**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
**DE POITIERS**

N°1701059 - 1801944

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

ASSOCIATION MARTINAISE D'INFORMATION ET DE SAUVEGARDE

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Eve Wohlschlegel
Rapporteur

Le tribunal administratif de Poitiers

(2ème chambre)

M. Sébastien Ellie
Rapporteur public

Audience du 13 décembre 2018
Lecture du 10 janvier 2019

C +
68-01-01-02-02-12
68-01-01-02-02-13

Vu la procédure suivante :

I - Par une requête n°1701059, et un mémoire, enregistrés le 24 avril 2017 et le 15 février 2018, l'association martinaise d'information et de sauvegarde, représentée par la SCP Pielberg-Kolenc, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 28 juillet 2016 par lequel le maire de la commune de Saint-Martin-de-Ré a délivré à la SAS Sidore un permis de construire en vue de l'extension de la surface de vente du magasin Leclerc et de la création d'un parking souterrain, ainsi que la décision du 24 novembre 2016 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Saint-Martin-de-Ré et de la SAS Sidore la somme de 2 000 euros à lui verser en application de l'article 37 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991.

Elle soutient que :
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet s'agissant de la modification des accès au projet en méconnaissance de l'article R 431-8 du code de l'urbanisme ;
- la surface consacrée aux espaces verts n'est pas conforme à l'article UX 13 du règlement du plan d'occupation des sols ;

- le nombre de places de stationnement n'est pas conforme aux dispositions de l'article UX 12 du règlement du plan d'occupation des sols ;
- l'aspect extérieur du projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UX 11 du règlement du plan d'occupation des sols ;
- la sécurité de l'accès prévu par la station service n'est pas assurée en méconnaissance de l'article UX 3 du règlement du plan d'occupation des sols et le maire aurait dû refuser de délivrer le permis de construire sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 1er août 2017, le 13 février 2018 et le 16 mars 2018, la SAS Sidore, représentée par la SCP Courrech et associés, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de l'association martinaise d'information et de sauvegarde au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la requête est irrecevable ;
- la requête n'est pas fondée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 février 2018, la commune de Saint-Martin-de-Ré, représentée par Me Levy, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de l'association martinaise d'information et de sauvegarde au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la requête n'est pas fondée.

Par une ordonnance du 10 avril 2018, la clôture de l'instruction a été fixée au même jour à 12 heures.

Un mémoire, présenté par l'association martinaise d'information et de sauvegarde, a été enregistré le 10 avril 2018 à 17h58.

Par une lettre du 7 décembre 2018, le tribunal a informé les parties qu'il était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête tendant à l'annulation de l'arrêté du 28 juillet 2016 délivrant un permis de construire à la SAS Sidore dans l'attente de la notification au tribunal, par ces derniers, d'un permis modificatif régularisant ce permis en ce qui concerne les moyen tirés de la méconnaissance des articles UX 12 et UX 13 du règlement du plan d'occupation des sols.

La SAS Sidore a présenté des observations en réponse à cette information, enregistrées le 10 décembre 2018.

II - Par une requête n°1801944, et un mémoire, enregistrés le 16 août 2018 et le 30 octobre 2018, l'association martinaise d'information et de sauvegarde, représentée par la SCP Pielberg-Kolenc, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 4 décembre 2017 par lequel le maire de la commune de Saint-Martin-de-Ré a délivré à la SAS Sidore un permis de construire modificatif ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Saint-Martin-de-Ré et de la SAS Sidore la somme de 2 000 euros à lui verser en application de l'article 37 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991.

Elle soutient que :
- la présentation succincte des membres de la sous-commission départementale pour la sécurité contre l'incendie et la panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur ne permet pas de s'assurer qu'elle était régulièrement composée ;
- la surface consacrée aux espaces verts n'est pas conforme à l'article UX 13 du règlement du plan d'occupation des sols ;
- le nombre de places de stationnement n'est pas conforme aux dispositions de l'article UX 12 du règlement du plan d'occupation des sols ;
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne sont pas autorisés par l'article UX 2 du règlement du plan d'occupation des sols.

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 octobre 2018, la SAS Sidore, représentée par la SCP Courrech et associés, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de l'association martinaise d'information et de sauvegarde au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la requête est irrecevable ;
- aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 octobre 2018, la commune de Saint-Martin-de-Ré, représentée par Me Levy, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de l'association martinaise d'information et de sauvegarde au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Un mémoire, présenté pour la SAS Sidore, enregistré le 4 décembre 2018, n'a pas été communiqué.

