 intitulée « Limites Transversales, inscription maritime et salure des eaux », où se trouve la limite transversale de la mer concernant le Courant de Vieux Boucau-Soustons, en écrivant : « non fixée réglementairement ; POURRAIT ÊTRE SITUÉE AU DROIT DU BARRAGE DU LAC DE PORT D'ALBRET ».

Cet endroit est à coup sûr bien choisi ; au surplus, comme on l'a vu plus haut, il ne prête pas à discussion, il est le seul possible. Car il se situe à l'endroit où après avoir parcouru 400 mètres depuis la mer, l'Estuaire du Courant se termine à hauteur du barrage qui le sépare du lac marin de Port d'Albret.

Juridiquement, la mer remonte donc dans les estuaires jusqu'à la cette limite transversale. Comme l'écrit le Professeur de droit Loïc PRIEUR : « Un étroit cours d'eau peut entraîner l'application de l'article L 146-4-II et III sur plusieurs centaines de mètres vers l'intérieur des terres ».

A hauteur des 400 m allant vers le barrage, il est incontestable que la Plage du courant et son cordon sablonneux se trouvent en AVAL de la limite transversale de la mer. ET DONC JURIDIQUEMENT EN BORD DE MER. ET DE CE FAIT, ELLE RELEVE FORCEMENT DE L'ARTICLE L 121-16 DE LA LOI LITTORAL, et la commune de Vieux Boucau également.

Dès 2008, le Conseil d'Etat a rappelé à plusieurs reprises qu'un espace urbanisé au sens de l'article L 121-16 appartient par nature à une agglomération ou un village existant au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, en suggérant que la seule continuité avec une agglomération ou un village existant permettait de satisfaire aux exigences de l'article L 121-16. La jurisprudence est aujourd'hui plus stricte et s'attache à circonscrire l'urbanisation dans les limites bâties. Une construction n'est par conséquent autorisée que si elle est située à l'intérieur de l'espace urbanisé et pas en continuité avec lui.

Article L121-8

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L121-16

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement](#). »

En second lieu, le débat contradictoire a été lancé par l'APPA pour fixer la Limite transversale de la mer à Vieux Boucau, lors des avis et observations des PPA/C sur le PLUi de MACS, ainsi que lors de l'enquête publique. Ce dernier a reçu une fin de non-recevoir par la Communauté de Communes MACS (18). Une lettre résumant la situation à l'embouchure du courant de Vieux Boucau-Soustons a été envoyée à Madame la Préfète des Landes par Mr Jean Michel LALANNE délégué à l'urbanisme de l'APPA (19). A ce jour aucune réponse ne lui est parvenue. Pour fixer la LTM, cette lettre s'appuie sur les précisions du CAA de Nantes et du Conseil d'Etat (CAA de Nantes n° 99NT01477 du 31 décembre 2001, CE n° 369147 du 12 novembre 2014 et CE n° 347778 du 14 novembre 2012) (20).

Comme ci-dessus, le Conseil d'Etat précise qu'aucun texte ne définit la limite aval de la limite de salure des eaux de sorte qu'il convient de se référer à la limite transversale de la mer (20), fixée aux articles R 2111-5 et suivants du CGPPP (21).

Compte tenu qu'aucune réponse sérieuse ne conteste la demande de l'Association des Propriétaires de Port d'Albret, afin de définir de façon précise et incontestable, où commence la

mer en aval de la salure des eaux des courants de Messanges et Soustons, non fixée réglementairement, nous vous demandons Madame la Présidente et Mmes et Mrs les Conseillers, afin de régler ce contentieux et savoir où commence la mer, de situer la Limite Transversale de la Mer au droit du barrage qui sépare l'estuaire du courant de Vieux Boucau, du lac marin salé de Port d'Albret, lui-même réglementé par la loi littoral.

b) – Matérialisation de la bande littorale de 100 m.

Dès lors que la limite transversale de la mer est fixée et que l'on sait où commence la mer, c'est-à-dire, en aval du barrage séparant le courant de Vieux Boucau, du lac de Port d'Albret, il est plus simple de situer la plage du courant et son cordon sablonneux compris au-delà de la limite haute du rivage, dans la partie naturelle de la bande littorale inconstructible de 100 m. Tout d'abord, aucun texte ne parle de la possibilité de diminuer la largeur de la bande littorale en dessous de 100 m, mais le Gouvernement dans sa fiche technique « LITTORAL ET URBANISME » concernant la bande de 100 m, va plus loin, dans son paragraphe 2, critères de délimitation, 1.3 Calcul de la distance des 100 mètres. « La distance de 100 mètres est un MINIMUM ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article L 121-19 du code de l'urbanisme » : « Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article [L. 121-16](#) à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

