

## TEXTE INTÉGRAL

Satisfaction partielle  
Recours : excès de pouvoir

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Mme E Bet la Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon (CEPPBA) ont demandé au tribunal administratif de Bordeaux d'annuler d'une part l'arrêté du 8 octobre 2012 par lequel le maire d'Arès a délivré à la société Arès Expansion et la SCI La Montagne un permis d'aménager pour la création d'un lotissement de deux lots et l'aménagement de la voie privée existante après démolition de bâtiments existants sur un terrain d'une superficie de 177 966 m2 situé avenue de Bordeaux et d'autre part l'arrêté du 10 octobre 2013 par lequel cette même autorité a délivré à ces sociétés un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble commercial composé de deux bâtiments sur ce terrain. Elles ont également sollicité l'annulation de l'arrêté du 10 juillet 2014 par lequel le maire d'Arès a délivré à la société Arès Expansion et la SCI La Montagne un permis d'aménager modificatif.

Par un jugement n° 1204344, 1304531, 1403704 du 5 mars 2015, le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté leurs demandes.

Procédure devant la cour :

Par une requête, enregistrée le 5 mai 2015, et un mémoire complémentaire, enregistré le 3 novembre 2015, Mme Bet la Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon, représentées par MeA, demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 5 mars 2015 ;

2°) d'annuler les arrêtés du maire d'Arès des 8 octobre 2012, 10 octobre 2013 et 10 juillet 2014 ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Arès la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- elles justifient d'un intérêt pour agir ; le permis d'aménager initial est antérieur aux articles L. 600-1-2 et L.600-1-3 du code de l'urbanisme ; Mme Ba justifié de sa qualité de voisine ; la réalisation d'une surface de vente de plus de 30 000 m<sup>2</sup> va impacter la fréquentation des lieux, particulièrement en termes de passage routier, et la configuration des lieux, notamment en termes visuels ; en outre, elle partagera une voie privée commune ; enfin, sa vie privée est sans incidence sur la reconnaissance de son intérêt pour agir ; s'agissant de l'association, son existence depuis 2011, la diversité de ses membres et ses actions ne permettent pas au juge de s'affranchir des termes de ses statuts ; en se dotant, bien avant la décision contestée, d'un objet social tendant à préserver le cadre de vie et l'environnement et la qualité du développement urbain autour du bassin d'Arcachon, la CEPPBA, qui regroupe plus de 200 membres, justifie d'un intérêt pour contester les autorisations d'urbanisme qui valident la réalisation d'un projet développant une surface de plancher maximale de 270 000 m<sup>2</sup> ; par ailleurs, les statuts exposent que l'association met en oeuvre toute action, incluant les actions contentieuses ;

- la preuve de l'affichage en mairie de la demande n'est pas démontrée ; en tout état de cause, le dépôt des statuts en juin 2011 était bien antérieur à l'affichage en cause, à le supposer existant ;

- en admettant d'une part l'insuffisance du dossier de demande et en validant d'autre part le fait de différer le contrôle d'éléments exigés au stade du permis d'aménager, les premiers juges ont commis une erreur de droit et méconnu les dispositions des articles R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- la méconnaissance de l'article R. 442-4 du code de l'urbanisme ne pouvait donner lieu à régularisation ; le défaut de mention de la surface maximale de plancher est un vice substantiel car c'est un élément déterminant de l'appréciation globale du projet et notamment des effets de ce dernier sur l'environnement ; en l'absence de mention de cette surface dans le premier permis, il n'était pas possible d'apprécier si le second comportait une modification substantielle ;
- la modification demandée par les sociétés pétitionnaires aurait dû être au préalable acceptée par la majorité des propriétaires du lotissement, en application de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ;
- en prenant uniquement en compte, pour l'application de l'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme, le défaut de co-visibilité entre le terrain d'assiette du projet litigieux et le rivage pour dénier audit terrain la qualité d'espace proche du rivage, sans appréhender la singularité propre au territoire géographique du bassin d'Arcachon, les premiers juges ont commis une erreur de droit ; la bande de forêt jouxtant le projet évoquée par le jugement constitue à l'évidence un espace proche du rivage au sens de la loi littoral ;
- la qualification d'espace proche du rivage met en lumière plusieurs illégalités : l'aménagement du projet se situe hors agglomération, ou à tout le moins constitue une extension de son périmètre ; cette extension n'est ni justifiée ni motivée selon les critères définis par le texte dans le règlement d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'Arès ; aucun accord préalable du représentant de l'Etat dans le département n'est joint ni même l'accord nécessaire de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ; le SCOT du Bassin d'Arcachon est en cours d'élaboration ;
- dans la mesure où l'article 2 du règlement de la zone N du plan local d'urbanisme ne mentionne pas expressément les voiries, il doit être considéré que ces dernières ne peuvent en aucun cas être réalisées dans la zone N ; la circonstance que des équipements et voiries soient existants n'est en aucun cas de nature à permettre la réalisation de nouveaux travaux similaires ; l'évocation de la desserte des parcelles par l'article 3 du même règlement ne permet pas de conclure que la réalisation d'aménagement de

