

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BORDEAUX**

N°s 0705225,0803443,1000613

SR  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

S.C.I LE TRAPEZE

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Lacau  
Conseiller rapporteur

Le Tribunal administratif de Bordeaux

M. Ferrari  
Rapporteur public

4ème chambre

Audience du 4 janvier 2011  
Lecture du 1er février 2011

68-03-02-01  
68-03-03  
68-03-04-04  
68-06-03-01

Vu, I, sous le n° 0705225, la requête et les pièces complémentaires, enregistrées les 5 décembre 2007 et 9 janvier 2008, présentées pour la SCI LE TRAPEZE, ayant son siège 50 chemin de Camparian à Villenave d'Ornon (33140), par la Selarl Montazeau & Cara ; la SCI LE TRAPEZE demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en date du 13 juillet 2007 par lequel le maire de la commune de Villenave d'Ornon a délivré à la SCI le Clos Sarnesi un permis de construire pour l'édification d'un ensemble résidentiel de 34 logements sis 2 chemin de Sarcignan à Villenave d'Ornon, ensemble la décision du 5 octobre 2007 rejetant son recours gracieux présenté le 26 septembre 2007 ;

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

.....  
Vu, enregistré le 25 avril 2008, le mémoire en défense présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, par Me Bodin, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI LE TRAPEZE à lui verser une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu, enregistrés les 17 et 19 mai 2008, les mémoires présentés pour la société Nexity Georges V Aquitaine, par Me Bernard, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de

la SCI LE TRAPEZE à lui verser une somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu, enregistré le 19 mai 2008, le mémoire présenté pour la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi, par Me Bernard, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI LE TRAPEZE à lui verser une somme de 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu, enregistrés les 21 mai et 7 juin 2008, les mémoires présentés pour la SCI LE TRAPEZE, qui conclut, en outre, au rejet des demandes présentées à son encontre au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu, enregistré le 27 juin 2008, le mémoire présenté pour la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi, qui persiste dans ses conclusions ;

Elle fait valoir, en outre, qu'elle n'est pas le titulaire de l'autorisation, délivrée à la société Nexity Georges V Aquitaine ;

Vu, enregistré le 27 juin 2008, le mémoire présenté pour la société Nexity Georges V Aquitaine, qui persiste dans ses conclusions ;

.....

Vu, enregistré le 24 juillet 2008, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

.....

Vu, enregistré le 8 novembre 2008, le mémoire présenté pour la société Nexity Georges V Aquitaine, tendant, en outre, à ce qu'il soit donné acte à la société requérante de son désistement ;

.....

Vu, enregistré le 8 novembre 2008, le mémoire présenté pour la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi, qui persiste dans ses conclusions par les mêmes motifs ;

Vu, enregistré le 13 novembre 2008, le mémoire présenté pour la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi et la société Nexity Georges V Aquitaine qui persistent dans leurs conclusions ;

.....

Vu, enregistrés les 10 et 11 décembre 2008, les mémoires présentés pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

.....  
Vu, enregistré le 19 décembre 2008, le mémoire présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, qui conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire et porte à 4 500 euros la somme demandée au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;  
.....

Vu, enregistré le 7 septembre 2009, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;  
.....

Vu, enregistré le 30 juin 2010, le mémoire présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, qui conclut aux mêmes fins que ses précédents mémoires ;  
.....

Vu l'ordonnance en date du 8 septembre 2010 fixant la clôture de l'instruction au 15 octobre 2010, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu la lettre en date du 7 décembre 2010, informant les parties, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le jugement à intervenir est susceptible d'être fondé sur un moyen soulevé d'office ;

Vu, II, sous le n° 0803443, la requête et les pièces complémentaires enregistrées les 24 juillet et 16 août 2008, présentées pour la SCI LE TRAPEZE, ayant son siège 50 chemin de Camparian à Villenave d'Ornon (33140), par la Selarl Montazeau & Cara ; la SCI LE TRAPEZE demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir le permis modificatif délivré le 28 mai 2008 à la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi par le maire de la commune de Villenave d'Ornon pour l'édification d'un ensemble résidentiel de 34 logements sis chemin Camparian à Villenave d'Ornon ;

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

Vu, enregistré le 10 décembre 2008, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions par les mêmes moyens ;

Vu l'ordonnance en date du 8 juin 2009 fixant la clôture de l'instruction au 7 septembre 2009, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu, enregistré le 31 août 2009, le mémoire en défense présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, par Me Bodin, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI LE TRAPEZE à lui verser une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article

L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu, enregistré le 7 septembre 2009, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

Elle fait valoir, en outre, qu'elle n'a pas méconnu les prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

Vu, enregistré le 29 juillet 2010, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

.....  
Vu l'ordonnance en date du 8 septembre 2010 fixant la clôture de l'instruction au 15 octobre 2010, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu, enregistré le 14 octobre 2010, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

