

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PAU**

Nos 1100112,1200521

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Anne-Marie MOGAN et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Buret-Pujol
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Pau

Mme Butéri
Rapporteur public

(2ème Chambre)

Audience du 26 mars 2013

Lecture du 9 avril 2013

68-03

I. Vu la requête n° 1100112, enregistrée le 18 janvier 2011, présentée par Me Wattine, avocat au barreau de Bayonne, pour Mme Anne-Marie MOGAN, demeurant 27 rue d'Aulan à Dax (40100), M. Jacques BANCONS, demeurant 4 avenue de la Fontaine Trespoey à Pau (64000), M. Claude CALLIOT, demeurant Route de Pontonx à Mugron (40250), Mme Marie-Claude GAINZA, demeurant Route des Monts à Saint-Geours de Maremne (40230), M. Bernard BONNAN, demeurant 1300 route des Acacias à Riviere Saas et Gourby (40180), M. Albert LATRILLE, demeurant 40 rue de Thore à Mugron (40250), Mme Anne MUNIER, demeurant Avenue de la Châtaigneraie Rés. Arago 2 à Pessac (33600), Mme Suzel MUNIER, demeurant 12 rue Paul Claudel à Passage d'Agen (47250), Mme Julie TOULOUSE, demeurant 84 avenue des Lilas à Pau (64000) ; Mme MOGAN et autres demandent au tribunal :

- d'annuler l'arrêté du maire de la commune de Soorts-Hossegor ayant, le 29 juillet 2010, délivré à la commune de Soorts-Hossegor un permis de construire un bâtiment destiné à abriter des locaux associatifs, ensemble la décision implicite rejetant leur recours gracieux présenté le 25 septembre 2010 ;

- d'enjoindre à la commune de Soorts-Hossegor, dans un délai de trois mois suivant la notification du jugement à venir, d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme afin de classer la parcelle AB3 au lieudit Plage Nord en zone N ;

- de mettre à la charge de la commune de Soorts-Hossegor une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu la décision attaquée ;

Vu, enregistrée le 13 avril 2011, l'intervention, présentée par l'association Société Pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud Ouest (SÉPANSO), section Landes ; l'association demande qu'il soit fait droit aux conclusions de la requête n° 1100112 par les mêmes moyens que ceux exposés par les requérants ;

.....

Vu enregistré le 10 août 2011 l'intervention présentée par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Côte Basque ; le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Côte Basque demande qu'il soit fait droit aux conclusions de la requête n° 1100112, par les mêmes moyens que ceux qui y sont exposés ;

.....

Vu le mémoire en défense, enregistré le 16 janvier 2012 présenté par Me Etchegaray, avocat au barreau de Bayonne, pour la commune de Soorts-Hossegor qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation des requérants et des intervenants à lui verser la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu l'ordonnance en date du 10 mai 2012 fixant la clôture d'instruction au 10 juillet 2012 à 12 h 00, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 9 juillet 2012, présenté pour Mme MOGAN, M. BANCONS, M. CALLIOT, Mme GAINZA, M. BONNAN, M. LATRILLE, Mme MUNIER, Mme MUNIER et Mme TOULOUSE qui maintiennent leurs conclusions ;

.....

Vu le mémoire, enregistré le 27 juillet 2012, présenté pour la commune de Soorts-Hossegor qui maintient ses conclusions ;

.....

Vu l'ordonnance en date du 25 février 2013 fixant la réouverture de l'instruction, en application des articles R. 613-1 du code de justice administrative ;

II. Vu la requête n° 1200521, enregistrée le 15 mars 2012, présentée par Me Wattine, avocat au barreau de Bayonne, pour Mme Anne-Marie MOGAN, demeurant 27 rue d'Aulan à Dax (40100), M. Jacques BANCONS, demeurant 4 avenue de la Fontaine Trespoey à Pau (64000), M. Claude CALLIOT, demeurant Route de Pontonx à Mugron (40250), Mme Marie Claude GAINZA, demeurant Route des Monts à Saint-Geours de Maremne (40230), M. Bernard BONNAN, demeurant 1300 route des Acacias à Rivière Saas et Gourby (40180), M. Albert LATRILLE, demeurant 40 rue de Thore à Mugron (40250), Mme Anne MUNIER, demeurant Avenue de la Châtaigneraie Rés. Arago 2 à Pessac (33600), Mme Suzel MUNIER, demeurant 12 rue Paul Claudel à Passage D'agen (47250), Mme Julie TOULOUSE, demeurant 84 avenue des Lilas à Pau (64000), et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Côte Basque ; Mme MOGAN et autres demandent au tribunal :

