

N°1805047

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Michel  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bordeaux

M. Vaquero  
Rapporteur public

(2<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 17 octobre 2019  
Lecture du 31 octobre 2019

68-03-03  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 16 novembre 2018, 3 septembre et 4 octobre 2019, M. , représenté par l'AARPI Rivière-De Kerland, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 10 juillet 2018 par lequel le maire de Bordeaux a délivré à la SCI Chartrons un permis de construire pour la réhabilitation et le changement de destination d'un immeuble sur une parcelle cadastrée PL 133 située 11 rue Rode à Bordeaux ainsi que la décision du 12 septembre 2018 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bordeaux la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par un mémoire en défense enregistré le 1<sup>er</sup> avril 2019, la commune de Bordeaux, représentée par Me Bérard, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par un mémoire en défense enregistré le 5 avril 2019, la SCI \_\_\_\_\_, représentée par Me \_\_\_\_\_, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Les parties ont été informées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer pour permettre la régularisation des vices tirés de la méconnaissance de l'article 2.4.1.2. du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole et de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire au regard de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme.

M. \_\_\_\_\_ a présenté des observations sur l'application éventuelle de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, enregistrées le 11 octobre 2019.

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 Michel,
- les conclusions de M. Vaquero, rapporteur public,
- les observations de Me Rivière pour l'AARPI Rivière-De Kerland Avocats Associés, représentant M. \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, représentant la commune de Bordeaux, et de \_\_\_\_\_, représentant la SCI \_\_\_\_\_.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 10 juillet 2018, le maire de Bordeaux a accordé à la SCI \_\_\_\_\_ un permis de construire pour la réhabilitation et le changement de destination d'un immeuble sur une parcelle cadastrée PL 133 située 11 rue Rode à Bordeaux. Le recours gracieux formé le 6 septembre 2018 par M. \_\_\_\_\_ a été rejeté par une décision du 12 septembre 2018. Par la présente requête, M. \_\_\_\_\_ demande l'annulation de ces décisions.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. D'une part, aux termes de l'article R. 411-1 du code de justice administrative : « (...) *La requête indique les nom et domicile des parties. (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-2 du même code : « (...) *La signature des requêtes et mémoires par l'un de ces mandataires vaut constitution et élection de domicile chez lui.* ».

3. M. \_\_\_\_\_ est représenté par le ministère d'un avocat. Ainsi, en application de l'article R. 431-2 précité, il doit être regardé comme ayant élu domicile chez ce dernier. Par

suite, la demande de M. satisfait aux exigences qu'imposent les dispositions précitées de l'article R. 411-1 du code de justice administrative.

4. D'autre part, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé 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. ».

5. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

6. M. justifie être propriétaire d'un appartement au deuxième étage d'un immeuble situé immédiatement à l'arrière du terrain d'assiette du projet sur la parcelle cadastrée PL 119 au 24 rue Saint-Joseph à Bordeaux. Il fait valoir que la nature du projet consistant à créer une excavation de 2,50 mètres de profondeur et à surélever la partie arrière de la construction notamment en créant un R+3 avec une terrasse privative est susceptible de mettre en péril la structure des immeubles limitrophes, de générer des risques de glissements de terrain et de remontée des eaux souterraines ainsi que de créer une perte de vue et de luminosité. La SCI n'apporte pas d'éléments de nature à établir que l'ensemble des atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. La seule qualité de propriétaire d'un bien immobilier voisin suffit à conférer à M. la qualité de voisin immédiat, sans que l'intéressé ait besoin de justifier y résider. Ainsi, il justifie d'un intérêt à agir contre le permis de construire délivré à la SCI. La fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir du requérant doit, dès lors, être écartée.

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

7. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « Le projet architectural comprend également : / a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; (...) ». Aux termes de l'article 2.4.1.2.2 du règlement de la zone UP 1 du plan local d'urbanisme 3.1 de Bordeaux Métropole relatif aux toitures des constructions protégées : « Tous travaux entrepris sur les toitures doivent contribuer à maintenir et mettre en valeur la construction. / La modification de la forme de toiture, de la

*penne et des matériaux de couverture est autorisée : / - si elle rétablit les formes, pentes et matériaux conformes à l'architecture de la construction ; / - dans le cadre d'un raccordement aux hébergements et pentes des toitures environnantes. (...) ».*

8. 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.

