

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BORDEAUX**

**N°2104870**

---

M. A... et Mme D...

---

M. Marc Pinturault  
Rapporteur

---

M. Lucas Josserand  
Rapporteur public

---

Audience du 22 novembre 2023  
Décision du 6 décembre 2023

---

D

SF  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Bordeaux

2<sup>ème</sup> chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 21 septembre 2021, et par des mémoires enregistrés le 3 décembre 2021 et le 11 mars 2022, Mme B... D... et M. C... A..., représentés par Me Radé, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 26 avril 2021 par lequel le maire de Le Taillan-Médoc a rejeté la demande de permis de construire qu'ils ont déposée le 7 janvier 2021 ;

2°) d'enjoindre à la commune de Le Taillan-Médoc de leur délivrer le permis de construire sollicité ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Le Taillan-Médoc la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'arrêté contesté est entaché d'incompétence ;
- il méconnaît les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole qui autorisent la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurées des constructions existantes ; le projet implique de démolir et de reconstruire à l'identique et selon la même implantation que le bâtiment d'origine, une maison laissée à l'abandon, en y ajoutant une extension mesurée ;

- le maire de la commune de Le Taillan-Médoc n'est pas fondé à lui opposer la nécessité de réaliser des travaux nécessaires pour l'adduction en électricité, l'avis rendu par la société Enedis sur ce point étant entaché d'une erreur.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 28 octobre 2021 et le 18 mars 2022, la commune de Le Taillan-Médoc, représentée par son maire en exercice, conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- 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 M. Pinturault,
- les conclusions de M. Josserand, rapporteur public,
- et les observations de Me Radé, représentant M. A... et Mme D....

Considérant ce qui suit :

1. Mme B... D... et M. C... A... ont présenté, le 7 janvier 2021, une demande de permis de construire pour démolir une maison édifiée sur la parcelle cadastrée AB-447, située ... à Le Taillan-Médoc, et construire à la place une maison et une annexe. Par un arrêté du 26 avril 2021, le maire de la commune de Le Taillan-Médoc a refusé de faire droit à cette demande. Mme D... et M. A... demandent l'annulation de cette décision.

Sur les conclusions en annulation :

2. En premier lieu, le terrain d'assiette du projet se trouve dans la zone UM 38 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole.

3. Aux termes de l'article 1.2. du règlement de cette zone : « *De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites (...)* Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : (...) - Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destinations, à l'exception de celles prévues au « 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. ». Selon l'article 1.3.2. dudit règlement : « *Sont autorisées (...) les constructions suivantes : (...) 1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation / La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées des constructions existantes. / La construction de piscines et de constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions, telles que définies au « 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions » (...)* ». Selon le 2.3.1. du même règlement : « *Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies : / - une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> ; / - une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m ; / - une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m. (...)* ».

4. Aux termes de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* ». Ces dispositions sont reprises à l'article 1.3.1. du règlement de la zone UM 38 du PLUi, qui concerne les conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique et aux termes duquel : « *En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* ».

5. Il ressort des pièces du dossier que la maison d'habitation préexistante ne peut faire l'objet d'une réhabilitation. Le projet consiste à la démolir et à construire à la place une nouvelle maison en suivant la même ligne d'implantation que la maison d'origine, l'emprise du nouveau bâtiment étant prolongée de trois mètres, vers l'est, et d'ajouter un garage. Le maire de la commune de Le Taillan-Médoc a refusé de délivrer l'autorisation d'urbanisme demandée aux motifs que « la reconstruction à l'identique doit (...) être considérée comme une construction neuve et que l'agrandissement projeté ne peut donc être considéré comme l'extension d'une construction existante ». En défense, la commune complète sa motivation, en indiquant que la condition de reconstruction à l'identique n'est pas ici satisfaite alors que la construction projetée diffère de l'existant tant par son volume que les matériaux utilisés.

6. Mais, et d'une part, l'opération de reconstruction à l'identique, dont l'objet n'est pas d'édifier un nouvel édifice, mais de rétablir une construction préexistante, ne saurait être regardée comme constituant une construction nouvelle, sous réserve que soient repris les emprises et volumes initiaux de la construction.

7. D'autre part, si les dispositions de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme et celles particulières de l'article 1.3.1 du règlement de la zone UM 38 du PLUi de Bordeaux Métropole, relatives à la reconstruction des bâtiments démolis ou détruits, ont pour objet de rendre possible une telle reconstruction, nonobstant toute règle contraire du plan local d'urbanisme, elles ne sauraient faire obstacle à ce que puissent être autorisés des travaux conduisant à l'extension d'une construction, même ceux résultant d'une destruction ou d'une démolition, alors que les travaux envisagés seraient conformes aux dispositions de l'article 1.3.2.4 du règlement de la zone UM 38 dudit PLUi, autorisant les extensions mesurées des constructions existantes.