voiries est autorisée par le règlement ; en outre, cinq bassins de rétention des eaux pluviales sont prévus en zone N alors qu'ils n'entrent dans aucune catégorie de constructions autorisées ;

- le permis d'aménager modificatif étant lui-même manifestement illégal, le permis de construire est, à l'évidence, illégal ;

- le tribunal commet une erreur de droit en ce qu'il affirme que le permis d'aménager modificatif permettrait de purger l'illégalité du permis d'aménager initial et du permis de construire qui lui est antérieur ;

- dans la mesure où le permis d'aménager modificatif n'a pas eu pour effet de régulariser le permis de construire, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 442-10 du code de l'urbanisme n'est pas devenu sans objet ;

- les dispositions de l'article R. 422-11 ne peuvent être entendues comme alternatives à celle prévues par les dispositions de l'article R. 422-10 du code de l'urbanisme ;

- par une décision du 18 juin 2015, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé la délibération approuvant le SCOT du Bassin d'Arcachon ; en l'absence de SCOT, en application de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, la commune d'Arès ne pouvait ouvrir des zones à l'urbanisation ;

- saisie par l'effet dévolutif de l'appel, la cour de céans constatant les multiples irrégularités des décisions querellées et fera droit à l'intégralité des demandes des appelants tendant à l'annulation des trois autorisations délivrées aux sociétés.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 2 septembre 2015 et 1er mars 2016, les sociétés Arès Expansion et La Montagne demandent de fixer un délai au-delà duquel les requérants ne pourront plus développer de moyens nouveaux par application de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, concluent au rejet de la requête et demandent à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles font valoir que :

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt pour agir ; aucune justification n'est fournie par Mme Bde sa qualité ni de son intérêt ; ni le titre de propriété, ni le contrat de location, ni même un plan permettant de localiser sa situation par rapport au projet, ne sont fournis ; elle ne partage aucune voie privée avec le centre commercial ; si Mme Bpeut prétendre être voisine du projet, le permis d'aménager a simplement pour objet d'autoriser la division du terrain en deux lots et la réalisation de quelques travaux sur la voie interne du lotissement, qui préexiste , ce qui n'a aucun impact sur sa situation; par ailleurs, le permis de construire porte sur un projet qui a pour effet d'éloigner la construction de l'habitation de MmeB, qui en sera séparée par une bande dont la plantation améliorera son environnement, sans que des nuisances acoustiques aient pu être démontrées ; en réalité, l'intérêt est purement concurrentiel, Mme Best salariée de la société Atout Bazar, propriété de M.D, membre et président de la CEPPBA , concurrente du projet, et semble à tout le moins colocataire de ce dernier ; la CEPPBA défend en réalité des intérêts purement commerciaux ; alors que l'association avait défini en mai 2011 un objet originel, correspondant véritablement à son activité et aux objectifs poursuivis, elle a prétendu se doter, en septembre 2011, après consultation d'un avocat, d'un objet de défense de l'environnement, qui est purement factice, et qui n'a pour seul but que de permettre à ses membres de contester des autorisations d'urbanisme ; l'objectif réel est de faire obstacle à l'arrivée d'un concurrent sur le territoire, et de préserver ainsi une situation concurrentielle favorable ; l'objet social, tel qu'il est défini, est trop largement établi pour justifier l'action contentieuse de l'association ;

