

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BORDEAUX**

SG

N°1600165

SOCIETE BOUYGUES-IMMOBILIER

Mme Balzamo
Président-rapporteur

M. Vaquero
Rapporteur public

Audience du 16 février 2017
Lecture du 09 mars 2017

68-03

C

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bordeaux

2^{ème} chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 18 janvier 2016, la société Bouygues-Immobilier, représentée par Me Durand, avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 033 236 15 K 0122 en date du 23 novembre 2015 par lequel le maire de la commune de Lège-Cap Ferret a refusé de lui délivrer un permis de construire 12 logements ;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de Lège- Cap Ferret de statuer à nouveau sur sa demande de permis de construire dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir sous astreinte de 1 000 € par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Lège-Cap Ferret la somme de 5 000 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par un mémoire en défense enregistré le 18 juillet 2016, la commune de Lège-Cap Ferret, représentée par le cabinet Noyer-Cazcarra, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la société Bouygues-Immobilier la somme de 5 000 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par un mémoire en réplique enregistré le 7 octobre 2016, la société Bouygues-Immobilier conclut aux mêmes fins, demande que l'astreinte soit portée à 2 000 € par jour de retard et que soit mise à la charge de la commune de Lège-Cap Ferret une somme de 7 500 € en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par un mémoire enregistré le 2 décembre 2016, la commune de Lège-Cap Ferret, conclut aux mêmes fins et par les mêmes moyens.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 16 février 2016 :

- le rapport de Mme Balzamo,
- les conclusions de M. Vaquéro, rapporteur public,
- et les observations de Me Pessey pour la commune de Lège-Cap Ferret.

1. Considérant que par un arrêté du 23 novembre 2015, le maire de la commune de Lège-Cap Ferret a refusé de délivrer à la société Bouygues-Immobilier un permis de construire un bâtiment collectif de 12 logements et un local à vélo, d'une surface de plancher de 915 m², après démolition d'une habitation et de ses deux annexes, sur un terrain situé 39 boulevard de la Plage ; que par la présente requête, la société Bouygues-Immobilier demande l'annulation de cet arrêté ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant qu'aux termes de l'article UA 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Lège-Cap Ferret relatif à « Accès et [la] voirie » : « Voirie : la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publiques : largeur minimale de chaussée : 6 mètres / largeur minimale d'emprise : 12 mètres. S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publiques : largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres / largeur minimale de plate-forme : 6 mètres(...) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères....) de faire aisément demi-tour (rayon minimum : 11 mètres ou T de manœuvre). » ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en litige consiste en l'édification, sur une parcelle de 1909 m² d'un bâtiment d'habitation collective de 12 logements, comprenant un rez-de-chaussée et un étage d'une surface de plancher de 915 m² ; qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet, situé en centre-ville de Lège Cap

Ferret, est desservi par des voies publiques dont les caractéristiques sont suffisantes ; qu'il ressort des pièces de la demande d'autorisation et notamment du plan de masse et du plan du rez-de-chaussée du projet, qu'une fois franchi le portail d'accès à la propriété et l'entrée goudronnée, les automobilistes empruntent un passage couvert situé au rez-de-chaussée du bâtiment, d'une largeur de 5 mètres et menant à l'arrière de la propriété, aux places de stationnement aériennes ; que cette desserte interne des parkings du bâtiment projeté, qui n'a notamment pas pour objet de permettre la circulation d'engins de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article UA 3 précité du règlement du POS sur la voirie ; que, par suite, la société requérante est fondée à soutenir qu'en lui opposant les dispositions précitées du règlement du POS, le maire de Lège-Cap Ferret a commis une erreur d'appréciation ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article UA 7 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière* », du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Lège-Cap Ferret : « *Marges latérales. Toute construction peut être implantée : . soit en ordre continu ; . soit en ordre semi-continu, la distance de la limite séparative non contigüe qui touche une voie étant au moins égale à 4m. . soit en ordre discontinu à une distance des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie au moins égale à 4 m* » ; que le règlement prévoit également s'agissant de la « *Marge de fond d'unité foncière* » que « *Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives qui ne touchent pas une voie au moins égale à 4 m. (...)* » ;

