

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE BORDEAUX**

N° 21BX03362

FEDERATION SEPANSO LANDES

Mme Elisabeth Jayat
Présidente

Mme Nathalie Gay
Rapporteure

M. Stéphane Gueguein
Rapporteur public

Audience du 28 mars 2023
Décision du 25 avril 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Bordeaux

5^{ème} chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La fédération SEPANSO Landes a demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler l'arrêté du 26 septembre 2018 par lequel le maire de Soorts-Hossegor a délivré à M. et Mme Boillot un permis de construire une maison individuelle ainsi que la décision implicite du 26 janvier 2019 par laquelle la même autorité a rejeté son recours gracieux contre cet arrêté.

Par un jugement n°1900372 du 30 juin 2021, le tribunal administratif de Pau a rejeté sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistrée les 6 août 2021, la fédération SEPANSO Landes, représentée par Me Wattine, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Pau du 30 juin 2021 ;

2°) d'annuler le permis de construire du 26 septembre 2018 délivré par le maire de Soorts-Hossegor et la décision implicite rejetant son recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Soorts-Hossegor le versement d'une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les mémoires présentés pour la commune de Soorts-Hossegor et pour M. et Mme Boillot enregistrés les 28 février et 3 mars 2020 n'ont pas été communiqués ; le jugement méconnaît l'article R. 611-1 du code de justice administrative et doit être annulé pour irrégularité ;

- l'arrêté contesté méconnaît l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ; le terrain de M. et Mme Boillot est situé dans une coupure d'urbanisation et ne peut être regardé comme un espace urbanisé au sens de l'article L 126-6 du code de l'urbanisme ;

- la circonstance que le terrain d'assiette du projet est classé en zone constructible au plan local d'urbanisme ou que le schéma de cohérence territoriale n'a pas prévu de coupure d'urbanisation, n'est pas de nature à permettre à l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, de s'affranchir des dispositions de la loi Littoral ; en tant qu'il ne prévoit pas de coupure d'urbanisation aux abords du lac marin d'Hossegor, au sens de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, le SCOT approuvé en 2014 comme le plan local d'urbanisme, ne sont pas compatibles avec l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme et ne pouvaient faire écran avec cette disposition pour permettre la délivrance du permis de construire contesté ;

- l'arrêté méconnaît l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, le terrain du projet de construction litigieux, couvert de pins maritimes, de chênes lièges et de chênes verts, représentant un espace boisé tout à fait remarquable du paysage naturel de la commune d'Hossegor et constituant le prolongement naturel, jusqu'aux rives du lac marin à l'ouest, de la vaste forêt landaise à laquelle il s'adosse indissociablement à l'Est ; le plan local d'urbanisme intercommunal, approuvé le 27 février 2020, identifie la parcelle en litige dans les espaces remarquables du littoral ; ce terrain est un espace remarquable du littoral au sens de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme dès lors qu'il constitue une zone boisée proche du rivage et que la commune est intégralement couverte par le périmètre du site inscrit des étangs landais sud ; le terrain d'assiette du projet intègre un espace caractéristique du patrimoine culturel visé par l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 4 mai 2022, M. et Mme Boillot, représentés par Me Coussy, concluent au rejet de la requête et à la mise à la charge de la fédération SEPANSO Landes d'une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est irrecevable en l'absence de notification au titre de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- l'association appelante, dont les statuts sont très généraux et qui ne démontre pas d'atteinte portée à l'environnement en raison de la construction projetée, ne justifie pas d'un intérêt à agir pour contester le permis de construire qui leur a été accordé ;

- les moyens développés par l'appelante ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 8 décembre 2022, la commune de Soorts-Hossegor, représentée par la SELARL Etche Avocats, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de justice administrative et à la mise à la charge de la fédération SEPANSO Landes d'une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable en l'absence de justification de la notification de la requête d'appel, en méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'association appelante, qui ne démontre pas d'atteinte portée à l'environnement en raison de la construction projetée, ne justifie pas d'un intérêt à agir pour contester le permis de construire en litige ;
- les moyens développés par l'appelante ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code du patrimoine ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Nathalie Gay ;
- les conclusions de M. Stéphane Gueguein, rapporteur public ;
- et les observations de Me Dauga représentant la commune de Soorts-Hossegor et de Me Coussy représentant M. et Mme Boillot.