- l'association ne justifiant pas de la date à laquelle ses statuts ont été déposés en préfecture et enregistrés, les dispositions de l'article L. 600-1-1 doivent lui être opposées ;

- contrairement aux allégations des requérants, les premiers juges n'ont pas considéré que le dossier de permis d'aménager n'était pas suffisant, au regard des exigences du code de l'urbanisme ; ils précisent simplement que la circonstance que dans le dossier de permis d'aménager, il est renvoyé à un permis de construire ultérieur pour des précisions supplémentaires doit rester sans incidence, compte tenu des informations suffisantes qui étaient portées à la connaissance des services instructeurs ;

- le permis modificatif peut permettre la régularisation de tous les vices ; au demeurant, le vice retenu n'est pas substantiel, l'indication de la surface de plancher n'étant pas obligatoire au regard de l'article R. 442-9 du code de l'urbanisme, dès lors que le plan local d'urbanisme d'Arès ne fixe pas de COS dans cette zone; à supposer même que cette indication doive figurer dans tous les cas dans le dossier de demande de permis d'aménager, son absence n'a pas influencé la décision du maire et n'impliquait pas une annulation automatique de l'autorisation de lotir, cette conséquence apparaissant totalement excessive au regard notamment de la mouvance actuelle tendant au renforcement de la sécurité juridique par la pérennisation des actes administratifs, et notamment des autorisations d'urbanisme ;
- le terrain d'assiette ne présente aucune fragilité environnementale ; il a fait l'objet d'un défrichement en vertu d'une autorisation du 8 janvier 2008 et jouxte l'actuel supermarché, la station-service et la station de lavage ;
- la demande de modification portant non pas sur les documents du lotissement, mais sur la demande de permis d'aménager, la procédure de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme n'avait pas à être respectée ; par ailleurs, aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose au pétitionnaire de produire dans un dossier de demande de permis d'aménager l'accord des colotis ; les lots n'ayant pas été vendus, aucun accord de colotis ne pouvait être requis ;
- le projet, à plus de 2 km des prés salés, n'est pas situé dans un espace proche du rivage, dont il est séparé par un secteur construit, puis un secteur boisé ; aucune singularité locale n'est de nature à modifier cette appréciation ;
- le projet de permis d'aménager ne prévoit aucune réalisation de travaux sur la parcelle AP 41 ; les giratoires qui doivent être réalisés, via le permis d'aménager, ne concernent pas la partie de voie existante située en zone N, autorisée par un permis de construire du 12 novembre 2009 ; en tout état de cause, les voies ne sont pas régies par les articles 1er et 2 des plans locaux d'urbanisme ; quant aux bassins de rétention, ce sont des aménagements naturels et non des ouvrages bétonnés ;

- le permis d'aménager modificatif a eu pour effet - en tant que de besoin- de régulariser le permis d'aménager initial, qui existait à la date du permis de construire , et le permis de construire n'avait donc pas à être annulé par voie de conséquence ;

- il n'y avait pas d'obligation de joindre au dossier de permis de construire un certificat indiquant la surface constructible sur le lot , dès lors que le lotisseur n'avait pas réparti la surface constructible entre les lots;

- les requérantes ne respectant pas les exigences de la jurisprudence Commune de Courbevoie, l'exception d'illégalité soulevée doit être écartée comme inopérante ; en tout état de cause, en 2004, la commune d'Arès était bel et bien couverte par un schéma directeur, antérieur au SCOT puisqu'approuvé le 30 juin 1994 ; ainsi, les dispositions de l'article L. 122-2 n'étaient pas applicables.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 3 mars et 12 juillet 2016, la commune d'Arès, représentée par la SCP G-Lançon, Thibaud et Valdès, demande de fixer un délai au-delà duquel les requérants ne pourront plus développer de moyens nouveaux par application de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, conclut au rejet de la requête et demande qu'il soit mis à la charge des requérantes la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- l'association requérante n'a pas justifié en première instance de la date à laquelle ses statuts ont été déposés en préfecture ;

- l'association requérante a modifié ses statuts postérieurement à l'obtention par les sociétés pétitionnaires de l'autorisation d'exploiter ; cette modification n'a eu d'autre but que de contourner la jurisprudence selon laquelle toute association qui se prévaut d'un intérêt commercial est dépourvue d'intérêt pour agir contre un permis d'aménager ou de construire ; or, il appartient au juge administratif d'exercer un contrôle de la réalité de l'intérêt invoqué ;