.....  
Vu, enregistré le 15 octobre 2010, le mémoire présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, qui conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire et porte à 5 000 euros la somme demandée au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu, III, sous le n° 1000613, la requête et les pièces complémentaires enregistrées les 17 février, 3 mars et 20 mars 2010, présentées pour la SCI LE TRAPEZE, ayant son siège 50 chemin de Camparian à Villenave d'Ornon (33140), par la Selarl Montazeau & Cara ; la SCI LE TRAPEZE demande au tribunal :

Vu la lettre en date du 7 décembre 2010, informant les parties, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le jugement à intervenir est susceptible d'être fondé sur un moyen soulevé d'office ;

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en date du 18 décembre 2009 par lequel le maire de la commune de Villenave d'Ornon a délivré à la SCI le Clos Sarnesi un permis de construire pour l'édification d'un ensemble résidentiel de 25 logements sis 2 chemin de Sarcignan à Villenave d'Ornon ;

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

.....  
Vu, enregistré le 22 juin 2010, le mémoire en défense présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, par Me Bodin, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la

SCI LE TRAPEZE à lui verser une somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu, enregistré le 29 juillet 2010, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

.....  
Vu l'ordonnance en date du 8 septembre 2010 fixant la clôture de l'instruction au 15 octobre 2010, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu, enregistré le 14 octobre 2010, le mémoire présenté pour la SCI LE TRAPEZE, qui persiste dans ses conclusions ;

.....  
Vu, enregistré le 15 octobre 2010, le mémoire présenté pour la commune de Villenave d'Ornon, qui conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire et porte à 5 000 euros la somme demandée au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu les arrêtés et la décision attaqués ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu le plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 4 janvier 2011 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller ;

- les observations de Me Rodriguez pour la Selarl Montazeau & Cara, pour la SCI LE TRAPEZE ;

- les observations de Me Bodin pour la commune de Villenave d'Ornon ;

- et les conclusions de M. Ferrari, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à Me Rodriguez pour la SCI LE TRAPEZE et à Me Bodin pour la commune de Villenave d'Ornon ;

Considérant que les requêtes de la SCI LE TRAPEZE enregistrées sous les n°s 0705225, 0803443 et 1000613, dirigées contre l'arrêté en date du 13 juillet 2007 par lequel le maire de la commune de Villenave d'Ornon a autorisé la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi à construire un ensemble résidentiel de 34 logements sis 2 chemin de Sarcignan, contre la décision du 5 octobre 2007 rejetant son recours gracieux, contre le permis modificatif délivré le 28 mai 2008 et contre le nouveau permis accordé le 18 décembre 2009 pour l'édification d'un ensemble de 25 logements sur la même parcelle, ont fait l'objet d'une instruction commune et présentent à juger des questions connexes ; qu'il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul jugement ;

*Sur les conclusions dirigées contre les arrêtés du 13 juillet 2007 et 28 mai 2008 et contre la décision du 5 octobre 2007 ;*

Considérant qu'en délivrant à la SCI le Clos Sarnesi, le 18 décembre 2009, postérieurement à l'introduction des requêtes n°s 0705225 et 0803443, un nouveau permis de construire sur le même terrain, le maire de Villenave d'Ornon a implicitement mais nécessairement rapporté le permis initial du 13 juillet 2007 et le permis modificatif du 28 mai 2008 ; que ces retraits, qui n'ont pas été contestés en tant que tels, sont devenus définitifs ; qu'ainsi, les conclusions de la SCI LE TRAPEZE dirigées contre ces arrêtés et contre la décision du 5 octobre 2007 rejetant son recours gracieux sont devenues sans objet ; qu'il n'y a pas lieu d'y statuer ;

*Sur les conclusions dirigées contre l'arrêté du 18 décembre 2009 :*

Considérant, en premier lieu, que le projet architectural défini par l'article L. 431-2 du code de l'urbanisme comprenait les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-10 du même code, en particulier une notice précisant les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître les plantations à conserver ou à créer ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'il n'appartenait pas au pétitionnaire de produire à l'appui de sa demande de permis une note spécifique à l'effet de justifier de la compatibilité du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, qui ne sont d'ailleurs pas directement opposables aux demandes d'autorisation de construire ; qu'en tout état de cause, la société requérante ne précise pas en quoi les constructions litigieuses seraient incompatibles avec ces orientations ;

Considérant, en troisième lieu, qu'en vertu de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 du même code sont applicables dans les territoires dotés d'un plan d'un plan local d'urbanisme ; qu'aux termes de l'article R. 111-21 dans sa rédaction applicable en l'espèce : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ; que le premier alinéa de l'article 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux dispose : « La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ; que selon l'article UDM 11 du règlement applicable à la zone concernée : « Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de

voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant, de la volumétrie des toitures (...) » ; que ces dispositions ont le même objet que celles de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres ; que, dès lors, c'est au regard des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de l'arrêté attaqué ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les deux bâtiments litigieux, implantés face à un hôtel en R+3 et à un restaurant à l'enseigne « Mac Donald », à proximité d'un futur ensemble résidentiel de soixante-neuf logements, porteraient atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants de cette zone urbaine de tissu diversifié, sans caractère particulier, ou ne s'intégreraient pas à la séquence de voie dans laquelle ils s'insèrent, laquelle comporte des bâtiments édifiés de façon discontinue et des façades décalées ; qu'ainsi, en autorisant ces constructions, le maire n'a pas méconnu les dispositions susmentionnées ou commis d'erreur d'appréciation ;