- d'annuler l'arrêté du maire de la commune de Soorts-Hossegor en date du 27 juin 2011 délivrant à la commune de Soorts-Hossegor un permis de construire modificatif du permis de construire initial du 29 juillet 2010 autorisant la construction d'un bâtiment abritant des locaux associatifs ;

- de condamner la commune de Soorts-Hossegor à leur verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu enregistré le 29 mai 2012 l'intervention, présentée par l'association Société Pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud Ouest (SÉPANSO), section Landes ; elle demande qu'il soit fait droit aux conclusions de la requête n° 1200521 par les mêmes moyens que ceux exposés par les requérants ;

Vu enregistré le 13 février 2013 le mémoire présenté par Me Etchégaray, avocat au barreau de Bayonne, pour la commune de Soorts-Hossegor qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation des requérants à lui verser la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu le mémoire, enregistré le 4 mars 2013, présenté pour la commune de Soorts-Hossegor qui maintient ses conclusions par les mêmes moyens ;

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 26 mars 2013 :

- le rapport de Mme Buret Pujol ;

- les conclusions de Mme Butéri, rapporteur public ;

- et les observations de Me Wattine, avocat au barreau de Bayonne pour les requérants et Me Dauga, pour la SCP Etchegaray, avocat au barreau de Bayonne, pour la commune de Soorts-Hossegor ;

1. Considérant que les requêtes n° 1100112 et n° 1200521 concernent une même affaire ; qu'il y a lieu de les joindre pour y statuer par un même jugement ;

Sur les interventions :

En ce qui concerne les interventions de l'association SEPANSO des Landes :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'association SEPANSO des Landes a notamment pour objet, selon ses statuts, de sauvegarder, dans le département des Landes, « *la faune et la flore naturelles en même temps que le milieu dont elles dépendent, ainsi que le cadre de vie* » ; qu'eu égard à cette partie de son objet, l'association SEPANSO des Landes qui a intérêt à intervenir contre le permis de construire initial en date du 27 juillet 2010 délivré pour la construction de locaux associatifs sur un terrain proche du littoral, a également intérêt à intervenir contre le permis de construire modificatif en date du 27 juin 2011 ; que son intervention doit donc être admise ;

En ce qui concerne l'intervention du Syndicat des copropriétaires de la Résidence Côte Basque :

3. Considérant que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Côte Basque, gestionnaire d'une résidence édifiée sur le terrain voisin du terrain d'assiette du projet, a intérêt à demander l'annulation du permis de construire initial du 29 juillet 2010 ainsi que du permis de construire modificatif du 26 juin 2011 ; que son intervention doit donc être admise ;

Sur les fins de non recevoir opposées par la défense :

En ce qui concerne l'intérêt à agir des requérants :

4. Considérant que, comme indiqué au point 3, le terrain d'assiette du projet litigieux se situe sur une parcelle voisine de la résidence Côte Basque où résident les requérants ; que le projet a pour objet la construction d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette de 462 m² ; que même si la construction sera en partie enterrée dans la dune, son toit sera en tout état de cause visible de l'extérieur, tant de l'avenue des hippocampes qu'il domine d'un mètre, que de la plage, dès lors que, de ce côté, sa façade s'élève à 4,30 m ; qu'eu égard à l'importance du projet, les requérants ont intérêt à agir contre les décisions litigieuses qui autorisent sa réalisation ;

En ce qui concerne la tardiveté des conclusions dirigées contre le permis de construire modificatif du 27 juin 2011 :

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire (...) court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.* » ; qu'aux termes de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme : « *Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier.* » ;

6. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis de construire modificatif du 27 juin 2011 ait été affiché sur le terrain d'assiette du projet ; qu'en l'absence d'affichage, les délais de recours contre cette décision n'ont pas commencé à courir ; que, dès lors, la requête n'était pas tardive, si bien que la fin de non recevoir doit être écartée ;

Sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire modificatif délivré le 27 juin 2011 :

7. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.* » ; qu'aux termes de l'article R. 431-26 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre : a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants ; b) Ou la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis.* » ;

8. Considérant qu'il résulte de ces dispositions, pour l'application desquelles le législateur n'a prévu aucune exception, que lorsque la commune, bénéficiaire d'un permis de construire, est elle-même propriétaire d'un parc public de stationnement pouvant desservir le projet autorisé, elle doit circonscrire et réserver dans ce parc un espace spécialement dédié aux aires de stationnement rendues nécessaires par son projet ;

9. Considérant qu'aux termes de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme de la commune de Soorts-Hossegor : « *Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir : (...) – pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de construction...* » ;

