

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N° 1007176

Mme Edith Martine et autres

Mme Brisson
Rapporteur

Mme Loirat
Rapporteur public

Audience du 6 novembre 2012
Lecture du 4 décembre 2012

68.01.01.01
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Nantes,
(1^{ère} chambre),

Vu la requête, enregistrée le 5 octobre 2010, présentée pour Mme Edith Martine demeurant 35, rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. et Madame Bernard demeurant 25, route de la Source à Préfailles (44770), M. Gilles Boureau, demeurant 19, rue des Caves à Préfailles (44770), Mme Jacqueline Boureau, demeurant 53, rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Pierre Danthu, demeurant 29, rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Simon Dixneuf, demeurant 38, rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Gérard Foucher, demeurant 31 rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Jean-Pierre Issartel, demeurant 11, rue de la Pierre à Préfailles (44770), M. Ivan Lazitch, demeurant 11, rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Gilbert Lozachmeur, demeurant 35 rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Jean Imbert, demeurant 39 rue Saint Dominique à Préfailles (44770), M. Jean-Claude Amiot, demeurant 41, rue Saint Dominique à Préfailles (44770), par Me Bascoulergue ;

Mme Martine et autres demandent au Tribunal :

- d'annuler l'arrêté du 9 août 2010 par lequel le maire de Préfailles a accordé un permis de construire à la société Loti Jade en vue de la réalisation d'un ensemble d'habitations sur un terrain situé 29, corniche de Port-Meleu ;

- de condamner la commune de Préfailles à lui verser une somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent que :

- la décision a été prise par une autorité incompétente ;
- l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme a été violé en ce que l'accord d'un voisin copropriétaire d'un mur mitoyen n'a pas été recueilli ;
- sur l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : les documents graphiques sont insuffisants ;

- sur l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : le projet architectural n'est pas suffisamment précis ;
- sur l'article UB 3 du plan local d'urbanisme : les accès sur la corniche sont interdits par le plan local d'urbanisme et les accès sont dangereux ;
- sur l'article UB 9 : l'emprise au sol, qui doit s'apprécier par lot de construction, n'est pas respectée ;
- sur l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme : le projet nécessitait une division en propriété et la constitution d'une structure commune ;
- sur l'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme : le projet par son ampleur ne peut être assimilé à une extension limitée de l'urbanisation ;
- sur l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme : le secteur rétro littoral de la plage de Port-Meleu, initialement classé en zone ND, a lors de la révision du plan local d'urbanisme été classé en zone UB ; les parcelles 351 et 719 constituent un ensemble non urbanisé constitutif d'une coupure d'urbanisation ; le pos antérieur classait les parcelles en zone U1 compte tenu de leur situation en bordure du littoral ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 17 novembre 2010, présenté pour la commune de Préfailles ;

La commune de Préfailles conclut :

- au rejet de la requête ;
- à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article L 761-1 du code de justice administrative

Elle soutient que :

- le signataire de l'arrêté disposait d'une délégation exécutoire à la date de l'acte attaqué ;
- sur l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : le pétitionnaire a renseigné la rubrique n° 8 du formulaire de demande de permis de construire ;
- sur l'article R. 431-30 du code : les documents graphiques fournis apportent des éléments suffisants sur l'insertion du projet dans l'environnement ;
- sur l'article R. 431-8 du code : le projet comporte un plan masse « espaces verts » ; les services instructeurs n'ont pas été induits en erreur ;
- sur l'article UB 3 du plan local d'urbanisme : aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise ; l'article 3.2 ne trouve à s'appliquer que pour les voies communes ouvertes à la circulation publique, ce qui n'est pas le cas d'une voie de desserte interne ;
- sur l'article UB 9 du plan local d'urbanisme : les dispositions relatives à l'emprise au sol dans les lotissements ou groupes d'habitations ne s'appliquent pas au projet ; l'emprise au sol ne dépasse pas le plafond prévu par le plan local d'urbanisme ;
- sur l'article R. 431-24 du code : l'immeuble sera soumis au régime de la copropriété ;
- sur l'article L. 146-4 II du code : le secteur d'implantation du projet est particulièrement urbanisé ;
- sur l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme : le secteur étant entièrement urbanisé justifie un classement en zone U, aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut être constatée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 18 novembre 2010, présenté pour la société Loti-Jade représentée par son gérant en exercice ;

La société Loti-jade conclut :

- au rejet de la requête ;
- à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Elle soutient que :