- Mme Bne justifie pas d'un intérêt pour agir au sens des articles L. 600-1-2 et L. 600-1-3 du code de l'urbanisme ; elle est dépourvue de vues directes sur le projet attaqué et en est séparée par trois

parcelles ; elle ne démontre pas en quoi le projet affecterait les conditions d'occupation de son logement;

- en constatant que le tribunal aurait admis l'insuffisance du dossier de demande, les requérantes font une interprétation erronée du jugement ;

- le vice tiré de l'absence d'indication de la surface de plancher n'étant pas substantiel, les sociétés pétitionnaires pouvaient choisir de régulariser la situation par le dépôt d'un permis modificatif ; la modification apportée ne remettait pas en cause l'économie générale du projet, et celui-ci ayant fait l'objet d'une étude d'impact, l'indication de la surface maximale de plancher n'apportait aucune garantie supplémentaire ;

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors qu'il s'applique aux documents du lotissement et non à la demande de permis d'aménager ;

- l'emplacement litigieux n'est pas un espace proche du rivage ; situé à plus de deux kilomètres du rivage du bassin d'Arcachon, aucune covisibilité n'est constatée ; le SCOT a défini la limite des EPR à la RD n°3 ;

- le projet ne prévoit aucune réalisation de travaux sur la parcelle AP 41 ; la voie litigieuse a été créée antérieurement à la délivrance des décisions attaquées ; les giratoires devant être réalisés ne concernent pas la partie de la voie existante située en zone N ; la voirie ne relève pas des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou interdits par un document d'urbanisme ;

- dans la mesure où le permis d'aménager n'a pas été annulé, l'annulation par voie de conséquence du permis de construire ne pouvait pas être prononcée ;

- les sociétés pétitionnaires n'avaient pas à joindre le certificat indiquant la surface de plancher constructible par lot dans la mesure où elles n'ont pas, en leur qualité de lotisseur, réparti la surface de plancher ;



- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme doit être écarté ; l'annulation en 2015 d'un SCOT approuvé en 2012, huit ans après l'approbation du plan local d'urbanisme en 2004, ne peut rejaillir sur la légalité du plan local d'urbanisme ; lorsque le plan local d'urbanisme de la commune d'Arès a été approuvé en février 2004, elle était couverte par un schéma directeur ; l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est par ailleurs entré en vigueur plus de sept ans après que le plan local d'urbanisme de la commune d'Arès a été approuvé.

Par une intervention, enregistrée le 12 mai 2016, l'association Ecocitoyen(nes) du bassin d'Arcachon, demande à ce qu'il soit fait droit aux conclusions de la Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon.

Elle fait valoir que :

- ses statuts démontrent qu'elles justifient d'un intérêt à intervenir contre les décisions en litige ;
- elle entend faire sienne l'argumentation de la requête.

Par ordonnance du 12 juillet 2016, la clôture d'instruction a été fixée au 1er septembre 2016 à 12 heures.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Cécile Cabanne ;
- les conclusions de M. Nicolas Normand, rapporteur public ;

- et les observations de MeC, représentant Mme Bet la Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon et l'association écocitoyen(ne)s du bassin d'Arcachon, de MeG, représentant la commune d'Arès, et de MeF, représentant la société Arès expansion et la société la Montagne.

Considérant ce qui suit :

1. La société Arès Expansion et la SCI La Montagne, propriétaires d'un terrain d'une superficie de 177 966 m<sup>2</sup> situé avenue de Bordeaux à Arès, ont formé le projet de rénover la zone commerciale à l'enseigne " Leclerc " qui existe depuis 1987 à l'entrée de la commune. Par décision du 11 juillet 2011, confirmée par le Conseil d'État le 26 décembre 2012, la commission nationale d'aménagement commercial leur a accordé l'autorisation préalable requise en vue de procéder à l'extension de l'ensemble commercial pour porter la surface de vente totale à 28 724 m<sup>2</sup>. Par arrêté du 8 octobre 2012, le maire d'Arès leur a délivré un permis d'aménager pour la création sur ce terrain d'un lotissement de deux lots et l'aménagement de la voie privée existante. Par arrêté du 10 octobre 2013, le maire d'Arès leur a délivré un permis de construire pour la réalisation de l'ensemble commercial composé de deux bâtiments d'une surface de plancher totale de 65 384 m<sup>2</sup>. Enfin, par arrêté du 10 juillet 2014, le maire d'Arès leur a délivré un permis d'aménager modificatif fixant la surface de plancher maximale autorisée à 271 729 m<sup>2</sup> et la répartissant entre les lots. Mme Bet la Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon (CEPPBA) relèvent appel du jugement n 1204344, 1304531, 1403704 du 5 mars 2015 par lequel le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté leurs demandes d'annulation de ces trois décisions.