Une note en délibéré a été enregistrée le 29 mars 2023, présentée pour M. et Mme Boillot par Me Coussy.

Considérant ce qui suit :

1. Le 27 juillet 2018, M. et Mme Boillot ont demandé la délivrance d'un permis de construire afin de réaliser une maison individuelle et une piscine sur la parcelle cadastrée section AL n° 48 située au lieu-dit Le Rey à Soorts-Hossegor. Par un arrêté du 26 septembre 2018, le maire de Soorts-Hossegor a délivré le permis de construire sollicité. Par un courrier du 22 novembre 2018 reçu le 26 novembre 2018, la fédération SEPANSO Landes a formé un recours gracieux contre cet arrêté. Cette dernière relève appel du jugement du 30 juin 2021 par lequel le tribunal administratif de Pau a rejeté sa demande tendant à l'annulation du permis de construire du 26 septembre 2018 et de la décision implicite rejetant son recours gracieux.

Sur les fins de non-recevoir :

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision*

juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. (...) »

3. Il ressort des pièces du dossier que la requête, enregistrée au greffe de la cour le 6 août 2021, a été notifiée au maire de Soorts-Hossegor et à M. et Mme Boillot, par courriers recommandés avec avis de réception, le 10 août 2021, soit dans le délai de quinze jours prévu par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Par suite, la fin de non-recevoir tirée de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme doit être écartée.

4. Il ressort des statuts de la fédération SEPANSO Landes qu'elle a pour objet notamment « la préservation des sites et des paysages, ainsi que du cadre de vie contre toutes les formes de dégradation qui les menacent (...) » et qu'elle exerce son action sur le territoire du département des Landes. Si les défendeurs soutiennent que le projet n'aura pas d'effet dommageable sur l'environnement dès lors qu'un nombre limité d'arbres sera potentiellement défriché et que le projet prévoit une cinquantaine de nouvelles plantations, l'implantation du projet de construction d'une maison d'habitation et d'une piscine sur un terrain boisé et dépourvu de toute construction se situant dans la bande littorale des cent mètres de l'étang d'Hossegor, pour une surface de plancher créée de 356 m², suffit à conférer à la fédération SEPANSO Landes, association agréée au titre de la protection de l'environnement en application des articles L. 141-1 et L. 142-1 du code de l'environnement, un intérêt à agir à l'encontre de l'arrêté attaqué.

Sur la régularité du jugement :

5. Aux termes de l'article R. 611-1 du code de justice administrative : « (...) *La requête, le mémoire complémentaire annoncé dans la requête et le premier mémoire de chaque défendeur sont communiqués aux parties avec les pièces jointes (...). / Les répliques, autres mémoires et pièces sont communiqués s'ils contiennent des éléments nouveaux* ».

6. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le mémoire présenté par M. et Mme Boillot a été enregistré le 3 mars 2020 soit postérieurement à la clôture de l'instruction fixée le 1^{er} mars 2020 à 12h00 par une ordonnance du 30 janvier 2020. Il ressort de l'examen de ce mémoire, visé par le jugement du tribunal, ce qui atteste qu'il en a pris connaissance, qu'il ne contenait l'exposé d'aucune circonstance de fait dont M. et Mme Boillot n'étaient pas en mesure de faire état avant la clôture de l'instruction, ni d'aucune circonstance de droit nouvelle ou que le juge devrait relever d'office, de sorte que les premiers juges, qui n'ont retenu pour rendre leur jugement aucun élément qui n'aurait été exposé que dans ce mémoire, n'étaient pas tenus de rouvrir l'instruction et de le communiquer. D'autre part, la commune de Soorts-Hossegor a produit un mémoire enregistré le 28 février 2020 au greffe du tribunal administratif de Pau, soit avant la clôture de l'instruction, qui n'a pas été communiqué à la fédération SEPANSO Landes. Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'absence de communication de ce mémoire

qui ne comportait aucun élément nouveau, aurait préjudicié au principe du contradictoire. Par suite, le moyen tiré de l'irrégularité du jugement doit être écarté.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

