

ag

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Pau

(3^{ème} chambre)

Décision du 8 octobre 2025

68-03-03

Par une requête et des mémoires, enregistrés respectivement le 1^{er} février 2024, le 25 juin 2024 et le 2 août 2024, ainsi que des pièces complémentaires, enregistrées le 15 février 2024, le 5 mars 2024, le 18 mars 2024 et le 29 mars 2024, Mme [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], représentés par Me [REDACTED], demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 4 septembre 2023 par lequel le maire de la commune de [REDACTED] a délivré un permis de construire à la société SNC [REDACTED] pour la construction de logements collectifs et de maisons individuelles au 5 rue [REDACTED] ;

2°) de mettre à la charge de la commune de [REDACTED] la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est recevable ;
- il n'est pas établi que la décision attaquée ait été prise par une autorité habilitée ;
- la demande de permis de construire n'est pas signée et méconnaît les dispositions des articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme ;
- le dossier de permis de construire est entaché d'insuffisances en ce que :

* il ne mentionne pas la puissance électrique nécessaire au projet, en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;

* les plans de coupe sont insuffisants pour apprécier l'ampleur de la modification du profil du terrain et l'insertion du projet dans son environnement ;

* l'insertion du projet dans l'environnement ne peut être appréciée dès lors que les villas, le traitement des limites séparatives et les habitations limitrophes ne sont pas représentés ;

- l'arrêté méconnaît l'article III-2-4 du règlement de la zone UB dès lors qu'aucun plan ne permet de constater la réalisation effective de l'aire comportant des conteneurs semi-enterrés mentionnée dans la notice ;

- il méconnaît également les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme dès lors que le gestionnaire du réseau d'électricité ne disposait pas de la puissance de raccordement pour instruire le dossier et que l'arrêté ne comporte aucune précision sur les modalités de réalisation et de financement des travaux de raccordement ;

- l'arrêté est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dès lors que le projet, qui prévoit 81 places de stationnement et une centaine d'emplacements vélos, va porter atteinte à la sécurité des usagers empruntant la rue du Chêne et les voies de circulation internes ;

- l'arrêté est entaché d'une erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et du II-2 du règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme, relatives à l'insertion paysagère des constructions.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 25 avril 2024 et le 22 juillet 2024, la commune de [REDACTED] représentée par Me Brand, conclut, dans le dernier état de ses écritures, à titre principal au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce que le tribunal fasse application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et, en tout état de cause, à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est manifestement irrecevable, dès lors que les requérants ne démontrent pas leur intérêt à agir et ne justifient pas de leur titre de propriété, en application de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, à la date de la demande du permis de construire ;

- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée le 8 mars 2024 à la SNC [REDACTED] qui n'a pas produit de mémoire.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code des relations entre le public et l'administration ;
- 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 [REDACTED] ;
- les conclusions de Mme [REDACTED] rapporteure publique ;
- et les observations de Me Baltassat, représentant les requérants.

n'ait à parapher, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme doit être écarté.

5. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) / g) La puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « *Le projet architectural comprend également : (...) / b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.* ».

6. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

7. D'une part, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le formulaire Cerfa de la demande de permis de construire mentionne la puissance électrique nécessaire au projet, soit 530 kilovoltampères (kVA), en application des dispositions précitées de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme. La circonstance que l'avis d'Enedis du 16 mai 2023 mentionne que la demande a été instruite sans connaître la puissance de raccordement nécessaire au projet ne peut suffire à établir que le dossier de demande, qui a été complété les 7 juin 2023, 21 juillet 2023 et 29 août 2023, aurait été incomplet le 4 septembre 2023, date de délivrance de l'arrêté litigieux. Au demeurant, l'avis d'Enedis a été émis pour un projet nécessitant un raccordement de 530 kVA, ainsi que le rappelle la décision en litige dans son article 1^{er}. Par ailleurs, ainsi que précisé au point 4, la demande de permis de construire a été régulièrement déposée par la téléprocédure mise en place par la collectivité et n'avait dès lors pas à comporter de signature manuelle.

