

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BORDEAUX**

N° 2300682

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU SITE
D'ARCACHON**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Ferrari
Juge des référés

Le juge des référés

Audience du 3 mars 2023
Ordonnance du 9 mars 2023

D

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 10 février 2023 et un mémoire enregistré le 3 mars 2023, l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon (ASSA), représentée par Me Laveissière, demande au juge des référés, saisi sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté du maire d'Arcachon en date du 1^{er} décembre 2022 accordant un permis de construire modificatif n°2 à la Sarl Les Vagues-Monsieur Christophe San José (PC 33009 18 K0067 M02) ;

2°) de mettre à la charge de la commune d'Arcachon et de la Sarl Les Vagues, chacune, la somme de 3 000 euros à lui verser sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable : elle a été déclarée en préfecture avant l'affichage de la demande du permis de construire modificatif ; elle dispose d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté ; son conseil d'administration a régulièrement décidé d'ester en justice ; au surplus, sa requête a fait l'objet d'une notification conformément à l'article R.600-1 du code de l'urbanisme ;

- la condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est selon l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme présumée satisfaite en matière de recours dirigé contre un permis de construire ;

- un doute sérieux existe quant à la légalité de la décision attaquée ;

- les modifications envisagées apportent au projet un bouleversement qui en change la nature même puisqu'il s'agit d'une construction et non comme déclarée d'une reconstruction à l'identique ;

- la décision méconnaît l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme ; le dossier ne comporte aucune précision sur la régularité du bâtiment initial dont il a été autorisé la démolition du bâti central et la reconstruction prétendument à l'identique ; la rénovation et l'extension autorisées par le permis initial n'ont pas été achevées ; le caractère identique ou non ne peut s'apprécier qu'au regard de l'immeuble édifié c'est-à-dire de l'immeuble existant avant tout travaux autorisés par le permis de construire initial, or l'ampleur de la reconstruction et les modifications apportées à l'existant édifié puis démolit ne respectent pas l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme (augmentation de surface de plancher de 248 m² ; modification importante des façades ; augmentation de la hauteur ; modification des matériaux utilisés) ; la reconstruction ne doit pas être contraire aux prescriptions du plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- l'arrêté en litige méconnaît les prescriptions du plan de prévention du risque naturel d'inondation par submersion marine (PPRSM) ;
- l'arrêté méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; le projet prévoit la reconstruction de la quasi intégralité du RDC de l'immeuble en dessous de la cote de seuil fixée par le PPRSM ; le dossier ne prend pas en compte le risque inondation ;
- il est entaché de fraude : la majeure partie de la démolition de l'immeuble n'a pas été autorisée par l'arrêté contesté non plus que par les arrêtés des 28 novembre 2018 (PCI) et du 18 juin 2019 (PCM1) ;
- si le projet n'est pas considéré comme correspondant à une reconstruction à l'identique du bâtiment édifié, il doit être considéré comme consistant en une construction soumise au respect des dispositions du règlement de la zone UF, or le projet méconnaît de nombreuses dispositions du règlement de la zone UF (UF 6, UF7, UF9, UF10 et UF13) ;
- l'arrêté méconnaît l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- en ce qui concerne la légalité externe de l'arrêté attaquée, les pièces du dossier de demande de permis de construire modificatif sont insuffisantes pour ne pas mentionner les précisions requises par les prescriptions du PPRSM ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 28 février 2023, la commune d'Arcachon, représentée par Me Dunyach, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable : l'association requérante ne dispose pas d'un intérêt à agir pour contester le permis de construire modificatif délivré ;
- les conditions posées par l'article L. 521-1 du code de justice administrative ne sont pas satisfaites ;
- la condition d'urgence n'est pas satisfaite ; l'absence de diligences de l'association à saisir le juge des référés (plus de deux mois après la délivrance du permis en litige) témoigne de ce défaut d'urgence ; la plupart des travaux ont déjà été réalisés ;
- aucun des moyens soulevés n'est de nature à démontrer l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire modificatif n°2 en litige ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 mars 2023, la Sarl Les Vagues, représentée par Me Achou-Lepage, demande la mise en œuvre d'une procédure de médiation en application de l'article L. 213-7 du code de justice administrative et à défaut, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- un compromis satisfaisant pour l'ensemble des parties semble pouvoir être entrepris ;
- la requête est irrecevable : en raison du défaut de qualité pour agir et d'intérêt pour agir de l'association ;
- les conditions posées par l'article L. 521-1 du code de justice administrative ne sont pas satisfaites ;
- la condition d'urgence n'est pas satisfaite ; la présomption d'urgence de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme doit être écartée pour les requêtes en référé dirigés contre les autorisations modificatives. En effet, Il s'agit d'éviter qu'une telle requête n'aboutisse à une suspension tardive d'un projet de construction autorisé par un permis de construire initial devenu définitif et dont les travaux sont en cours ;
- aucun des moyens soulevés n'est de nature à démontrer l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire modificatif n° 2 en litige ;

