

Tribunal administratif de Pau, 3ème Chambre, 31 décembre 2025, 2400138

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Pau

Numéro d'affaire : 2400138

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Rejet

Référence abrégée : TA Pau, 31 déc. 2025, n° 2400138

Rapporteur : Mme Portès

Nature : Décision

Avocat(s) : WATTINE

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés respectivement le 17 janvier 2024, le 10 février 2024, le 27 mars 2024 et le 8 juin 2024, ainsi que des pièces complémentaires, enregistrées le 18 janvier 2024, la fédération Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) Landes, représentée par Me Wattine, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Léon a délivré à Mme B... un permis d'aménager un parc résidentiel de loisirs, ainsi que la décision du 14 novembre 2023 rejetant son recours gracieux tendant au retrait du permis d'aménager ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Léon la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;
- l'arrêté attaqué a été pris en méconnaissance de l'article R. 443-4 du code de l'urbanisme dès lors que le dossier de demande de permis d'aménager ne précise pas la période d'exploitation ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-36, en réalité R. 111-37, du code de l'urbanisme dès lors que le caractère démontable ou transportable des habitations n'est pas démontré ;
- le dossier de demande de permis comporte des contradictions entre le nombre de

constructions prévues et le nombre d'emplacements ;

- l'arrêté est illégal en raison de l'illégalité de la délibération du 4 juillet 2022 de la communauté de communes portant approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Léon dès lors que cette délibération est entachée d'une erreur de droit au regard des dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme en ce qu'aucune justification n'est apportée à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone naturelle et qu'elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle classe en zone AUT une zone naturelle présentant des enjeux environnementaux significatifs et en ce qu'elle est incompatible avec les objectifs et le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ;
- le plan local d'urbanisme, dans sa version antérieure à 2018, est également entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il classe les parcelles du terrain d'assiette du permis d'aménager en zone 1AUT et 2AUT ;
- l'arrêté est illégal en raison de l'illégalité de la délibération du 29 novembre 2022 de la commune de Léon ayant approuvé la vente du terrain d'assiette du permis d'aménager au profit de Mme B... dès lors que cette délibération, qui constitue le fondement ou le support de l'arrêté attaqué, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que le projet, qui fait partie d'une opération complexe, ne nécessite pas la vente de ces terrains, que la titulaire du permis d'aménager ne s'interdit pas de revendre les terrains, que la pérennité de l'entreprise de Mme B... n'est pas garantie ;
- l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article AUT6 du plan local d'urbanisme en ce que les constructions projetées ne respectent pas, dans la majorité des cas, le recul de 6 mètres imposé par ces dispositions ;
- il méconnaît les dispositions de l'article AUT9 dès lors qu'aucune pièce du dossier ne permet de vérifier l'emprise au sol des constructions projetées sur les lots 1 à 20 ;
- il méconnaît également les dispositions de l'article AUT10 en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions projetées ;

Par des mémoires en défense, enregistrés le 6 février 2024, le 29 février 2024, le 10 juin 2024 et le 8 juillet 2024, Mme A... B..., représentée par Me Delhaes, conclut à titre principal au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, dès lors que le mandat donné au président de l'association requérante par le conseil d'administration est irrégulier en ce qu'il ne prévoit pas les modalités selon lesquelles le mandataire devra rendre compte de son action ;
- elle est également irrecevable dès lors qu'en l'absence de mandat donné au président de l'association requérante pour exercer le recours gracieux du 22 septembre 2023, ce recours n'a pu interrompre le délai juridictionnel et la requête est par suite tardive ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 mai 2024, la commune de Léon, représentée par Me Dubois, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la fédération SEPANSO Landes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, en raison du défaut d'intérêt à agir de l'association requérante et du défaut de qualité pour agir de son président ;
- elle est également irrecevable, dès lors qu'il n'est pas justifié de l'accomplissement des formalités de notification de la requête, prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 29 novembre 2022 est irrecevable ;
- les autres moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- l'arrêté du 7 janvier 2021 modifiant l'arrêté du 22 août 2016 portant désignation du site Natura 2000 Zones humides de l'étang de Léon (zone spéciale de conservation) ;
- 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 Foulon ;
- les conclusions de Mme Portès, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Wattine, représentant la fédération SEPANSO Landes, et celles de Me Delaes, représentant Mme B...

