

N° 96706

-----  
Sepanso Landes  
Syndicat des copropriétaires de la  
résidence Plein Ciel  
M. Beurnier  
Syndicat des copropriétaires de la  
résidence Atlantic  
Syndicat des copropriétaires de la  
résidence Cote Basque  
Mme Pecaut  
c/  
Commune de Soorts-Hossegor  
-----

M. Roncière ,  
rapporteur  
-----

M. Pagès,  
commissaire du gouvernement  
-----

Séance du 24 mars 1998  
Lecture du 7 avril 1998

Nature de l'affaire : 2001  
Plans d'urbanisme

D.D

Vu, enregistrée le 7 juin 1996 sous le n° 96706, la requête présentée par la Sepanso Landes dont le siège social est 5 rue Gustave Eiffel à Paris, représentée par son président, et tendant à l'annulation de la délibération du conseil municipal d'Hossegor en date du 1er mars 1996 approuvant le plan d'occupation des sols de la commune et à la condamnation de la commune à lui payer 2 479 F ;

.....  
Vu la requête en intervention, enregistrée le 17 septembre 1996, présentée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Plein Ciel à l'appui de la requête ;

.....  
Vu, enregistré le 6 janvier 1997, le mémoire en défense présenté pour la commune de Soorts-Hossegor tendant au rejet de la requête et à la condamnation à verser 10 000 F au titre de l'article L 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PAU

(1ère chambre)

Vu, enregistré le 26 février 1997, le mémoire en intervention présenté par M. Beurnier à l'appui de la requête ;

---

Vu, enregistré le 26 février 1997, le mémoire présenté par la Sepanso Landes tendant aux mêmes fins que la requête et à la condamnation de la commune à lui verser 4 421 F en application de l'article L 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

---

Vu, enregistré le 28 février 1997, le mémoire en intervention présenté par le syndicat des copropriétaires de la résidence Atlantic à l'appui de la Sepanso Landes ;

---

Vu, enregistré le 28 février 1997, le mémoire en intervention présenté par le syndicat des copropriétaires de la résidence Côte Basque en appui de la Sepanso Landes ;

Vu, enregistré le 28 mars 1997, le mémoire présenté par les syndicats des copropriétaires de la résidence Atlantic et de la résidence Côte Basque ;

Vu, enregistré le 11 septembre 1997, le mémoire en intervention présenté par Mme Pecaut à l'appui de la requête ;

---

Vu, enregistré le 29 janvier 1998, le mémoire présenté pour la commune de Soorts-Hossegor tendant au rejet de la requête ;

---

Vu, enregistré le 9 mars 1998, le mémoire présenté par la Sepanso Landes tendant aux mêmes fins que la requête et au paiement de 4 831 F ;

---

Vu, enregistré le 11 mars 1998, le mémoire présenté pour les syndicats des copropriétaires de la résidence Atlantic et de la résidence Côte Basque ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 24 mars 1998 le rapport de M. Roncière, président, les observations de M. Dufau pour la Sepanso Landes, celles de Me Etchegaray, avocat au barreau de Bayonne pour la commune de Soorts-Hossegor et les conclusions de M. Pagès, commissaire du gouvernement ;

Sur les interventions :

Considérant que le syndicat des copropriétaires de la résidence Plein Ciel, M. Beurnier, le syndicat des copropriétaires de la résidence Atlantic, le syndicat des copropriétaires de la résidence Côte Basque et Mme Pecaut ont intérêt à l'annulation de la délibération du conseil municipal d'Hossegor approuvant le plan d'occupation des sols de la commune ; qu'ainsi, leur intervention est recevable ;

Sur la légalité de la délibération attaquée :

En ce qui concerne la légalité externe :

Considérant que les requérants soutiennent que la délibération litigieuse est illégale dès lors qu'y a participé un conseiller municipal, gérant d'une agence immobilière dans la commune, mais que ce simple fait, alors qu'au demeurant la délibération a été approuvée à l'unanimité, n'est pas de nature à faire considérer le conseiller municipal en cause comme intéressé à l'affaire ; que ce moyen doit être rejeté ;

Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier que le commissaire-enquêteur a précisément motivé son avis en répondant aux observations ; que l'article R 123-11 du code de l'urbanisme n'impose pas qu'avant de donner son avis en conclusion le commissaire-enquêteur fasse une synthèse de principe ;

Considérant qu'il ressort du rapport de présentation joint à la requête que ce dernier a exactement répondu aux exigences de l'article R 123-17, alinéas 2 et 3 du code de l'urbanisme ; qu'il ne résulte d'aucune disposition réglementaire que ce rapport doit se livrer à une étude spécifique et particulière de chacune des zones, au nombre de dix neuf dans le plan d'occupation des sols concerné ; qu'enfin, le rapport de présentation qui examine les données naturelles et les conséquences de l'urbanisation a respecté les dispositions de l'article L 121-10 et R 123-17 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne la légalité interne :

Sur les conclusions concernant les zones contestées UBa et IV NA du littoral :

Considérant qu'aux termes de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme :

*"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..." ;*

qu'aux termes du paragraphe 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 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 des côtes le justifient." ;*

qu'aux termes de l'article R 146-1 :

*"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 que la commune soutient à tort que les zones NA sont des zones non constructibles ; qu'aux termes de l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, lesdites zones sont des zones d'urbanisation future ;