5. Considérant que, pour l'application de ces dispositions, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent ; que la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie ; que la circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans influence sur sa qualification de limite séparative aboutissant aux voies ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de la construction en litige se compose de deux parcelles, cadastrées n° 236 et n° 237 ; que, celles-ci forment entre elles une unité foncière, bordée à l'ouest et au nord-ouest par la parcelle n° 242, à l'est par les parcelles n° 418 et n° 524 et au nord, par la parcelle n° 241 et longée par la rue des Mouettes au sud et par le boulevard de la Plage, à son extrémité sud-est ; que compte tenu de la présence de la rue des Mouettes qui borde au sud le terrain d'assiette du projet ainsi que la parcelle n° 242 limitrophe, la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et cette propriété, doit être regardée, selon la définition rappelée au point 5., comme une limite séparative latérale composée de trois segments ; qu'en particulier, contrairement à ce qui est soutenu en défense, le dernier segment de cette limite ne constitue pas la limite de fond de parcelle de l'unité foncière sur laquelle est envisagé le projet en litige ; que la circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux, est sans influence sur sa qualification de limite séparative latérale ; que, par suite, la société requérante est fondée à soutenir que le maire de Lège-Cap Ferret ne pouvait, sans commettre d'erreur d'appréciation, lui opposer le motif tiré de ce que l'implantation du bâtiment projeté ne respecterait pas la règle de retrait imposée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle ;

7. Considérant qu'aux termes de l'article UA 11 « *Aspect extérieur* » de la section II « *condition de l'utilisation et de l'occupation du sol* » du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Lège-Cap Ferret : « *Les constructions doivent s'intégrer dans le site, respecter le boisement et la topographie du terrain.(...)* » ;

8. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice descriptive et des plans joints à la demande, que le projet en litige consiste, après démolition d'une habitation et de ses annexes, en la construction d'un bâtiment collectif d'habitation, d'un étage, dont la hauteur est limitée à 8 mètres au faitage, implanté en retrait de la rue des Mouettes ; que la zone boisée classée composée d'arbres de haute tige, située en bordure sud de la parcelle, est préservée par le projet ; que si la commune de Lège-Cap Ferret se prévaut du caractère naturel de la parcelle, elle ne démontre pas que cette parcelle serait à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; que si la commune soutient également que cette parcelle représente une ouverture paysagère et visuelle dans un secteur déjà fortement urbanisé, il ressort des pièces de la demande et des photographies produites que l'orientation du projet, ses proportions et son implantation au regard des voies publiques existantes et des bâtiments voisins, et notamment de l'hôtel des Sables limitrophe, permettent de conserver l'esprit paysagé du site et favorisent une insertion dans celui-ci ; qu'enfin, il ne ressort d'aucune des pièces du dossier, et notamment des photographies produites, que le projet serait particulièrement visible depuis le rivage ; que par suite, la société Bouygues est fondée à soutenir que le motif de refus opposé, tiré de ce que le projet ne s'intégrera pas dans le site et méconnaît les dispositions de l'article UA 11 du règlement du POS est entaché d'erreur d'appréciation ;

9. Considérant qu'aux termes de l'article UA 12 du règlement du POS de Lège Cap Ferret : « *Stationnement des véhicules* » : « *le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes, sachant qu'une place correspond à 25 m² (accès compris) : 1. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement, à aménager sur la propriété. 2/ pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 1 place par logement.(...)En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires a stationnement, le constructeur doit s'acquitter de ses obligations : . Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. . Soit par l'aménagement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. (...)* » ;

10. Considérant que la société Bouygues Immobilier invoque par la voie de l'exception, l'illégalité des dispositions précitées du règlement du POS en ce qu'elles font varier les exigences en matière de stationnement lié à l'habitation, selon que le projet concerne des habitations individuelles ou collectives ;

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 174-4 du code de l'urbanisme : « *Les plans d'occupation des sols maintenus provisoirement en vigueur en application des dispositions du présent chapitre ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par le titre V du présent livre. Les dispositions de l'article L. 123-1 dans leur rédaction antérieure au 15 décembre 2000 leur demeurent applicables.(...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 123-1 du même code, dans sa rédaction alors applicable : « *Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. A cette fin, ils doivent : 1° Délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones*

prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les plans d'occupation des sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées. 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature. » ; que l'article R. 123-21 du même code, dans sa rédaction alors applicable, dispose que : « Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. 1° A cette fin, il doit : a) Déterminer l'affectation dominante des sols par zones selon les catégories prévues à l'article R. 123-18 en précisant l'usage principal qui peut en être fait, et s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation ; b) Edicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et autres constructions. 2° Le règlement peut, en outre : a) Edicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ; b) Edicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur ; c) Edicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs ; (...) » ;

12. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les plans d'occupation des sols peuvent délimiter des zones réglementant l'implantation des constructions et la destination de celles-ci, et également édicter des prescriptions relatives aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ; que si, dans ces zones, des motifs d'urbanisme peuvent justifier l'application de règles différentes selon la nature ou la destination des constructions concernées, en tout état de cause, en l'espèce, le règlement du plan, d'une part, prévoit l'application de règles différentes en matière de stationnement pour des constructions ayant la même destination d'habitation, et d'autre part, ne justifie une telle distinction par aucun motif d'urbanisme ; que, par suite, la société requérante est fondée à soutenir que de telles dispositions sont illégales et doivent être écartées ;