Considérant ce qui suit :

Par une délibération du 4 juillet 2022, la communauté de communes Côte Landes Nature a approuvé la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Léon portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de développement touristique, déjà projetée mais précédemment classée en zone 2AUT d'urbanisation future, et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone (OAP) afin d'encadrer la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques dénommé Paloma. Par une délibération du 29 novembre 2022, la commune de Léon a décidé de vendre à Mme A... B..., porteuse du projet Paloma, les parcelles section AC n°s 84p, 86, 87, 88, 89, 90p, 91, 92, 896p, 1124, 1662p, 1663p, 1664p, 1665 et 1666, situées en zone AUT du plan local d'urbanisme (zone de développement touristique envisagée à proximité du lac), pour une superficie de 47 631 m² et les parcelles section AC n°s 1127p, 1126, 1125p, 84p, 1128p, 1040, 1041p, 1042p, 1039p, 97p, 96p, 98p, 90p, situées en zone N pour une superficie de 16 595 m². Mme B... a déposé un permis d'aménager sur ce tènement situé avenue du Lac à Léon (Landes), pour l'aménagement d'un parc d'un parc résidentiel de loisir comprenant 18 emplacements exploités en gestion hôtelière, la création d'un emplacement pour le bâtiment d'accueil et la maison de gardien et l'aménagement d'une aire de stationnement. Ce permis a été accordé par un arrêté du 27 juillet 2023 du maire de Léon. La fédération SEPANSO Landes demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la composition du dossier de demande :

En premier lieu, aux termes de l'article R. 443-4 du code de l'urbanisme : « Le demandeur joint à son dossier l'engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans sa demande. Lorsque la demande est présentée en vue d'une exploitation saisonnière, il y précise en outre la période d'exploitation. »

La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

La notice accompagnant la demande de permis d'aménager indique que le projet « a pour ambition de créer un lieu d'accueil pour les estivants » révélant ainsi une exploitation saisonnière, tandis que la pièce PA13 relative à l'engagement d'exploiter le terrain selon un mode de gestion hôtelière ne précise pas la période d'exploitation. Toutefois, aucun élément ne permet de retenir que la circonstance que le dossier demeure imprécis quant à la période d'exploitation serait de nature à fausser l'appréciation de la commune de Léon sur la conformité du projet à la réglementation applicable. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 443-4 du code de l'urbanisme, tel que soulevé, doit être écarté.

En deuxième lieu, si la requérante soutient que le dossier comporte des contradictions dès lors que le plan de masse joint au dossier révèle l'implantation d'une quarantaine de constructions alors que l'arrêté en litige prévoit l'aménagement de 18 emplacements, il ressort de la notice descriptive du projet, dans sa version définitive de septembre 2022, que le projet comporte l'aménagement de 18 emplacements pour l'implantation de 18 écolodges, répartis sur les 5 ha du terrain. Ainsi, la circonstance que le plan de masse comporte plusieurs constructions crayonnées, parfois reliées, sur chaque emplacement n'a pu fausser l'appréciation de la commune de Léon sur la nature du projet, qui porte non sur la construction des HLL mais sur l'aménagement du terrain en différents lots. Par suite, le moyen tiré de l'incohérence du dossier de demande doit être écarté.

En troisième lieu, aux termes de l'article R. 111-37 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. ». Aux termes de l'article R. 111-38 de ce code : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées : / 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ; (...) ».

En se bornant à invoquer la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-37 précité qui définit les habitations légères de loisirs (HLL), en se prévalant de l'absence de caractère démontable des habitations décrites dans le dossier de demande, la requérante ne soulève

aucun moyen d'illégalité à l'encontre de l'arrêté attaqué. En tout état de cause, la notice du dossier de demande du permis d'aménager mentionne que « les écolodges presentis (HLL) sont composés de deux types de modules. Ils existent en deux tailles (21 et 42 m²) ». Elle précise également qu'ils « seront posés dans la nature, décollés du sol sur des pieux sans béton vissés dans le sable ». Les constructions projetées, décrites comme des HLL, répondent bien à la définition de l'article R. 111-37, eu égard à leurs caractéristiques. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-37 précité doit être écarté.

En ce qui concerne l'exception d'illégalité de la délibération du 4 juillet 2022 adoptant la modification n°1 du PLU :

En premier lieu, aux termes de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. ». Aux termes de l'article L. 153-38 du même code : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

En outre, aux termes de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme : « L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause. / Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté. / Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne : / -soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales ; / -soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques. ».

En vertu de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme, un vice de procédure entachant la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut être invoqué par voie d'exception que dans un délai de six mois suivant la date de prise d'effet de cette délibération, y compris à l'appui d'un recours dirigé directement contre la délibération approuvant ce plan local d'urbanisme.

