

**COUR ADMINISTRATIVE  
D'APPEL DE BORDEAUX**

17 Cours de Verdun  
33074 BORDEAUX CEDEX  
Tél : 05 57 85 42 42  
Fax : 05 57 85 42 40  
Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
9h00 à 12h00 - 13h30 à 16h30

*Bordeaux, le 07/01/2002*

Notre réf : N° 98BX01019  
*(à rappeler dans toutes correspondances)*

COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR c/  
ASSOCIATION SEPANSO LANDES

Monsieur le Président  
ASSOCIATION SEPANSO LANDES  
1581, route de Cazordite  
40300 CAGNOTTE

NOTIFICATION D'UN ARRÊT  
Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli l'expédition d'un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux dans l'affaire enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

**CASSATION** : Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation contre cet arrêt, votre requête devra être introduite dans un délai de 2 mois, par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation, devant le Conseil d'Etat, Section du Contentieux, 1 Place du Palais-Royal - 75100 PARIS RP. Ce délai est ramené à 15 jours pour les arrêts statuant sur des demandes de sursis.

Les délais ci-dessus mentionnés sont augmentés d'un mois, pour les parties demeurant dans un département ou un territoire d'Outre-Mer et de 2 mois pour celles qui demeurent à l'étranger, conformément aux dispositions de l'article 643 du nouveau code de procédure civile.

**EXECUTION** : Lorsque l'arrêt vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user des dispositions de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : "En cas d'inexécution ... d'un arrêt, la partie intéressée peut demander ... à la Cour administrative d'appel qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution".

Conformément à l'article R. 921-1 du même code, cette demande ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêt, sauf décision expresse de refus d'exécution opposée par l'autorité administrative. Dans ce cas, vous disposez de 2 mois pour présenter votre demande d'exécution devant la Cour.

Toutefois, s'il s'agit d'une décision ordonnant une mesure d'urgence et notamment un sursis à exécution, cette demande peut être présentée sans délai.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,  
ou par délégation le Greffier,

**MPJ  
COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE BORDEAUX**

**N° 98BX01019**

-----  
Commune de SOORTS-HOSSEGOR

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

-----  
M. Desramé  
Président

-----  
M. Larroumec  
Rapporteur

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

-----  
M. Pac  
Commissaire du gouvernement

-----  
Arrêt du 20 décembre 2001

**LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX  
(1ère chambre)**

Vu la requête et le mémoire, enregistrés les 5 juin 1998 et 19 juin 2000 au greffe de la cour, présentés pour la commune de SOORTS-HOSSEGOR par la SCP Etchegarray et associés ;

La commune de SOORTS -HOSSEGOR demande à la cour :

1° d'annuler le jugement du tribunal administratif de Pau en date du 7 avril 1998 en tant qu'il annule la délibération du conseil municipal d'Hossegor en date du 1er mars 1996 en tant qu'elle classe UBa et IV NA les zones contestées du littoral et en zone IV NA la zone dite du "Bourret" et en zone IV NA la zone dite du "Rey" ;

2° de rejeter la demande de la Sepanso Landes devant le tribunal administratif de Pau contre cette délibération du 1er mars 1996 et l'appel incident de la Sepanso Landes tendant à l'annulation de l'article 3 du jugement du tribunal administratif de Pau en date du 7 avril 1998 ;

3° de condamner la Sepanso Landes au paiement de 10.000 francs au titre des frais irrépétibles ;

La commune de SOORTS-HOSSEGOR soutient qu'en ce qui concerne le classement

des zones Uba et IV NA, elles ne sont même pas partiellement situées dans la bande littorale des cent mètres et sont déjà urbanisées et l'article L.146-4-III prévoit expressément que le principe d'inconstructibilité est écarté dès lors que la zone est urbanisée ; que les zones concernées supportant des constructions et étant équipées doivent être considérées comme urbanisées ; que le classement opéré respecte le schéma de cohérence de la loi littoral sur la côte landaise ; que le classement en zone IV NA du secteur dit du "Bourret" est justifié par l'insuffisance des réseaux eu égard à l'importante surface concernée ; que le secteur dit du "Rey" n'est pas situé dans la bande littorale des cent mètres et ne constitue pas la seule coulée verte assurant la liaison entre le lac et la forêt ; que la notion de coupure d'urbanisation ne doit pas s'entendre par référence au lac ; que le rapport de présentation n'est pas incomplet au regard de l'alinéa second de l'article R. 123-17 du code de l'urbanisme ; que le classement de la zone UA n'est pas une extension de l'urbanisation et ne méconnaît donc pas l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ; qu'il s'agit au plus d'une extension limitée de l'urbanisation admise par l'article précité ;

