

**CAA de BORDEAUX, 1ère chambre, 06/07/2023, 22BX01135, Inédit au recueil
Lebon – EXTRAITS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société en nom collectif (SNC) Atroom a demandé au tribunal administratif de Bordeaux d'annuler l'arrêté du 22 novembre 2019 par lequel le maire de Bordeaux a refusé de lui délivrer un permis de construire modificatif portant sur la construction de trois maisons situées 36 et 36 bis rue Frantz Despagnet et 31 rue Descartes, sur la parcelle cadastrée section HU n° 175, ainsi que la décision du maire du 3 février 2020 rejetant son recours gracieux.

Par un jugement n° 2001251 du 3 mars 2022, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé l'arrêté du maire de Bordeaux du 22 novembre 2019, lui a enjoint de délivrer à la SNC Atroom le permis de construire sollicité dans un délai d'un mois et a mis à la charge de la commune de Bordeaux une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 27 septembre 2017, le maire de Bordeaux a délivré à la SNC Atroom un permis de construire valant permis de démolir en vue de la construction sur une parcelle traversante cadastrée section HU n° 175 de deux maisons mitoyennes situées 36 et 36 bis rue Despagnet, d'une maison située 31 rue Descartes et d'une annexe et une piscine en milieu de terrain, avec création totale de trois logements. Par une demande déposée le 8 juillet 2019 et complétée le 13 septembre 2018, la SNC Atroom a sollicité un permis de construire modificatif pour la modification de menuiseries sur la façade rue Despagnet, l'abandon de la maison donnant sur la rue Descartes et la réalisation d'un portail d'accès sur cette rue, ainsi que d'une place de stationnement et d'un abri vélo, la transformation de l'annexe en maison de type T3 et l'abandon de la piscine. Par un arrêté du 22 novembre 2019, le maire de Bordeaux a refusé de délivrer le permis de construire modificatif demandé. La commune de Bordeaux relève appel du jugement du 3 mars 2022 par lequel le tribunal administratif de Bordeaux a annulé l'arrêté du 22 novembre 2019, lui a enjoint de délivrer à la SNC Atroom le permis de construire sollicité dans un délai d'un mois et a mis à sa charge une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Sur le bien-fondé du jugement :

2. Le maire de Bordeaux a refusé de délivrer le permis de construire modificatif sollicité au motif que la SNC Atroom ayant créé neuf logements au lieu des trois logements autorisés par le permis de construire du 27 septembre 2017, les constructions édifiées méconnaissaient l'article 1.4.1. du règlement de la zone UP 37 du plan local d'urbanisme de Bordeaux métropole relatif aux modalités de réalisation des places de stationnement, et que la demande de permis de construire modificatif ne visait pas à régulariser cette situation.

3. Le tribunal administratif de Bordeaux a annulé l'arrêté du 22 novembre 2019 en estimant que la SNC Atroom n'avait pas créé plus de trois logements lors de la réalisation des constructions autorisées par le permis de construire du 27 septembre 2017.

4. Aux termes de l'article 1.4.1.2 du règlement de la zone UP 37 du plan local

d'urbanisme de Bordeaux métropole : " Modalité de calcul des places de stationnement : Règle générale : Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et normes indiquées au 1.4.1.3. Normes de stationnement. (...) Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement : (...) Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser : (...) - 1 place par logement pour les autres catégories de logements ". L'article 1.4.1.3 du règlement de cette zone prévoit, concernant le secteur 3, pour la destination " Habitation ", une place minimum pour 65 mètres carrés de surface de plancher, sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit inférieur à une place par logement et supérieur à deux places par logement. Au regard de la localisation des constructions de la SNC Atroom à moins de 500 mètres d'une station de transport public guidé, il résulte de la combinaison de ces dispositions que le règlement du plan local d'urbanisme impose la réalisation d'une place de stationnement par logement créé.