Sur les fins de non-recevoir opposées à la demande de première instance :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation,

d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation " .

3. D'une part, les dispositions de cet article, qui sont entrées en vigueur le 19 août 2013, ne sont applicables qu'aux recours formés contre les autorisations d'urbanisme délivrées postérieurement à cette date et ne peuvent, dès lors, être utilement invoquées à l'égard du permis d'aménager en date du 8 octobre 2012. D'autre part, pour apprécier l'intérêt pour agir contre cette décision antérieure à l'entrée en vigueur de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, plusieurs éléments doivent entrer en ligne de compte, parmi lesquels la distance entre le projet autorisé et le lieu d'établissement de l'auteur de la requête, la visibilité de ce projet depuis ces lieux, la nature et l'importance du projet et enfin la configuration des lieux dans lesquels il s'inscrit.

4. Mme Best locataire d'une maison d'habitation située à moins de deux cent mètres du terrain d'assiette du projet en litige et sur lequel elle a une vue. Compte tenu de l'importance de l'opération projetée, laquelle emporte la création d'un ensemble commercial d'une surface de plancher de 271 729 m<sup>2</sup>, celle-ci apparaît comme étant susceptible d'affecter substantiellement les conditions d'occupation de ce logement, eu égard à sa proximité et sa visibilité. Si la requérante est également la salariée de la société Atout Bazar, enseigne concurrente à celle en projet dans la commune d'Arès, propriété de M.D, membre et président de la CEPPBA, et vit également avec ce dernier, l'intérêt dont se prévaut la requérante pour contester les décisions attaquées n'est pas de nature commerciale mais tient aux difficultés de jouissance de son bien compte tenu de la proximité du projet. Il s'ensuit que Mme Bjustifie d'un intérêt pour agir contre les décisions en litige, y compris le permis de construire postérieur à l'entrée en vigueur de l'article L.600-1-2.

5. Les intimés soutiennent également que la CEPPBA n'a pas qualité pour agir dès lors que ses statuts n'auraient pas été publiés conformément aux exigences de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme, ni ne justifie d'un intérêt pour agir dans la mesure où il s'agirait d'une association transparente agissant

pour le compte d'enseignes commerciales concurrentes. Toutefois, aucune pièce du dossier ne permet d'établir la date d'affichage en mairie de la demande de permis de construire pour la comparer à celle du dépôt des statuts. Par ailleurs, selon l'article 1er des statuts, " Compte tenu de l'importance de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire pour le développement économique, la confédération a également pour objet: La défense de l'environnement, du cadre de vie et d'un développement urbain de qualité dans le Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ". Par lui-même, cet objet social permet à cette association de justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation des décisions qu'elle conteste. S'il est avéré que la CEPPBA a été initialement constituée en vue de défendre des intérêts exclusivement commerciaux, l'élargissement des statuts à la défense d'intérêts urbanistiques, daté du 2 septembre 2011, est bien antérieur à l'édition des décisions en litige. Il ne ressort pas des pièces du dossier que ses membres seraient exclusivement des dirigeants d'enseignes concurrentes, ni que ses actions seraient limitées à la défense d'enseignes commerciales. Dans ces conditions, la confédération justifie également d'un intérêt pour agir.