Vu le jugement et la décision attaqués ;

Vu les mémoires, enregistrés les 28 août 1998 et 22 juillet 1999, présentés par la Sepanso Landes tendant au rejet de la requête de la commune de SOORTS-HOSSEGOR et à l'annulation de l'article 3 du jugement du tribunal administratif de Pau en date du 7 avril 1998 rejetant le surplus de ses conclusions dirigées contre la délibération du conseil municipal de la commune de SOORTS-HOSSEGOR en date du 1er mars 1996 approuvant le plan d'occupation des sols ;

Elle soutient que l'article R.123-11 du code de l'urbanisme a été méconnu, le commissaire enquêteur n'ayant pas motivé son avis favorable ; que le rapport de présentation est incomplet au regard de l'alinéa 2 de l'article R.123-17 du même code ; que le classement des zones en front de mer en UBA et IV NA méconnaît les articles L. 146-2 , L.146-4-II et L.146-6 du code de l'urbanisme ; que les zones IV NA sont des secteurs non bâtis ; que les zones IV NA et UBA du nord sont dans la bande littorale des cent mètres ; qu'il en est de même pour la zone IV NA sud est ; que les classements des secteurs du "Bourret" et du "Rey" sont bien entachés d'une erreur manifeste d'appréciation ; que l'intérêt à intervenir des intervenants au soutien de la requête est contestable en dehors de ce qui concerne le secteur du "Rey";

Vu le mémoire en intervention, enregistré le 19 décembre 1998, présenté par le syndicat des copropriétaires de la résidence "Plein Ciel", sis boulevard de la Dune à Hossegor ; le syndicat intervient volontairement à l'appui des prétentions de la Sepanso Landes par les mêmes motifs que ceux invoqués en première instance ;

Vu le mémoire en intervention, enregistré le 22 décembre 1998, présenté par Mme Françoise Pécaut, demeurant, 28, rue du roi René à Avignon ; Mme Pécaut intervient volontairement à l'appui des prétentions de la Sepanso Landes ; elle soutient que l'article

R.123-11 du code de l'urbanisme est méconnu, le commissaire enquêteur n'ayant pas motivé son avis favorable ; que le rapport de présentation est incomplet ; que la délibération est illégale en ce qu'elle classe le centre d'Hossegor en UA ;

Vu le mémoire en intervention, enregistré le 24 décembre 1998, présenté par le syndicat des copropriétaires de la résidence "Atlantic", sis boulevard de la Dune, à Hossegor ; le syndicat intervient volontairement à l'appui des prétentions de la Sepanso Landes par les mêmes motifs que ceux invoqués en première instance ;

Vu le mémoire en intervention, enregistré le 24 décembre 1998, présenté par le syndicat des copropriétaires de la résidence "Côte Basque", sis boulevard de la Dune, Hossegor ; le syndicat intervient volontairement à l'appui des prétentions de la Sepanso Landes par les mêmes motifs que ceux invoqués en première instance ;

Vu les mémoires en intervention, enregistrés le 29 juin 1999 et le 23 novembre 2001, présentés pour M. Jean-Jacques Bahegne, demeurant Saint Cricq du Gave (Landes), M. Pierre Bahegne, demeurant Saint Cricq du Gave (Landes), M. Jean Cazenave demeurant Route de Minjacq à Angresse (Landes), M. Jacques Dordezou, demeurant 982, avenue du Touring Club à Hossegor (Landes), Mme Duverger née Dordezou, demeurant 982, avenue du Touring Club à Hossegor (Landes), M. Yves Jaffre, demeurant 2436, avenue du Touring Club à Hossegor (Landes), M. André Morichère, demeurant 49, avenue des Couteliers à Hossegor (Landes), M. Dominique Morichère, demeurant 2, Square Adanson à Paris et pour la société anonyme S.O.B.R.I.M. située à Irissarry (Pyrénées-Atlantiques) par Me Wattine ; M. Bahegne et autres interviennent volontairement à l'appui de la requête présentée par la commune de SOORTS-HOSSEGOR ; ils soutiennent que leur intervention volontaire est recevable ; que la zone IV NA du "Rey" n'est ni un espace remarquable, ni une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral du 3 janvier 1986 et ne méconnaît pas les dispositions de cette dernière et notamment celles codifiées sous l'article L.146-2 du code de l'urbanisme ; que l'article R.123-17 du code de l'urbanisme n'est pas violé ; que les autres moyens de la commune sont pertinents ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 6 décembre 2001 :

