

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PAU**

N° 2002100

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE
PORT D'ALBRET**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Sylvande Perdu
Présidente - rapporteure

Le tribunal administratif de Pau

Mme Edwige Michaud
Rapporteure publique

(3^{ème} chambre)

Audience du 25 mai 2023
Décision du 27 juin 2023

68-01-01-01

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 24 octobre 2020, et des mémoires et pièces, enregistrés les 30 août 2021, 15,16 et 23 février 2022, 5 et 29 mars 2022, l'association des propriétaires du port d'Albret demande au tribunal d'annuler la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur son territoire, ensemble la décision implicite de rejet née du silence gardé sur le recours gracieux formé à son encontre.

Elle soutient que :

- le rapport de présentation présente des insuffisances et incohérences avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en ce qui concerne la création de la zone 1AU et la zone 2AU prévues à Soustons plage, et en ce qui concerne Vieux-Boucau-les-Bains, si des zones 1AU ont été supprimées, ainsi que le demandait l'association, au cours de l'enquête publique, le rapport de présentation est désormais en contradiction avec le document graphique, notamment en ce qui concerne les OAP ;

- il n'est pas justifié de la consultation effective de toutes les personnes publiques mentionnées, dans le rapport de la commission d'enquête, comme ayant été associées et consultées, en application des dispositions de l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, notamment la chambre du commerce et de l'industrie, de la chambre des métiers, du comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement, et du comité régional d'Aquitaine de la conchyliculture ;

- une enquête publique complémentaire aurait dû être organisée, en application du II de l'article L. 123-14 du code de l'environnement, dès lors que le nombre important des modifications apportées, lors de l'adoption du PLUI, au projet arrêté en 2019, en modifie l'économie générale ;

- la délimitation de la limite transversale de la mer (LTM), du domaine public maritime et la détermination de la bande littorale, doivent être redéfinis ; la LTM va en réalité de l'estuaire du Courant jusqu'au barrage qui le sépare du lac marin de Port d'Albret et doit être ainsi fixée par le tribunal ;

- en conséquence, la bande littorale de 100 mètres résultant des dispositions de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme, retenue par les auteurs du PLUI est insuffisante et les deux immeubles sur pilotis de la résidence située à l'extrémité de la plage du Courant ne peuvent être considérés, avec les voies de circulation et le parc de stationnement, comme caractérisant l'urbanisation de cette zone ;

- en outre, des constructions sont autorisées, en l'espèce, dans la bande de 100 mètres, dans la zone urbaine qualifiée de « mixité des fonctions sommaire » apparaissant sur le cordon sablonneux, situé dans le secteur du Courant ; l'avenue de Gao marque la séparation nette entre la zone urbanisée et cette zone (en rose sur la carte graphique) qui doit être considérée comme faisant partie du domaine public maritime et, par suite, être incluse dans la bande des 100 mètres ;

- par ailleurs, la zone UCa de l'esplanade des arènes constitue un espace proche du rivage (EPR) contrairement à ce qu'indique le document graphique du PLUI, et le projet de construction d'un cabinet médical autorisé par un permis de construire n'est pas une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral ;

- cette zone Uca est, en outre, inondable, et un parking est prévu sous l'immeuble projeté, en méconnaissance des risques encourus ;

- l'ouverture à l'urbanisation de cette zone située en zone humide méconnaît des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du PLUI à savoir, préserver la sécurité des biens et des personnes et protéger contre toute urbanisation les lits de cours d'eau et les zones humides ; elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en raison de la méconnaissance de la loi Littoral ;

- c'est à tort que des EPR n'ont pas été identifiés le long du courant de Soustons et de son bras le Courant de Pinsolle ; une urbanisation de ce secteur entraînera une atteinte aux milieux sensibles composés d'une ZNIEFF (étang de Pinsolle et son courant) et d'une forêt de protection caractéristique du littoral landais ;

- la délimitation des EPR, s'appuie sur un schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui lui-même méconnaît la loi Littoral ; l'illégalité du SCoT entraîne sur ce point l'illégalité du PLUI ;