9. Il ressort des photographies aériennes produites par le requérant que la toiture du corps principal de la construction comporte, dans son état initial, six fenêtres de toit réparties sur ses deux versants ainsi qu'une verrière. Or, ni le plan de toiture, ni aucune autre pièce du dossier de demande de permis de construire ne font apparaître ces éléments de la toiture existante alors que le projet litigieux consiste à remplacer les éléments existants sur le versant donnant sur la rue Rode par deux fenêtres de toit et à démolir le versant arrière de la toiture. Par ailleurs, les plans joints au dossier de demande font apparaître une toiture plate sur la partie arrière de la construction alors que les photographies aériennes produites démontrent l'existence d'une pente. En outre, aucune pièce du dossier de demande ne permet d'apprécier l'état initial de la façade arrière destinée à être démolie, notamment sa composition et son intérêt architectural. Dans ces conditions, ces insuffisances et inexactitudes n'ont pas mis l'autorité administrative en mesure d'apprécier la conformité des modifications projetées sur la toiture de cette construction protégée à la réglementation applicable, en particulier à l'article 2.4.1.2.2. précité du règlement de la zone UP 1 du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole. Par suite, le requérant est fondé à soutenir que le dossier de demande de permis de construire est incomplet au regard de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme.

10. En second 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.* ». Aux termes de l'article 2.4.1.2. du règlement de la zone UP 1 relatif aux toitures des constructions protégées : « *Les travaux réalisés sur les constructions protégées repérées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre" doivent conduire à les mettre en valeur, à remédier à leurs altérations et à conforter la cohérence des paysages urbains. / Par sa conception et par sa mise en œuvre, toute intervention sur une construction protégée doit assurer la conservation et la mise en valeur des caractères de la construction et de ses éléments sans les altérer. / Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou destination, tels que façade, toiture, lucarne, clôture, maçonnerie, escalier, sculpture, menuiserie, devanture, ferronnerie, fresque, peinture murale, inscription, et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué. (...) Les travaux visant au maintien, à la restructuration, à la modification et à la création de baies doivent s'accorder au calepinage et être adaptés au caractère de la construction et participer à sa mise en valeur. (...) Tous travaux entrepris sur les toitures doivent contribuer à maintenir et mettre en valeur la construction. / La modification de la forme de toiture, de la pente et des matériaux de couverture est autorisée : / - si elle rétablit les formes, pentes et matériaux conformes à l'architecture de la construction ; / - dans le cadre d'un raccordement*

*aux héberges et pentes des toitures environnantes. / Les prolongements des versants de toiture sur voie et emprise publique ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le même matériau et conformes à l'architecture de la construction. (...) Aucune altération des maçonneries, de sculptures, de décors et plus généralement de l'architecture des constructions existantes ne doit résulter de la pose de structures légères en surcroît de la couverture. ».*

11. Les dispositions de l'article 2.4.1.2 du règlement de la zone UP 1 ont le même objet que celles, également invoquées par le requérant, de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Par suite, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée.