5. Il ressort des pièces du dossier que les maisons mitoyennes construites par la SNC Atroom au 36 et 36 bis rue Despagnet sont destinées à la colocation ou " coliving ", avec conclusion d'un bail distinct pour chaque locataire. Les services de la mairie se sont rendus sur place les 31 juillet et 26 août 2019 et ont notamment constaté que la plupart des chambres étaient équipées de salle d'eau et de toilettes individuelles et que leurs portes disposaient chacune d'une serrure et d'un œilleton. Par ailleurs, les annonces pour la location de ces chambres sur le site internet " moncoliving.fr ", indiquent que certaines d'entre elles, outre une salle d'eau et des toilettes individuelles, bénéficient d'un " meuble bar-cuisson avec réfrigérateur et freezer " ou même d'un lave-linge. Les photographies visibles sur ce site montrent en effet que la plupart des chambres sont équipées d'un micro-ondes ou encore d'une plaque chauffante amovible pour la cuisson. Ces éléments sont d'ailleurs confirmés par le procès-verbal de constat du 12 décembre 2019 et du 23 décembre 2019, dont les photographies permettent de constater que les différentes chambres disposent d'un coin cuisine, ainsi que de salles d'eau individuelles. S'il ressort également des pièces du dossier que les parties communes des maisons, à savoir la grande cuisine équipée, la pièce de vie, la buanderie au premier étage, la cuisine équipée au deuxième étage et le jardin, sont accessibles à tous les colocataires, et en dépit de ce que chacune des maisons comporte un compteur d'eau et d'électricités communs, les caractéristiques de ces chambres permettent de conclure que leurs locataires bénéficient, s'ils le souhaitent, d'une totale autonomie et ne dépendent pas des services proposés dans les parties communes des bâtiments. Dans ces conditions, au regard de l'objet des dispositions du plan local d'urbanisme citées ci-dessus relatives aux modalités de calcul des places de stationnement, les " chambres " créées par la SNC Atroom dans les deux constructions doivent être regardées comme constituant autant de logements. Dans ces conditions, le maire de Bordeaux n'a pas commis d'erreur d'appréciation en considérant que la SNC Atroom avait modifié le nombre de logements autorisés par le permis de construire du 27 septembre 2017 sans autorisation, et par conséquent méconnu l'article 1.4.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Bordeaux métropole, le projet de l'intimée prévoyant seulement la création de trois places de stationnement, et que la demande de permis de construire modificatif ne visait pas à régulariser cette situation.

6. Il résulte de ce qui précède que c'est à tort que le tribunal administratif de Bordeaux s'est fondé sur l'erreur d'appréciation commise par le maire pour annuler l'arrêté du 22 novembre 2019.

7. Toutefois, il appartient à la cour administrative d'appel, saisie de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner l'autre moyen soulevé par la SNC Atroom devant le tribunal administratif de Bordeaux.

8. Par un arrêté du 9 octobre 2019 régulièrement publié, Mme B... A..., signataire de l'arrêté en litige, adjointe au maire et responsable de la délégation thématique " Urbanisme, habitat, mobilité ", a reçu délégation à effet de signer, notamment les décisions concernant les demandes de permis de construire modificatifs. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'arrêté du 22 novembre 2019 doit être écarté.

9. Il résulte de ce qui précède que la commune de Bordeaux est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé l'arrêté du maire de Bordeaux du 22 novembre 2019, lui a enjoint de délivrer le permis de construire modificatif sollicité dans un délai d'un mois, et a mis à sa charge une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Sur l'injonction :

10. Au regard de ses motifs, le présent arrêt, qui rejette la demande d'annulation présentée par la SNC Atroom, n'implique aucune mesure d'exécution. Par suite, ses conclusions présentées à fin d'injonction et d'astreinte doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

11. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SNC Atroom une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la commune de Bordeaux et non compris dans les dépens. En revanche, 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 de Bordeaux, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la SNC Atroom demande à ce titre.

DECIDE :

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 3 mars 2022 est annulé.

Article 2 : La demande présentée par la SNC Atroom devant le tribunal administratif de Bordeaux et ses conclusions d'appel sont rejetées.

Article 3 : La SNC Atroom versera à la commune de Bordeaux une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Bordeaux et à la SNC Atroom.

Délibéré après l'audience du 15 juin 2023 à laquelle siégeaient :

M. Jean-Claude Pauziès, président,
Mme Christelle Brouard-Lucas, présidente-assesseure,
Mme Charlotte Isoard, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 6 juillet 2023.

La rapporteure,