Sur l'intervention :

6. L'association Ecocitoyen(ne)s du Bassin d'Arcachon a pour objet, selon l'article 2 de ses statuts, de " protéger, conserver, restaurer les espaces, ressources milieux et habitats naturels, les espaces animales et végétales, la biodiversité, les équilibres fondamentaux écologiques, agir pour l'aménagement harmonieux et équilibré du territoire et de l'urbanisme () de défendre en justice () les intérêts matériels et moraux concernant l'objet social de l'association ". Elle a ainsi intérêt à l'annulation du jugement attaqué. Elle est régulièrement représentée par son président en vertu d'une délibération de son conseil d'administration, conformément aux stipulations de l'article 11 de ses statuts. Dans ces conditions, son intervention au soutien des conclusions de la CEPPBA dirigées contre les décisions en litige est recevable.

Sur la régularité du jugement :

7. Si les requérantes soutiennent que les premiers juges auraient commis des erreurs de droit et d'appréciation, ces griefs concernent le bien-fondé du jugement contesté et ne sont pas de nature à en affecter la régularité.

Sur la légalité des arrêtés attaqués :

En ce qui concerne les permis d'aménager :

8. Mme Bet la CEPPBA invoquent devant la cour le caractère incomplet du dossier de permis d'aménager, en méconnaissance des articles R. 441 et suivants du code de l'urbanisme. Au soutien de ce moyen, les requérantes ne précisent pas les éléments de fait en rapport avec cette argumentation. Elles ne critiquent pas davantage utilement la réponse apportée par le tribunal administratif en soutenant que celui-ci ne pouvait pas, après avoir constaté l'insuffisance du dossier, renvoyer son contrôle au dossier de demande de permis de construire dans la mesure où le jugement indique au contraire que " les services instructeurs de la commune ont pu apprécier, au vu du dossier présenté par les sociétés pétitionnaires, l'ensemble des critères énumérés par les dispositions précitées du code de l'urbanisme " et qu'était sans incidence " le fait qu'il était renvoyé au dossier de demande de permis de construire à venir pour des précisions supplémentaires ". Il y a donc lieu, par adoption des motifs retenus à bon droit par le tribunal administratif de Bordeaux, d'écartier ce moyen.

9. Aux termes de l'article R. 442-3 du code de l'urbanisme " La demande précise, outre les informations mentionnées à l'article R. 441-1, le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement. / () ".

10. Il ressort du permis modificatif du 10 juillet 2014 que la modification sollicitée porte sur l'information de la surface maximale de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement, absente du dossier initial de demande en méconnaissance des exigences de l'article R. 442-3 du code de l'urbanisme. Il se borne à régulariser une insuffisance du dossier initial, sans aucune modification de l'assiette du projet, du nombre de lots ou de l'aménagement des voiries. Par suite, les requérantes ne sont pas fondés à soutenir que l'économie générale du projet aurait été affectée.

11. Aux termes de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur : " Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. "

12. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas à la création d'un lotissement. Par ailleurs, aucun règlement de lotissement n'a été en l'espèce établi. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme doit être écarté comme inopérant.

13. Aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme en vigueur à la date des décisions attaquées : " () II. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage () doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / () "

14. Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, il y a lieu de tenir compte de la distance séparant cette zone du rivage, de la covisibilité entre cette zone et le plan d'eau et des caractéristiques des terrains les séparant. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet en litige, en son point le plus proche, est situé à environ 2 kilomètres du rivage et il n'est pas contesté que ces parcelles ne sont pas visibles depuis le littoral. Si les requérantes se prévalent de la bande de forêt jouxtant le terrain, laquelle s'étend en direction du bassin dans un axe sud-ouest/nord-est, soutenant qu'elle est un marqueur identitaire de la côte landaise de Biganos à Arès, cette bande est interrompue par un quartier

urbanisé de la commune d'Arès. Dans ces conditions, le terrain d'assiette du projet ne saurait être regardé comme un espace proche du rivage au sens des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Les requérantes ne peuvent donc pas se prévaloir de la méconnaissance de ces dispositions.

15. Les requérantes soutiennent que le projet d'aménagement méconnaît les articles N 1 et N 2 du règlement du plan local d'urbanisme, en tant qu'il prévoit la réalisation de voiries sur la parcelle cadastrée AP n° 41. Il ressort des pièces du dossier que cette parcelle supporte déjà un giratoire qui a été autorisé par un permis de construire délivré le 12 novembre 2009, soit antérieurement à l'édition des décisions en litige. Il n'est pas contesté que les décisions en litige n'emporteront pas une modification de son emprise. Si deux carrefours giratoires sont prévus par le projet d'aménagement, seule la parcelle AP 31 située en zone 1AUy les supportera. Le moyen doit donc être écarté comme inopérant.