12. Il ressort des pièces du dossier que l'immeuble existant, construction protégée dans le secteur recensé de la Ville de Pierre, est composé à l'avant d'une toiture à deux pentes en tuile donnant sur la rue Rode et à l'arrière d'une toiture à pente principalement constituée de tuiles mécaniques. Le projet consiste à prolonger le versant de la toiture de la construction donnant sur la rue Rode en ayant recours au même matériau que l'existant et en y installant, conformément aux prescriptions de l'arrêté attaqué, deux fenêtres de toit mais également à supprimer le versant de la toiture donnant sur l'arrière de la construction ainsi que la toiture arrière du bâtiment et à les remplacer par une toiture terrasse en zinc et en bois. Ces modifications ne tendent ni à rétablir les formes, pentes et matériaux conformes à l'architecture de la construction, ni à se raccorder aux héberges et pentes des toitures environnantes au sens des dispositions précitées de l'article 2.4.1.2. En outre, ces travaux consistant à modifier des éléments d'architecture et de décor de la partie arrière de la toiture contribuant à l'intérêt de la construction n'assurent ni la conservation et la mise en valeur des caractères de la construction et de ses éléments, ni la cohérence des paysages urbains au sens des dispositions précitées de l'article 2.4.1.2. En effet, le secteur de la rue Rode constitué de nombreuses constructions protégées se caractérise par une homogénéité des toitures des constructions tant sur la forme que sur le matériau, à savoir des couvertures à deux pentes en tuile. En tout état de cause, la terrasse projetée ne constitue pas une structure légère en surcroît de la couverture au sens des dispositions précitées de l'article 2.4.1.2. Par ailleurs, si la toiture terrasse projetée ne sera pas visible depuis la voie publique, elle doit être regardée, eu égard à ses caractéristiques, comme portant atteinte au caractère et à l'intérêt de la construction protégée et ne permettant pas l'intégration de la construction dans l'environnement architectural et paysager du secteur. Par suite, le requérant est fondé à soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article 2.4.1.2. du règlement de la zone UP 1 du plan local d'urbanisme. Aucun des autres moyens invoqués n'est susceptible d'entraîner l'annulation de l'arrêté, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme.

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

13. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue*

*après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. ».*

14. Lorsqu'une construction a été édifiée sans respecter la déclaration préalable déposée ou le permis de construire obtenu ou a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation.

15. Il ressort des pièces produites par M. [redacted] à l'appui de son mémoire en date du 3 septembre 2019, et non démenties en défense, notamment du constat d'huissier et des photographies jointes, que la SCI [redacted] a réalisé des travaux de démolition de la quasi-totalité de l'intérieur de la construction existante, non autorisés par le permis de construire délivré le 10 juillet 2018 et ayant donné lieu à un procès-verbal d'infraction dressé à l'encontre de la société le 3 avril 2019. Ainsi, les illégalités constatées aux points 9 et 12 du présent jugement ne seraient susceptibles d'être régularisées que par le dépôt par la société pétitionnaire d'une nouvelle demande de permis de construire portant, non seulement sur le projet autorisé par le permis présentement en litige, mais également sur l'ensemble des travaux irrégulièrement réalisés sur l'immeuble existant. Or, au regard des règles de protection fixées par le règlement de la zone UP 1 « ville de pierre » du PLU 3.1, applicable à l'immeuble objet des travaux et produit en défense par la commune, et notamment des dispositions du a) « *Constructions protégées* » de l'article 2.1.5 qui interdisent « (...) *les travaux de démolition partielle qui consistent à ne conserver que les façades (...)* », les travaux effectivement réalisés sur l'immeuble n'apparaissent pas susceptibles de faire l'objet d'une mesure de régularisation. Par suite, les dispositions précitées de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ne peuvent être mises en œuvre.

#### Sur les frais liés au litige :

16. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. [redacted], qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes que la commune de Bordeaux et la SCI [redacted] demandent au titre des frais 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 de la commune de Bordeaux une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés par M. [redacted] et non compris dans les dépens.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de Bordeaux du 10 juillet 2018 et la décision du 12 septembre 2018 rejetant le recours gracieux formé par M. [redacted] contre cet arrêté sont annulés.

Article 2 : La commune de Bordeaux versera à M. [redacted] une somme de 1 200 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Bordeaux et de la SCI présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. \_\_\_\_\_ à la commune de Bordeaux et à la SCI

Délibéré après l'audience du 17 octobre 2019, où siégeaient :

Mme Balzamo, président,  
Mme Pruche-Maurin, premier conseiller,  
Mme Michel, conseiller.

Lu en audience publique le 31 octobre 2019.

Le rapporteur,

Le président,

L. MICHEL

E. BALZAMO

Le greffier,

O. LOUPIAC

La République mande et ordonne au préfet de la Gironde 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,