- le rapport de M. Larroumec, rapporteur ;
- les observations de Me Delhaes substituant Me Etchegarray, avocat de la commune de SOORTS-HOSSEGOR ;
- les observations de Me Wattine, avocat de M. Jean Jacques Bahegne, de M. Pierre Bahegne, de M. Jean Cazenave, de M. et Mme Dordezou, de M. Yves Jaffre, de M. André Morichère, de M. Dominique Morichère et de la S.A. S.O.B.R.I.M. ;
- les observations de M. Dufour représentant l'association Sepanso Landes ;
- et les conclusions de M. Pac, commissaire du gouvernement ;

Considérant que le tribunal administratif de Pau a, à la demande de l'association Sepanso Landes, annulé la délibération du conseil municipal de la commune de SOORTS-HOSSEGOR en date du 1er mars 1996 en tant qu'elle classe en UBa et IV NA certaines zones du littoral, en zone IV NA la zone dite du "Bourret" et en zone IV NA la zone dite du "Rey" ; que, d'une part, la commune de SOORTS-HOSSEGOR demande l'annulation de ce jugement en tant qu'il procède à l'annulation partielle de la délibération du 1er mars 1996 et que, d'autre part, l'association Sepanso Landes demande par voie d'appel incident l'annulation totale de ladite délibération approuvant le plan d'occupation des sols ;

#### Sur les interventions :

Considérant que M. Jean Jacques Bahegne, M. Pierre Bahegne, M. Jean Cazenave, M. et Mme Dordezou, M. Yves Jaffre, M. André Morichère, M. Dominique Morichère et la S.A. S.O.B.R.I.M. ont intérêt au maintien de la délibération du conseil municipal de la commune de SOORTS-HOSSEGOR ; qu'ainsi leur intervention à l'appui des conclusions de la commune de SOORTS-HOSSEGOR est recevable ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires de la résidence "Plein ciel", le syndicat des copropriétaires de la résidence "Atlantic", le syndicat des copropriétaires de la Résidence "Côte Basque" et Mme Pécaut ont intérêt à l'annulation de la délibération du conseil municipal de la commune de SOORTS-HOSSEGOR du 1er mars 1996 ; qu'ainsi leur intervention en défense est recevable ;

#### Sur l'appel principal :

#### En ce qui concerne le classement des zones UBa et IV NA du littoral :

Considérant qu'aux termes de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme : "II. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans

d'eau intérieurs (...) doit être justifiée et motivée dans le plan d'occupation des sols (...); III. 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 (...). Le plan d'occupation des sols peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion le justifient"; qu'aux termes de l'article R.146-1 du même code "En application du premier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : a) les dunes, les bandes côtières et les plages (...)" ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les zones litigieuses sont en grande partie situées dans la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage ; que, d'une part, contrairement à ce que soutient la commune de SOORTS-HOSSEGOR, les dispositions de l'article L.146-4-III ne prévoient pas que le principe de l'inconstructibilité doit être écarté pour les zones qui, comme en l'espèce, font déjà l'objet d'une urbanisation partielle ; que, d'autre part, ces zones sont constituées de dunes vives, lesquelles abritent des espèces de plantes rares et protégées ; qu'en conséquence, la circonstance qu'une partie, d'ailleurs peu importante, de ces zones serait urbanisée ne peut justifier la poursuite de l'urbanisation alors qu'il appartient à la commune de protéger et sauvegarder les dunes en application des dispositions précitées de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme ; que, par suite, c'est à bon droit que le tribunal administratif de Pau a jugé que le classement de ces zones était entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

**En ce qui concerne le classement en zone IV NA du secteur dit du "Bourret" :**

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce qu'affirme la commune de SOORTS-HOSSEGOR, le secteur dit du "Bourret" est urbanisé et desservi par les réseaux urbains ; qu'il est entièrement englobé dans des zones constructibles UD ; que, par suite, le classement IV NA de cette zone est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

