

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE BORDEAUX**

NBA

N° 12BX02012

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. Joël Charlotteaux  
SCI Le Rallye  
SEPANSO Landes

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Robert Lalauze  
Président

La Cour administrative d'appel de Bordeaux

M. Henri Philip de Laborie  
Rapporteur

(5<sup>ème</sup> chambre)

Mme Déborah De Paz  
Rapporteur public

Audience du 1<sup>er</sup> juillet 2014  
Lecture du 17 juillet 2014

68-03  
C

Vu la requête, enregistrée le 30 juillet 2012, présentée pour M. Joël Charlotteaux, demeurant au 5269 route des Lacs ISPE à Biscarosse (40600), la SCI Le Rallye, dont le siège est au 5239 route des Lacs à Biscarosse (40600), l'association SEPANSO Landes, dont le siège est au route de Cazordite à Cagnotte (40300), par Me Ruffié ;

M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye, l'association SEPANSO Landes demandent à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1001043 du 29 mai 2012 par lequel le tribunal administratif de Pau a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 2 décembre 2009 du maire de la commune de Biscarosse accordant à M. Alonso un permis de construire une maison d'habitation, ensemble la décision expresse de rejet de recours gracieux ;

2°) d'annuler le permis de construire contesté et la décision du 30 mars 2010 rejetant leur gracieux ;

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

Ils soutiennent que :

- le dossier de demande de permis de construire méconnaît l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ; ne comprend pas l'adresse précise de la localisation du terrain ; le plan de situation est erroné, indiquant « *petit étang de Biscarosse* » alors que le terrain objet du permis est situé à proximité directe du lac de Sanguinet-Cazaux ;
- la notice exigée par l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme est insuffisante ;
- le dossier joint à la demande méconnaît l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ; il ne comprend pas l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 dans lequel est situé le projet ;
- le permis accordé viole l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Le terrain n'est pas situé dans une zone urbanisée ;

Vu le jugement, l'arrêté et la décision attaqués ;

Vu le mémoire en défense et le mémoire en production de pièces, enregistré les 21 et 28 janvier 2013, présenté pour M. Alonso par Me Jambon, qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge des requérants la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il fait valoir que :

Sur le plan de la légalité externe :

- les articles R.431-5, R. 431-8 R.431-16 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnus ;
- la notice descriptive et paysagère indique expressément que le projet se situe au lieu « ISPE » Route des Lacs ; le dossier de demande de permis de construire comporte un plan cadastral qui indique avec précision où se situe la parcelle ; l'administration a été en mesure de situer avec précision le projet ; l'erreur sur la mention « *petit étang de Biscarosse* » n'est pas substantielle, au regard de l'ensemble du dossier ; l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France comportait l'adresse précise du projet contesté ; la situation du terrain figure avec précision dans le permis modificatif ;
- de plus, la notice indique expressément la forte pente du Sud vers le Nord et l'intégration au site en utilisant la pente et par rapport aux constructions avoisinantes, à la végétation et aux éléments paysagers existants ; l'état initial et l'insertion du projet dans son environnement résulte également des photographies et des documents graphiques ;
- le terrain d'assiette du projet n'est absolument pas situé dans une zone Natura 2000 ;

Sur le plan de la légalité interne :

- la parcelle querellée est située dans une zone actuellement urbanisée de la commune ; elle est desservie par l'ensemble des réseaux et par une voie publique longeant le lac ; les parcelles voisines du projet sont bâties ; ainsi des maisons se trouvent à proximité immédiate du projet et même un hôtel appartenant au requérant ; la parcelle querellée constitue une dent creuse ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 29 janvier 2013, présenté pour la commune de Biscarosse, par Me Laveissière, qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge des requérants la somme de 5 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable car bien que présentée par un avocat elle n'est pas accompagnée du timbre dématérialisé et en l'absence d'une cause étrangère ayant fait obstacle à l'accomplissement de cette formalité ;
- le service instructeur était pleinement informé de la localisation du projet ;
- la notice descriptive et paysagère ainsi que le plan de masse précisent parfaitement les courbes de niveau ; la notice renseigne sur l'état du terrain initial et ses abords ainsi que sur l'insertion du projet dans son environnement ;
- la modeste construction envisagée par M. Alonso ne peut-être regardée comme susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- le plan cadastral et les photographies montrent que le terrain d'assiette jouxte directement les terrains construits et s'inscrit directement dans une succession ordonnée de plus de trente constructions bâties le long de la route des Lacs ;

Vu le mémoire en production de pièces, enregistré le 13 février 2013 pour M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye, l'association SEPANSO Landes ;

Vu le mémoire, enregistré le 28 février 2013, présenté pour M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye, l'association SEPANSO Landes qui concluent aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 11 mars 2013, présenté pour M. Alonso qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge des requérants la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que :

- depuis la promulgation de la loi littoral de 1976 de nouvelles constructions ont été édifiées et notamment le requérant M. Charlotteaux a bénéficié d'un permis de construire le 14 décembre 1999 ;
- la maison projetée s'intégrera parfaitement dans l'existant en utilisant la pente du terrain et sera masquée par les arbres présents sur le terrain ;
- il n'y a aucun travaux à prévoir pour l'accès à la parcelle ;
- la parcelle litigieuse ne se situe pas en zone Natura 2000 ;

Vu le mémoire, enregistré le 27 mars 2013, présenté pour la commune de Biscarosse qui maintient ses écritures tendant au rejet de la requête par les mêmes moyens ;