- par ailleurs, les OAP prévues dans la commune de Vieux-Boucau-les-Bains, par îlots, sans corrélations entre eux, méconnaissent les articles L. 151-46 et R. 151-6 du code de l'urbanisme, en ce qu'elles ne respectent pas le respect d'une cohésion architecturale et l'article L. 1214-1 et 2 du code des transports en ne précisant pas les aménagements en matière de stationnement, de desserte par les transports et la desserte des terrains par les voies et réseaux ;

- les OAP du PLUI sont également incohérents avec les objectifs du PADD du PLUI ; en outre, certaines OAP sont règlementées par le PLUI et le règlement spécifique aux OAP, ce qui débouche sur des situations absurdes, comme c'est le cas des OAP n° 2 et 4 ;

- enfin, la servitude de mixité sociale avec un coefficient de 100 % de logements locatifs sociaux, imposée à la parcelle sur laquelle se trouve la colonie l'Abri Côtier à Vieux-Boucau-les-Bains, mentionnée sur le plan graphique n° 3.2.2, méconnaît l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme ; il en est de même de la servitude de même nature imposée à Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 17 janvier 2022 et 30 mars 2022, la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, représentée par le cabinet Noyer-Cazcarra avocats, désormais représentée par le cabinet HMS Atlantique avocats,

conclut rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge de la requérante une somme de 3 000 euros, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle précise que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 1^{er} mars 2022, la clôture de l'instruction a été fixée, en dernier lieu, au 1^{er} avril 2022 à 12 h 00.

Des mémoires et pièces présentés par l'association requérante, ont été enregistrés le 10 novembre 2022, 14 février 2023 et 7 mars 2023.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- 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 Perdu, présidente-rapporteuse,
- les conclusions de Mme Michaud, rapporteure publique,
- et les observations de Me Cazcarra, représentant la communauté d'agglomération de Marenne Adour Côte-Sud, en présence de ses représentants Mme Boissier et M. Cruz

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 applicable sur le territoire de la communauté de communes. Par la présente requête, l'association des propriétaires du Port d'Albret demande au tribunal d'annuler cette délibération.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

En ce qui concerne les insuffisances et incohérences du rapport de présentation :

2. Aux termes de l'article L. 104-4 du code l'urbanisme : « *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.* ». Les dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme dispose qu'« *Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : (...) 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; / 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan*

sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par 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 ».

3. Si les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) font l'objet d'une évaluation environnementale destinée à identifier, décrire, évaluer les effets notables que leur mise en œuvre peut avoir sur l'environnement et à exposer les motifs du choix des principales orientations retenues, cette évaluation n'a pas à porter sur chacun des grands projets structurants susceptibles de figurer sur le PLUI, lequel a vocation à s'appliquer, en l'espèce, sur le territoire de 23 communes dont 8 communes littorales. Le rapport de présentation doit être proportionné aux effets de la mise en œuvre de ce PLUI ainsi qu'aux enjeux environnementaux des zones considérées.

4. Il ressort du rapport de présentation du PLUI de la communauté de communes MACS que la zone du port d'Albret fait l'objet de développements relatifs à son état initial, cette zone étant considérée comme présentant des enjeux majeurs nécessitant la prise en compte de ses sensibilités environnementales, du site naturel et de la préservation de l'espace urbanisé situé en bordure du lac marin. Il ressort des pièces du dossier, notamment de cartographies figurant dans ce rapport de présentation, que ni la zone 2 AU ni la zone 1 AU prévues à Soustons ne se situent dans une zone Natura 2 000 ou une ZNIEFF et elles ne se situent pas davantage à l'intersection entre des zones de protections spéciales situées dans cette commune. En outre, l'urbanisation dans la zone 2 AU située à l'Est du centre-bourg, est soumise à une modification ou révision du PLU, donc à une évaluation environnementale qui prendra en compte, notamment, la présence de sites Natura 2 000 et de la ZNIEFF (arrière-dune du Marensin) situés à proximité, aucune incohérence de cette zone avec les objectifs du PADD n'étant, en tout état de cause, démontrée. La zone 1 AU, située un peu plus au Nord de Soustons, accolée à la zone 2 AU, est dédiée à l'aménagement d'une aire nouvelle de camping-car, dans le cadre d'une démarche plus globale « d'aménagement durable des stations », fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et ce secteur est présenté comme ne présentant pas d'enjeu environnemental fort, de sorte que quand bien même il comporte des boisements, aucune insuffisance du rapport de présentation ne peut être retenue sur ce point. Enfin, s'agissant de la justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues à Vieux-Boucau-les-Bains, elles apparaissent en zone U ainsi que cela ressort du document graphique du PLUI et aucune incohérence du rapport de présentation n'est démontrée sur ce point.

5. Ainsi, il n'est pas démontré et il ne ressort pas des pièces du dossier qu'une incidence notable sur l'environnement d'un des zonages contestés a été omise et, par conséquent, le moyen tiré de l'insuffisance du rapport de présentation doit être écarté en toutes ses branches.

En ce qui concerne la consultation des personnes publiques associées :

6. Aux termes de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme : « *Le projet de plan arrêté est soumis pour avis : 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ; (...).* ». Aux termes de l'article L. 132-7 du même code : « *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 et 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.* ».

7. Il ressort des pièces du dossier que le projet de PLUI adopté par une délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2019 a été soumis pour avis aux personnes publiques associées expressément énumérées dans le rapport de la commission d'enquête, et la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) justifie, en particulier, avoir transmis pour avis le projet du PLUI à la chambre de commerce et d'industrie des Landes, à la chambre des métiers, à la section régionale de la conchyliculture, ainsi qu'à l'Office public de l'Habitat des Landes, afin de recueillir leur avis sur le projet de PLUI. Ainsi, et dès lors que la MACS précise avoir déjà adopté en 2016 son PLH pour les années 2016-2021, le moyen tiré de ce que la communauté de communes ne justifierait pas de la consultation effective des personnes publiques mentionnées comme ayant été consultées et associées au projet de PLUI, dans le rapport de la commission d'enquête, doit être écarté.

En ce qui concerne l'absence d'organisation d'une enquête publique complémentaire :

8. Aux termes du II l'article L. 123-14 du code de l'environnement : « *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. (...)* ».

9. En vertu également des dispositions de l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme, devenu L. 153-43 du même code, le projet de plan local d'urbanisme ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et procèdent de l'enquête.

10. Si l'association requérante souligne le nombre de modifications apportées au projet de PLUI soumis à enquête publique et l'importance des changements apportés au projet, en particulier en ce qui concerne les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et s'il est constant que la création de nombreux STECAL a été abandonnée par la communauté de communes MACS afin de tenir compte, en particulier, de l'avis émis par

le préfet des Landes, il ressort des pièces du dossier que lors de l'enquête publique, la communauté de communes s'est engagée à reclasser 102 STECAL sur les 131 secteurs particuliers initialement prévus, représentant une superficie totale correspondant à 1,80 % du territoire intercommunal, en classant les parcelles concernées majoritairement en zone N indicées, et que le public a pu prendre connaissance de ce changement. En outre, s'il ressort des pièces du dossier qu'à l'issue de l'enquête publique, seuls 17 STECAL ont été maintenus, sur les 29 annoncés dans le mémoire de la MACS produit en réponse aux avis des personnes publiques associées, durant l'enquête publique, il n'est pas contesté que la superficie de ces STECAL représente désormais 0,05 % du territoire intercommunal. Enfin, aucune modification substantielle des possibilités de construire et d'usage du sol sur le territoire intercommunal, par rapport aux choix et orientations définis par les auteurs du PLUI, n'est démontrée ni ne ressort des pièces du dossier. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce qu'une enquête publique complémentaire aurait dû être organisée doit être écarté.

En ce qui concerne la détermination de la limite transversale de la mer, la délimitation du domaine public maritime et de la bande littorale des 100 mètres :

11. Aux termes de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme : « *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* ». En outre, la compatibilité du plan local d'urbanisme avec ces dispositions s'apprécie, lorsque le territoire concerné est couvert par un schéma de cohérence territoriale, 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. Le plan local d'urbanisme et le schéma de cohérence territoriale ne peuvent autoriser de dérogations à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que pour des projets réalisés dans des espaces déjà urbanisés, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

12. Selon 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. (...)* ».

13. Il appartient, par ailleurs, au juge administratif de vérifier, le cas échéant d'office, que les dispositions invoquées devant lui sont applicables au litige qui lui est soumis et en particulier, celles relatives à la protection du domaine public maritime et de la délimitation de la mer, en application de l'article L. 2111-5 du code général de la propriété des personnes publiques, conformément aux dispositions des articles R. 2111-5 à R. 2111-14 du même code. La délimitation de la mer à l'embouchure des cours d'eaux repose sur l'observation combinée de plusieurs 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. La part relative de chacun de ces indices, dont se dégage l'influence prépondérante ou non de la mer, doit être appréciée en fonction des circonstances propres à chaque espèce. Eu égard au caractère reconnaissant d'un tel acte, la délimitation à laquelle celui-ci procède peut être contestée à toute époque.

14. Si l'association requérante conteste la détermination du trait de côte à l'horizon 2050 retenu dans le document d'urbanisme, dont il ressort cependant des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation du PLUI, qu'il a été fixé en tenant compte des informations de l'Observatoire du trait de côte en Aquitaine et si elle conteste, plus globalement, la délimitation du domaine public maritime, la détermination de la limite transversale de la mer et ainsi, en conséquence, que la délimitation de la bande des 100 mètres, prévue à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme précité, ses allégations ne permettent pas, au regard des critères ci-dessus rappelés, de modifier les délimitations retenues par les auteurs du PLUI. Par suite, l'association n'est pas fondée à soutenir que le règlement du PLUI, ainsi que le SCoT adopté en 2014, méconnaissent les dispositions précitées du code général de la propriété des personnes publiques, au motif d'une délimitation erronée du domaine public maritime.

15. A cet égard, s'agissant du secteur du Courant dont le classement en zone U « Mixité des fonctions sommaire » est contesté, il ressort des pièces du dossier qu'il comprend des aires de stationnement, des constructions comprises dans une ZAC (la ZAC du Sparben) ainsi que la résidence du Courant, située en front de mer, comprenant une quarantaine de logements répartis sur deux bâtiments. Le secteur est donc anthropisé et construit. Il n'est donc nullement établi, et il ne ressort d'aucune pièce du dossier, que le classement en zone U contesté est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ou méconnaît l'interdiction figurant à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la détermination des espaces proches du rivage à Vieux-Boucau-les-Bains et à Soustons :

16. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le secteur des arènes, à Vieux-Boucau-les-Bains, dans lequel la requérante précise que la construction d'un Pôle médical est projetée, un permis de construire ayant été délivré, et dont le classement en zone urbaine est contesté, à supposer même qu'il se situe à 800 mètres du rivage de la mer, et non à 900 mètres comme précisé en défense, et à 270 mètres du lac marin, et non à 400 mètres comme précisé en défense, est séparé de ces rivages par des secteurs densément urbanisés, et aucune co-visibilité entre ce secteur et ces rivages n'est établie ni ne ressort des pièces du dossier. Dans ces conditions, aucune illégalité du PLUI consistant à ne pas avoir classé ce secteur dans les espaces proches du rivage, au sens et pour l'application des dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ne peut être retenue.

17. Si l'association conteste l'importance et le volume de l'immeuble projeté pour accueillir un Pôle médical, qui ne constituerait pas une extension limitée de l'urbanisation, au sens de la loi Littoral, ainsi que l'absence de prise en compte des risques d'inondation lors de la délivrance du permis de construire cet immeuble, ces éléments ne peuvent être utilement opposés dans le présent litige, qui ne concerne pas l'autorisation d'urbanisme relative audit projet.

18. Ainsi, et dès lors que la zone concernée est entourée, en particulier au sud, de nombreuses constructions, de sorte que le secteur dans lequel elle s'insère doit être considéré comme urbanisé, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie ni ne ressort des pièces du dossier. Enfin, la méconnaissance alléguée des objectifs du PADD n'est pas, en tout état de cause, assortie des précisions permettant d'en trancher le bien-fondé.

19. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la délimitation des espaces proches du rivages (EPR) dans le PLUI respecte celle préconisée dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT adopté par la communauté de communes en 2014, et aucune illégalité de la délimitation de ces espaces à Soustons, en ce qu'elle ne comprend pas la zone située le long du Courant, n'est établie ni ne ressort des pièces du dossier.