16. Aux termes de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur : " Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. " .

17. Mme Bet la CEPPBA soutiennent, par la voie de l'exception, que la création de la zone à urbaniser 1AUYc du plan local d'urbanisme dans laquelle est inclus le terrain d'assiette du projet contesté est illégale au regard de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme. Elles font valoir, en particulier, qu'en raison de l'annulation par jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 18 juin 2015 du schéma de cohérence territoriale, l'absence d'un tel schéma empêchait de modifier ou de réviser le plan local d'urbanisme en vue d'ouvrir à l'urbanisation cette zone située à moins de 15 kilomètres du rivage. Toutefois, à la date d'approbation du plan local d'urbanisme le 26 février 2004, la commune d'Arès était

couverte par un schéma directeur qui a valeur de schéma de cohérence territoriale en vertu des dispositions de l'article L. 122-18 du code de l'urbanisme. La circonstance que le schéma de cohérence territoriale qui lui a succédé le 2 juillet 2013, soit postérieurement à l'adoption du plan local d'urbanisme, ait été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux est, dans ces conditions, ne saurait donc être utilement invoquée.

En ce qui concerne le permis de construire :

18. Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur : " Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. () ". Au nombre des dispositions dont l'autorité qui délivre le permis de construire doit, en vertu de ce texte, assurer le respect figurent celles qui concernent les lotissements. Il suit de là qu'un permis de construire ne peut être légalement délivré pour une construction à édifier sur un terrain compris dans un lotissement non autorisé ou autorisé dans des conditions irrégulières.

19. Lorsqu'un permis de construire ou un permis d'aménager 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. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

20. Ainsi qu'il a été dit précédemment, le moyen tiré de la violation par le permis d'aménager initial de l'article R. 442-3 du code de l'urbanisme n'a pas été accueilli dès lors que le permis d'aménager



modificatif assure le respect de ces règles. Dans ces conditions, en l'absence de toute irrégularité entachant le lotissement, le permis de construire ne saurait faire l'objet d'une annulation par voie de conséquence. La circonstance que le permis de construire est antérieur au permis d'aménager modificatif, délivré en vue de régulariser l'autorisation de lotissement, n'est pas de nature à affecter le bien-fondé du jugement, qui a tenu compte à juste titre de l'existence d'une régularisation à la date à laquelle le tribunal se prononçait.

21. Aux termes de l'article R. 431-22 du code de l'urbanisme : " Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement, la demande est accompagnée, s'il y a lieu, du ou des certificats prévus à l'article R. 442-11 ". L'article R. 442-10 du même code dispose que : " Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. () /En l'absence de répartition dans les conditions définies dans les deux alinéas précédents, la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot. ". Selon l'article R. 442-11 du code de l'urbanisme : " Lorsque la répartition de la surface de plancher maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Dans ce cas, lorsque le versement pour sous-densité prévu à l'article L. 331-36 est institué dans le secteur où est situé le projet, le lotisseur fournit également aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité. Ces certificats sont joints à la demande de permis de construire. ".

22. Les requérantes soutiennent que le dossier de demande de permis de construire n'est pas complet en l'absence des certificats fournis aux attributaires de lots indiquant la surface de plancher constructible sur le lot, en méconnaissance des articles R. 431-22 et R. 442-11 précités du code de l'urbanisme. Toutefois, la surface de plancher maximale a été répartie, à raison de 33 468 m<sup>2</sup> sur le lot n° 1 et 238 261 m<sup>2</sup> sur le lot n° 2 par le permis d'aménager modificatif du 10 juillet 2014. Dans ces conditions, à supposer que le dossier de permis de construire ait été incomplet lors de son dépôt,

l'absence de certificat du lotisseur, devenu inutile, a été régularisée et le moyen ne peut plus utilement être invoqué.