L'arrêté du 8 juillet 2019 du président de la communauté de communes Côte Landes Nature, prescrivant l'ouverture de la procédure de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Léon, et la délibération du même jour du conseil communautaire, portant sur la motivation de cette modification projetée, étaient entrés en vigueur depuis plus de six mois à la date à laquelle la requérante a invoqué, à l'appui de sa requête, l'irrégularité de la motivation de la procédure. En tout état de cause, la délibération du 8 juillet 2019 portant sur la motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUT mentionne que cette ouverture est justifiée par le développement d'un projet touristique comprenant « une offre éducative et culturelle autour de

l'environnement », qui ne pouvait dès lors être aménagée dans les zones urbaines disponibles de la commune. La délibération du 8 juillet 2019 est ainsi suffisamment motivée, eu égard aux caractéristiques particulières du projet.

Par suite, le moyen tiré du défaut de motivation de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit être écarté.

En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : / a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; / c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; / d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; / e) Les besoins en matière de mobilité ; / 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; / 4° La sécurité et la salubrité publiques ; / 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; / 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; / 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; / 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; / 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. ».

Il résulte de ces dispositions qu'elles imposent seulement aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'elles énoncent, et le juge exerce un contrôle de compatibilité du plan local d'urbanisme au regard de ces objectifs en se plaçant au niveau de l'ensemble du territoire de la commune et non pas à l'échelle d'un seul secteur.

La requérante soutient que la délibération du 4 juillet 2022, porte atteinte au principe d'équilibre

mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précité et aux objectifs qui y sont décrits dès lors que les terrains ouverts à l'urbanisation par cette délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU comportent, selon elle, des enjeux environnementaux significatifs. Toutefois, la délibération litigieuse prévoit l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs pour répondre à un besoin touristique, mentionné au 3° de cet article. A cette fin, elle ouvre à l'urbanisation une zone 2AUT d'environ 1,8 ha et une zone 1AUT d'environ 3,9 ha qui ne couvrent qu'une partie limitée du territoire urbanisé de la commune, d'une superficie de 300,7 ha, et une part encore plus réduite des secteurs classés en zone N d'une superficie totale de 5 889,4 ha. Cette délibération ne saurait ainsi porter atteinte au principe d'équilibre, qui doit s'apprécier à l'échelle globale de la commune. Par ailleurs, en se bornant à soutenir que d'autres terrains auraient pu être retenus, la requérante ne démontre pas la méconnaissance des dispositions précitées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En troisième lieu, aux termes des dispositions de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. / Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. / Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ». Aux termes des dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. (...) ». Aux termes des dispositions de l'article R. 151-24 de ce code : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : / 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. En outre, il est de la nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes, ainsi que des zones inconstructibles.

La requérante fait valoir que le zonage du plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il prévoit une zone de développement touristique dans un secteur présentant les caractéristiques d'une zone naturelle.

Il résulte cependant du document de présentation que la modification n°1, adoptée par la délibération du 4 juillet 2022, a pour seul objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUT de 1,5 ha, déjà destiné dans le PLU, adopté le 12 juillet 2018, à l'hébergement touristique. Le surplus des

3,4 ha du projet se situe dans un secteur, déjà classé en zone 1AUT par le précédent document. La seule ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà destiné à l'hébergement touristique ne saurait caractériser une erreur manifeste d'appréciation.

Il résulte de ce qui précède que l'exception d'illégalité de la délibération du 4 juillet 2022 doit être écartée.

Afin de donner une portée utile aux arguments soulevés concernant l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement, il y a lieu de considérer que la requérante, quand bien même elle ne l'indique pas, se prévaut, par exception, de l'illégalité de la délibération du 12 juillet 2018 portant approbation du PLU en tant qu'elle classe en zone 1AUT et 2AUT les parcelles d'assiette du projet.

En ce qui concerne l'exception d'illégalité de la délibération du 12 juillet 2018 approuvant le PLU :

En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, et notamment de l'avis de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe), que les zones objet de la délibération contestée par voie d'exception, se situent au sud de l'étang de Léon, à proximité du bourg de la commune, et sont bordées à l'ouest par un camping, au sud par une zone résidentielle et à l'est par des équipements sportifs, en l'espèce un stade. En outre, ces terrains boisés comportent un jardin, des équipements pour des activités d'accrobranche, exploités d'avril à septembre, une propriété bâtie, trois dépendances et une grange. Il ressort également des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation du plan local d'urbanisme que, si ces zones se situent à proximité de la zone Natura 2000 Zones humides de l'Étang de Léon (zone spéciale de conservation) désignée par l'arrêté du 7 janvier 2021 susvisé, elles ne sont pas incluses dans son périmètre, ni dans le périmètre d'aucune des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) ou de la zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), mentionnées dans le rapport de présentation du PLU. Par suite, c'est sans erreur manifeste d'appréciation que le conseil communautaire de la communauté de communes Côte Landes Nature a classé en zone 1AUT et 2AUT les terrains en litige, par la délibération du 12 juillet 2018 portant approbation du PLU.