10. Considérant qu'il est constant que le nombre de places de stationnement à réaliser, en application des dispositions précitées de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme, devait être de dix-huit, correspondant à 277 m² (462 x 60 %), soit 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction ; que le permis de construire initial en date du 29 juillet 2010 ne prévoyait pas de places de stationnement en méconnaissance des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme et de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme ;

11. Considérant que lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif, dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises ;

12. Considérant que le 27 juin 2011, la commune de Soorts-Hossegor a obtenu un permis de construire modificatif pour l'attribution de 18 places de stationnement dans le parking dont elle est propriétaire à proximité du terrain d'assiette du projet litigieux et qui est situé sur le front de mer de la plage Nord ;

13. Considérant, toutefois, que la commune ne justifie pas, pour les places qu'elle ne peut construire sur le terrain d'assiette de son projet, avoir réservé, aux usagers du futur local, 18 places précisément localisées dans ce parc public ; que, par suite, le permis de construire modificatif, qui méconnaît les dispositions combinées de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme et de l'article UB 12 de son plan local d'urbanisme, est entaché d'erreur de droit ;

14. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à en demander l'annulation ;

Sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 29 juillet 2010 :

15. Considérant que, dès lors que le permis de construire modificatif en date du 27 juin 2011 est illégal, il n'a pu régulariser l'illégalité entachant le permis de construire initial du 29 juillet 2010, dès l'instant où ce permis ne prévoyait, comme indiqué au point 10 du présent jugement, aucun emplacement de stationnement réservé au projet autorisé ; qu'il suit de là que le permis de construire du 29 juillet 2010 encourt également l'annulation ;

16. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation du permis de construire initial du 29 juillet 2010 ainsi que du permis de construire modificatif du 27 juin 2011 ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

17. Considérant que le présent jugement qui annule les décisions litigieuses par le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme et de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme, n'implique pas, en tout état de cause, la modification du plan local d'urbanisme afin de classer en zone N la parcelle AB3 située au lieu-dit Plage Nord ; que, par suite, les conclusions susmentionnées doivent être rejetées ;

Sur les dépens :

18. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Soorts-Hossegor la somme de 35 € correspondant à la contribution à l'aide juridique dont se sont acquittés les requérants pour déposer la requête n° 1200521 ;

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

19. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :
« Dans toutes les instances, 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. » ;

20. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, le paiement de la somme que demande la commune de Soorts-Hossegor au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Soorts-Hossegor la somme globale de 1 200 euros au titre des mêmes frais exposés par les requérants ;

DECIDE :

Article 1er : L'intervention de la SEPANSO est admise.

Article 2 : L'intervention du syndicat des copropriétaires de la Résidence Côte Basque est admise.

Article 3 : Le permis de construire initial du 29 juillet 2010 ainsi que le permis de construire modificatif du 27 juin 2011 sont annulés.

Article 4 : La commune de Soorts-Hossegor remboursera à Mme Anne-Marie MOGAN, à M. Jacques BANCONS, à M. Claude CALLIOT, à Mme Marie Claude GAINZA, à M. Bernard BONNAN, à M. Albert LATRILLE, à Mme Anne MUNIER, à Mme Suzel MUNIER et à Mme Julie TOULOUSE la somme de 35 € (trente-cinq euros) qu'ils ont acquittée au titre de l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts.

Article 5 : La commune de Soorts-Hossegor versera à Mme Anne-Marie MOGAN, à M. Jacques BANCONS, à M. Claude CALLIOT, à Mme Marie Claude GAINZA, à M. Bernard BONNAN, à M. Albert LATRILLE, à Mme Anne MUNIER, à Mme Suzel MUNIER et à Mme Julie TOULOUSE une somme globale de 1 200 € (mille deux cents euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 6 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 7 : Le présent jugement sera notifié à Mme Anne-Marie MOGAN, à M. Jacques BANCONS, à M. Claude CALLIOT, à Mme Marie Claude GAINZA, à M. Bernard BONNAN, à M. Albert LATRILLE, à Mme Anne MUNIER, à Mme Suzel MUNIER, à Mme Julie TOULOUSE, à la SEPANSO des Landes, au syndicat des copropriétaires de la résidence Côte Basque et à la commune de Soorts-Hossegor. Copie sera transmise au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Dax.

Délibéré après l'audience du 26 mars 2013, où siégeaient :

M. Caubet-Hilloutou, président,
Mme Buret Pujol, premier conseiller,
M. Faïck, premier conseiller,

Lu en audience publique le 9 avril 2013.

Le rapporteur,
SIGNÉ
M. BURET-PUJOL

Le président,
SIGNÉ
J-N CAUBET-HILLOUTOU

Le greffier,
SIGNÉ
Y. BERGÈS

La République mande et ordonne au préfet des Landes 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,


Y. BERGÈS