13. Considérant que si un permis de construire ne constitue pas un acte d'application de la réglementation d'urbanisme en vigueur et si, par suite, un requérant demandant son annulation ne saurait utilement se borner à soutenir, pour l'obtenir, qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, mais doit faire valoir, en outre, que ce permis méconnaît les dispositions d'urbanisme pertinentes remises en vigueur en application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas au refus de permis de construire, lorsqu'il trouve son fondement dans un document d'urbanisme ; que, dans ce cas, l'annulation ou l'illégalité de ce document d'urbanisme entraîne l'annulation du refus de permis de construire pris sur son fondement, sauf au juge à procéder, le cas échéant, à une substitution de base légale ou de motifs dans les conditions de droit commun ;

14. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le motif de refus de permis de construire opposé à la société Bouygues Immobilier, fondé sur les dispositions illégales de l'article UA 12 du règlement du POS de Lège-Cap Ferret relatives aux règles de stationnement de la zone UA est, par voie de conséquence, entaché d'illégalité, les dispositions du même article UA 12 relatives aux stationnement des habitations individuelles ne pouvant en tout état

de cause lui être substituées ; que, par suite, la société requérante est fondée à soutenir que le maire ne pouvait légalement lui opposer un tel motif de refus ;

15. Considérant qu'aux termes de l'article UA 13 du plan d'occupation des sols de la commune de Lège-Cap Ferret : « *les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes* » ;

16. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de la demande qu'est prévue la suppression de 7 arbres existant sur la parcelle, situés à l'emplacement de l'immeuble projeté et qui ne pouvaient donc être maintenus ; qu'à supposer qu'il résulte des dispositions précitées du règlement du POS que le pétitionnaire doit procéder au remplacement des plantations existantes, il appartenait au maire de prescrire la plantation des quatre arbres manquants dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le respect d'une telle prescription était impossible ; que par suite, la société pétitionnaire est fondée à soutenir que le maire ne pouvait, sans commettre d'erreur d'appréciation, lui opposer le motif tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article UA 13 du règlement du POS ;

17. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société Bouygues-Immobilier est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Lège-Cap Ferret du 23 novembre 2015 ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

18. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-2 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une nouvelle instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé* » ; qu'aux termes de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire* » ; que lorsqu'une juridiction, à la suite de l'annulation d'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, fait droit à des conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint à l'administration de réexaminer cette demande, ces conclusions aux fins d'injonction du requérant doivent être regardées comme confirmant sa demande initiale ; que, par suite, la condition posée par l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme imposant que la demande ou la déclaration soit confirmée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire doit être regardée comme remplie lorsque la juridiction enjoint à l'autorité administrative de réexaminer la demande présentée par le requérant ; que, dans un tel cas, l'autorité administrative compétente doit, sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que le pétitionnaire ne dépose pas une demande d'autorisation portant sur un nouveau projet, réexaminer la demande initiale sur le fondement des dispositions d'urbanisme applicables à la date de la décision annulée, en application de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme ;

19. Considérant que l'exécution du présent jugement d'annulation implique que le maire de Lège Cap Ferret statue à nouveau sur la demande de permis de construire de la société Bouygues-Immobilier ; qu'en application de ce qui a été dit au point précédent, il y a lieu de lui enjoindre, sous réserve que la société pétitionnaire ne dépose pas une demande d'autorisation portant sur un nouveau projet, de réexaminer la demande initiale sur le fondement des dispositions d'urbanisme applicables à la date de la décision annulée, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle cette annulation sera devenue définitive ; que dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

20. Considérant que 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 société Bouygues-Immobilier, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée à ce titre par la commune de Lège-Cap Ferret ; qu'il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune une somme de 1 200 euros à verser à la société Bouygues Immobilier en application des mêmes dispositions ;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de Lège-Cap Ferret du 23 novembre 2015 est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de la commune de Lège-Cap Ferret, sous réserve que la société Bouygues Immobilier ne dépose pas une demande d'autorisation portant sur un nouveau projet, de réexaminer la demande initiale de cette société sur le fondement des dispositions d'urbanisme applicables à la date de la décision annulée dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'annulation de l'arrêté du 23 novembre 2015 sera devenue définitive.

Article 3 : La commune de Lège-Cap Ferret versera à la société Bouygues-Immobilier la somme de 1 200 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la société Bouygues-Immobilier et à la commune de Lège-Cap Ferret.

Délibéré après l'audience du 16 février 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Balzamo, président,
M. Naud, premier conseiller,
M. Roussel, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 9 mars 2017.

Le premier assesseur,

Le président-rapporteur,

G. NAUD

E. BALZAMO

Le greffier,

C. JUSSY

La République mande et ordonne au préfet de la Gironde en ce qui le concerne ou 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier,