

GIRONDE URBANISME

Audenge condamnée pour avoir enfreint la loi Littoral

4 min • David Patsouris, d.patsouris@sudouest.fr

Condamnée le 18 septembre par le tribunal administratif de Bordeaux, elle doit verser plus de 570 000 euros à un particulier. Elle avait accordé des certificats d'urbanisme sur des terrains acquis

La Ville d'Audenge vient d'être condamnée à indemniser un premier propriétaire pour lui avoir accordé des certificats d'urbanisme illégaux. L'histoire a éclaté au cœur de l'hiver 2021. Des autorisations de construire accordées par la ville d'Audenge ont été refusées par l'État dans un certain nombre de secteurs de la commune, après un examen du contrôle de légalité de la préfecture diligenté depuis quelques mois. Ils contrevenaient aux dispositions de la loi Littoral. Un certain nombre de personnes s'est alors retrouvé dans une situation ubuesque, et dramatique sur le plan humain et financier : ils avaient acheté des terrains constructibles, parfois avec des certificats d'urbanisme de la mairie, sur lesquels ils ne pouvaient plus construire.

Des permis avaient ainsi été accordés pendant des années sur les secteurs de Bas-Vallon, de Pointe Émile ou d'Hougueyra à Audenge, sans que personne n'y trouve rien à redire, jusqu'à ce que l'État brandisse la loi Littoral pour tout refuser. Ce texte prévoit qu'aucune construction n'est possible dans des zones diffuses, comme ces quartiers, éloignés des secteurs urbanisés. Mais pendant longtemps, personne n'a rien dit.

Contrôle de légalité

Pourquoi ? Parce que personne n'a rien vu. « C'est à l'occasion d'un contrôle de légalité sur un permis ainsi accordé sur ce secteur que l'État a rappelé la loi applicable pour s'y opposer », nous avait expliqué en février 2021 Houda Vernhet, alors sous-préfète d'Arcachon. La municipalité avait alors parlé « d'une nouvelle doctrine de l'État sur l'application de la Loi littoral ». Ce qu'avait contesté la sous-préfète de l'époque. Ici, les permis étaient tout simplement passés entre les mailles du filet, puisque le contrôle de légalité n'est pas exhaustif. Le seul changement, finalement, c'est que les services de l'État ont désormais examiné toutes les autorisations de construire dans ces zones : « L'État ne fermera plus les yeux sur de nouvelles autorisations illégales à venir sur ce secteur », avait déclaré Houda Vernhet.

Des particuliers, se sentant évidemment floués, ont donc attaqué la Ville qui avait accordé ces permis invalidés. Une première décision est tombée le 18 septembre au tribunal administratif de Bordeaux. La Ville a été condamnée à verser la somme de 574 199,13 euros à un particulier, plus les intérêts, ce qui fait encore monter la facture.

Le 20 mai 2019, Nathalie Le Yondre, maire socialiste d'Audenge, ne s'était pas opposée à la déclaration préalable d'une propriétaire, qui divisait son terrain et avait vendu plusieurs de ses parcelles, rue des Trucails, à un particulier. Début 2020, elle délivrait à l'acheteur un certificat d'urbanisme pré-opérationnel, confirmant qu'elles pouvaient être utilisées pour la construction d'une maison. Seulement voilà, le 23 juillet 2021, le certificat était finalement refusé.

Bombe financière ?

« Les classements des parcelles en

« L'État ne fermera plus les yeux sur de nouvelles autorisations illégales à venir sur ce secteur »

cause dans une zone constructible du plan local d'urbanisme méconnaissent les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Cette illégalité est constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de la commune d'Audenge », expliquent les juges. La faute se répète à chaque certificat distribué à l'ancienne propriétaire et au nouveau, puisque tous les documents étaient annexés au compromis de vente signé entre les deux parties le 6 décembre 2019.

Aussi, selon les juges, « il existe un lien de causalité directe entre les renseignements erronés d'urbanisme, auxquels l'acquéreur a pu se fier sans commettre d'imprudence, dès lors qu'il n'est pas un professionnel de l'immobilier, et le dommage subi par lui est résultant de ce qu'il a acheté un terrain en le croyant, à tort, constructible ». La valeur du terrain constructible était de 508 950 euros, mais de 31 000 euros non constructible. Les juges valident ce préjudice, et aussi celui pour le crédit contracté, plus les intérêts.

Reste à savoir si la ville va faire appel. Cette histoire ressemble à une bombe financière, si d'autres recours trouvent la même issue. En juin dernier, Nathalie Le Yondre (que nous n'avons pas réussi à joindre) évoquait dans nos colonnes les « problèmes d'interprétation de la loi Littoral, qui existent depuis le changement de doctrine des services de l'État à l'automne 2020 et l'évolution de la jurisprudence administrative ». Elle insistait aussi sur le nombre de recours portant sur une grosse dizaines de permis. Enfin, elle assurait chercher « un juste équilibre entre la volonté de construire de certains et la protection de notre

environnement, dans un contexte d'injonctions contradictoires de l'État. »