

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

N° 99-1655, 99-1665, 99-1813, 99-1815

La SEPANSO-Landes
Association "les amis de la terre"

Mme Buret Pujol,
rapporteur

M. Etienvre,
commissaire du gouvernement

Audience du 14 juin 2001
Lecture du 28 juin 2001

Nature de l'affaire : 200202
Urbanisme et aménagement - permis de
construire et autres questions

BL

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PAU

(2ème chambre)

Vu 1°) la requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Pau le 3 novembre 1999 sous le numéro n° 99-1655, présentée par la SEPANSO-Landes ayant son siège social 1581 route de Cazordite à Cagnotte (40300) ;

La requérante demande que le tribunal prononce l'annulation de l'arrêté en date du 13 octobre 1999 par lequel le préfet des Landes a délivré au syndicat mixte de Moliets un permis de construire pour l'édification d'équipements structurants d'un village de vacances édifiés par la SA Club Méditerranée ainsi que la condamnation de l'Etat à lui verser la somme de 1651 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 20 mars 2000 présenté pour le syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique concerté de Moliets-et-Mâa qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SEPANSO-Landes à lui verser la somme de 15 000 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 6 avril 2000 présenté par le préfet des Landes qui conclut au rejet de la requête ;

.....
Vu le mémoire en défense complémentaire enregistré comme ci-dessus le 24 juillet 2000 présenté par le préfet des Landes qui demande au tribunal de constater que la requête est devenue sans objet ;
.....

Vu 2°) la requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Pau le 5 novembre 1999 sous le numéro n° 99-1665, présentée par la SEPANSO-Landes ayant son siège social 1581 route de Cazordite à Cagnotte (40300) ;

La requérante demande que le tribunal prononce l'annulation de l'arrêté en date du 14 octobre 1999 par lequel le maire de la commune de Moliets et Mâa a délivré à la SA Club Méditerranée un permis de construire pour l'édification d'un village de vacances ainsi que la condamnation de la commune à lui verser la somme de 1 440 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;
.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 10 avril 2000 présenté pour la SA Club Méditerranée qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SEPANSO-Landes à lui verser la somme de 15 000 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 13 avril 2000 présenté par la commune de Moliets et Mâa qui conclut au rejet de la requête ;
.....

Vu le mémoire en défense complémentaire enregistré comme ci-dessus le 5 juillet 2000 présenté par la commune de Moliets et Mâa qui demande au tribunal de constater que la requête est devenue sans objet ;
.....

Vu 3°) la requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Pau le 10 décembre 1999 sous le numéro 99-1813 présentée pour l'association "Les amis de la terre des Landes", ayant son siège social 24 boulevard de Candau à Mont de Marsan (40000) ;

La requérante demande que le tribunal prononce l'annulation de l'arrêté en date du 14 octobre 1999 par lequel le maire de la commune de Moliets et Mâa a délivré à la SA Club Méditerranée un permis de construire pour l'édification d'un village de vacances ainsi que la condamnation de la commune de Moliets et Mâa à lui verser la somme de 8 000 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;
.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 10 avril 2000 présenté pour la SA Club Méditerranée qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SEPANSO-Landes à lui verser la somme de 15 000 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 13 avril 2000 présenté par la commune de Moliets et Mâa qui conclut au rejet de la requête ;

.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 5 juillet 2000 présenté par la commune de Moliets et Mâa qui demande au tribunal de constater que la requête est devenue sans objet ;

.....

Vu le mémoire en réplique enregistré comme ci-dessus le 8 juin 2001 présenté par l'association "les amis de la terre de Landes" qui persiste dans ses conclusions et demande en outre que la commune soit condamnée à lui verser la somme de 15 000 F au titre des frais irrépétibles ;

.....

Vu, 4°) la requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Pau le 10 décembre 1999 sous le numéro n° 99-1815, présentée pour l'association "Les amis de la terre des Landes" ayant son siège social 24 boulevard de Candau à Mont de Marsan (40000) ;

La requérante demande que le tribunal prononce l'annulation de l'arrêté en date du 13 octobre 1999 par lequel le préfet des Landes a délivré au syndicat mixte de Moliets un permis de construire pour l'édification d'équipements structurants d'un village de vacances édifiés par la SA Club Méditerranée ainsi que la condamnation de l'Etat à lui verser la somme de 8 000 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 20 mars 2000 présenté pour le syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique concerté de Moliets-et-Mâa qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SEPANSO-Landes à lui verser la somme de 15 000 F au titre de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

.....

Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 6 avril 2000 présenté par le préfet des Landes qui conclut au rejet de la requête ;

.....
Vu le mémoire en défense enregistré comme ci-dessus le 24 juillet 2000 présenté par le préfet des Landes qui demande au tribunal de constater que la requête est devenue sans objet ;
.....

Vu le mémoire en réplique enregistré comme ci-dessus le 8 juin 2001 présenté pour l'association "les amis de la terre de Landes" qui persiste dans ses conclusions et demande en outre que la commune soit condamnée à lui verser la somme de 15 000 F au titre des frais irrépétibles ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu la demande préalable ;

Vu la décision du bureau d'aide juridictionnelle en date du 23 mars 2000 rejetant à l'association "les amis de la terre des Landes" le bénéfice de l'aide juridictionnelle ;

Vu l'avis d'audience adressé aux parties le 25 mai 2001 et portant signification de la clôture d'instruction trois jours avant la date d'audience en application de l'article R. 613-2 du code de justice administrative et la mention selon laquelle, en application de R. 613-3 du même code, les mémoires produits après cette date ne seraient pas examinés par le Tribunal ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 14 juin 2001 le rapport de Mme Buret Pujol, conseiller, les observations de M. Dufau, représentant la SEPANSO-Landes, celles de M. Bajou, représentant le préfet des Landes, celles de Me Lyon Caen, avocat au barreau de Paris, représentant le syndicat mixte de Moliets, celles de Me Drago, avocat au barreau de Paris, représentant la société Club Méditerranée, et les conclusions de M. Etienvre, commissaire du gouvernement ;

Considérant que les requêtes n° 99-1665 et n° 99-1813 sont dirigées contre l'arrêté en date du 14 octobre 1999 par lequel le maire de la commune de Moliets et Mâa a autorisé la SA Club Méditerranée à construire un village de vacances de 353 chalets dans la ZAC de Moliets et Mâa ; que les requêtes n° 99-1655 et n° 99-1815 sont dirigées contre l'arrêté en date du 13 octobre 1999 par lequel le préfet des Landes a autorisé le syndicat mixte de Moliets et Mâa à construire les équipements structurants de ce village de vacances ; qu'elles ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

Sur les conclusions tendant au non lieu à statuer :

Considérant que, par jugement de ce jour, le tribunal de céans a annulé l'arrêté en date du 19 mai 2000 par lequel le maire de la commune de Moliets et Mâa avait autorisé la SA Club Méditerranée à construire un village de vacances de 353 chalets ainsi que l'arrêté en date du 19 mai 2000 par lequel le préfet des Landes avait autorisé le syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique concerté de Moliets et Mâa à construire les équipements structurants de ce village ; que, dès lors, les arrêtés en date des 13 et 14 octobre 1999 n'ayant été ni abrogés ni retirés, il y a lieu de statuer sur les demandes présentées par la SEPANSO-Landes et l'association "Les amis de la terre des Landes" ;

Sur la légalité des décisions attaquées :

Considérant que la SA Club Méditerranée a projeté de construire un village de vacances sur la zone d'aménagement concertée de la commune de Moliets et Mâa ; que le projet consiste en l'édification de 353 chalets sur l'ilôt UZBi et de leurs équipements structurants sur l'ilôt UZBg de ladite zone ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance par les décisions litigieuses des dispositions de l'alinéa I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme :

Considérant qu'aux termes de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme : "I. L'extension de l'urbanisation doit se réaliser, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

Considérant que la circonstance que l'urbanisation de la zone d'aménagement concertée située à environ 2,5 km du bourg de la commune de Moliets et Mâa serait en grande partie achevée n'est pas de nature à pouvoir faire considérer l'ensemble de cette zone comme une agglomération ; que le lotissement situé sur l'ilôt UZBf ne constitue ni une agglomération, ni un village au sens des dispositions de l'article L. 146-4-I précité et qu'enfin les parcelles sur lesquelles les constructions sont projetées ne sont pas en continuité avec les autres parcelles urbanisées à la date des décisions attaquées ; qu'ainsi les conditions posées par l'article L. 146-4-I précité n'étaient pas remplies ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance par les décisions litigieuses des dispositions de l'alinéa II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme :

Considérant qu'aux termes du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme : "L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignée à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département...Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord." ;

Considérant, d'une part, que les terrains d'assiette des constructions projetées, bien qu'ils soient séparés du rivage par un cordon dunaire, ne sont éloignés du bord de mer que de 600 m environ ; qu'ils doivent en conséquence, compte tenu de la configuration des lieux, être regardés comme espace proche du rivage au sens des dispositions de la loi ;

Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier que les permis de construire autorisent sur les îlots UZBi et UZBg du plan d'aménagement de la zone de Moliets-Mâa la construction de 353 chalets d'une surface hors oeuvre nette de 9 417 m² et de leurs équipements structurants d'une surface hors oeuvre nette de 8 927 m² soit une SHON totale de 18 344 m² ; qu'une telle opération ne peut, eu égard à son implantation et à son importance, être regardée comme une extension limitée de l'urbanisation et ne satisfait donc pas à l'exigence posée par le II de l'article L. 146-4 précité en ce qui concerne toute urbanisation dans un espace proche du rivage ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les arrêtés en date des 13 et 14 octobre 1999 autorisant respectivement la construction de 353 chalets et des équipements structurants sont entachés d'illégalité ;

Sur l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative

Considérant qu'aux termes de l'article L 761-1 du code de justice administrative : "Dans toutes les instances devant les tribunaux administratifs et les cours administratives d'appel, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.";

Considérant qu'il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de condamner l'Etat à verser à l'association "les amis de la terre des Landes" la somme de 5 000 F et à la SEPANSO-Landes la somme de 1 651 F au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de condamner la commune de Moliets et Mâa à verser à l'association "les amis de la terre des Landes" la somme de 5 000 F et à la SEPANSO-Landes la somme de 1 440 F au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté en date du 13 octobre 1999 par lequel le préfet des Landes a délivré au syndicat mixte de Moliets-Mâa un permis de construire pour l'édification des équipements structurants est annulé.

Article 2 : L'arrêté en date du 14 octobre 1999 par lequel le maire de la commune de Moliets a délivré à la société Club Méditerranée un permis de construire pour l'édification de 353 chalets est annulé.

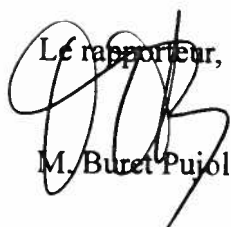
Article 3 : L'Etat versera à l'association "les amis de la terre des Landes" la somme de 5000 F (cinq mille francs) et à la SEPANSO-Landes la somme de 1651 F (mille six cent cinquante et un francs) au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens.

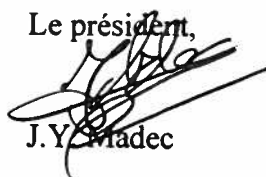
Article 4 : La commune de Moliets et Mâa versera à l'association "les amis de la terre des Landes" la somme de 5 000 F (cinq mille francs) et à la SEPANSO-Landes la somme de 1 440 F (mille quatre cent quarante francs) au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens.

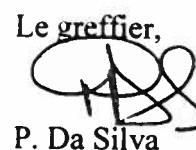
Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association "les amis de la terre des Landes", à la SEPANSO-Landes, au syndicat mixte de Moliets et Mâa, à la SA Club Méditerranée, au département des Landes, à la commune de Moliets et Mâa et au ministre de l'équipement, du transport et du logement. Copie pour information sera transmise au préfet des Landes.

Délibéré à l'issue de l'audience, en séance où siégeaient M. Madec, président, Mme Buret Pujol et M. Godbillon, conseillers, assistés de Mme Da Silva, greffier.

Lu en audience publique le 28 juin 2001.

Le rapporteur,

 M. Buret Pujol

Le président,

 J. Y. Madec

Le greffier,

 P. Da Silva

La République mande et ordonne au ministre de l'équipement, du transport et du logement en ce qui le concerne et 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme :
 Le greffier,


 P. Da Silva