**En ce qui concerne le classement en zone IV NA du secteur dit du "Rey" :**

Considérant que ce secteur, à l'exception d'une très faible partie occupée par un terrain de camping, n'est pas urbanisé ; que situé en majeure partie dans la bande littorale des cent mètres du lac d'Hossegor, il constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landaise et présente le caractère d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme ; que la circonstance que le "schéma de cohérence relatif à l'application de la loi littoral" n'aurait pas prévu une telle coupure d'urbanisation ne fait pas obstacle à sa constatation par le plan d'occupation des sols, dès lors que ledit schéma n'est qu'un document d'orientation qui ne lie pas les communes incluses dans son

périmètre ; qu'il s'ensuit que le classement en zone IV NA de ce secteur procède également d'une appréciation manifestement erronée des circonstances de fait, ainsi que d'une erreur de droit ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la commune de SOORTS-HOSSEGOR n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau a annulé la délibération du conseil municipal de SOORTS-HOSSEGOR en date du 1er mars 1996 en tant qu'elle classe UBa et IV NA les secteurs contestés du littoral, en zone IV NA le secteur dit du "Bourret" et en zone IV NA le secteur dit du "Rey" ;

#### **Sur l'appel incident de la Sepanso Landes :**

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article R.123-11 du code l'urbanisme, le commissaire-enquêteur examine les observations consignées dans les registres d'enquête et fait figurer dans son rapport ses conclusions motivées ; que si les rapports établis par le commissaire-enquêteur à la suite des enquêtes publiques relatives au plan d'occupation des sols de la commune de SOORTS-HOSSEGOR comportent un examen des réclamations et des observations consignées dans les registres d'enquête, ils ne contiennent aucun avis motivé de sa part sur le plan d'occupation des sols lui-même, le commissaire-enquêteur s'étant borné à indiquer qu'il donnait un avis favorable ; que l'examen des réclamations et des observations ne peut suppléer ce défaut de motivation ; que, par suite, l'association Sepanso Landes est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau n'a que partiellement fait droit à sa demande d'annulation de la délibération du conseil municipal de SOORTS-HOSSEGOR en date du 1er mars 1996, qu'il y a lieu en conséquence pour la cour de prononcer l'annulation totale du plan d'occupation des sols ;

#### **Sur les frais irrépétibles :**

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que l'association Sepanso Landes, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, soit condamnée à payer à la commune de SOORTS-HOSSEGOR la somme qu'elle réclame au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

#### **D É C I D E :**

**ARTICLE 1er :** Les interventions de M. Jean Jacques Bahegne, de M. Pierre Bahegne, de M. Jean Cazenave, de M. et Mme Dordezou, de M. Yves Jaffre, de M. André Morichère, de M. Dominique Morichère et de la S.A. S.O.B.R.I.M. d'une part, du syndicat des copropriétaires de la résidence "Plein ciel", du syndicat des copropriétaires de la

résidence "Atlantic", du syndicat des copropriétaires de la Résidence "Côte Basque" et de Mme Pécaut d'autre part, sont admises.

ARTICLE 2 : La délibération du conseil municipal de SOORTS-HOSSEGOR en date du 1er mars 1996 et le jugement du tribunal administratif de Pau en tant qu'il n'a annulé que partiellement ladite délibération sont annulés.

ARTICLE 3 : Les conclusions de la commune de SOORTS-HOSSEGOR sont rejetées.

ARTICLE 4 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de SOORTS-HOSSEGOR, à l'association Sepanso Landes, à M. Jean Jacques Bahegne, à M. Pierre Bahegne, à M. Jean Cazenave, à M. et Mme Dordezon, à M. Yves Jaffre, à M. André Morichère, à M. Dominique Morichère, à la S.A. S.O.B.R.I.M., au syndicat des copropriétaires de la résidence "Plein ciel", au syndicat des copropriétaires de la résidence "Atlantic", au syndicat des copropriétaires de la Résidence "Côte Basque", à Mme Pécaut et au ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Délibéré à l'issue de l'audience publique du 6 décembre 2001 où siégeaient :

M. Desramé, président,  
MM. Valeins, Larroumec, premiers conseillers.

Prononcé à Bordeaux, en audience publique, le 20 décembre 2001.

Le président  
Jean-François Desramé

Le rapporteur  
Pierre Larroumec

Le greffier  
André Gauchon

La République mande et ordonne au ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement, en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

Pour expédition certifiée conforme.

Le Greffier,



André Gauchon