- le signataire était bien compétent ;
- sur l'article R. 423-1 : aucune mitoyenneté n'existe, la clôture se trouvant à l'ouest est privative à la propriété d'une autre parcelle ;
- sur l'article R. 431-10 : tous les documents exigés par cette disposition figurent au dossier ;
- sur l'article R. 431-8 : le terrain d'assiette actuel ne comporte que deux arbres qui sont mentionnés dans le plan masse ; l'implantation par rapport aux constructions avoisinantes est perceptible ;
- sur l'article UB 3 du plan local d'urbanisme : l'accès principal se fera par l'entrée actuelle du terrain par la rue des Caves ;
- sur l'article UB 9 du plan local d'urbanisme : il n'est pas prévu de division de la parcelle en lots ni d'attribution d'espaces privatifs ; le calcul de la surface au sol doit se faire sur la totalité du terrain ;
- sur la violation de l'article R. 431-24 du code : le secteur est urbanisé, le projet ne constitue qu'une extension limitée de l'urbanisation ;
- sur l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme : aucune erreur manifeste appréciation de la commune ne peut être constatée ;

Vu l'ordonnance en date du 7 avril 2011 fixant la clôture d'instruction au 7 juin 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu l'ordonnance en date du 11 avril 2011 fixant la clôture d'instruction au 12 mai 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 27 avril 2011, présenté pour Mme Martine, M. et Mme Bernard, M. Boureau, Mme Boureau, M. Danthu, M. Dixneur, M. Foucher, M. Issartel, M. Lazitch, M. Lozachmeur, M. Imbert et M. Amiot ;

Les requérants concluent aux mêmes fins que dans leur requête et indiquent en outre que :

- ils renoncent au moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte ;
- sur l'article R. 423-1 : le plan masse fait apparaître l'implantation de la dernière construction en limite de mitoyenneté ; le demandeur ne peut être seul qualifié de pétitionnaire et doit déposer la demande conjointement avec l'autre propriétaire ;
- sur l'article R. 431-10 : il n'a pas été répondu aux exigences de cette disposition ;
- sur l'article UB 3 : le rapport de présentation ne peut prévaloir sur le règlement ;
- sur l'article UB 9 : les plans font apparaître des lots distincts pour les habitations situées en bordure de la corniche ;
- sur l'article R. 431-24 : la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est applicable ;

- sur l'article L. 146-4 II : la commune n'a pas suffisamment justifié et motivé les raisons de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle litigieuse ;
- sur l'exception d'illégalité : l'absence de recours contre le plan local d'urbanisme, lors de son approbation est inopérante ; un camping ne constitue pas un mode d'urbanisation au sens de la loi littoral ; le terrain d'assiette est situé dans une coupure d'urbanisation ; le classement en zone U méconnaît l'article L. 146-2 ;

Vu le mémoire, enregistré le 11 mai 2011, présenté pour la commune de Préfailles qui conclut comme précédemment et indique en outre que :

- sur l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : le pétitionnaire a attesté avoir qualité pour déposer la demande de permis de construire
- sur l'article L. 146-4 II du code : les requérants n'apportent pas la preuve que le projet entraînerait une extension de l'urbanisation ;

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 6 novembre 2012 :

- le rapport de Mme Brisson, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Loirat, rapporteur public ;

- et les observations de Me Bascoulergue, avocat de Mme Martine et autres, de Me Vautier, substituant Me Martin-Bouhours, avocat de la commune de Préfailles et de Me Pigeon, avocat de la Sarl Loti-Jade ;

1. Considérant que, par arrêté du 9 août 2010, le maire de la commune de Préfailles a accordé à la sarl Loti Jade un permis de construire en vue de l'édification, sur les parcelles cadastrées section A n° 351 et 719, sises 29, corniche de Port-Meleu, d'un ensemble immobilier composé de 18 logements dont 5 pavillons et 13 logements collectifs ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sur le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme :

2. Considérant qu'aux termes du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme applicable sur le territoire de la commune : « *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. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatibles 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. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la « commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites » appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature (...) » ;

3. Considérant que, dans les espaces proches du rivage, une extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'à la double condition tenant, d'une part, à sa justification au plan local d'urbanisme selon notamment des critères liés à la configuration des lieux et, d'autre part, à son caractère limité ;

4. Considérant qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une "extension de l'urbanisation" au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet litigieux est bordé au sud par la corniche longeant la mer et juxte à l'ouest et à l'est des zones pavillonnaires, qu'au nord de ladite parcelle se trouve un terrain de camping localisé en zone UL du plan local d'urbanisme de la commune lequel est prolongé par une coupure d'urbanisation située en zone Nx ; qu'eu égard à son importance et à sa localisation, ledit projet, consistant en l'édification de 5 pavillons d'habitation et de 13 logements en bâtiments collectifs, est de nature à constituer une extension de l'urbanisation au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant que le rapport de présentation de la zone UB du plan local d'urbanisme de la commune de Préfailles mentionne que cette zone est une zone d'habitat périphérique, pouvant comprendre des activités et des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat et correspond à des secteurs résidentiels relativement récents de faible à moyenne densité ; que si le confortement de cette zone est envisagé, il est également prévu que les conditions de desserte des biens doivent notamment garantir la protection de l'environnement et la préservation des paysages ; qu'en particulier, le cadre paysager offert par la corniche doit être préservé et les conditions de circulation sur cette voie ne doivent pas être aggravées ;