8. D'autre part, il ressort des plans du dossier de demande, et notamment des plans dénommés « État des lieux », « plan de masse » et « Coupes paysagères » que le dossier comporte les cotes altimétriques du terrain naturel et du projet, permettant ainsi à l'autorité administrative d'apprécier l'implantation des constructions par rapport au profil du terrain et la conformité du projet aux dispositions de l'article II-2-1 du règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme, relatives à l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

9. Enfin, le dossier de demande de permis de construire comporte plusieurs vues projetées permettant d'apprécier l'implantation du bâtiment collectif et des villas individuelles au sein de leur environnement.

10. Dès lors, le moyen tiré de l'incomplétude du dossier doit être écarté en toutes ses branches.

11. En quatrième lieu, aux termes de l'article III-2-4 du règlement écrit de la zone UB, relatif aux déchets : *« Les lotissements et groupes d'habitations devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers. / Les constructions d'habitat collectif devront être pourvues d'un local destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers. / Cet emplacement ou ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. ».*

12. Il ressort de la notice architecturale qu'une « aire avec des conteneurs semi-enterrés est prévues en bordure de voie publique, sur la rue des chênes, au niveau de l'accès piéton du bâtiment collectif », accessible aux services de collecte des ordures ménagères. L'emplacement de cette aire est matérialisée « OM » sur le plan de masse du projet. En outre, il ressort des pièces du dossier que le syndicat intercommunal de valorisation des ordures ménagères (SIVOM) a émis, le 26 juillet 2023, un avis favorable à l'emplacement des conteneurs semi-enterrés, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire. Par suite, le moyen tiré de ce que la réalité de l'aire comportant des conteneurs semi-enterrés mentionnée dans la notice ne serait pas établie doit être écarté.

13. En cinquième lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : *« Aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. (...) ».* Ces dispositions poursuivent notamment le but d'intérêt général d'éviter à la collectivité publique ou au concessionnaire d'être contraints, par le seul effet d'une initiative privée, de réaliser des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité et de garantir leur cohérence et leur bon fonctionnement, en prenant en compte les perspectives d'urbanisation et de développement de la collectivité. Il en résulte qu'un permis de construire doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et, d'autre part, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

14. Aux termes de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme : *« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. / Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes./ Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de*

l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application. / L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. (...) ».

15. Si en vertu des dispositions de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme, les bénéficiaires d'autorisations de construire peuvent être tenus de réaliser et de financer les équipements propres à l'opération autorisée mentionnés à l'article L. 332-15, il résulte de ce dernier article que, pour l'alimentation en électricité, relèvent des équipements propres à l'opération ceux qui sont nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain jusqu'au branchement sur le réseau public d'électricité qui existe au droit du terrain, en empruntant, le cas échéant, des voies privées ou en usant de servitudes, ou, dans les conditions définies au troisième alinéa de l'article L. 332-15, en empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve dans ce dernier cas que le raccordement n'excède pas cent mètres.

16. Il ressort de l'avis rendu par le gestionnaire des réseaux d'électricité Enedis du 16 mai 2023 que le projet d'une puissance de 530 kVA nécessitera des travaux d'extension du réseau pour une longueur de 20 mètres. Cet avis mentionne un délai de réalisation des travaux de 4 à 6 mois, après réception de l'ordre de service de la collectivité en charge de l'urbanisme et l'accord du client, ainsi que l'estimation de leur coût. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier, et notamment du courrier du 3 août 2023 de la commune de [REDACTED] et de la réponse du pétitionnaire du 29 août 2023, que la société [REDACTED] a donné son accord pour prendre en charge le coût des travaux pour un montant de 4 645,77 euros, conformément au devis réalisé par la société Enedis. Dès lors, eu égard à ces informations, le maire de [REDACTED] n'a pas méconnu, en délivrant le permis de construire en litige, l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme. Ce moyen doit, par suite, être écarté.

17. En sixième lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

18. Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. Les considérations relatives à la commodité du voisinage ne relèvent pas de la salubrité publique au sens de ces dispositions.

