TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CAEN

F B/F D

N°S 0701098-0701455

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS
M. Abdel HALIMI et Mme Isabelle GUILBERT

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Bergeret
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Caen

Mme Tiger
Commissaire du gouvernement

(2ème Chambre)

Audience du 20 juin 2008
Lecture du 4 juillet 2008

68-03-03-02-02
C

Vu, I, la requête, enregistrée le 29 mai 2007 sous le n° 0701098, présentée par l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS, dont le siège est 137 rue de la Délivrande à Caen (14000) ; l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS, représentée par son président, demande au tribunal :

- d'annuler l'arrêté en date du 9 février 2007 par lequel le maire de la ville de Caen a accordé un permis de construire modificatif à la SARL Villa de Tourville pour un immeuble d'habitation et de commerces à construire au 37-43 avenue de Tourville, et la décision du 10 mai 2007 par laquelle son recours gracieux a été rejeté ;

- de mettre à la charge de la ville de Caen une somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 14 mai 2008, par lequel la SARL «La Villa de Tourville» demande le rejet de la requête et la condamnation de l'association requérante à lui verser la somme de 1 500 euros au titre de l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 19 mai 2008, par lequel la ville de Caen maintient ses précédentes écritures par les mêmes moyens, en y ajoutant une demande de

suppression d'un passage jugé injurieux ou infamant par application de l'article L. 741-2 du code de justice administrative ;

.....

Vu, II, la requête, enregistrée le 10 juillet 2007 sous le n° 0701455, présentée pour M. Abdel HALIMI et Mme Isabelle GUILBERT, demeurant 35 avenue de Tourville à Caen (14000), par Me Hourmant ; M. Abdel HALIMI et Mme Isabelle GUILBERT demandent au tribunal :

- d'annuler la décision en date du 9 février 2007 par laquelle le maire de la ville de Caen a accordé un permis de construire modificatif à la SARL La Villa de Tourville pour un immeuble d'habitation et de commerces à construire au 37-43 avenue de Tourville, et la décision du 10 mai 2007 par laquelle leur recours gracieux du 4 avril 2007 a été rejeté ;

- de mettre à la charge de la ville de Caen une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu le mémoire, enregistré au greffe le 14 mai 2008, par lequel la SARL «La Villa de Tourville» demande le rejet de la requête et la condamnation solidaire des requérants à lui verser la somme de 1 500 euros au titre de l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu les décisions attaquées ;

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 20 juin 2008 :

- le rapport de M. Bergeret ;

- les observations de M. Hergas, président de l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS ;

- les observations de M. HALIMI ;

- et les observations de M. James, représentant la ville de Caen ;

- et les conclusions de Mme Tiger, commissaire du gouvernement ;

Considérant que les deux requêtes susvisées présentées d'une part par l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS et d'autre part par M. HALIMI et Mme GUILBERT sont dirigées contre la même décision en date du 9 février 2007 par laquelle le maire de Caen a délivré un permis de construire modificatif à la SARL «La Villa de Tourville» et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul jugement ;

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

Considérant que par arrêté en date du 15 novembre 2005, le maire de Caen accordé à la société F. GOMES un permis de construire pour la construction, au 37-45 avenue de Tourville, d'un immeuble de 4 niveaux sur sous-sol devant abriter 29 logements et des «commerces», pour une surface hors œuvre brute de 5 241,60 m² et une surface hors œuvre nette de 2 824,22 m² ; que par arrêté en date du 10 novembre 2006, le maire de Caen a accordé le transfert de ce permis de construire à la SARL «La Villa de Tourville» ; que par arrêté en date du 9 février 2007, le maire a fait droit à la demande de cette SARL aux fins d'obtention d'un permis de construire modificatif ; que par leurs requêtes susvisées, l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS d'une part et M. HALIMI et Mme GUILBERT d'autre part demandent l'annulation de ce dernier arrêté et des décisions datées du 10 mai 2007 par lesquelles ont été rejetés leurs recours gracieux respectifs ;

Considérant que la demande du permis de construire modificatif avait notamment pour objet de porter la surface hors œuvre brute du projet à 6 772 m² et la surface hors œuvre nette à 3 139,75 m², d'augmenter la hauteur maximale de la construction en la portant de 12,50 m à 13,60 m, et de transformer en logements la majeure partie des surfaces initialement destinées à des bureaux ou commerces ; que dans les circonstances de l'espèce, et compte tenu du fait que la construction projetée se trouve dans le champ de covisibilité de l'Abbaye aux Dames, classée monument historique, le maire, en acceptant la dite demande, doit être regardé comme ayant fait droit à une demande de nouveau permis de construire ; qu'en conséquence, la SARL «La Villa de Tourville» ne peut se prévaloir des droits qu'elle tiendrait du permis de construire initial, et les requérants peuvent utilement faire valoir des moyens dont la portée excède celle des modifications apportées au projet initial par la décision attaquée ;

Considérant qu'aux termes de l'article UA10 du plan d'occupation des sols de la ville de Caen : «*La hauteur de toute construction doit être comprise entre celle du bâtiment voisin le plus haut et celle du bâtiment voisin le plus bas. A défaut d'immeuble voisin, ou si les hauteurs des immeubles avoisinants s'avèrent être hors d'échelle avec celle des immeubles d'un îlot, les hauteurs des constructions pourront être imposées par référence aux hauteurs maximales ou minimales rencontrées sur l'ensemble de l'îlot ou de la rue*» ;

Considérant qu'il est constant que la hauteur de la construction autorisée par le permis litigieux excède celle des maisons et immeubles voisins ; que la hauteur de ceux-ci ne peut être regardée comme hors d'échelle avec celle des immeubles de l'îlot ; que les requérants sont donc fondés à invoquer la méconnaissance des dispositions précitées de l'article UA10 du plan d'occupation des sols de la ville de Caen ;

Considérant qu'aux termes de l'article UA 12.1 du plan d'occupation des sols de la ville de Caen : «*Pour toutes les affectations, les normes se réfèrent à la surface hors œuvre nette (...) Chaque tranche entamée de plus de 25% donne lieu à l'application de la norme. (...) Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des critères pris en compte* » ; qu'aux termes de l'article UA 12.2 du même plan d'occupation des sols : « *Sans préjudice de l'application des dispositions d'ordre public de*

l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur la propriété : a) Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 70 m² de SHON, avec au minimum une place par logement (...) c) Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de100 m² de SHON (...) f) Pour les établissements à usage de commerce d'une superficie supérieure à 200 m², une place de stationnement par tranche de 100 m² de la surface hors oeuvre nette affectée à l'activité commerciale (...) » ; qu'aux termes de l'article UA 12.3 : « *Stationnement des deux-roues. Pour toute construction neuve, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle et des établissements à usage de commerce d'une surface hors œuvre nette inférieure à 500 m², il est exigé la réalisation d'un emplacement pour trois places de stationnement des véhicules telles que définies au paragraphe 12.2*» ;

Considérant que le projet autorisé par l'arrêté attaqué prévoit la construction de 2 969,34 m² de surface hors œuvre nette destinées à l'habitation, imposant en application des dispositions précitées la réalisation de 43 emplacements de stationnement ; qu'il prévoit par ailleurs, nonobstant ses termes entachés d'une erreur matérielle, une surface hors œuvre nette de 170,41 m² de bureaux, nécessitant donc la réalisation de deux places de parking en application des mêmes dispositions ; que les requérants sont donc fondés à soutenir que l'arrêté contesté est entaché d'une méconnaissance de ces dispositions de l'article UA 12 dès lors que le projet qu'il autorise ne prévoit que 44 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant qu'en application de l'article UA6 du plan d'occupation des sols de la ville de Caen, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'immeuble autorisé tant par l'arrêté délivrant le permis de construire initial que par celui délivrant le permis de construire dit modificatif doit être implanté à moins de 10 mètres du ruisseau des Blanchisseries, qui constitue un cours d'eau au sens des dispositions de l'article UA6 ; que l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS est donc fondée à soutenir que l'arrêté contesté est entaché d'une méconnaissance de ces dispositions ;

Considérant, enfin, qu'en application des articles UA9 et UA7.1 du plan d'occupation des sols, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % dans le secteur UAa concerné, au delà d'une bande de constructibilité de 18 mètres ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé par l'arrêté contesté du 9 févier 2007 emporte une violation de ces dispositions dès lors qu'il intègre une surélévation du parking initialement conçu en sous-sol sur l'ensemble du terrain d'assiette, ayant pour conséquence que l'ensemble du terrain doit être regardé comme couvert de constructions ; que l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS est donc fondée à soutenir que l'arrêté contesté est entaché d'une méconnaissance de ces dispositions ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'ensemble des conclusions aux fins d'annulation présentées par l'association Hastings Saint-Nicolas, d'une part, et par M. HALIMI et Mme GUILBERT d'autre part, doivent être accueillies ; qu'il y a lieu de préciser, en application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen des deux requêtes n'apparaît de nature, en l'état, à justifier l'annulation des décisions contestées ;

Sur la demande de la ville de Caen aux fins d'application des dispositions de l'article L. 741-2 du code de justice administrative :

Considérant que les propos incriminés tenus par l'association requérante à l'égard du rédacteur du mémoire en défense, commençant par «cet exposé» et finissant par «votre tribunal», malgré leur caractère regrettablement polémique, ne peuvent être regardés comme injurieux, outrageants ou diffamatoires au sens et pour l'application de l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881 auquel renvoie l'article L. 741-2 du code de justice administrative ; qu'il n'y a donc pas lieu d'ordonner la suppression du passage incriminé ;

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

Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : *"Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation"* ;

Considérant qu'en application des dispositions précitées, les conclusions présentées sur leur fondement par la SARL «La Villa de Tourville», partie perdante, contre les requérants ne peuvent qu'être rejetées ; qu'il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit, à hauteur de 150 euros, aux conclusions par lesquelles l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS demande l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative à l'encontre de la ville de Caen, et de faire droit à hauteur de 1 000 euros aux mêmes conclusions formées par M. HALIMI et Mme GUILBERT contre la ville de Caen ;

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté en date du 9 février 2007 par lequel le maire de la ville de Caen a accordé un permis de construire modificatif à la SARL Villa de Tourville pour un immeuble d'habitation et de commerces à construire au 37-43 avenue de Tourville, et les deux décisions en date du 10 mai 2007 par lesquelles les recours gracieux respectivement formés par l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS d'une part et par M. HALIMI et Mme GUILBERT d'autre part ont été rejetés, sont annulés.

Article 2 : La ville de Caen versera une somme de 150 euros à l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS, et une somme de 1 000 euros à M. Abdel HALIMI et Mme Isabelle GUILBERT, au titre de l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions par lesquelles la SARL «La Villa de Tourville» demande l'application à l'encontre des requérants des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'ASSOCIATION HASTINGS SAINT-NICOLAS, à M. Abdel HALIMI et Mme Isabelle GUILBERT, à la SARL "La villa de Tourville" et à la ville de Caen.
Copie en sera transmise au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Caen.

Délibéré après l'audience du 20 juin 2008, à laquelle siégeaient :

M. Mathis, premier conseiller faisant fonction de président,
M. Bergeret, premier conseiller,
M. Dorlencourt, premier conseiller,

Lu en audience publique le 4 juillet 2008.

Le rapporteur,

Signé

Y. BERGERET

Le premier conseiller faisant fonction de président,

Signé

G. MATHIS

Le greffier,

Signé C. ALEXANDRE

La République mande et ordonne au **PREFET DU CALVADOS** 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme
Le greffier

C. ALEXANDRE