Par une lettre du 7 décembre 2018, le tribunal a informé les parties qu'il était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête tendant à l'annulation de l'arrêté du 4 décembre 2017 délivrant un permis de construire modificatif à la SAS Sidore dans l'attente de la notification au tribunal, par ces derniers, d'un permis modificatif régularisant le permis de construire délivré le 28 juillet 2016 en ce qui concerne les moyen tirés de la méconnaissance des articles UX 12 et UX 13 du règlement du plan d'occupation des sols.

La SAS Sidore a présenté des observations en réponse à cette information, enregistrées le 10 décembre 2018.

L'association martinaise d'information et de sauvegarde a été admise au bénéfice de l'aide juridictionnelle totale par une décision du 18 mai 2018.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 ;
- 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 Wohlschlegel,
- les conclusions de M. Ellie, rapporteur public,
- et les observations de Me Pielberg, représentant l'association martinaise d'information et de sauvegarde, et de Me Menesplier, représentant la SAS Sidore.

Une note en délibéré présentée par la SAS Sidore a été enregistrée le 21 décembre 2018.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 28 juillet 2016, le maire de Saint-Martin-de-Ré a délivré à la SAS Sidore un permis de construire en vue de l'extension de la surface de vente du centre commercial Leclerc qu'elle exploite sur un terrain situé 23 rue des Salières, et de la création d'un parking souterrain. Par sa requête n°1701059, l'association martinaise d'information et de sauvegarde (AMIS) demande au tribunal d'annuler cet arrêté ainsi que la décision du 24 novembre 2016 rejetant son recours gracieux.

2. Par arrêté du 4 décembre 2017, le maire de Saint-Martin-de-Ré a délivré à la SAS Sidore un permis de construire modificatif portant notamment sur la végétalisation de l'aire de stationnement, la gestion des eaux pluviales et l'utilisation de la réserve située en sous-sol. Par sa requête n°1801944, l'AMIS demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

3. Ces deux requêtes concernent un même projet et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

<u>Les fins de non-recevoir opposées par la SAS Sidore tirées du défaut d'intérêt à agir et de capacité pour agir</u> :

4. L'article L 600-1-3 du code de l'urbanisme dispose que : « *Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.* ». Il résulte des termes mêmes de ces dispositions qu'elles déterminent uniquement la date à laquelle s'apprécie l'intérêt à agir d'un requérant et non, comme le soutient à tort la SAS Sidore, la date à laquelle s'apprécie la capacité pour agir de ce même requérant.

5. En premier lieu, la SAS Sidore n'établit pas la date à laquelle sa demande de permis de construire a été affichée en mairie. Il ressort en tout état de cause des pièces du dossier que la création de l'AMIS a été déclarée auprès du préfet de la Charente-Maritime le 8 septembre 2010 et que cette association avait dès cet instant pour but de défendre la qualité de la vie des habitants de Saint-Martin-de-Ré. Dans ces conditions, l'AMIS justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation des permis de construire litigieux.

6. En second lieu, le président de l'AMIS a été autorisé à déposer la requête n°1701059 auprès du greffe du tribunal par une délibération de l'assemblée générale du 17 décembre 2016. La circonstance que le recours gracieux présenté contre l'arrêté du 28 juillet 2016 ait été introduit par le président, sans qu'il soit habilité en ce sens par délibération de l'assemblée générale, est sans incidence sur sa capacité à agir au nom de l'AMIS, qui s'apprécie à la date du 24 avril 2017 à laquelle cette requête a été enregistrée.

7. En troisième lieu, il résulte de l'article 12 des statuts de l'AMIS tels que modifiés par délibération de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 17 décembre 2016 que le président dispose du pouvoir d'agir en justice au nom de l'association et pouvait valablement en cette qualité intenter un recours contentieux à l'encontre de l'arrêté du 4 décembre 2017.

8. Il résulte de ce qui été dit aux trois points précédents que les fins de non-recevoir opposées par la SAS Sidore doivent être écartées.

Les conclusions d'annulation :

En ce qui concerne le permis de construire délivré le 28 juillet 2016 :

Le respect de l'article UX 12 du règlement du POS :

9. L'article UX 12 du règlement du POS prévoit une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface totale pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux. Il prévoit également une aire de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce, à partir de 100 m² de surface de vente.