19. Il est constant que la rue [REDACTED] est une rue à sens unique. Or, il ne ressort pas des pièces du dossier que le secteur en cause serait d'ores et déjà confronté à un phénomène de congestion ou qu'il se caractériserait par une dangerosité particulière. À cet égard, la circonstance que le projet prévoit 81 places de stationnement et une centaine d'emplacements

pour les vélos ne permet pas à elle seule de caractériser une telle congestion ou dangerosité. Il ressort au contraire des photographies versées à l'instance que la rue des chênes est d'une largeur suffisante pour permettre la circulation des véhicules, dispose d'accotements permettant la circulation des piétons et que les conditions de visibilité au droit de l'accès du projet sont bonnes et suffisamment dégagées pour permettre à l'ensemble des usagers de la voie publique de cohabiter dans des conditions satisfaisantes de sécurité. En outre, il ne ressort pas plus des pièces du dossier que les voies intérieures à double-sens, d'une largeur de 5 mètres, respectant au demeurant les prescriptions de l'article III-1-2 du plan local d'urbanisme communal, présenteraient un risque pour les usagers, alors que le projet prévoit des cheminements piétonniers ainsi qu'une aire de retournement. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commis le maire de [REDACTED] dans l'application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

20. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ». Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel au sens de cet article, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.

21. Aux termes, par ailleurs, de l'article II-2-1 du règlement écrit de la zone UB du plan local d'urbanisme communal, relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions : « *Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (...) / Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux : (...) / la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables) sont interdits. (...) / Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de $\pm 0,60$ m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.* ».

22. Les dispositions précitées de l'article II-2-1 du règlement écrit de la zone UB du plan local d'urbanisme ont le même objet que celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Dès lors, c'est par rapport à ces dispositions du règlement du plan local d'urbanisme qu'il y a lieu d'apprécier la légalité du permis de construire en litige.

23. D'une part, le projet litigieux se situe en zone UB, regroupant les centres ville et le front de mer de la commune, secteur principalement destiné à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat. Il s'inscrit dans un environnement urbain, composé de constructions de plain-pied ou avec un étage qui ne présentent aucune homogénéité architecturale. La notice architecturale du dossier mentionne que la construction principale comportera un parking en sous-sol de 53 places « dans le but de réduire l'impact visuel et environnemental de la voiture en rez-de-chaussée. », que la « forme en « U » inversé du bâtiment collectif permet l'intégration d'un cœur d'ilot verdoyant directement sur la rue des chênes » et permet de minimiser l'impact du volume de la construction tout en proposant des orientations diverses pour les logements. La

notice mentionne également que les bâtiments comportent une architecture « contemporaine avec une identité affirmée afin de retrouver les marqueurs d'une architecture locale marquée par l'époque du développement balnéaire et de sa situation dans le Pays [REDACTED], entre océan et lacs » et que par ce projet la société [REDACTED] a cherché une cohérence dans le traitement architectural du collectif et des maisons, notamment par les matériaux et teintes projetées. Par suite, eu égard à ces éléments, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'aspect de la construction projetée n'est pas compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

24. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit des ouvertures en pignon au niveau des loggias. Toutefois, ces débords de toiture, de forme simple, ne peuvent être qualifiés d'excroissances en toiture de type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables, au sens des dispositions de l'article II-2-1 du plan local d'urbanisme.

25. Enfin, les dispositions précitées de l'article II-2-1, qui concernent l'aspect extérieur des constructions, n'ont pas pour objet d'interdire les emplacements de stationnement en sous-sol des bâtiments.

26. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'erreur d'appréciation dans l'application des dispositions précitées de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article II-2-1 du règlement écrit du plan local d'urbanisme doit être écarté.

27. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de [REDACTED] les conclusions à fin d'annulation doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

28. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la commune de [REDACTED] qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, le versement des sommes que demandent les requérants au titre des frais d'instance exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge des requérants solidairement une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la commune de [REDACTED] et non compris dans les dépens.

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête est rejetée.

Article 2 : Les requérants verseront solidairement à la commune de [REDACTED] la somme globale de 1 500 (mille cinq cents) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. [REDACTED] représentant unique des requérants en application des dispositions de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à la commune de [REDACTED] et à la SNC [REDACTED]

Délibéré après l'audience du 17 septembre 2025, à laquelle siégeaient :

Mme [REDACTED], présidente,
Mme [REDACTED], conseillère,
M. [REDACTED], conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 8 octobre 2025.

La rapporteure,

La présidente,

C. [REDACTED]

A. [REDACTED]

La greffière,

P. [REDACTED]

La République mande et ordonne au préfet [REDACTED] en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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 :
La greffière,