8. Il ressort des pièces du dossier que la maison projetée sera édifiée au même emplacement que la maison d'origine, que la largeur et la hauteur du bâtiment d'origine seront reprises, de même que la teinte des murs, la forme et l'apparence du toit, ainsi que la forme, les proportions et les matériaux des ouvertures et de leurs menuiseries. S'il ressort du plan de masse que le projet de reconstruction de la maison préexistante implique d'étendre l'emprise au sol du bâtiment d'origine sur sa longueur, par rapport à l'emprise initiale, l'extension de la maison, limitée à 31 % de l'emprise bâtie d'origine, doit être regardée comme présentant un caractère mesuré au sens et pour l'application des dispositions précitées de l'article 1.3.2.4. du règlement zonal. Le garage dont la construction est envisagée ne doit pas être pris en compte dans le calcul de cette extension, dès lors qu'il n'a pas de lien physique avec la maison et qu'il doit être regardé comme une annexe dont la construction est autorisée par le document d'urbanisme.

9. Il suit de là que les requérants sont fondés à soutenir qu'en s'opposant au projet en litige, aux motifs que celui-ci porte sur une construction nouvelle prohibée par le PLUi et qu'il implique une augmentation de l'emprise de la construction, en violation des dispositions relatives à la reconstruction à l'identique, le maire de la commune de Le Taillan-Médoc a commis une

erreur de droit et une erreur d'appréciation dans l'application des dispositions légales et réglementaires précitées, qui ne faisaient obstacle ni au projet de reconstruction à l'identique et d'extension de la maison, ni à l'édification d'un garage.

10. En second lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (...)* ». Il résulte de ces dispositions qu'un permis de construire doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et, d'autre part, lorsque l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

11. Il ressort des pièces du dossier que, consulté sur le projet dans le cadre de l'instruction de la demande, la société Enedis, sur la base d'une évaluation à 12 kVA de la puissance de raccordement nécessaire pour l'adduction en électricité, au regard du type de projet présenté, a estimé que la réalisation projet du nécessitait des travaux d'extension du réseau sur une distance de 700 mètres, pour le financement desquels une contribution de la collectivité était nécessaire, à hauteur de 74 942,95 euros, et que ces travaux pouvaient être réalisés dans un délai prévisible de 4 à 6 mois après réception de l'ordre de service de la collectivité et accord du client. Ainsi, si le maire de la commune du Taillan-Médoc indique qu'à la date de la décision attaquée, les travaux en litige n'étaient ni programmés, ni budgétés, compte tenu des informations fournis, il était en mesure d'indiquer dans quel délai et par quel concessionnaire ces travaux étaient en mesure d'être exécutés. Au surplus, par une lettre du 7 janvier 2022, adressée au service instructeur dans le cadre du dépôt d'une nouvelle demande portant sur la même opération, la société Enedis a finalement informé la commune que, sur la base d'une hypothèse de puissance identique à celle envisagée lors de l'examen du projet en litige, aucune contribution ne serait due par la collectivité. Il suit de là que le maire de la commune de Le Taillan-Médoc n'était pas fondé à opposer, à la demande présentée par les requérants, les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme.

12. Il résulte de tout ce qui précède que Mme D... et M. A... sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du maire de la commune de Le Taillan-Médoc du 7 janvier 2021. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée.

#### Sur les conclusions aux fins d'injonction :

13. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution (...)* ».

14. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation ou une opposition à une déclaration après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision

conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

15. Le présent jugement annule le refus d'autorisation après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision. Il ne résulte pas de l'instruction que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé. Il n'en résulte pas davantage que suite à un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y ferait obstacle. Les requérants sont dès lors, fondés à demander qu'il soit enjoint à la commune de Le Taillan-Médoc de délivrer un permis de construire dans le délai d'un mois suivant la notification du présent jugement.

Sur les frais liés au litige :

16. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Le Taillan-Médoc une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. A... et Mme D... et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de la commune de Le Taillan-Médoc du 26 avril 2021 est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de la commune de Le Taillan-Médoc de délivrer à M. A... et à Mme D... le permis de construire qu'ils ont demandé le 7 janvier 2021 dans le délai d'un mois suivant la notification du jugement.

Article 3 : La commune de Le Taillan-Médoc versera à M. A... et à Mme D..., ensemble, la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme B... D..., à M. C... A... et à la commune de Le Taillan-Médoc.

Délibéré après l'audience du 22 novembre 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Cabanne, présidente,  
M. Naud, premier conseiller,  
M. Pinturault, premier conseiller.

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

Le rapporteur,

La présidente,

M. PINTURAUULT

C. CABANNE

La greffière,

M.-A. PRADAL

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,