L'interdiction s'appliquant aux constructions et installations nouvelles ainsi qu'à l'extension des constructions anciennes et que le juge administratif a élargi l'opposabilité de ces dispositions aux documents d'urbanisme (Conseil d'Etat, 20 octobre 1995, n° 151859) (22). Le transfert du cordon sablonneux (situé en rose sur le plan), indivisible de la plage du courant de Vieux Boucau de la zone Np vers la zone U, constitue un changement substantiel entachant le PLUi d'illégalité, un cordon sablonneux situé au-delà de la limite haute du rivage, devant être inclus dans la bande littorale inconstructible de 100 m (CE, 9 octobre 1996, n° 161555) (23). Le Référentiel Loi Littoral – Fascicule n°3 : La bande des cent mètres, dans son article E.2, en apporte la confirmation :

« E.2- Les zonages compatibles et incompatibles avec les dispositions relatives à la bande littorale de cent mètres

Un document local d'urbanisme ne peut prévoir dans un espace non urbanisé de la bande littorale de cent mètres :

- un zonage U permettant la réalisation d'habitations de type collectif ou individuel groupé ainsi que les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination¹⁵⁹ ;
- un zonage U autorisant "la construction d'habitations collectives ou individuelles"¹⁶⁰ ;





¹⁵⁹ TA de Grenoble, 8 juillet 1994, n°941626.

¹⁶⁰ CE, 28 novembre 1997, n°161572 (commune de Viviers-le-Lac). »

Règlement graphique 3.2.2 : Cordon sablonneux en rose situé dans la bande littorale des 100 m.



1/ Zone Urbaine

-  Zone à risque - Bâtiment à démolir
-  Zone urbaine : mixité des fonctions limités
-  Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
-  Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Ce qui est également comme on le verra plus bas, en incohérence avec le PADD et de ce seul fait, porte atteinte à l'économie du PLUi et vaut par conséquent annulation de la délibération litigieuse.

Contrairement à ce qu'affirme l'auteur du PLUi dans sa réponse dans le rapport de la commission d'enquête page 215 (24), les voies publiques ne pouvant en aucun cas caractériser un espace urbanisé, l'avenue du Gao et le parking du courant situés au Nord de l'espace en litige, ne constituent pas une urbanisation, mais au contraire une coupure physique qui sépare l'espace naturel de la plage du courant de Vieux Boucau et de son cordon sablonneux, du secteur urbanisé de la bande des 100 m, l'appréciation des frontières de l'espace comme c'est le cas, est plus aisée lorsque des voies publiques séparent clairement un espace urbanisé, d'un espace naturel.

Les deux immeubles sur pilotis isolés à l'extrémité de la plage et du cordon sablonneux, construits en 1965, donc bien avant la loi littoral de 1986, bien que du même côté de l'avenue de Gao et du parking, ne peuvent à eux seuls, constituer un secteur déjà urbanisé. Ce critère étant cumulatif avec les critères de densité et de continuité de l'urbanisation, la présence de réseaux publics, ainsi que d'équipements publics, de la structuration par les voies de circulation, ..., ce qui est susceptible d'augmenter significativement le minimum de constructions exigé par une jurisprudence constante. Ils ne peuvent donc pas caractériser l'espace en litige ayant une densité significative de construction et cet espace doit donc être classé dans la par-

tie naturelle de la bande inconstructible de 100 m (CAA de Marseille du 6 mai 1988, n° 96MA02609, CE 9 octobre 1996, n° 161555) (23).

L'affirmation de l'auteur du PLUi dans la même page 215 du rapport de la Commission d'enquête publique (24), où il écrit sur cette nouvelle zone U allant de la limite des plus hautes eaux jusqu'à l'avenue de Gao et la rue des Pibaleurs incluant le cordon sablonneux « Le PLUi ne prévoit les règles décrites dans l'observation puisque ce secteur est destiné à des équipements d'intérêts collectifs et de services publics », qui y sont d'ailleurs interdits s'ils ne nécessitent pas la proximité de l'eau, est mensongère dans le but non avouable de tromper les juges administratifs. Comme vu page 15, le règlement graphique 3.2.2 et sa légende matérialise le secteur en litige par un bandeau rose, « Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux) », ce que confirme le règlement page 38 en n'interdisant dans cette zone que l'industrie, les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition (25).

De plus, le trait de côte pour 2050, matérialisé par un trait vert sur le règlement graphique de Vieux Boucau 3.2.1 (12), met l'accent sur le risque de submersion marine de cette zone, ce qui expose la population. En effet, ce trait de côte suit la rue des Pibaleurs et l'avenue de Gao et il serait complètement aberrant de construire dans cette zone constituée par le cordon sablonneux et la plage du courant et située dans la partie naturelle de la bande de 100 m. Ce transfert de la zone litigieuse de N vers U, en plus d'être inutile comme on le verra plus loin, porte donc atteinte à l'économie générale du PADD.

Comme vu dans les paragraphes qui précèdent, le règlement graphique et le règlement écrit sont incohérents avec le PADD qui précise :

« 1.4 Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances

A. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EN TENANT COMPTE DES RISQUES LITTORAUX et de leurs potentielles évolutions au regard du réchauffement climatique.

