

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES**

N°S 07NT03352 et 07NT03533

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE TOURGEVILLE
SARL "LES HAUTS DE SOLIERES"

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Buffet,
Rapporteur

La Cour administrative d'appel de Nantes

M. Degommier,
Commissaire du gouvernement

(2ème chambre)

Audience du 6 janvier 2009

Lecture du 3 février 2009

Vu, 1, sous le n° 07NT03352, la requête -enregistrée le 13 novembre 2007, présentée pour la COMMUNE DE TOURGEVILLE, représentée par son maire en exercice, par Me Hocreitière, avocat au barreau des Hauts-de-Seine; la COMMUNE DE TOURGEVILLE demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 06-1065 du 21 septembre 2007 par lequel le Tribunal administratif de Caen a annulé, à la demande du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres, l'arrêté du 6 avril 2006 par lequel le maire de Tourgéville (Calvados) a délivré à la société à responsabilité limitée (SARL) "Les Hauts de Solières" un permis de construire en vue de l'édification de 42 logements individuels et de 84 logements collectifs sur un terrain sis au lieudit "Les Monts Volants" ;

2°), de rejeter la demande du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres présentée devant le Tribunal administratif de Caen;

3°) de condamner le syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres à lui verser une somme de 8000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative;

— — — — —

V~ II, sous le n° 07NT03533, la requête enregistrée le 28 novembre 2007, présentée pour la société à responsabilité limitée (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES", représentée par son gérant en exercice, dont le siège est 46, rue Boissière à Paris (75116), par Me Cabanes, avocat au barreau de Paris; la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" demande à la Cour :

10) d'annuler le jugement na 06-1065 du 21 septembre 2007 par lequel le Tribunal administratif de Caen a annulé, à la demande du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres, l'arrêté du 6 avril 2006 par lequel le maire de Tourgéville (Calvados) a délivré à la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" un permis de construire en vue de l'édification de 42 logements individuels et de 84 logements collectifs sur un terrain sis au lieudit "Les Monts Volants" ;

2°) de rejeter la demande du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres présentée devant le Tribunal administratif de Caen ;

3°, de condamner le syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres à lui verser une somme de 10000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative;

Vu les autres pièces des dossiers ;

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 janvier 2009 :

- le rapport de Mme Buffet, rapporteur ;

- les observations de Me Guéguen, substituant Me Hocreitère, avocat de la COMMUNE DE-TOURGEVILLE ;

- les observations de Me Cabanes, avocat de la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES";

- les observations de Me Bosquet, avocat du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres ;

- et les conclusions de M. Degommier, commissaire du gouvernement ;

Considérant que la requête n° 07NT03352 de la COMMUNE DE TOURGEVILLE (Calvados) et la requête n° 07NT03533 de la société à responsabilité limitée (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" présentent à juger des questions semblables et ont fait l'objet d'une instruction commune; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ~

Considérant que par jugement dû 21 septembre 2007, le Tribunal administratif de Caen a annulé, à la demande du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres, l'arrêté du 6 avril 2006 par lequel le maire de Tourgéville a délivré à la SARL "LES HAUTS DE SOLIERES" un permis de construire en vue de l'édification de 42 logements individuels et de 84 logements collectifs sur un terrain sis au lieudit "Les Monts Volants" ; que par les requêtes

susvisées, la COMMUNE DE TOURGEVILLE et la SARL "LES HAUTS DE SOLIERES" interjettent appel de ce jugement;

Sur la régularité du jugement attaqué:

Considérant que le Tribunal administratif de Caen après avoir relevé que le terrain d'assiette du projet litigieux "situé sur le Mont Canisy, se trouve en continuité avec une zone d'urbanisation nettement séparée tant du bourg de Tourgéville que de la zone d'urbanisation dense du front de mer, et composée essentiellement de petits immeubles collectifs implantés sur de vastes parcelles d'assiette" et que "cet habitat ne constitue, ni une agglomération, ni un village" au sens des dispositions du 1 de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, a jugé que le permis de construire du 6 avril 2006 avait été délivré en méconnaissance desdites dispositions; que ce faisant, contrairement à ce que soutient la société requérante, les premiers juges ont suffisamment motivé leur jugement sur ce point; que le Tribunal administratif, en estimant que la zone d'urbanisation en continuité de laquelle se situe le terrain d'assiette des constructions projetées, caractérisée par des constructions de faibles dimensions sur de vastes parcelles, est nettement séparée du bourg et de la partie urbanisée de la commune située en bord de mer, n'a pas davantage entaché ledit jugement d'une contradiction de motifs; que, par suite, le jugement attaqué n'est pas entaché des irrégularités alléguées;

Sur la légalité du permis de construire du 6 avril 2006 :

Considérant, d'une part, qu'aux termes du premier alinéa du 1 de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, applicable dans les communes du littoral: "L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" ; qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut, en revanche, être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations;