Considérant que la commune ne conteste pas que les zones litigieuses sont, au moins pour partie, dans la bande littorale des cent mètres ; qu'il ressort des pièces versées au dossier que ces zones se situent sur les dunes vives ; qu'elles comportent des risques d'ensablement et abritent des espèces de plantes très rares et protégées ; que la circonstance, d'ailleurs regrettable, qu'à une époque où il n'existait pas de réglementation d'urbanisme ou seulement une réglementation très imprécise, une partie de ces dunes et même de la plage ait été urbanisée, ne peut justifier à elle seule la poursuite de l'urbanisation alors qu'il appartient à la commune de protéger et de sauvegarder lesdites dunes ; que l'association requérante est fondée à soutenir que ces zones auraient dû être classées en ND ; qu'il ressort de l'ensemble des éléments ci-dessus exposés que l'autorité compétente a commis une erreur manifeste d'appréciation en classant UBa et IV NA lesdites zones sans tenir compte du fait qu'elles constituaient un paysage caractéristique du patrimoine naturel ;

Sur les conclusions relatives au classement en zone IV NA du secteur dit du "Bourret" :

Considérant qu'il résulte des pièces versées au dossier et qu'il n'est pas contesté que ce secteur est englobé dans des zones UD ; qu'il est entièrement viabilisé et déjà urbanisé ; que la commune n'apporte au juge aucune justification du classement de cet îlot en zone future d'urbanisation ; qu'ainsi, les requérants sont fondés à soutenir que ce classement résulte d'une erreur manifeste d'appréciation et est, par suite, entaché d'illégalité ;

Sur les conclusions relatives au classement en zone IV NA du secteur dit "Rey :

Considérant qu'il n'est pas contesté que cette zone, à l'exception d'une faible partie occupée par un camping, qui se situe d'ailleurs dans la bande littorale des cent mètres du lac d'Hossegor, n'est pratiquement pas urbanisée ; qu'elle constitue désormais la seule coulée verte reliant le lac d'Hossegor à la forêt landaise ; que, par suite, la requérante est fondée à y voir une coupure d'urbanisation ; que la circonstance que le schéma de cohérence ne l'ait pas prévue n'est pas de nature à interdire une telle coupure dès lors que le schéma de cohérence n'est qu'une orientation qui ne lie pas les communes concernées qui doivent procéder au zonage de leur territoire en fonction de ses caractéristiques propres ; que, dès lors, le classement de ladite zone en zone d'urbanisation future est entaché d'illégalité pour erreur manifeste d'appréciation ;

Sur les conclusions relatives au classement de la zone UA :

Considérant que, pour contester le classement de la zone UA, les requérants soutiennent que ce classement qui entraîne une forte densification de la zone avec un coefficient d'occupation des sols de 1,5, a pour effet de faire disparaître le caractère de "cité-parc" d'Hossegor et de provoquer la disparition à terme d'une cinquantaine de villas ; mais considérant que cette zone UA se situe en centre-ville ; qu'elle représente moins de 4 % de la superficie des zones urbaines ; que la densification de cette zone ne peut à elle seule faire disparaître le caractère de cité-parc de la commune ; que si ce classement entraîne à terme la destruction d'une cinquantaine de villas ayant une valeur historique ou architecturale, il n'est pas soutenu que le site concerné et les constructions qu'il supporte aient été classés ou aient fait l'objet d'une demande de classement ; qu'ainsi, les requérants ne démontrent pas que le conseil municipal, à qui il appartient d'apprécier les inconvénients des zonages qu'il définit, a commis une erreur manifeste d'appréciation en classant ladite zone et que, par suite les conclusions concernant cette zone UA doivent être rejetées ;

Sur l'application de l'article L 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel :

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la commune de Soorts-Hossegor doivent dès lors être rejetées ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la commune de Soorts-Hossegor à payer à l'association Sepanso Landes la somme de 4 831 F qu'elle demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

## DECIDE

Article 1er - Les interventions du syndicat des copropriétaires de la résidence Plein Ciel, de M. Beurnier, du syndicat des copropriétaires de la résidence Atlantic, du syndicat des copropriétaires de la résidence Côte Basque et de Mme Pecaut sont admises.

Article 2 - La délibération du conseil municipal d'Hossegor en date du 1er mars 1996 est annulée en tant qu'elle classe en UBa et IV NA les zones contestées du littoral, en zone IV NA la zone dite du "Bourret" et en zone IV NA la zone dite du "Rey".

Article 3 - Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

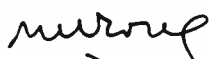
Article 4 - La commune d'Hossegor est condamnée à verser la somme de 4 831 F (quatre mille huit cent trente et un francs) à la Sepanso Landes en application de l'article L 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel.

Article 5 - Le présent jugement sera notifié à la Sepanso Landes, à Mme Colette Loste, à M. Jean Wancar, à M. Beurnier, au syndicat des copropriétaires de la résidence Atlantic, au syndicat des copropriétaires de la résidence Côte Basque, à Mme Pecaut et à la commune de Soorts-Hossegor.

Délibéré à l'issue de l'audience du 24 mars 1998 où siégeaient M. Roncière, président, M. Dore et Mme Carthé Mazères, conseillers, assistés de Mme Morcate, greffier en chef.

Prononcé en audience publique le 7 avril 1998.

Le président,



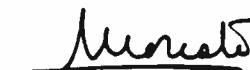
M. Roncière

L'assesseur-doyen



G. Dore

Le greffier en chef,



Y. Morcate

La République mande et ordonne au préfet des Landes 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 jugement.

Pour expédition,

Le greffier en chef.