Le littoral du territoire est soumis à une évolution de son trait de côte, avec sur certains secteurs, une avancée du cordon dunaire et sur d'autres une érosion. A ces deux phénomènes, s'ajoute sur certains secteurs le risque de submersion marine. Dans un contexte de changement climatique, ces risques littoraux semblent d'accroître par l'élévation du niveau des océans. La prévention des biens et des personnes face à ce risque constitue un des enjeux majeurs pour les communes littorales.

Le PLUi, en accord avec le SCoT et son document graphique associé, reprendra la largeur de la bande littorale inconstructible des 100 m.

La communauté de communes et les communes littorales privilégieront une approche différenciée de la gestion du risque, adossée à une vision partagée de l'intérêt public et général que présentent certains secteurs, pour des raisons de préservation ou de développement d'équipements publics, d'activités économiques et d'emplois ou pour la préservation d'éléments patrimoniaux ponctuels majeurs.

La connaissance des risques liés à la submersion marine et de leurs évolutions sous l'effet du changement climatique doit être approfondie en partenariat et sous la diligence de l'Etat, notamment à travers des Plans de Prévention des Risques littoraux. »

Ils portent donc atteinte à l'économie du PLUi, pour toutes ces raisons l'annulation de la délibération litigieuse évitera toute contestation future.



C'est pour toutes ces raisons, que nous vous demandons, d'annuler la délibération 20200227D05A du 27 février 2020 approuvant le PLUi litigieux, ainsi que le rejet implicite de notre recours gracieux.

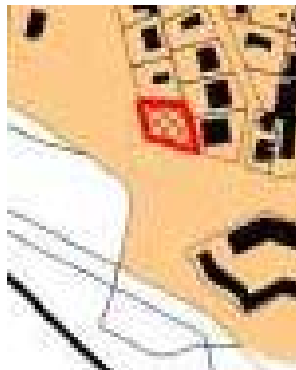
II – EN CE QUI CONCERNE LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE.

1 – Tout d'abord, force est de constater que dans le secteur de la plage du courant, la bande littorale de cent mètres va bien au-delà des espaces proches du rivage délimités par l'avenue de Gao et la rue des pibaleurs, qui délimitent également le trait de côte 2050 (12). Le Conseil d'Etat ayant jugé depuis longtemps que la bande littorale de 100 mètres faisait partie des espaces proches du rivage et que l'extension limitée des zones urbanisées des EPR est autorisée à condition qu'elle soit située à l'extérieur de la bande littorale de 100 m (CE du 21/06/2018, requête 416564, CAA Nantes requête 19NT01038, ...) (26).

Or, en tout état de cause, on remarquera sur le graphique du rapport de présentation ci-dessous, matérialisant les dents creuses, que l'auteur du PLUi démontre lui-même que le cordon sablonneux en litige ne se situe pas dans le bâti et ne peut donc être qu'une extension d'urbanisation interdite dans la bande des 100 m (26).

Potentiel

-  Dent creuse
-  Division parcellaire



Seule la partie quadrillée et délimitée en rouge située dans une dent creuse au nord de l'avenue de Gao, bien que située dans la bande des 100 m est constructible.

Cela vaut annulation pour erreur manifeste d'appréciation.

2 – Comme le précise le Tribunal Administratif de PAU dans la requête 1301446 du 13 janvier 2015, APPA c/ Commune de Vieux Boucau dans son considérant numéro 16 : « *Considérant que le secteur classé UCa au nord de l'avenue de Marensin est situé à environ 500 m du rivage, si bien qu'il appartient bien aux espaces proches de celui-ci quand bien même il en serait séparé par une dune littorale et des massifs boisés ; que, toutefois, en soi, son classement en zone UCa ne relève pas une méconnaissance du principe de l'extension limitée de l'urbanisation de ces espaces posé par les dispositions précitées, dès lors qu'un tel classement ne signifie pas,*

par lui-même, que des opérations d'urbanisation ne présentant pas un caractère limité seront possibles, leurs caractéristiques étant en effet définies au stade du dépôt de la demande d'autorisation de construire ;... ».

Et le confirme dans son considérant 18 : *« Considérant qu'aucune des dispositions législatives ou réglementaires régissant l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme d'une commune littorale ne prévoit qu'un tel document doit délimiter, à peine d'illégalité, les espaces proches du rivage du territoire communal ; que, par suite, la circonstance que la délibération en litige n'aurait pas inclus dans de tels espaces la zone dite du « parking du Courant » est sans incidence sur sa légalité ; que, par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que les dispositions réglementaires, issues du plan révisé, applicables à la zone considérée, y permettraient le développement d'une urbanisation non limitée contraire à l'article L. 146-4 précité du code de l'urbanisme ; que, par suite le moyen soulevé doit être écarté ; ».*

La zone UCa de l'esplanade des arènes, est contiguë à la zone pavillonnaire UC située à son ouest, se trouve à 800 m du rivage de la mer et à 300 m du rivage du lac marin classé rivage de la mer par le Tribunal Administratif de Pau (requêtes n° 92.1228 et 1229 SEPANSO LANDES du 29/09/1993) (10), possède une co-visibilité depuis plusieurs endroits situés à son Est, la limite de salure des eaux est située au seuil du mail à 200 m en amont du projet, une coupure d'urbanisation matérialisée par le vallon du Moïsan sur l'ancien lit de l'Adour comme la parcelle UCa litigieuse constitue une zone humide de l'arrière dune, elle est située à moins de 10 mn du rivage de la mer et à moins de 5 mn du lac marin. Tout ce qui précède prouve qu'elle appartient bien aux espaces proches du rivage de la mer. Alors que le graphique du plan réglementaire délimite ces derniers à 600 m à son Ouest le séparant ainsi du rivage de la mer (12).

Cependant, en ce qui concerne la zone UCa de l'esplanade des arènes, afin de pouvoir y construire un immeuble pour un cabinet médical et des logements dont le permis devait être déposé en novembre 2018, une modification simplifiée n°2 du PLU de 2013 a été approuvée par le Conseil Communautaire de MACS. Cette dernière ayant pour conséquence, une forte augmentation de la capacité de construction de la zone bien supérieure aux 20% autorisés, fait l'objet d'un recours en annulation du 25 mars 2019 auprès du TA de Pau, actuellement en cours d'instruction. En effet, pour cet immeuble en R+2, d'une hauteur de 11,54 m au faîtage et 8,54 m à l'égout, d'une emprise au sol de 1068 m², avec une surface de plancher totale de 3.300 m² sur une parcelle de 2.800 m² (27), alors qu'un lotissement avec des maisons de ville R+1, était prévu à l'origine sur ce même espace par le rapport de présentation et le PADD du 13 février 2013 (28), ce qui représentait une surface de plancher totale de 1.600 m² environ, soit une augmentation de capacité de construction de plus de 100 %, une modification classique ou une révision était donc obligatoire.

Il est donc incontestable que ce projet ne constitue pas une extension limitée d'urbanisation, seule autorisée dans un espace proche du rivage et comme vu plus haut pour la bande de 100 m, le juge peut élargir ces dispositions aux documents d'urbanisme pour requalifier cet espace en EPR (CE du 20/10/95, n° 151859) (22).

De plus, cette zone est inondable avec risque de débordement du canal de Moïsan tout proche (150 m), (dernière inondation par débordement survenue en 1965) (29), qui aurait pu se reproduire en février 2014 si l'on n'avait pas fait appel à l'une des plus grosses pompes françaises. Or, un parking souterrain de 1000 m² de surface plancher est prévu sous cet immeuble, ce qui augmentera substantiellement le risque d'inondation, la nappe phréatique sub-affleurante ne trouvant plus sa place dans ce secteur restreint ne permettant pas un bassin de rétention. Cette construction expose donc les personnes aux risques de noyade et aux risques de dégradations pour leurs biens. Comme le projet de l'immeuble vu ci-dessus, cette zone UCa située par le PLUi dans la zone urbaine à mixité de fonctions sommaire de l'esplanade des arènes, se trouve dans une zone humide qui correspond à l'ancien lit de l'Adour et est de ce fait en incohérence avec le PADD qui précise page 13 :

« B. PRESERVER LES PERSONNES ET LES BIENS EXPOSES AUX RISQUES

Le risque d'inondation est lié sur le territoire, aux débordements des principaux cours d'eau notamment de l'Adour mais aussi aux ruissellements dans les secteurs urbains qui saturent le réseau d'eaux pluviales et conduisent à des inondations dans les points bas. La connaissance des risques liés aux inondations et de leurs évolutions sous l'effet du changement climatique doit être approfondie en partenariat et sous la diligence de l'Etat.

*Au-delà de la **protection contre toute urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, il s'agira en amont de limiter le risque inondation** : protection des ripisylves situées aux abords des cours d'eau et des zones d'extension des crues, densification urbaine limitant l'imperméabilisation d'aménagement urbains intégreront davantage la gestion des eaux pluviales, notamment en favorisant l'infiltration naturelle par des dispositifs de bassins d'infiltration, de noues, de végétalisation autour des espaces de circulation et de stationnement, de toitures et terrasses végétalisées, etc. »*

Considéré comme une extension d'urbanisation limitée de la zone pavillonnaire en R+1 et d'une hauteur de 8 mètres maximum au faîtage, contiguë à la zone UCa litigieuse, ce qui représente une augmentation de capacité de construction de 50 % minimum, sans compter l'emprise au sol non réglementée dans la zone litigieuse UCa et de 40% dans la zone UC contiguë, le projet en litige est en incohérence avec la loi littoral et une jurisprudence constante, ce qui vaut annulation de la délibération litigieuse pour erreur manifeste d'appréciation.

3 – Sur la rive sud du courant de SOUSTONS, comme vu plus haut, la limite des espaces proches du rivage a été fixée au pied de l'arrière-dune par le PLUi comme le préconise le SCOT, alors que la jurisprudence SEPANSO/PORT D'ALBRET fixe cette dernière à un minimum de 1 000 m, ce qui inclut tout le secteur déjà urbanisé de Soustons-Plage dans les EPR, ainsi que le golf de Port d'Albret (9). Comme l'indique une jurisprudence constante, cette limite peut être étendue à 2000m dans l'espace naturel recouvert par la forêt de protection, ce qui la situe au niveau de la RD 79. Il serait de plus, nécessaire de délimiter les EPR le long du courant de Soustons et de son bras du Courant de Pinsolle qui constitue la première coupure physique entre le rivage de la mer et les autres zones de la commune de Soustons. Une urbanisation supplémentaire porterait atteinte à ces milieux sensibles composés d'une ZNIEFF (étang de Pinsolle et son courant) et d'une forêt de protection, paysage caractéristique du littoral landais et nécessaire au maintien des équilibres biologiques (TA PAU, 6/4/94, n° 91.1882, SEPANSO Landes) (10).

Le Conseil d'Etat le confirmait en appel (CE, 30/04/97, n° 158945, SIPA) (30). Comme vu plus haut, il est incontestable que cette zone est située dans l'espace proche du rivage. La zone 2AU de 3,8 hectares, incluse dans cette zone augmenterait significativement la densité et est donc illégale. Le Tribunal Administratif peut élargir ces dispositions aux documents d'urbanisme (CE du 20/10/95, n° 151859) (20).

Comme vu au III – a) de la légalité externe, la zone d'urbanisation future 2AU litigieuse, située au cœur de la zone humide, (CE, 30/04/97, n° 158945) (30), correspondant à l'ancien lit de l'Adour, est en incohérence avec le PADD qui y interdit toute urbanisation dans sa page 13 ci-dessus, et porte donc atteinte à l'économie du PLUi.

LE PLUi S'APPUYANT SUR LE SCOT DE MACS POUR LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE, CE DERNIER DOIT ÊTRE CENSURE PAR VOIE D'EXCEPTION, POUR ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION, COMME VU PLUS HAUT. PAR VOIE DE CONSEQUENCE LE PLUi QUI EST EN CONTRADICTION AVEC LA LOI LITTORAL DONT IL DEPEND, AINSI QU'A SA JURISPRUDENCE CONSTANTE, DOIT AUSSI ÊTRE CENSURE.

EN EFFET, CE QUI PRECEDE DEMONTRE QUE LA MATERIALISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE, TELLE QUE RECOMMANDEE PAR LE SCOT DE MACS, APPORTE UNE INSTABILITE JURIDIQUE.

Pour ces raisons, il vous est demandé d'annuler la délibération n° 20200227D05A du 27 février 2020 approuvant le PLUi de MACS, ainsi que le rejet implicite de notre recours gracieux.

III – EN CE QUI CONCERNE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLUi SUR LE TERRITOIRE DE VIEUX BOUCAU.

Comme vu au III – b) de la légalité externe, il semblerait que les 8 zones à urbanisation immédiate (1AU) n'ont pas été supprimées comme demandé par l'APPA lors de la consultation des PPA/C ainsi que lors de l'enquête publique, ce que confirme la commission de l'enquête publique, car si elles ne figurent plus dans le règlement graphique (12), elles sont encore matérialisées par des points rouges page 166 du livre 2 du rapport de présentation (13), et sont confirmées par les éléments de programmation (13), ce qui est contradictoire et difficile à comprendre. Or, les OAP d'aménagement, obligatoires et exclusives à ces zones 1AU ont été maintenues dans leur intégralité, comme le montrent également les éléments de programmation des OAP (14).

Les OAP sectorielles avec schéma d'aménagement doivent être insérées dans un quartier ou un secteur composé de plusieurs quartiers, afin de conserver leur vocation de principes d'aménagement, la délimitation du périmètre de ces quartiers ou secteurs peut être définie à la parcelle. A l'intérieur, les orientations gagnent à ne pas être délimitées à la parcelle pour conserver certaines hypothèses, (CE du 26/05/2010, req n° 320780) (31).

Les OAP ne respectant pas ce qui précède violent l'article :

« Article R151-6

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »

Ces dispositions permettent à ces OAP sectorielles valant PLH lorsque l'EPCI est compétente pour l'habitat dont les objectifs doivent être fixés par l'intercommunalité pour l'ensemble des 23 communes et non pas commune par commune, une certaine cohésion architecturale :

« **Article L151-46**

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art ;

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs. » (32)

En délimitant ces OAP par îlots sans corrélation entre eux le PLUi viole les articles précités, en ne pouvant assurer une offre équilibrée de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, ni leur cohésion architecturale, ainsi que l'évaluation des besoins en desserte de transports et d'équipements publics C'est pour cela que le document écrit précise que l'aménagement doit être global. Ce qui oblige la délimitation du périmètre des OAP par quartier ou secteur et non pas par îlots contrairement au PLUi sur le territoire de Vieux Boucau.

Il en est de même pour les OAP sectorielles valant PDU lorsque l'EPCI est compétente, pour qui ces dispositions permettent des liaisons cohérentes entre elles et avec le centre-ville, en aménageant des infrastructures publiques précisant l'aménagement des voies et des stationnements pour les véhicules ainsi que des voies douces pour les cyclistes et des trottoirs pour les piétons et les personnes à mobilité réduite et personnes âgées,

« [Article L151-47](#)

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de mobilité poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'[article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005](#) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au [II de l'article L. 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation](#).

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation. »

Si les OAP sectorielles à schéma d'aménagement précisent les voies d'accès internes à chaque îlot, elles passent sous silence l'organisation des transports et les liaisons avec les autres quartiers et le centre-ville, pourtant rendues obligatoires par une augmentation démographique passant de 1591 à 2266 habitants soit une augmentation du taux de densité excessive de 374 ha/km² déjà supérieur à la moyenne à 533 ha/km² grâce aux OAP en litige et violent de ce fait les articles L1214-1 et L1214-2 1° à 7° du code des transports :

« Article L1214-1

Modifié par LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 18 (V)

Le plan de déplacements urbains détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. »

Article L1214-2

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 82 (V)

Modifié par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 22

Le plan de déplacements urbains vise à assurer :

- 1° L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part ;
- 2° Le renforcement de la cohésion sociale et urbaine, notamment l'amélioration de l'accès aux réseaux de transports publics des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, ainsi que des personnes âgées ;
- 3° L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, en opérant, pour chacune des catégories d'usagers, un partage de la voirie équilibré entre les différents modes de transport et en effectuant le suivi des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste ;
- 4° La diminution du trafic automobile ;
- 5° Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied ;
- 6° L'amélioration de l'usage du réseau principal de voirie dans l'agglomération, y compris les infrastructures routières nationales et départementales, par une répartition de son affectation entre les différents modes de transport et des mesures d'information sur la circulation ;
- 7° L'organisation du stationnement sur la voirie et dans les parcs publics de stationnement, notamment en définissant les zones où la durée maximale de stationnement est réglementée, les zones de stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, la politique de tarification des stationnements sur la voirie et dans les parcs publics corrélée à la politique de l'usage de la voirie, la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes, les modalités particulières de stationnement et d'arrêt des véhicules de

transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, notamment tendant à favoriser le stationnement des résidents et des véhicules bénéficiant du label " autopartage " tel que défini par voie réglementaire ;

En délimitant les OAP par îlots et en ne précisant pas de ce fait les aménagements en matière de stationnement, de desserte par les transports et la desserte des terrains par les voies et réseaux permettant de les relier entre eux et le centre-ville, *les OAP ne respectent pas l'article précité, ni le PADD dans sa page 21 citée plus bas. Ainsi que les 4°, 5° et 6° de l'article R 151-8 :*

« Article R151-8

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Alors qu'un certain pourcentage de commerces de détail est à favoriser par une mixité fonctionnelle dans le cadre d'un aménagement global afin de diminuer les déplacements motorisés et leur nuisance, les OAP sectorielles avec schéma d'aménagement du PLUi de MACS les interdit, et de ce seul fait, viole le 2° de l'article R 151-8 et de l'article L 151-7 :

Article L151-7

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 38

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Il en est également des orientations du PADD qui précise page 21 : « C. **CONFORTER L'ATTRACTION, LA DIVERSITE ET LE POIDS ECONOMIQUE DU COMMERCE DES CENTRES VILLES.**

Ce sont les centres des villes et quartiers qui constituent les lieux privilégiés de vie et des activités quotidiennes. Pour être attractifs et amener les populations à désirer y vivre, ces lieux doivent présenter une offre de commerce et services de proximité suffisante.

Le PLUI souhaite conforter l'urbanisation commerciale dans les centres villes et les centres de quartier. Les implantations des commerces et services seront autorisées dans le tissu urbain mixte au sein duquel prédomine le tissu d'habitat, bénéficiant idéalement d'une desserte en transports en commun et où la mixité des fonctions est souhaitable notamment en termes de service de proximité aux habitants, à l'échelle d'un centre-ville ou d'un quartier. Des dispositions spécifiques dans le règlement du PLUi favorisent le maintien et le développement des commerces de proximité dans les centres (autorisation d'une mixité renforcée dans les centralités urbaines, linéaires commerciaux à préserver, etc).

