

Par Jean-Pierre DUFAU,  
Vice-Président  
de la SEPANSO Landes

# Loi littoral :

## JARGON URBANISTE

- POS (Plan d'Occupation des Sols) : Document d'urbanisme régissant l'occupation du territoire d'une commune.
- SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) : Calcul réglementaire de la densité d'une construction.
- ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : Opération d'aménagement urbain.

Le 3 janvier 1986, paraissait la loi n° 86-2 dite "Loi littoral" et en septembre 1989 paraissait son premier décret d'application. Dès sa parution, cette loi fut fortement critiquée par les professionnels de l'immobilier et également décriée par certains élus de communes littorales qui craignaient l'arrêt du développement économique dans leur commune. Si cette loi a effectivement eu pour objectif d'accentuer la protection du littoral national, elle n'a cependant pas donné un coup d'arrêt dans les communes littorales car elle a pour principal objectif d'assujettir l'urbanisation des zones sensibles à un régime plus contraignant. Le principe d'équilibre entre aménagement et protection du littoral constitue ainsi le fil conducteur des dispositions contenues dans cette loi afin de permettre un développement durable sur le littoral français.

Cette loi a également subi la critique d'aménageurs et d'élus qui lui reprochaient le soi-disant côté vague et imprécis de ses dispositions. Il est à noter qu'au début l'absence d'un discours clair et cohérent de l'Etat et de ses services et le manque de formation juridique des élus avaient beaucoup contribué à rendre certaines dispositions de cette loi floues et imprécises.

## SERVICES DE L'ÉTAT

Suite à l'instruction ministérielle d'octobre 1991, les grands principes d'appli-

cation de cette loi furent clairement définis en 1993 dans le département des Landes par le "Schéma de cohérence" : ce document présentait la position des services de l'Etat et fut porté à connaissance aux communes littorales landaises. Ce document comporte un plan de synthèse définissant les espaces aquatiques et les espaces naturels remarquables devant être protégés, les grandes coupures d'urbanisation ainsi que les espaces forestiers à préserver.

En 1996, la Direction régionale de l'équipement d'Aquitaine faisait connaître de son côté "les principes de cohérence et de gestion des milieux littoraux", précisant la notion de coupure d'urbanisation, de hameaux nouveaux, d'extension limitée de l'urbanisation, de bande littorale, d'espaces naturels remarquables...

## CONTENTIEUX

### ET JUGEMENTS

S'il a fallu attendre l'année 1992 pour que la SEPANSO Landes saisisse le Tribunal administratif pour demander l'application de cette loi, elle s'est bien rattrapée depuis car, à ce jour, elle a déjà saisi treize fois les juridictions administratives avec seulement deux échecs... A travers les nombreux jugements et arrêts obtenus, la SEPANSO Landes, seule ou conjointement avec des associations amies, a ainsi obtenu certaines jurisprudences spécifiques applicables sur le littoral des Landes et de Gironde.

Le littoral des Landes et de Gironde, s'étendant sur une façade océane de 200 kilomètres, tient sa spécificité à son ori-

## Les jugements obtenus constituent désormais une solide jurisprudence applicable à de nombreux cas...

gine humaine car il est le résultat d'importants travaux effectués au 19<sup>ème</sup> siècle. La côte sablonneuse se prolongeait à l'Est par une immensité de milieux dunaires en mouvement constant. Les dunes se déplaçaient inexorablement à l'intérieur des terres et ensevelissaient les forêts, les pâturages, les villages, les cours d'eau et les étangs. Les cours d'eau régulièrement obstrués par ces dunes en mouvement provoquaient le débordement des étangs qui eux-mêmes inondaient les terres et menaçaient des quartiers et des villages.

La fixation des dunes, le redressement des courants et la création du cordon dunaire côtier ont permis la conquête de ces milieux hostiles pouvant s'étendre sur plusieurs dizaines de kilomètres à l'intérieur des terres.

Les côtes landaise et girondine constituent donc un milieu très fragile dont la stabilisation, effectuée au siècle dernier, reste cependant précaire, que ce soit le cordon dunaire littoral ou sa forêt de protection.

## Les POS

### Plans d'Occupation des Sols

Les premiers jugements du Tribunal administratif obtenus par la SEPANSO Landes en 1993 concernaient la nécessité de protéger dans les POS de grands ensembles naturels sensibles : zone humide d'arrière dune à Tarnos (ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), zone humide d'arrière dune à Soustons (ZNIEFF), boisements rivulaires de l'étang de Sanguinet, barthes à Hossegor, et que le "Schéma de cohérence" reprit à son compte.

En avril 1998, le tribunal, suivant les analyses de la SEPANSO Landes, consi-

# son application sur la côte landaise

dérait que le front de mer non encore bâti d'Hossegor, situé dans la bande des 100 mètres, comportant des risques d'ensablement et abritant des espèces végétales rares et protégées, constituait un paysage caractéristique devant être protégé. Dans ce même jugement, le tribunal considérait également que les boisements du "Rey" au bord du lac d'Hossegor, bien que non répertoriés dans le "Schéma de cohérence" en tant que coupure d'urbanisation, devaient être protégés car constituant la dernière coulée verte de cette commune au bord du lac marin (TA Pau, 7/5/98, n° 96706, SEPANSO Landes).