Considérant, en quatrième lieu, que le moyen tiré, sans autres précisions sur les dispositions législatives ou réglementaires qui auraient été méconnues, de ce que le projet litigieux entraînerait une division foncière de la parcelle cadastrée section CO n° 619, matérialisée par les clôtures édifiées sur le terrain, alors qu'il n'est pas contesté que ces clôtures sont destinées à préserver les vestiges de l'aqueduc et à garantir la sécurité des visiteurs, manque en fait et doit, en tout état de cause, être écarté ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que la superficie affectée aux espaces verts et plantations s'élève à 1 382 m<sup>2</sup> et représente 41 % de la surface du terrain ; qu'ainsi, les prescriptions de l'article UDM13 du plan local d'urbanisme imposant un seuil de 35 % n'ont pas été méconnues ;

Considérant, en sixième lieu, que la présence d'une nappe phréatique peu profonde sous le terrain d'assiette du projet ne nécessitait pas à elle seule la consultation des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet était situé dans une zone de servitude instituée en application de l'article L. 211-12 du code de l'environnement ; qu'il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que les prescriptions de l'arrêté litigieux relatives au rejet des eaux usées et des eaux pluviales seraient insuffisantes pour la protection de cette nappe, nonobstant la création d'un parking souterrain et qu'ainsi, le permis aurait été accordé en violation des dispositions des articles 3 à 5 de la Charte de l'environnement ou de celles de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; enfin, que la parcelle en cause ne fait pas l'objet d'une inscription dans une zone spécifique du plan prévention du risque inondation ;

Considérant, en septième lieu, qu'aux termes de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements » ; qu'il est constant que les constructions litigieuses comprennent dix logements locatifs sociaux, pour lesquels l'article 12 du plan local d'urbanisme n'exige, au maximum, conformément aux dispositions précitées du code de l'urbanisme, qu'une place de stationnement par unité quelle que soit la superficie hors œuvre nette des appartements ; que les quinze autres logements comprennent, d'une part, douze unités nécessitant en vertu de l'article UDM12 et compte tenu de leur surface hors d'œuvre nette, la réalisation de dix-huit places, d'autre part, trois unités devant

être assorties de la création de trois emplacements ; que, dès lors, le moyen tiré de l'insuffisance du nombre de places de stationnement manque en fait ;

Considérant, enfin, que le permis litigieux n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 425-1 du code de l'urbanisme aux termes desquelles : « Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire (...) tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente. » ; que, par suite, la société requérante ne peut utilement se prévaloir ni de ces dispositions, ni de celles de l'article R. 425-1 du même code relatives aux projets situés dans le champ de visibilité édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SCI LE TRAPEZE n'est pas fondée à demander l'annulation du permis de construire délivré le 18 décembre 2009 à la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi ;

*Sur les autres conclusions :*

Considérant que si la commune de Villenave d'Ornon a entendu solliciter l'infliction de l'amende prévue par les dispositions de l'article R. 741-12 du code de justice administrative, cette faculté constituant un pouvoir propre du juge, de telles conclusions ne peuvent être accueillies ;

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 commune de Villenave d'Ornon, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes que la SCI LE TRAPEZE demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner, sur le même fondement, la société requérante à verser la somme de 1 000 euros, d'une part à la commune de Villenave d'Ornon, d'autre part, à la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi ; qu'il n'y a pas lieu, en revanche, de faire droit aux conclusions de la société Nexity Georges V Aquitaine présentées au même titre ;

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions de la SCI LE TRAPEZE dirigées contre les arrêtés des 13 juillet 2007 et 28 mai 2008 et contre la décision du 5 octobre 2007 du maire de Villenave d'Ornon.

Article 2 : Le surplus des conclusions des requêtes de la SCI LE TRAPEZE est rejeté.

Article 3 : La SCI LE TRAPEZE versera, d'une part, à la commune de Villenave d'Ornon, d'autre part, à la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi une somme de 1 000 euros au titre l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la société Nexity Georges V Aquitaine présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI LE TRAPEZE, à la commune de Villenave d'Ornon, à la société Nexity Georges V Aquitaine et à la SCI Villenave d'Ornon-Le Clos Sarnesi.

Délibéré après l'audience du 4 janvier 2011, à laquelle siégeaient :

M. Larroumec, président,  
M. Watrin, premier conseiller,  
Mme Lacau, premier conseiller,

Lu en audience publique le 1<sup>er</sup> février 2011.

Le conseiller rapporteur,

Le président,

M. LACAU

P. LARROUMEC

Le greffier,

I. MONTANGON

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,