10. Il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que les auteurs du POS auraient entendu prévoir, afin de déterminer le nombre de places de stationnement requises, l'application exclusive d'une seule de ces deux règles en fonction de la destination principale d'une construction lorsque cette construction est destinée à la fois à un usage commercial et à un usage de bureaux. Dans un tel cas, chaque règle s'applique à la surface de la construction correspondante et le nombre total de places de stationnement nécessaire au projet résulte de l'addition du nombre de places de stationnement requis par chacun de ces deux usages.

11. En l'espèce, il est constant que le projet comporte une surface de vente totale représentant 3 803 m², ainsi qu'une surface totale à usage de bureaux représentant 1 129 m², ce qui imposait à la SAS Sidore de prévoir 372 places de stationnement pour la surface totale de vente, mais aussi 37 places de stationnement pour la surface totale à usage de bureaux, soit un total de 409 places de stationnement. Le projet ne prévoyant que 383 places de stationnement, l'association requérante est donc fondée à soutenir que les exigences précitées de l'article UX 12 n'ont pas été respectées.

Le respect de l'article UX 13 du règlement du POS :

12. L'article UX 13 du règlement du POS prévoit que 30% au moins de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts. Ces dispositions font nécessairement obstacle, par définition, à ce que les surfaces consacrées aux espaces verts puissent être également affectées à un usage de stationnement, dès lors qu'un tel usage, qui entraîne par définition la présence fréquente et en grand nombre de véhicules sur ces espaces, devient prédominant et, partant, incompatible avec leur vocation initiale.

13. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet présente une superficie de 19 542 m², ce qui imposait à la SAS Sidore de consacrer une surface de 5 863 m² aux espaces verts. Il ressort toutefois de la notice du projet que cette proportion n'est atteinte qu'en comptabilisant la surface traitée en dalles drainantes végétalisées et destinée aux places de stationnement situées en dehors de la dalle du parking souterrain. Dans ces conditions, la requérante est fondée à soutenir que cette surface, qui ne peut être considérée comme étant consacrée espaces verts, ne devait pas être incluse dans le calcul de la proportion de 30% d'espaces verts et que les exigences de l'article UX 13 ont également été méconnues.

14. Il résulte de ce qui a été dit aux quatre points précédents que l'arrêté du 28 juillet 2016 par lequel le maire de Saint-Martin-de-Ré a délivré un permis de construire à la SAS Sidore est illégal. En l'absence de tout élément concret permettant d'envisager que ces illégalités substantielles puissent être régularisées par la notification au tribunal d'un permis de construire modificatif, en application des dispositions de l'article L 600-5-1 du code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu pour le tribunal de surseoir à statuer sur les conclusions d'annulation de la requête et cet arrêté doit être annulé.

15. Pour l'application de l'article L 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés n'est susceptible d'entraîner l'annulation de l'arrêté du 28 juillet 2016.

En ce qui concerne le permis de construire modificatif délivré le 4 décembre 2017 :

16. L'annulation du permis de construire délivré le 28 juillet 2016 entraîne, par voie de conséquence, l'annulation du permis de construire modificatif auquel il se rapporte.

Les frais liés au litige :

17. L'AMIS a obtenu le bénéfice de l'aide juridictionnelle totale. Par suite, son avocat peut se prévaloir des dispositions des articles L. 761-1 du code de justice administrative et 37 de la loi du 10 juillet 1991. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, et sous réserve que Me Pielberg, avocat de l'AMIS, renonce à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'État, de mettre à la charge solidaire de la commune de Saint-Martin-de-Ré et de la SAS Sidore le versement à Me Pielberg de la somme de 1 200 euros.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL DECIDE :

Article 1er : Les arrêtés du 28 juillet 2016 et du 4 décembre 2017 sont annulés.

Article 2 : La commune de Saint-Martin-de-Ré et la SAS Sidore verseront à Me Pielberg une somme de 1 200 euros en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, sous réserve que Me Pielberg renonce à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'Etat.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association martinaise d'information et de sauvegarde, à la commune de Saint-Martin-de-Ré et à la SAS Sidore.

Délibéré après l'audience du 13 décembre 2018 , à laquelle siégeaient :

M. Lemoine, président,
Mme Wohlschlegel, premier conseiller,
Mme Tadeusz, conseiller,

Lu en audience publique le 10 janvier 2019.

Le rapporteur,

signé

E. WOHLSCHLEGEL

Le président,

signé

D.LEMOINE

La greffière,

signé

G.FAVARD

La République mande et ordonne au préfet de la Charente Maritime, 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,
Pour le greffier en chef,
La greffière,

G. FAVARD