En second lieu, aux termes de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : / 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...) ». Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un schéma de cohérence territoriale (SCOT), il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

Ainsi que mentionné au point 22, les terrains situés dans les zones 1AUT et 2AUT ne sont pas compris dans le périmètre des zonages de protection, en l'espèce Natura 2000, ZNIEFF et ZICO, situés à proximité du bourg de Léon. La circonstance que le terrain d'assiette de ces zones soit situé dans le périmètre d'intervention foncière du conservatoire du littoral, alors qu'au

demeurant aucune acquisition à son profit n'est intervenue avant la vente des terrains à Mme B..., est sans influence sur la compatibilité du classement du PLU avec les objectifs définis par le SCOT Côte Landes Nature. Si la requérante soutient que le classement en zone à urbaniser de ces parcelles, d'une superficie de 6,24 ha, est incompatible avec l'objectif de réduction de la consommation de l'espace fixé par le SCOT dès lors que ce dernier ne permet que la consommation d'un hectare pour des projets touristiques sur la commune de Léon, ces données, extraites du document d'orientation et d'objectifs du SCOT issu de la modification simplifiée n°1, approuvée par une délibération du 25 septembre 2023 soit postérieurement à la décision attaquée, ne concernent que les futurs projets de la commune, en l'espèce la création d'une aire destinée aux camping-cars. En outre, le rapport de présentation du SCOT approuvé le 5 juin 2018, accessible tant aux juges qu'aux parties sur le site de la communauté de communes, mentionne « qu'une zone touristique aux abords du lac » de la commune de Léon est prévue dans le PLU et que le « territoire soutient cette vision communale ». Dans ces conditions, le moyen tiré de l'incompatibilité du PLU au regard des objectifs définis par le SCOT doit être écarté.

En ce qui concerne l'exception d'illégalité de la délibération du 29 novembre 2022 :

L'arrêté du 27 juillet 2023 accordant le permis d'aménager en litige n'est pas une mesure d'application de la délibération du 29 novembre 2022, approuvant la vente des terrains à Mme B..., qui ne constitue pas plus la base légale du premier. Par suite, l'exception d'illégalité de cette délibération, soulevée à l'appui de conclusions dirigées contre l'arrêté du 27 juillet 2023, ne peut qu'être écartée.

En ce qui concerne le respect du règlement du plan local d'urbanisme :

En premier lieu, aux termes de l'article 6 de la zone AUT du plan local d'urbanisme de la commune de Léon, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques : « Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. / • Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. ».

Les opérations d'aménagement, ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même si elles n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière.

Il ne ressort pas des pièces du dossier que le respect des règles de l'article 6 de la zone AUT ne pourra être assurée par les autorisations d'urbanisme requises. En outre, le plan de composition d'ensemble du projet, joint au dossier de demande, indique une « zone d'implantation possible des HLL ». Par ailleurs, l'article 6 précité permet de déroger à la règle de recul de 6 mètres, afin d'assurer une meilleure insertion de la construction dans son environnement. Ainsi, il appartiendra à la collectivité de s'assurer du respect de cette règle lors de l'instruction des

demandes d'autorisations de construire. Ce moyen doit, par suite, être écarté.

En deuxième lieu, si la requérante soutient qu'aucune pièce du dossier de permis d'aménager ne permet de vérifier l'emprise au sol des constructions à édifier sur les lots 1 à 20, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose de mentionner cette donnée dans un dossier de demande de permis d'aménager, qui porte en l'espèce sur l'aménagement des emplacements. Ce moyen ne peut, dès lors, qu'être écarté.

En troisième lieu, la requérante ne peut utilement invoquer les règles de hauteur maximale des constructions, à l'encontre du permis d'aménager en litige, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le respect de ces règles ne pourra être assuré par les autorisations d'urbanisme requises.

Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, les conclusions à fin d'annulation présentées par la fédération SEPANSO Landes doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la commune de Léon, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, le versement de la somme que demande la requérante au titre des frais d'instance exposés 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 fédération SEPANSO Landes une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par Mme B..., ainsi que la même somme au titre des frais exposés par la commune de Léon et non compris dans les dépens.

D É C I D E :

Article 1er : La requête de la fédération SEPANSO Landes est rejetée.

Article 2 : La fédération SEPANSO Landes versera la somme de 1 500 (mille cinq cents) euros à Mme B... et la même somme de 1 500 (mille cinq cents) euros à la commune de Léon, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la fédération Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) Landes, à Mme A... B... et à la commune de Léon.

Délibéré après l'audience du 3 décembre 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Triolet, présidente,
Mme Foulon, conseillère,
M. Buisson, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 31 décembre 2025.

La rapporteure,

C. FOULON

La présidente,

A. TRIOLET

La greffière,

P. SANTERRE

La République mande et ordonne au préfet des Landes en ce qui le 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme :

La greffière,