En ce qui concerne les OAP prévues à Vieux-Boucau-les-Bains :

20. Aux termes de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. / 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...)* ». En vertu de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, les plans locaux d'urbanisme comprennent des orientations d'aménagement et de programmation, et l'article R. 151-6 de ce code précise que : « *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. (...)* ». L'article R. 151-8 du même code ajoute que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser (...) 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.* ».

21. Il ressort des pièces du dossier que les 8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune de Vieux-Boucau-les-Bains, localisées au sein de tissus bâtis, sont présentées comme devant prendre en compte des enjeux de densification (dents creuses) ou de renouvellement urbain (mutations d'ancienne usine ou colonie de vacances). Si l'association est regardée comme contestant l'absence de classement des OAP en zone U, elles ont été classées en zone U à l'issue de l'enquête publique, à la demande de l'association requérante, leur classement initial en zone AU procédant d'une simple erreur matérielle ainsi que le précise la communauté de communes en défense. En outre, il ressort des pièces du dossier que l'incohérence également dénoncée par l'association requérante, liée à ce que certaines OAP (n° 2 et 4) étaient réglementées par le projet de PLUI (zone artisanale) et aussi par le règlement spécifique aux OAP, constituait également une simple erreur de plume. Au demeurant, elle a été prise en compte lors de l'adoption du PLUI qui se réfère uniquement au règlement spécifique de ces zones.

22. Par ailleurs, il est précisé en défense qu'un programme local de l'habitat a déjà été adopté par la communauté de communes MACS, de sorte que la méconnaissance, par le PLUI en litige des dispositions de l'article L. 151-46 du code de l'urbanisme ne peut être utilement invoquée. Il en est de même de la méconnaissance alléguée des dispositions de l'article L. 151-47 du même code, lesquelles renvoyaient aux articles L. 1214-1 et 2 du code des transports, dans sa version applicable, dès lors que le PLUI ne tient pas lieu, en l'espèce, de plan de mobilité. Tels que soulevés, ces moyens doivent donc être écartés.

23. Enfin, à supposer que soit contestée la suppression, par la modification simplifiée n° 1 du PLUI, qui résulterait de la délibération du conseil communautaire du 6 mai 2021, de la ZAE du Pignadar incluse dans l'OAP n° 4, laquelle suppression est au demeurant contestée en défense, ce débat relève de l'examen de la légalité de cette délibération du 6 mai 2021, dont l'annulation n'est pas demandée dans la présente instance, ni même l'illégalité évoquée.

En ce qui concerne la servitude de mixité sociale imposée à la parcelle sur laquelle se trouve la colonie l'Abri Côtier :

24. Aux termes de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme : « *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.* » Aux termes de l'article R. 151-21 du même code : « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

25. Contrairement à ce que soutient l'association requérante, les dispositions précitées ne s'opposent pas à ce que l'autorité administrative impose un taux de 100 % de logements sociaux à un programme de construction, prévue sur la parcelle AL 36 à Vieux-Boucau-les-Bains, alors que le respect des objectifs de mixité sociale s'apprécie à l'échelle communale. Par suite, le moyen doit être écarté.

26. Il en est de même, pour les mêmes motifs, du moyen soulevé contre la servitude imposant la réalisation de 100 % de logements sociaux dans un secteur réduit de la zone urbaine de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

27. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation présentées par l'association doivent être rejetées.

Sur les frais de l'instance :

28. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la requérante une somme au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. En revanche il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'association des propriétaires du Port d'Albret une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête présentée par l'association des propriétaires du Port d'Albret est rejetée.

Article 2 : L'association des propriétaires du Port d'Albret versera à la communauté de communes MACS la somme de 1 500 euros (mille cinq cents euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association des propriétaires du Port d'Albret et à la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Délibéré après l'audience du 25 mai 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Perdu, présidente,
Mme Duchesne, conseillère,
M. Diard, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 27 juin 2023.

La présidente-rapporteure,

L'assesseure la plus ancienne,

Signé : S. PERDU

Signé : M. DUCHESNE

La greffière,

Signé : M. DANGENG

La République mande et ordonne à la préfète des Landes, en ce qui la concerne ou 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 jugement.

Pour expédition,
La greffière,