23. Pour les mêmes motifs que ceux exposés au point 13, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

24. Aux termes de l'article N 1 du plan local d'urbanisme : " Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites. ". Selon l'article N2 du plan d'occupation des sols relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : " Constructions 2.1 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, château d'eau, etc ) à condition de ne pas porter atteinte au site. 2.2 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11. 2.3 -L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage non agricole à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette existante et n'excède pas un total de 250 m2 de SHON par unité foncière. 2.4 -Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ) à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes. 2.5 -Les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ). 2.6 -Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable. 2.7 -Les équipements à vocation de loisirs à condition qu'ils soient liés à activités de découverte du milieu naturel, de sport nautique. 2.8 - L'aménagement et l'extension de structures agricoles légères à condition qu'elles soient, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place. 2.9 -Les constructions et bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité forestière, y compris les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants. .10- Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Installations et travaux divers 2.11 -

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone. ()".

25. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan de masse, que le permis de construire en litige prévoit la réalisation de cinq " noues de rétention paysagère " sur la parcelle AP 41 située en zone N. Ainsi qu'il ressort de la notice technique d'assainissement, ces bassins, qui assurent la gestion des eaux pluviales par infiltration, sont sans ouvrage de génie civil. Ils ne peuvent être assimilés à des constructions. En revanche, ils doivent être regardés comme des affouillements au sens de l'article N2 du plan d'occupation. Or, leur réalisation est sans lien avec une occupation autorisée dans la zone N, le reste du projet étant réalisé en zone AUy. Par suite, Mme Bet la CEPPBA sont fondées à soutenir que le permis en litige méconnaît les articles N1 et N2 du règlement du plan local d'urbanisme d'Arès.

26. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : " Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation. "

27. Ainsi qu'il a été dit au point 25, l'illégalité qui entache le permis de construire attaqué porte sur cinq noues de rétention paysagère situées sur la parcelle AP 41. Il ne ressort pas des pièces du dossier que la régularisation par la délivrance d'un permis de construire modificatif remettrait en cause notamment la conception générale du projet, alors que la notice technique d'assainissement mentionne que ces bassins ne constitueront qu'un aménagement paysager léger, à l'inverse des autres bassins situés sous les parkings et à l'ouest du terrain d'emprise. Par suite, il n'y a lieu d'annuler l'arrêté du 10 octobre 2013 qu'en tant que le projet autorisé comporte sur la parcelle AP 41 cinq noues de rétention paysagère en méconnaissance des articles N1 et N2 du plan local d'urbanisme, et d'impartir à la société Arès Expansion et à la SCI La Montagne un délai de quatre mois pour demander un permis de construire modificatif.

28. Il résulte de tout ce qui précède que Mme Bet la CEPPBA sont seulement fondées à demander, dans cette mesure, l'annulation de l'arrêté du 10 octobre 2013 du maire d'Arès et la réformation du jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 5 mars 2015.

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

29. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions des parties sur le fondement de ces dispositions.

DECIDE :

Article 1er : L'intervention de l'association Ecocitoyen(ne)s du Bassin d'Arcachon est admise.

Article 2 : L'arrêté du 10 octobre 2013 du maire d'Arès accordant un permis de construire à la société Arès Expansion et à la SCI La Montagne est annulé en tant que le projet autorisé comporte sur la parcelle AP 41 cinq noues de rétention paysagère. Il est imparti à la société SCI La Montagne un délai de quatre mois pour demander un permis de construire modificatif.

Article 3 : Le jugement du 10 octobre 2013 du tribunal administratif de Bordeaux est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

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

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à Mme EB, à la Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon, à la commune d'Arès, à la société Arès Expansion, à la SCI La Montagne et à l'association Ecocitoyen(ne)s du Bassin d'Arcachon.

Délibéré après l'audience du 24 mai 2017 à laquelle siégeaient :

Mme Catherine Girault, président,

M. Jean-Claude Pauziès, président-assesseur,

Mme Cécile Cabanne, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 22 juin 2017.

Le rapporteur,

Cécile CABANNE Le président,

Catherine GIRAULT

Le greffier,

Vanessa BEUZELIN

La République mande et ordonne au ministre de la cohésion des territoires 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 arrêt.

4

**Composition de la juridiction** : Mme GIRAULT, M. NORMAND, Mme  
Cécile CABANNE, SCP KAPPELHOFF-LANCON THIBAUD  
VALDES

Copyright 2022 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.