7. 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 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* ». Aux termes de l'article L. 321-2 du même code : « *Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer : / 1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares (...)* ». Il résulte de ces dispositions que ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

8. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section AL n° 48, terrain d'assiette du projet, d'une superficie de 2 740 m², est située dans une bande littorale de cent mètres à compter des plus hautes eaux du lac d'Hossegor, lac salé, en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique. Cette parcelle boisée et dépourvue de toute construction, se situe dans un compartiment de terrain délimité à l'ouest par l'avenue du Touring Club de France qui longe le lac d'Hossegor, au sud par la route des Lacs, au nord par une ligne de constructions implantées au droit de l'avenue du Super Hossegor, et s'ouvre à l'est vers un vaste espace naturel et boisé. Si les parcelles contigües au terrain d'assiette du projet sont construites, il ressort des pièces du dossier que la parcelle située au sud cadastrée section AL n° 02 présente une grande superficie et que les constructions existantes sont disséminées et éparses au sein d'un site boisé. Alors même que le terrain d'assiette du projet est situé en zone Uda du plan local d'urbanisme et qu'il serait desservi par des voies de circulation et des réseaux et services publics, il appartient à un compartiment de terrain dans lequel les constructions sont dispersées et présentent une faible densité. Par suite, la parcelle en litige ne peut être regardée comme située dans un espace urbanisé au sens de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

9. Aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages* ». Aux termes de l'article R. 421-4 du même code : « *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / (...)* 2° *Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares (...)* ».

10. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, jouxtant la route longeant le lac d'Hossegor, est situé à l'est d'une vaste zone naturelle boisée classée en « boisement forestier, espace vert protégé » par le site patrimonial remarquable (SPR) approuvé le 28 juin 2018 à Soorts-Hossegor. Cette parcelle, eu égard à sa position dans l'environnement paysager de cette commune littorale, entre le lac d'Hossegor et la forêt des Landes, constitue avec cet espace une unité paysagère justifiant dans son ensemble cette qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Bien que les parcelles contiguës au terrain d'assiette du projet soient construites, cette circonstance ne pouvait faire par elle-même obstacle à ce qu'il soit regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme est fondé.

11. Il résulte de ce qui précède que la fédération SEPANSO Landes est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 26 septembre 2018 par lequel le maire de Soorts-Hossegor a délivré à M. et Mme Boillot un permis de construire une maison individuelle sur la parcelle cadastrée AL 48 ainsi que la décision implicite rejetant son recours gracieux. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder cette annulation.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

12. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* ».

13. Ainsi qu'il a été indiqué aux points 8 et 10, la parcelle cadastrée section AL n° 48, est située dans une bande littorale de cent mètres à compter des plus hautes eaux du lac d'Hossegor et en dehors des espaces urbanisés et doit être regardée comme un espace remarquable. Les moyens tirés de la méconnaissance des articles L. 121-16 et L. 121-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être régularisés et il n'y a pas lieu de surseoir à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la fédération SEPANSO Landes, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, les sommes demandées par M. et Mme Boillot et la commune de Soorts-Hossegor, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Soorts-Hossegor une somme de 1 500 euros à verser à la fédération SEPANSO Landes au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le jugement du tribunal administratif de Pau n°1900372 du 30 juin 2021 est annulé.

Article 2 : L'arrêté du 26 septembre 2018 par lequel le maire de Soorts-Hossegor a délivré à M. et Mme Boillot un permis de construire sur la parcelle cadastrée AL 48 ainsi que la décision implicite rejetant le recours gracieux formé par la fédération SEPANSO Landes sont annulés.

Article 3 : La commune de Soorts-Hossegor versera à la fédération SEPANSO Landes une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à la fédération SEPANSO Landes, à M. et Mme Boillot et à la commune de Soorts-Hossegor.

Une copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Dax en application de l'article R. 751-11 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 28 mars 2023 à laquelle siégeaient :

Mme Elisabeth Jayat, présidente,
Mme Nathalie Gay, première conseillère,
Mme Héloïse Pruche-Maurin, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 avril 2023.

La rapporteure,



Nathalie Gay

La présidente,



Elisabeth Jayat

La greffière,



Virginie Santana

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