Le renouvellement urbain des pôles commerciaux sera également favorisé (densité, mixité des fonctions, qualité urbaine d'ensemble, prise en compte des enjeux de mobilité et de desserte en transports en commun). »

Ce qui confirme que les OAP du PLUi sur le territoire de Vieux Boucau sont en incohérence avec le PADD et portent de ce fait atteinte à l'économie du PLUi. Elles entachent donc ce dernier d'erreur manifeste d'appréciation.

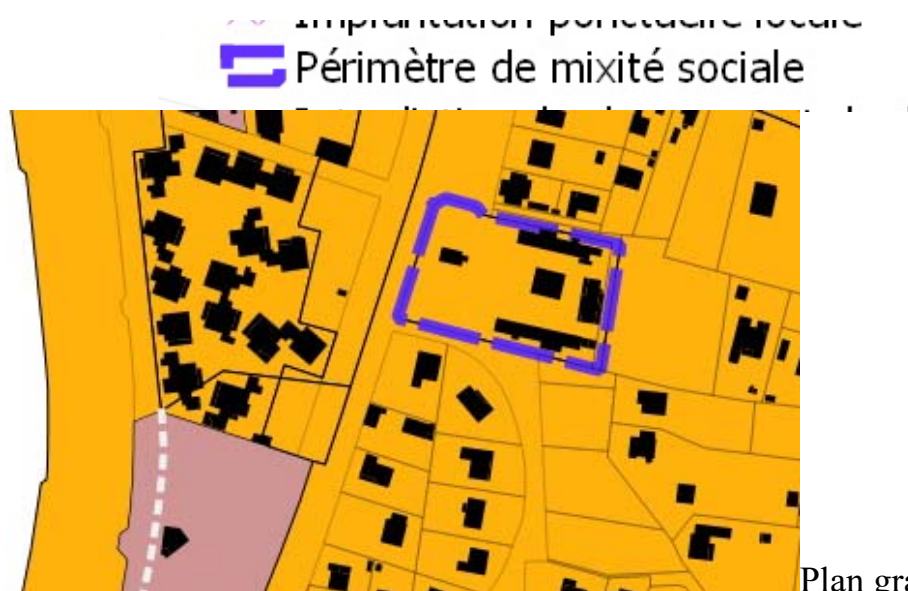
Alors que les OAP doivent être encadrées par des « ORIENTATIONS », la lecture du document écrit des OAP de VIEUX BOUCAU montre qu'elles sont encadrées par un « REGLEMENT » contenant de nombreuses prescriptions et interdictions, qui sont le privilège du règlement écrit et non pas des OAP dans l'écriture desquelles seules doivent figurer des orientations et, « OU IL EST DONC INTERDIT D'INTERDIRE » (33).

De plus, les îlots sur lesquels sont prescrites ces OAP sont entourés sur trois ou quatre côtés par du bâti encadré par un règlement parfois en contradiction avec le « REGLEMENT » des OAP. Cette situation difficile à comprendre, pousse jusqu'à l'absurde, pour l'opération n° 2 de l'OAP n° 4 où, par suite d'un double classement de la zone artisanale en ZAE et OAP, le règlement interdit dans cette zone tout ce qui y est autorisé par les OAP et à contrario, les OAP y interdisent tout ce qui y est autorisé par le règlement (33 et 34) !!! Il y a donc contradiction, alors que les OAP et le règlement ont une obligation de compatibilité. Ce qui est un motif d'annulation.

En conclusion, les zones 1AU et leurs OAP ne relèvent pas de l'erreur matérielle comme a répondu la Communauté de Communes MACS, mais bien d'une erreur manifeste d'appréciation comme le justifie l'APPA dans ses « avis et observations » auprès de la Commission de l'enquête publique qui en accepte la définition en la qualifiant de pertinente.

Pour toutes ces raisons, il vous est demandé Mme la Présidente et Mmes et Mrs les Conseillers d'annuler la délibération litigieuse n° 20200227D05A et le rejet de notre recours gracieux.

IV – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.



Plan graphique 3.2.2

En ce qui concerne la parcelle de la colonie de l'Abri Côtier de Vieux Boucau, une servitude de mixité sociale qui impose 100% de logements locatifs sociaux a été créée (35) et mentionnée sur le plan graphique n° 3.2.2 ci-dessus, en violation de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui dit :

« Article L151-15

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

L'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme ne permet donc pas à un règlement de PLU de créer au sein d'une zone un secteur imposant 100% de logements sociaux à toute opération de construction à destination d'habitation, même si ce secteur est lui-même à vocation mixte et n'est donc pas réservé aux logements.

CAA. De Marseille, 16 décembre 2016, req. n° 16MA01501 : « 27. *Considérant que si le secteur 1AUB est à vocation mixte et doit accueillir à la fois des logements, des commerces, et des services, les auteurs du plan local d'urbanisme, en fixant un coefficient de 100% de logements sociaux, ont méconnu l'objectif de mixité sociale dans l'habitat et ont entaché leur décision*

d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions précitées de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ; (...)

33. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 1er août 2013 par laquelle le conseil municipal de Saint-Jean-de-Fos a approuvé le plan local d'urbanisme doit être annulée en tant qu'elle fixe un coefficient de logements aidés de 100% en zone 1AUB et le jugement attaqué doit être réformé en ce que l'annulation qu'il prononce excède cette mesure. »

Il en est de même pour la servitude de mixité sociale de Saint Vincent de Tyrosse imposant 100% de logements locatifs sociaux, bien que cette dernière fait l'objet d'un emplacement réservé, contrairement au projet de la colonie de l'Abri Côtier de Vieux Boucau.

Il vous est donc demandé d'annuler la délibération litigieuse et le rejet implicite de notre recours contentieux pour erreur manifeste d'appréciation.

POUR TOUS CES MOTIFS

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin d'office s'il y a lieu,
Il est demandé au Tribunal Administratif de Pau de bien vouloir annuler :

- La délibération n° 20200227D05A adoptée par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud approuvant le PLUi de MACS.
- Le rejet implicite opposé par la Communauté de Communes MACS au recours gracieux adressé le 22 Mai 2020, demandant le retrait de cette délibération.

Fait à Vieux Boucau le 23 octobre 2020

Pour l'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE PORT
D'ALBRET
Le Président, Jacques LIWERANT,



INVENTAIRE DES PIECES JOINTES

- 1 – Délibération n° 20200227D05A approuvée le 27 février 2020 par le Conseil Communautaire de la C.C MACS ;
- 2 – Recours gracieux demandant l'annulation de la délibération précitée ;
- 3 – Statuts de l'Association des Propriétaires de Port d'Albret du 15 avril 1986, modifiés le 24 juillet 2011 ;
- 4 – Délibération du Conseil d'Administration du 26 mai 2020 donnant mandat au Président de présenter un recours gracieux à la CC MACS ;
- 5 – Délibération du 16 Août 2020 du Conseil d'Administration donnant mandat au Président d'ester en justice ;
- 6 – Notification au Président de la C.C. MACS du dépôt de ce recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de PAU ;
- 7 – Rapport de la Commission d'enquête pages 29, 30, 306 et 307 ;
- 8 – CE n° 312108, TA de Pau n° 1800342 et 1800367 ;
- 9 – Photos 1 et 2 montrant une visibilité d'environ 2000 m au droit de la zone 2AU de Soustons – Plage ;
- 10 –Contentieux et jugements concernant la SEPANSO appliqués à la côte Landaise, (TA Pau n° 91 1882, CE 158945, TA Pau 92 1228 et 1229, TA Pau 93 1654, TA Pau 93 868, CE 158543) ;
- 11 – Page 72 du Rapport de la Commission d'enquête publique sur la remise en cause des 8 zones IAU de Vieux Boucau ;
- 12 – Règlement graphique, plan règlementaire 3.2.1 ;
- 13 – Carte du rapport de présentation page 166 matérialisant les zones 1AU ;
- 14 – Page 330 du rapport de présentation ne signalant aucune évolution ;
- 15 – Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ;
- 16 – Fixation de la LTM, CE n° 2979917 ;
- 17 – Faisceaux d'indices : Baies photo n°1, déchets marins photo n° 2, écume maritime photo n° 3, cordon sablonneux photo n° 4, pour fixer la LTM ;
- 18 – Réponse de MACS à la lettre de l'APPA demandant de fixer la LTM ;
- 19 – Lettre à la Préfecture pour délimiter la LTM ;
- 20 –Fixation de la LTM (CAA Nantes n° 99NT01477, CE 369147, CE 347778)
- 21 – Fixation de la LTM PAR les articles R 2111-5 et suivants du CGPPP ;

- 22 – Elargissement de l’opposabilité aux documents d’urbanisme CE 151859 ;
- 23 – Interdiction de transférer un cordon sablonneux de N vers U CE 161555 ;
- 24 – Rapport de la Commission d’enquête page 215 sur l’urbanisation bande inconstructible des 100 m ;
- 25 – Page 38 du règlement sur l’urbanisation du cordon sablonneux ;
- 26 – Urbanisation des EPR, CE 416564, CAA Nantes 19NT01038 ;
- 27 – Façades de la construction d’un pôle médical et de 20 logements ;
- 28 – Articles du rapport de présentation et du PADD sur le projet de de maisons de villes de l’esplanade des arènes du PLU de 2013 ;
- 29 – Photo sur l’inondation de l’esplanade des arènes de 1965, par débordement du Moïsan ;
- 30 – CE 158945 sur les nuisances apportées aux milieux par l’urbanisation ;
- 31 – Délimitations du périmètre des OAP, CE 320780 ;
- 32 – Article 302-1 du Code de la Construction et de l’Habitation ;
- 33 – Limites de l’encadrement des OAP ;
- 34 – Contradictions entre les orientations de l’OAP 4 et le règlement ;
- 35 – Page 51 du règlement sur la servitude de mixité sociale ;

=====