Vu

- la requête enregistrée le 30 janvier 2023 sous le n° 2300474 par laquelle l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon demande l'annulation de l'arrêté attaqué ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal administratif a désigné M. Ferrari, vice-président, pour statuer sur les demandes de référés.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 3 mars 2023 à 11 h :

- le rapport de M. Ferrari, juge des référés ;
- les observations de Me Laveissière pour l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon, qui a repris ses écritures et a indiqué s'opposer à la demande de médiation proposée par la Sarl Les Vagues ;
- les observations de Me Malbert pour la commune d'Arcachon, qui a repris ses écritures ;
- et les observations de Me Achou-Lepage pour la Sarl Les Vagues, qui a repris ses écritures.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions présentées par la Sarl Les Vagues tendant à ce que soit ordonnée une médiation :

1. Aux termes de l'article L. 213-7 du code de justice administrative : « *Lorsqu'un tribunal administratif (...) est saisi d'un litige, le président de la formation de jugement peut, après avoir obtenu l'accord des parties, ordonner une médiation pour tenter de parvenir à un*

accord entre celles-ci. ». L'Association pour la sauvegarde du site d'Arcachon s'opposant à la demande présentée par la Sarl Les Vagues tendant à ce que le juge des référés ordonne une médiation pour tenter de parvenir à un accord, la demande de médiation ne peut qu'être rejetée. Toutefois, sans préjudice de ce qui suit, les parties conservent la possibilité, si elles le jugent opportun, de poursuivre un processus de médiation en application des dispositions des articles L. 213-1 et suivants du code de justice administrative.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

2. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : *« Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision »*. Aux termes de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : *« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort. / La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite »*.

3. L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. La construction d'un bâtiment autorisée par un permis de construire présente un caractère difficilement réversible. Par suite, lorsque la suspension de l'exécution d'un permis de construire est demandée sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est en principe satisfaite ainsi que le prévoit l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme. Il ne peut en aller autrement que dans le cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifie de circonstances particulières. Il appartient alors au juge des référés, pour apprécier si la condition d'urgence est remplie, de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui lui est soumise.

4. L'Association pour la sauvegarde du site d'Arcachon, demande au juge des référés, sur le fondement de ces dispositions, d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté du maire d'Arcachon en date du 1^{er} décembre 2022 accordant un permis de construire modificatif n° 2 à la Sarl Les Vagues.

5. Il résulte de l'instruction que la Sarl Les Vagues est propriétaire d'un terrain cadastré section AB n° 70 et n° 71, sis 9 boulevard de la plage à Arcachon, sur lequel est édifié un hôtel. Par l'intermédiaire de son représentant légal, M. Christophe San José, elle a déposé le 3 octobre 2018 une demande de permis de construire portant sur la rénovation et l'extension de l'hôtel ainsi que l'aménagement d'une piscine. Par arrêté du 28 novembre 2018 le maire d'Arcachon a délivré le permis de construire sollicité qui n'ayant fait l'objet d'aucune contestation est devenu définitif. Puis, par arrêté du 18 juin 2019, le maire d'Arcachon a délivré à la Sarl Les Vagues un permis modificatif n°1 pour permettre la suppression de l'extension de la cuisine en rez-de-chaussée, façade sud, ramenant la surface plancher supplémentaire créée, autorisée par le permis de construire initial, de 260 m² à 248 m². La réalisation des travaux de déconstruction de la toiture et du dernier niveau de l'hôtel, autorisés par le permis de construire initial, a entraîné deux effondrements, respectivement le 9 décembre 2019 avec l'effondrement du mur pignon Est