7. Considérant que ces dispositions ne peuvent être regardées comme étant de nature à justifier l'extension de l'urbanisation en ce secteur de la commune de Préfailles ; qu'en outre, il n'est pas établi, ni même allégué, qu'un schéma de cohérence territoriale, un schéma d'aménagement régional ou un schéma de mise en valeur de la mer aurait justifié l'extension de l'urbanisation sur la corniche de Port-Meleu ;

8. Considérant, en conséquence, que les requérants sont fondés à soutenir que le projet ne pouvait être autorisé qu'après avoir recueilli l'accord du préfet de la Loire-Atlantique et que les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 3 du plan local d'urbanisme :

9. Considérant qu'aux termes de l'article UB 3-1 du plan local d'urbanisme : « *Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie / Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. (...) / Les accès et les sorties des nouvelles constructions sur la corniche sont interdits* » ; que l'article UB 3-2 dispose que : « *La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : / largeur minimale de chaussée : 6 mètres ; largeur minimale de plate-forme : 8 mètres (...)* » ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'accès aux logements édifiés s'effectuera par deux accès, le premier situé à l'intersection de la rue des Caves et de la corniche de Port-Meleu et le second, permettant l'accès au parking souterrain, s'opérant au sud-est du terrain ;

11. Considérant qu'à supposer même que l'intention des auteurs du plan local d'urbanisme aurait été, ainsi qu'il ressort des termes du rapport de présentation, de limiter l'interdiction de création d'accès sur la corniche pour de nouvelles constructions aux seuls accès situés sur la corniche de la Roche Percée et la corniche de la Hutte jusqu'à la plage de la Raize, ces dispositions, dépourvues de caractère réglementaire, ne présentent pas un caractère dérogatoire ou le caractère de dispositions spéciales par rapport aux dispositions précitées de l'article 3-1 du règlement de la zone UB lesquelles doivent donc prévaloir ;

12. Considérant que si les défendeurs font valoir que les accès à l'ensemble immobilier seraient situés pour l'un à proximité de la rue des Caves et pour l'autre dans le prolongement de la rue du Port aux Goths, ces circonstances ne sont pas de nature à établir que les accès de l'ensemble immobilier projeté ne seraient pas envisagés sur la corniche de Port-Meleu, laquelle correspond d'ailleurs à l'adresse du terrain d'assiette du projet ; que, de même, il ne ressort pas des dispositions pertinentes du plan local d'urbanisme de Préfailles que ses auteurs auraient entendu opérer une distinction selon qu'un accès à un terrain nu préexisterait ;

13. Considérant que, dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir qu'en autorisant la création d'un accès sur la route de Port-Meleu, le maire de Préfailles a entaché le permis de construire d'une violation des dispositions de l'article UB 3-1 du plan local d'urbanisme ;

15. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à solliciter l'annulation de l'arrêté du maire de la commune de Préfailles du 9 août 2010 accordant un permis de construire à la sarl Loti-Jade ;

16. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à entraîner l'annulation de l'arrêté attaqué ;

Sur les conclusions présentées sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne permettent pas d'en faire bénéficier la partie perdante ou la partie tenue aux dépens ; que les conclusions présentées sur ce fondement par la commune de Préfailles et la sarl Loti-Jade ne

peuvent qu'être rejetées ; qu'en revanche il y a lieu de faire droit aux conclusions présentées par les requérants et de mettre à la charge de la commune de Préfailles une somme de 1.200 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de Préfailles du 9 août 2012 accordant un permis de construire à la sarl Loti-Jade est annulé.

Article 2 : La commune de Préfailles versera aux requérants une somme de 1.200 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Article 3 : Les conclusions présentées sur le fondement de l'article L .761-1 par la commune de Préfailles et par la sarl Loti-Jade sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Edith Martine, à M. et Mme Bernard, à M. Gilles Boureau, à Mme Jacqueline Boureau, à M. Pierre Danthu, à M. Simon Dixneuf, à M. Gérard Foucher, à M. Jean-Pierre Issartel, à M. Ivan Lazitch, à M. Gilbert Lozachmeur, à M. Jean Imbert, à M. Jean-Claude Amiot, à la commune de Préfailles et à la société Loti-Jade.

Délibéré après l'audience du 6 novembre 2012 à laquelle siégeaient :
M. Madelaine président,
Mme Brisson, premier conseiller,
Mme Le Bris, premier conseiller.

Lu en audience publique le 4 décembre 2012.

Le rapporteur,

Le président,

C. BRISSON

B MADELAINE

Le greffier,

M.C. MINARD

La République mande et ordonne au préfet de la Loire-Atlantique en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Le greffier,