Elle fait valoir en outre que le terrain querellé est bordé par deux terrains bâtis appartenant aux requérants ;

Vu le mémoire en production de pièces, enregistré le 13 février 2014 pour M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye, l'association SEPANSO Landes ;

Vu le mémoire, enregistré le 21 février 2014, présenté pour la commune de Biscarosse qui maintient ses conclusions tendant au rejet de la requête par les mêmes moyens et soutient en outre :

- que si le terrain d'assiette n'est pas en pleine ville, il se situe dans une zone déjà urbanisée et nullement en rase campagne ;

- que les habitations sont implantées le long de la route des Lacs, en un cordon continu et cohérent ;

Vu l'ordonnance fixant en dernier lieu la clôture d'instruction au 11 avril 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

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 1<sup>er</sup> juillet 2014 :

- le rapport de M. Henri Philip de Laborie, premier conseiller ;  
- les conclusions de Mme Déborah De Paz, rapporteur public ;  
- et les observations de Me Ruffie, avocat de M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye et l'association SEPANSO Landes, de Me Laveissiere, avocat de la commune de Biscarosse et de Me Jambon, avocat de M. Alonso ;

1. Considérant que M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye et l'association SEPANSO Landes demandent l'annulation du jugement du 29 mai 2012 par lequel le tribunal administratif de Pau a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 2 décembre 2009 du maire de la commune de Biscarosse accordant à M. Alonso un permis de construire une maison d'habitation, ensemble la décision du 30 mars 2010 rejetant leur gracieux ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée à la requête ;

### **Sur les conclusions à fin d'annulation :**

#### **En ce qui concerne la légalité externe :**

2. Considérant, en premier lieu, que pour contester le permis de construire attaqué les requérants reprennent en appel les moyens déjà soulevés en première instance et tirés de la méconnaissance des articles R.431-5 et R. 431-8 du code de l'urbanisme ; qu'ils ne se prévalent d'aucun élément de fait ou de droit nouveau par rapport à l'argumentation développée devant le tribunal administratif ; qu'il y a lieu d'écarter ces moyens par adoption des motifs pertinents retenus par les premiers juges ;

3. Considérant, en deuxième lieu, que les requérants soutiennent en appel que le dossier joint à la demande ne comprend pas l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 dans lequel il est situé et prévue par l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ; que, d'une part,

contrairement à ce qui est soutenu le projet n'est pas localisé en zone Natura 2000, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que ce projet serait susceptible d'affecter de manière significative ledit site Natura 2000 au sens de l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « (...) III - *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter (...) des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. (...)* » ;

5. Considérant que si le terrain d'assiette du projet se situe dans la bande littorale de cent mètres du lac de Cazaux, il ressort des pièces du dossier qu'il constitue une « dent creuse » jouxtant directement les terrains construits et s'inscrivant directement dans une succession ordonnée de plus de trente constructions bâties le long de la route des Lacs dans un secteur disposant de l'ensemble des réseaux publics ; que dès lors le projet ne peut qu'être regardé comme situé dans un espace déjà urbanisé de façon continue autour de la conche d'Ispe ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. Charlotteaux et autres ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 2 décembre 2009 du maire de la commune de Biscarosse accordant à M. Alonso un permis de construire une maison d'habitation, ensemble la décision du 30 mars 2010 rejetant leur gracieux ;

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

7. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Biscarosse et des époux Alonso, qui ne sont pas, dans la présente instance les parties perdantes, la somme que M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye et l'association SEPANSO Landes demandent 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 faire application de ces mêmes dispositions et de condamner M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye et l'association SEPANSO Landes à payer solidairement tant à la commune de Biscarosse qu'à M. Alonso la somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

**Article 1<sup>er</sup>** : La requête de M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye et l'association SEPANSO Landes est rejetée.

Article 2 : M. Charlotteaux, la SCI Le Rallye et l'association SEPANSO Landes verseront solidairement tant à la commune de Biscarosse qu'à M. Alonso une somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Joël Charlotteaux, à la SCI Le Rallye, à l'association SEPANSO Landes, à la commune de Biscarosse et à M. Patrick Alonso.

Délibéré après l'audience du 1<sup>er</sup> juillet 2014 où siégeaient :

M. Robert Lalauze, président,  
M. Jean-Michel Bayle, président-assesseur,  
M. Henri Philip de Laborie, premier conseiller.

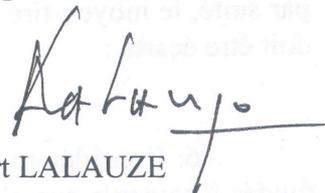
Lu en audience publique, le 17 juillet 2014.

Le rapporteur,



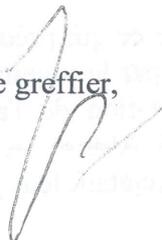
Henri PHILIP de LABORIE

Le président,



Robert LALAUZE

Le greffier,

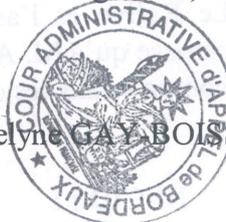


Evelyne GAY-BOISSIERES

La République mande et ordonne à la ministre du logement et de l'égalité des territoires, en ce qui la 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 arrêt.

Pour expédition certifiée conforme.

Le greffier,



Evelyne GAY-BOISSIERES