

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N°1802784

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI LE SCOOP

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. A.B
Juge des référés

Le juge des référés

Ordonnance du 12 avril 2018

Par une requête, enregistrée le 28 mars 2018, la SCI LE SCOOP, représentée par Me de Baynast, demande au juge des référés, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

- de suspendre l'exécution de la décision du 11 décembre 2017 par lequel le maire de Noirmoutier a fait opposition à une déclaration préalable à la réalisation de travaux de transformation d'un hôtel en 12 logements ;

- de mettre à la charge de la commune de Noirmoutier la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle est propriétaire d'un immeuble à usage d'hôtel qui était loué à la société Taratata ; cette société a cessé son activité en 2015 ; en l'absence de repreneur, elle a imaginé de procéder à sa transformation en logements, ce que la commune lui a refusé ; cette situation génère une perte de loyer de 4 150 euros par mois alors qu'elle doit faire face aux échéances d'un prêt contracté pour l'acquisition de l'immeuble qui court jusqu'en 2023 à hauteur de 3 550 euros par mois ; elle doit en outre faire face à des charges et impôts ; elle justifie donc d'une situation d'urgence ;

- l'interdiction édictée par l'article 1 UA s'applique également à l'ensemble des hôtels situés dans les zones urbaines UA, UB, UC et UE ; il s'agit donc d'une interdiction générale et absolue en ce qu'elle n'est pas limitée dans le temps et ne comporte ni exception ni dérogation ; cette règle ne prend pas en compte l'évolution des choses et notamment l'impossibilité de respecter des prescriptions en matière de sécurité ; une modification du PLU a été envisagée pour prendre en compte ce point mais il semblerait qu'elle a été abandonnée ; le PLU est donc entaché d'illégalité ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 avril 2018, la commune de Noirmoutier conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI Le Scoop la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la condition d'urgence n'est pas remplie ; la SCI Le Scoop ne justifie pas des démarches engagées pour la recherche d'un locataire ou d'un repreneur ; la conclusion d'un prêt pour l'acquisition de l'immeuble n'est pas justifiée ; la demande de changement de destination est tardive alors que la fermeture de l'établissement est intervenue le 1^{er} juillet 2013 ;

- les auteurs d'un PLU sont habilités pour des motifs d'urbanisme à fixer des règles tendant à interdire des changements d'affectation ; le PADD fixe une orientation de nature à favoriser l'évolution de l'hébergement touristique et notamment son maintien ; afin de pérenniser l'activité hôtelière, le règlement du PLU interdit le changement de destination des établissements hôteliers existant à la date d'approbation du PLU, mais uniquement dans les zones urbaines à vocation d'habitat ; le changement de destination n'est pas interdit pour d'autres destinations : commerce, bureau, services ; l'interdiction est donc limitée dans le temps et dans son objet.

Par un mémoire enregistré le 10 avril 2018, la SCI Le Scoop persiste dans ses conclusions antérieures par les mêmes moyens.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête enregistrée le 6 février 2018, sous le n° 1801170, tendant à l'annulation de la décision attaquée.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal administratif a désigné M. B en application de l'article pour statuer sur les demandes de référé.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. B, juge des référés ;
- les observations de Me de Baynast, représentant la SCI Le Scoop ;
- les observations de Me Vic, représentant la commune de Noirmoutier.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets,*

lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision » ;

2. Considérant que par un arrêté du 1^{er} juillet 2013, le maire de Noirmoutier a autorisé la poursuite de l'exploitation de l'hôtel « Bamboo » par la SARL Taratara, dont le gérant est M. D, sous réserve de la présence d'un gardien pendant les heures d'ouverture au public, pour respecter une prescription émise par la commission locale de sécurité de Noirmoutier à l'issue d'une visite périodique du 19 mars 2013 ; qu'en raison du coût de la mise en place d'une telle mesure, la SCI Le Scoop, propriétaire de l'immeuble et dont le gérant est également M. D, a pris la décision de fermer l'hôtel en septembre 2013 ; que le 14 octobre 2013, le maire de Noirmoutier informait M. D qu'il faisait étudier par l'avocat de la commune la possibilité de changer la destination de l'établissement ; que le 23 décembre 2013 le maire de Noirmoutier évoquait différentes solutions de nature à permettre la réouverture de l'hôtel ; que le 31 janvier 2014 le maire de Noirmoutier, en sa qualité de président de la communauté de communes Ile de Noirmoutier, actait l'impossibilité de financer le recrutement d'un veilleur de nuit et proposait de mobiliser un dispositif d'aide régional pour créer au sein de l'établissement un espace logement dédié à la gérance ; que le 25 mars 2014, le maire de Noirmoutier avisait M. D qu'en cas d'échec d'une recherche, à sa demande, par l'organisme Vendée Expansion, d'un repreneur pour l'hôtel, la question d'un changement de destination serait à « redéfinir » ; que le 27 novembre 2014 la SARL Taratara chargeait pour une durée de 15 mois la société CAPI Commerce de rechercher un acquéreur au prix de 750 000 euros ; que le 21 janvier 2017 le maire de Noirmoutier confirmait à M. D l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme, laquelle avait notamment pour objet « la modification de l'interdiction du changement de destination des hôtels » et l'invitait à rencontrer le commissaire enquêteur, ce que l'intéressé a fait ; que le 3 août 2017 le maire de Noirmoutier faisait savoir à M. D que la commune avait renoncé à faire évoluer la règle d'urbanisme sur cette question, sans toutefois en expliquer les motifs ; que la modification n° 3 a été approuvée le 12 septembre 2017 ; que le 14 novembre 2017 la SCI Le Scoop déposait une déclaration préalable de travaux en vue de réaliser 12 logements dans le bâtiment précédemment à usage d'hôtel ; que cette demande a été rejetée le 11 décembre 2017 sur le fondement de l'article 1 UA du règlement du PLU qui interdit le changement de destination des établissements hospitaliers pour créer des logements ; que, dans ces conditions, la SCI Le Scoop, alors au surplus qu'il n'est pas sérieusement contesté qu'elle doit rembourser un prêt contracté pour l'acquisition de l'immeuble et acquitter diverses charges , alors qu'elle ne perçoit plus aucun revenu tiré de l'exploitation de l'hôtel, justifie de la condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative ;

3. Considérant que l'unique moyen invoqué par la SCI Le Scoop à l'appui de sa demande de suspension et tiré de ce que l'interdiction, édictée par l'article 1 UA du règlement du PLU, du changement de destination des établissements hôteliers, est illégale en raison de son caractère général et absolu, paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

4. Considérant que les dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la SCI Le Scoop, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la commune de Noirmoutier une somme que celle-ci réclame au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les

circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Noirmoutier la somme de 1 000 euros au titre des frais exposés par la SCI Le Scoop et non compris dans les dépens ;

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution de l'arrêté du 11 décembre 2017 est suspendue.

Article 2 : La commune de Noirmoutier est condamnée à verser la somme de 1 000 euros à la SCI Le Scoop en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Noirmoutier sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à la SCI Le Scoop et à la commune de Noirmoutier.

Fait à Nantes, le 12 avril 2018

Le juge des référés,

Le greffier,

M. A. B

Mme E

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée 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 ordonnance.

Pour expédition conforme,
Le greffier,