

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE**

N° 2300744

EDMP HAUTS-DE-FRANCE

Mme Clémence Piou
Rapporteuse

Mme Elise Grard
Rapporteuse publique

Audience du 24 juin 2025
Décision du 4 juillet 2025

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lille

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 26 janvier 2023, la société EDMP Hauts-de-France, représentée par la Selas Fidal, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 octobre 2022 par lequel le maire de Cucq a refusé de lui accorder le permis de construire n° PC 062 261 22 000 22 pour la construction de deux bâtiments comprenant 17 logements et un commerce sur un terrain situé 1254 boulevard Edmond Labrasse sur le territoire communal, ainsi que la décision du 5 janvier 2023 portant rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Cucq la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête n'est pas tardive ;
- le motif de refus tiré de la méconnaissance de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme n'est pas fondé ;
- le motif tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ne pouvait légalement être opposé, le projet ne se situant pas dans un espace proche du rivage et n'étant pas constitutif d'une extension d'urbanisation.

La requête a été communiquée à la commune de Cucq qui n'a pas produit de mémoire en défense.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Piou,
- les conclusions de Mme Grard, rapporteure publique,
- et les observations de Me Blanco, représentant la société EDMP Hauts-de-France.

Considérant ce qui suit :

1. La société EDMP Hauts-de-France a déposé, le 31 mars 2022, une demande de permis de construire en vue de l'édification de deux bâtiments comprenant un total de 17 logements et un commerce sur un terrain situé au 1254 boulevard Edmond Labrasse à Cucq. Par l'arrêté litigieux du 3 octobre 2022, le maire de cette commune a refusé de lui délivrer le permis de construire sollicité n° PC 062 261 22 000 22 puis, par décision du 5 janvier 2023, a rejeté son recours gracieux présenté le 15 novembre 2022.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) applicable sur le territoire de la commune de Cucq : « *1. Construction à usage d'habitation / D'une façon générale, il est demandé de maintenir une certaine homogénéité dans les hauteurs des bâtiments, tout en permettant des variations de l'ordre d'un niveau : ainsi, les hauteurs des constructions ou installations seront établies en regard des hauteurs des immeubles existants situées dans les abords directs de la construction (...) La hauteur des constructions est limitée à R+3+Attique ou R+3+Combles à partir du point le plus bas du sol avant travaux (...)* ».

3. L'arrêté en litige fait reproche au bâtiment projeté dans l'alignement de la rue Victor de présenter deux étages supplémentaires par rapport à la moyenne des constructions situées dans ses abords, méconnaissant ainsi la règle fixée à l'article UA 10 précité du règlement du PLU.

4. Il ressort des pièces du dossier que le bâtiment B du projet en litige est constitué d'un rez-de-chaussée, surmonté de deux niveaux et de combles, soit R+2+combles. Il ressort également de la motivation de l'arrêté contesté que les constructions situées à proximité immédiate du terrain d'assiette présentent des hauteurs variant d'un simple rez-de-chaussée, assorti ou non de combles, pour la majorité des constructions, à un R+1. La société requérante, qui se borne à produire une seule photographie d'une maison située aux abords directs du projet, ne présentant d'ailleurs que deux niveaux, ainsi que des photographies se rapportant à des constructions plus hautes situées certes dans la rue Victor mais à distance du terrain d'assiette, ne remet pas sérieusement en cause l'appréciation ainsi portée par la commune. Dans ces

conditions, le bâtiment B du projet contesté, qui comporte trois niveaux, excède de plus d'un niveau la moyenne des bâtiments situés à proximité immédiate du terrain d'assiette. Par suite, c'est à bon droit que le maire de Cucq a considéré que le projet litigieux était de nature à méconnaître la règle fixée à l'article UA 10 précité du règlement du PLU, limitant à un la variation de niveau admise.

5. En second lieu, aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : *« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (...). En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. (...) »*. Il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Par ailleurs, il résulte des dispositions précitées de ce code qu'une opération conduisant à étendre l'urbanisation d'un espace proche du rivage ne peut être légalement autorisée que si elle est, d'une part, de caractère limité, et, d'autre part, justifiée et motivée dans un schéma de cohérence territorial ou, à défaut, un plan local d'urbanisme (PLU) selon les critères qu'ils énumèrent, sous réserve que leurs dispositions soient suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives applicables aux espaces proches du rivage.

6. Le rapport de présentation du PLU applicable sur le territoire de la commune de Cucq précise que *« sur le territoire de Cucq, sur le secteur de Stella-Plage, la limite des espaces proches du rivage a été fixée au niveau du boulevard de Berck, soit à une distance d'environ 1 300 à 1 400 mètres du rivage. (...) Afin de maîtriser l'urbanisation dans ces espaces, la hauteur des constructions autorisée au PLU dans les espaces proches du rivage a été fixée par rapport au tissu existant dans ces secteurs : / dans le secteur UA, le règlement fixe une hauteur maximale de R+3+C ou R+3+Attique. (...) »*.

7. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé entre la rue Victor et le boulevard Edmond Labrasse, en amont du boulevard du Berck, soit dans l'espace défini par le PLU précité comme étant proche du rivage. Toutefois, il en ressort également que ce terrain se situe au sein d'une zone densément peuplée, à plus de 1 000 mètres du rivage et ne dispose d'aucune co-visibilité avec celui-ci. Il en résulte que les dispositions précitées du PLU définissant la limite des espaces proches du rivage n'est pas compatible avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral et doivent être écartées s'agissant de la caractérisation du terrain en cause en espace proche du rivage. Par suite, la société EDMP est fondée à soutenir que le maire de Cucq ne pouvait légalement lui opposer les dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, faute pour le terrain de se situer dans un espace proche du rivage au sens de ces dispositions.

8. Il résulte de tout ce qui précède que le refus de permis de construire opposé par le maire de Cucq n'est fondé qu'en ce qui concerne l'édification du bâtiment B, dont la hauteur méconnaît les dispositions de l'article UA 10 du règlement du PLU. Dès lors que les bâtiments A et B ne comportent pas de liens physiques ou fonctionnels entre eux et qu'il convient en conséquence d'apprécier la conformité aux règles d'urbanisme de chacun de ces deux projets pris indépendamment, il y a lieu d'annuler l'arrêté du maire de Cucq du 3 octobre 2022 qu'en

tant qu'il concerne les parties du projet excédant l'édification du bâtiment B. Il en est de même pour les mêmes motifs de la décision du 5 janvier 2023 rejetant le recours gracieux de la pétitionnaire.

Sur les frais liés au litige :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Cucq une somme de 1 000 euros à verser à la société EDMP Hauts-de-France sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de Cucq du 3 octobre 2022 et la décision du 5 janvier 2023 de rejet du recours gracieux sont annulés en tant qu'ils refusent à la société EDMP Hauts-de-France le permis de construire n° PC 062 061 22 000 22 pour les parties du projet excédant l'édification du bâtiment B.

Article 2 : La commune de Cucq versera à la société EDMP Hauts-de-France une somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société EDMP Hauts-de-France et à la commune de Cucq.

Délibéré après l'audience du 24 juin 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Leguin, présidente,
Mme Piou, première conseillère,
M. Boileau, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 4 juillet 2025.

La rapporteure,

Signé

C. Piou

La présidente,

Signé

A-M. Leguin

La greffière,

Signé

S. Sing

La République mande et ordonne au préfet du Pas-de-Calais 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,