de l'immeuble sur l'Ephad voisin situé au 7 boulevard de l'océan, et l'effondrement le 17 décembre 2019 du mur pignon ouest sur la maison d'habitation voisine, située au 11 boulevard de l'océan. Saisi par la société Les Vagues, le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux a prescrit, par ordonnance du 24 août 2020, une expertise portant notamment sur la cause des désordres, sur les conséquences de la chute des murs, sur les travaux nécessaires pour remédier aux désordres et sur leurs coûts dont les conclusions n'ont pas encore été déposées. La Sarl Les Vagues a également fait réaliser par une société spécialisée, dès le 31 janvier 2020, un diagnostic structurel de l'immeuble après sinistre qui a fait apparaître que celui-ci avait engendré la dégradation des élévations, l'apparition de nombreuses fissures et la dégradation des planchers en bois. En conséquence, il a été préconisé déraser le bâtiment jusqu'au rez de chaussée bas de la structure de l'ouvrage. Par suite, la société Les Vagues a déposé auprès des services communaux une nouvelle demande de permis de construire, le 8 mars 2022, en vue de la modification de l'orientation de la piscine, de l'escalier de secours et de la démolition du bâti central existant pour sa reconstruction à l'identique suite à des sinistres. Toutefois il est apparu que la société avait fait engager les travaux dont l'autorisation était sollicitée alors que sa demande était toujours en cours d'instruction. Le maire d'Arcachon a, en conséquence, fait dresser par un agent de la commune assermenté et commissionné, un premier procès-verbal d'infraction, le 10 juin 2022, puis un second, le 16 juin 2022. Enfin, le rapport établi par les services compétents de la commune d'Arcachon en date du 24 juin 2022 sur la solidité de l'immeuble concluant à un danger imminent et à un risque manifeste pour la sécurité publique au regard des désordres constatés, le maire a enjoint le jour même à la Sarl Les Vagues, par un arrêté de mise en sécurité fondé sur les dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, de réaliser des travaux de confortation en limite Ouest et en limite Est dudit bâtiment, notamment la construction ou reconstruction de murs de soutènement, outre la mise en place de systèmes de captation des eaux de ruissellement. Les travaux ayant été effectués, le maire d'Arcachon a par arrêté du 5 juillet 2022, décidé de l'abrogation de l'arrêté de mise en sécurité. Enfin, par l'arrêté en litige du 1^{er} décembre 2022, le maire d'Arcachon a délivré le permis de construire modificatif n° 2 sollicité par la Sarl les Vagues en vue de la modification de l'orientation de la piscine, de l'escalier de secours et de la démolition du bâti central existant pour sa reconstruction à l'identique suite aux sinistres.

6. Eu égard, d'une part, à l'absence de toute contestation lors du commencement effectif des travaux accordés par le permis de construire initial, délivré le 28 novembre 2018 et qui est aujourd'hui définitif, aux faits, d'autre part, que les travaux de démolition progressive du gros œuvre résultant des différents sinistres, justifiés par l'état de dégradation et la dangerosité de l'immeuble ont déjà été réalisés et, enfin, à l'intérêt qui s'attache à la continuation de l'exécution des travaux pour garantir notamment la sécurité de l'immeuble désormais constitué d'une structure métallique qui n'est ni hors d'eau ni hors d'air et soumise aux intempéries, ces circonstances particulières sont de nature à renverser la présomption d'urgence. Dès lors, la condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative ne peut être considérée comme remplie.

7. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les fins de non-recevoir opposées en défense et sur l'existence de moyens propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée, que les conclusions aux fins de suspension présentées par l'Association pour la sauvegarde du site d'Arcachon doivent être rejetées.

Sur les conclusions relatives aux frais de l'instance :

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune d'Arcachon et de la Sarl Les Vagues, qui ne sont pas, dans la présente instance de référé, la partie perdante, le versement à l'Association pour la

sauvegarde du site d’Arcachon des sommes qu’elle demande au titre des frais exposés au cours de l’instance et non compris dans les dépens. Il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l’espèce, de mettre à la charge de l’Association pour la sauvegarde du site d’Arcachon, le versement à la commune d’Arcachon et à la Sarl Les Vagues, une somme de 1 000 euros à chacune en application desdites dispositions.

ORDONNE :

Article 1^{er} : La requête de l’Association de sauvegarde du site d’Arcachon est rejetée.

Article 2 : L’Association de sauvegarde du site d’Arcachon versera à la commune d’Arcachon et à la Sarl Les Vagues, une somme de 1 000 euros à chacune en application de l’article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à l’Association de sauvegarde du site d’Arcachon, à la commune d’Arcachon et à la Sarl Les Vagues.

Fait à Bordeaux, le 9 mars 2023.

Le juge des référés,

La greffière,

D. FERRARI

C. GIOFFRE

La République mande et ordonne au préfet de la Gironde 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,