Considérant que le permis de construire du 6 avril 2006 a été délivré en vue de l'édification de 42 maisons d'habitation individuelle, dont le logement du gardien chargé d'assurer la sécurité de cet ensemble immobilier, et de 7 immeubles d'habitat collectif représentant 84 logements, soit un ensemble de 126 logements d'une surface hors oeuvre brute totale de 31 585 m² ; qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des extraits du plan cadastral et des photographies produits, que le terrain d'assiette de ce projet, d'une superficie totale de 179346 m², dont 40248 m² dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 dénommée "Pelouses du Mont Canisy", se situe à deux kilomètres environ du centre bourg de Tourgéville dont il est séparé par un espace demeuré, pour l'essentiel, préservé de toute construction dans lequel il s'intègre ; que, par ailleurs, ledit terrain est distant d'un kilomètre environ de la zone d'urbanisation dense située, au nord du territoire communal, le long du bord de mer, dont il est séparé par la route dite "Route de la Mare à Touques" et par une vaste zone d'habitat diffus, laquelle ne peut, contrairement à ce que soutient la société requérante qui se borne à relever la présence, sur des terrains voisins, d'un château d'eau et d'une installation de tri de déchets ménagers ainsi que la desserte du terrain en cause par une ligne de transport, être qualifiée d'agglomération; que, par suite, et aJors même qu'elles sont situées à proximité, notamment, de trois ensembles immobiliers dénommés résidence "Les Hauts de Deauville", résidence "Les Manoirs du Golf" et résidence "Les Coteaux de la Pinchonnière", lesquels sont, au demeurant implantés sur de vastes parcelles et sont entourés d'espaces demeurés à l'état naturel les constructions projetées qui constituent une extension de l'urbanisation, ne sont pas

réalisées en continuité avec les agglomérations et villages existants au sens des dispositions précitées du 1 de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme; qu'il ressort des pièces du dossier et n'est pas contesté que le projet litigieux, eu égard à ses dimensions et à ses caractéristiques, ne peut être regardé comme constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement; que, dès lors, le permis de construire du 6 avril 2006 a été délivré en méconnaissance des dispositions du 1 de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme;

Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique." ;

Considérant qu'il est constant qu'en l'absence, à la date du 6 avril 2006 du permis de construire, d'extension du réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions projetées audit réseau ne peut s'effectuer que par un raccordement au réseau d'assainissement privé de la résidence "Les Coteaux de la Pinchonnière" ; qu'il ressort des pièces du dossier, notamment, des termes mêmes du courrier du 15 mars 2006 adressé par la société requérante à la copropriété de cette résidence, que la vétusté de ce réseau privé est "à l'origine de dysfonctionnements répétés" et "rendrait difficile la connexion de nouvelles canalisations et la gestion des eaux usées d'une centaine de lots d'habitation supplémentaires" ; que la COMMUNE DE TOURGEVILLE ne conteste pas la réalité des désordres liés au fonctionnement défectueux du dispositif d'évacuation des eaux usées dans ce secteur du Mont Canisy, lesquels ont fait l'objet, notamment, d'une réunion le 5 avril 2005 et ont donné lieu, postérieurement à la délivrance du permis de construire du 6 avril 2006; à des travaux d'amélioration et d'extension du réseau public d'assainissement; qu'ainsi, ledit permis de construire est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dont les dispositions permettent, contrairement à ce que soutiennent les requérantes, de refuser un permis de construire si les constructions, en raison des insuffisances du dispositif d'assainissement prévu, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la COMMUNE DE TOURGEVILLE et la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Caen a annulé, à la demande du syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres, l'arrêté du 6 avril 2006 par lequel le maire de Tourgéville a délivré à la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" un permis de construire en vue de l'édification de 42 logements individuels et de 84 logements collectifs sur un terrain sis au lieudit "Les Monts Volants" ;

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

Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que le syndicat des copropriétaires "Les Hauts de Deauville" et autres, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, soient condamnés à verser tant à la COMMUNE DE TOURGEVILLE qu'à la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" les sommes que chacune d'elles demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens; qu'il y a lieu dans les circonstances de l'espèce, en application de ces mêmes dispositions, de condamner la COMMUNE DE TOURGEVILLE et la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" à verser, chacune, à l'association pour la sauvegarde du site et de l'environnement du Mont Canisy et de ses abords, une somme de 2 000 euros au titre des frais de même nature exposés par cette dernière;

DÉCIDE:

Article 1er: Les requêtes susvisées de la COMMUNE DE TOURGEVILLE et de la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" sont rejetées.

Article 2 : La COMMUNE DE TOURGEVILLE et la (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES" verseront, chacune, à l'association pour la sauvegarde du site et de l'environnement du Mont Canisy et de ses abords, une somme de 2 000 euros (deux mille euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la COMMUNE DE TOURGEVILLE (Calvados), à la société à responsabilité limitée (SARL) "LES HAUTS DE SOLIERES", au syndicat des copropriétaires "Les hauts de Deauville, à l'association pour la sauvegarde du site et de l'environnement du Mont Canisy et de ses abords,

Une copie en sera, en outre, adressée au ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Délibéré après l'audience du 6 janvier 2009, à laquelle siégeaient:

- M. Pérez, président de chambre,
- M: Lainé, président,
- Mme Buffet, premier conseiller,

Lu en audience publique, le 3 février 2009.

Le rapporteur,

Le président,

C. BUFFET

A. PEREZ

Le greffier,

Y. LEWANDOWSKI

--Ta République mande et ordonne au ministre de l'Énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire 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 de la présente décision.



Pour Expédition conforme
P/Le Greffier en Chef

Y. LEWANDOWSKI