



## Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)  
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

*De la Nature et des Hommes*

[www.sepanso40.fr](http://www.sepanso40.fr)



Cagnotte, le 26 mars 2025

**Madame Marion THENET**  
**Commissaire enquêtrice**  
**Communauté de Communes MACS**  
**Service Urbanisme PLUi**  
**Allée des camélias**  
**40231 Saint-Vincent de Tyrosse**

Transmission électronique : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr)

**Objet : Enquête publique préalable à la procédure de modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud**

**Madame la Commissaire enquêtrice,**

Lors de l'enquête à l'origine du PLUi de MACS la SEPANSO qui était intervenue sur un point très particulier, n'avait pas été entendue. Je vous invite à examiner cette demande éclairée de données supplémentaires.

Nous demandons la suppression de l'emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune 40150 Soorts-Hossegor. Cette parcelle appartient à l'ancienne porte-parole bénévole de la Fédération SEPANSO Landes, Sylvie Brossard.

Lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spéieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé ». Cette parcelle a été maintenue sans justification.

La SEPANSO maintient le caractère infondé de cet emplacement réservé instauré depuis 10 ans sans aucun projet.

L'association constate de surcroît que cette parcelle est bien une propriété privée libre de toute contrainte publique, la commune ayant signé successivement un permis de construire (2018), une prorogation de ce permis de construire (2021) et une déclaration d'ouverture de chantier (2022). Tous ces actes étant définitivement opposables et incompatibles avec l'emplacement réservé. La SEPANSO estime qu'un nouveau refus de supprimer cet emplacement réservé marquerait l'existence d'un intérêt sans aucun rapport avec l'intérêt général. La commune ne pouvant à la fois garder un intérêt sur cette parcelle et signer toutes les autorisations pour sa rénovation.

L'emplacement réservé a été pris en 2015 sans aucune enquête publique : un rapport d'une commission d'enquête publique n'est répertorié nulle part, ni à la mairie de Soorts-Hossegor, ni au tribunal administratif de Pau, ni à la Préfecture des Landes ni dans les archives des documents administratifs des Landes.

M. Xavier Gaudio, ancien maire de Soorts-Hossegor, avait justifié cet emplacement par une motivation d'ordre personnel, ce qui s'apparente à un détournement de pouvoir : « *cet emplacement réservé avait été déposé car malgré les relances depuis 2012 de la municipalité précédente et de mon équipe, Mme Brossard n'avait rien fait pour au moins nettoyer son jardin et entretenir sa clôture et faire en sorte que la parcelle ne nuise pas à la sécurité du voisinage* » ( PV d'audition de Xavier Gaudio devant un OPJ le 4 avril 2019)

En 2017 et 2018, M. Xavier Gaudio a ensuite pris l'engagement écrit formel auprès de Sylvie Brossard et de notre association de lever cet emplacement réservé dès lors que la rénovation de la maison de Mme Brossard, détruite par un incendie criminel, serait engagée, ce qui a été fait. Cet engagement public n'a pas été tenu.

La commission d'enquête du PLUi de 2020 était très interrogative sur cet emplacement réservé qui impacte la propriété privée : « *la commission d'enquête s'interroge sur la nécessité d'un emplacement réservé ou de son maintien sur cette parcelle et préconise un complément d'enquête* » (page 213). Aucun complément d'enquête n'a pourtant été effectué et l'emplacement réservé a été maintenu sans justification.

Le 21 juin 2018, postérieurement à l'emplacement réservé, le permis de construire délivré par la mairie de Soorts-Hossegor a rendu juridiquement strictement incompatible le maintien de cet emplacement réservé en tant qu'il obligeait au gel de la parcelle et à la rendre inconstructible. Le 26 mars 2021, le maire actuel, Christophe Vignaud, confirme la destination exclusivement privée de cette parcelle en signant la prorogation du permis de construire pour un an, jusqu'au 21 juin 2022. Le 6 mai 2022, la commune signe la déclaration préalable de travaux, qui autorise Mme Brossard à démarrer les travaux de rénovation en mai 2022 (constat d'huissier).

Si le jugement du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023 a refusé sa suppression ( un appel est en cours à la CAA de Bordeaux), c'est sur la base du considérant n° 14 défendu par le conseil de la MACS et dénué de toute réalité, à savoir l'inclusion de la parcelle AB 204 dans le projet d'aménagement du secteur des Landais : la parcelle AB 204 a toujours été exclue de cet aménagement du secteur des Landais comme le prouvent tous les plans du permis d'aménager en date du 30 août 2022 et l'achèvement officiel du chantier en mai 2024.

La propriétaire, Sylvie Brossard, est une bénévole de l'environnement, d'abord en 2008-2011 pour préserver la dune et la plage sud d'Hossegor contre un projet de bétonisation illégal (décisions de justice au TA de Pau, à la CAA de Bordeaux et au Conseil d'État), puis en tant que porte-parole de la SEPANSO notamment lors du dragage du lac en 2018, période durant laquelle le maire Xavier Gaudio diffuse un message facebook pour lequel il a été condamné pour atteinte à la vie privée par le tribunal judiciaire de Dax.

Les nombreuses actions d'obstruction, de discrimination, de négligence et de mise en danger de la vie d'autrui de la part de la commune envers la propriétaire ont justifié une plainte auprès du Procureur de Dax déposée par Maître Pascual le 20 janvier 2025 et relayée par la presse. La SEPANSO Landes a diffusé en février 2025 un communiqué sollicitant l'intervention de la ministre de la transition écologique, Madame Pannier-Runacher, pour enfin faire cesser cette discrimination politique et cet acharnement envers Madame Brossard.

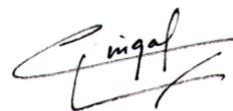
Cet emplacement réservé, totalement vidé de sa substance juridique par le permis de construire, est à l'évidence utilisé depuis 2018 comme outil de rétorsion et de punition personnelle et non pas d'aménagement public.

Il est temps que la MACS, en tant que co-producteur du PLUi, prenne la mesure de cette incohérence juridique flagrante, apparemment inédite dans les annales du droit français et de cette injustice humaine où le maintien de l'emplacement réservé depuis 10 ans, sans aucun projet alors que deux chantiers d'aménagement public se sont déroulés dans sa rue en 2016 et en 2023 constitue un viol manifeste du droit à la propriété tel qu'il est défendu par la CEDH.

Le rapport 2013 du Service Central de Prévention de la Corruption rappelle à juste titre les risques d'atteinte à la probité concernant certaines utilisations de l'emplacement réservé, pris par exemple envers un opposant politique et supprimé par la suite, avec de substantiels bénéfices (page 233 du rapport 2013 du Service Central de Prévention de la Corruption). L'emplacement de cette maison sur la dune face à l'océan est particulièrement rare et très convoité : la vente d'une maison similaire et voisine sur la dune a récemment dépassé les 4,8 M€.

La suppression de cet emplacement réservé doit permettre enfin à Sylvie Brossard de poursuivre la restauration de sa maison et d'en profiter pleinement

Veuillez agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Georges CINGAL  
Président Fédération SEPANSO Landes  
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine  
1581 route de Cazordite – 40300 Cagnotte  
+33 5 58 73 14 53  
[Georges.cingal@orange.fr](mailto:Georges.cingal@orange.fr)  
<http://www.sepanso40.fr>

**P.S. La SEPANSO produira d'autres observations**

**Nous aimerions avoir l'assurance que les articles L.121-3 et L.121-21 du Code de l'urbanisme sont bien respectés. Pour les zones littorales doit être déterminée : « la capacité d'accueil du territoire » concerné, c'est-à-dire le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.**