En janvier 1996, à la demande de la SEPANSO Landes, le Tribunal administratif de Pau considérait qu'un milieu dunaire boisé en site classé et dominant le lac de Soustons devait être protégé, comme le précisait le "Schéma de cohérence".

Mais le tribunal avait considéré que le milieu dunaire à "Lehouse" en zone de loisirs dans le POS et accueillant une piste de moto-cross, ne pouvait être considéré comme milieu sensible et donc être protégé. Mais l'ASALDEN ayant fait appel de ce jugement avec le soutien de la SEPANSO Landes, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé, en novembre 1999, que le secteur de "Lehouse", constitué de dunes anciennes aux boisements variés, bien qu'accueillant une piste de moto-cross, devait être protégé au titre de la loi littoral car "partie naturelle de site inscrit" (CAA Bordeaux, 18/11/99, n° 96BX00491, ASALDEN).

Ainsi, dans les communes littorales des Landes et de Gironde, les milieux dunaires anciens boisés et situés en site inscrit doivent donc être protégés.

## Les ZAC

### Zones d'Aménagement Concerté

La ZAC de Port d'Albret, située entre l'étang de Pinsolle, son courant et un étang salé artificiel, couvrait 176 hectares et prévoyait 112.000 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) de construction.

En avril 1994, le Tribunal administratif de Pau, suivant l'analyse de la SEPANSO Landes, considérait que cette ZAC était illégale car portait atteinte à des milieux sensibles composés d'une ZNIEFF (étang de Pinsolle et son courant) et d'une forêt de protection, paysage caractéristique du littoral landais et nécessaire au maintien des équilibres biologiques (TA Pau, 6/4/94, n° 91.1882, SEPANSO Landes). Le Conseil d'Etat le confirmait en appel (CE, 30/4/97, n° 158945, SIPA).

En septembre 1993, dans cette même ZAC, le tribunal avait déjà suivi les analyses de la SEPANSO Landes contre un permis de construire situé au bord de l'étang salé artificiel en considérant qu'un étang salé, fut-il d'origine artificielle, est soumis au principe d'inconstructibilité dans la bande non urbanisée des 100 mètres posé par la Loi littoral (TA Pau, 29/9/93, n° 92.1228 et 1229, SEPANSO Landes).

En mai 1997, toujours dans cette ZAC, le tribunal avait également considéré, comme le démontrait la SEPANSO Landes, que la forêt littorale de protection s'étendait sur une profondeur minimale de 1.000 mètres, qu'elle constituait un paysage caractéristique et était nécessaire aux équilibres biologiques. Un permis délivré dans ce secteur boisé était donc de ce fait illégal (TA Pau, 22/5/97, n° 93.1654, SEPANSO Landes et ASALDEN).

Ainsi, dans les communes littorales des Landes et de Gironde, les boisements littoraux de protection doivent donc être protégés sur une profondeur de 1.000 mètres.

Plus au sud, une autre ZAC projetait un gigantesque complexe golfique dans une forêt de 315 hectares sur les communes d'Ondres et de Labenne avec un parcours de 45 trous, de nombreux tennis, un complexe hôtelier et commercial et un programme immobilier résidentiel de 64.400 m<sup>2</sup> de SHON. Le tribunal avait considéré, comme l'analysait la SEPANSO Landes, que le secteur concerné, bien

que non répertorié comme milieu sensible par le "Schéma de cohérence", mais composé de dunes boisées, de dépressions humides, de cours d'eau, de boisements variés et situé en site inscrit, constituait un espace remarquable devant être strictement protégé (TA Pau, 7/6/94, n° 93.868, SEPANSO Landes). Le Conseil d'Etat le confirmait en appel (CE, 29/7/98, n° 158.543, SIGA).

## CONCLUSION

Ainsi, en plus des grands principes de protection définis par le "Schéma de cohérence" du Préfet des Landes et par celui de la Direction régionale de l'équipement d'Aquitaine, les jugements obtenus ont permis de définir certains milieux naturels à protéger :

- les milieux naturels diversifiés et situés en site inscrit,
- les dunes anciennes boisées et situées en site inscrit,
- les forêts littorales de protection sur une profondeur de 1.000 mètres,
- les rives non urbanisées des étangs salés, même d'origine artificielle (Port d'Albret, Hossegor) inconstructibles sur une profondeur de 100 mètres.

Ce ne sont donc plus les imprécisions des modalités d'application de cette loi que les élus peuvent dorénavant invoquer. Ils ne peuvent désormais s'en prendre qu'à eux-mêmes en autorisant des projets portant atteinte à ces milieux sensibles du littoral landais.

Ainsi, en octobre 1999, la SEPANSO Landes a dû déférer au Tribunal administratif deux permis de construire un village de vacances de 350 chalets et un pôle structurant pour le Club Méditerranée, situés à 500 mètres du rivage dans la forêt de protection de la ZAC de Moliets, alors que les services de l'Etat venaient, eux aussi, de reconnaître la nécessité de protection des boisements littoraux sur une profondeur de 1.000 mètres. ■