

**À Monsieur le Président  
et Mesdames et Messieurs les membres du  
Tribunal administratif de Bordeaux**

---

## **REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE**

---

**POUR :**

**L'Association de Sauvegarde de la Presqu'île de Lège-Cap-Ferret**, association loi de 1901, dont le siège est sis 2 rue des Fauvettes à Lège-Cap-Ferret (33970), représentée par son président

**Le Collectif du Cœur du village du Cap-Ferret**, association loi de 1901, dont le siège est sis 46 boulevard de la plage à Lège-Cap-Ferret (33970), représentée par son président

**L'Association pour la Protection et l'Aménagement de Lège-Cap Ferret**, association loi de 1901, dont le siège est sis 6 bis rue des Mouettes à Lège-Cap-Ferret (33970), représentée par son président

**REQUERANTS**

Ayant pour avocat :  
**Thibault Fromentin**  
Avocat au Barreau de Paris  
15 rue de Laborde – 75008 Paris  
thibault.fromentin@gide.com  
07 60 01 40 31

**AUX FINS D'ANNULATION DE :**

**L'arrêté de non-opposition à déclaration préalable n° DP 033 236 26 00054 en date du 16 mars 2026, délivré par le maire de la commune de Lège-Cap-Ferret à la société LE PINASSE CAFE**

## SOMMAIRE

<b>FAITS ET PROCEDURE.....</b>	<b>3</b>
<b>DISCUSSION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. SUR LA RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. SUR L'ILLEGALITE EXTERNE DE LA DP DU 16 MARS 2026.....</b>	<b>6</b>
2.1 SUR L'INCOMPÉTENCE DE L'AUTEUR DE L'ACTE .....	6
2.2 SUR LA MÉCONNAISSANCE DE LA PROCÉDURE APPLICABLE AUX TRAVAUX PORTANT SUR UN ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC .....	6
<b>3. SUR L'ILLEGALITE INTERNE DE LA DP DU 16 MARS 2026.....</b>	<b>7</b>
3.1 SUR L'ABSENCE D'HABILITATION DU SIGNATAIRE DU DOSSIER DE DEMANDE DE DP .....	7
3.2 SUR LA DÉLIVRANCE ILLÉGALE D'UNE DP ALORS QUE LES TRAVAUX SONT SOUMIS À PC .....	8
3.2.1 Sur l'obligation de déposer un PC en raison de l'irrégularité initiale de la terrasse .....	8
3.2.2 Sur la création brute de plus de 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et l'obligation subséquente de déposer un PC .....	10
3.3 SUR LES NOMBREUSES OMISSIONS, INCOHÉRENCES DU DOSSIER DE DEMANDE DE DP .....	12
3.4 SUR LA NON-CONFORMITÉ DU PROJET AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LÈGE-CAP-FERRET.....	16
3.4.1 Sur la non-conformité du projet aux dispositions générales du PLU et à la bande <i>non aedificandi</i> de 50 m depuis la limite du domaine public maritime.....	17
3.4.2 Sur la non-conformité du projet à l'article UA6 du PLU .....	18
3.5 SUR LA MÉCONNAISSANCE DE L'ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME .....	19
3.6 SUR LA NON-CONFORMITÉ DU PROJET À LA LOI LITTORAL .....	21
3.7 SUR LA FRAUDE COMMISE PAR LA PÉTITIONNAIRE .....	22
3.8 SUR L'ÉMISSION DE PRESCRIPTIONS COMPROMETTANT LA NATURE MÊME DU PROJET AUTORISÉ.....	23
3.9 SUR LE DÉTOURNEMENT DE POUVOIR COMMIS PAR L'AUTEUR DE L'ARRÊTÉ DU 16 MARS 2026 .....	23
<b>4. SUR LES FRAIS IRREPETIBLES .....</b>	<b>24</b>
<b>PAR CES MOTIFS .....</b>	<b>25</b>

---

## FAITS ET PROCEDURE

1.

Par la présente requête, l'Association de Sauvegarde de la Presqu'île de Lège-Cap-Ferret ("ASPLCF"), le Collectif du cœur du village du Cap Ferret ("Cœur du Ferret") et l'Association pour la Protection et l'Aménagement de Lège-Cap-Ferret ("PALCF") sollicitent l'annulation de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable n° DP 033 236 26 00054 en date du 16 mars 2026, par lequel le maire de Lège-Cap-Ferret ne s'est pas opposé aux travaux de la société LE PINASSE CAFE.

2.

La société LE PINASSE CAFE a déposé une déclaration préalable (DP) le 11 février 2026, sous le n° DP 033 236 26 00054, pour le "*remplacement à l'identique de la structure de la terrasse par un autre dispositif composé d'une structure type poteaux poutre métalliques de teinte brune permettant la couverture de la terrasse, sans modification de l'emprise au sol*".

La terrasse en cause, où est en partie exploité le restaurant de la société LE PINASSE CAFE, est implantée sur une voie dénommée rue de la plage.



*Extrait Google Maps (la terrasse à remplacer est surlignée en jaune ; la rue de la plage est délimitée par les pointillés rouges)*

3.

Par un arrêté en date du 16 mars 2026, le maire de Lège-Cap-Ferret a fait droit à la demande de la société LE PINASSE CAFE et lui a délivré un arrêté de non-opposition à DP (**Production n° 1**).

4.

Par un recours gracieux en date du 14 avril 2026 (**Production n° 2**), notifié le même jour à la société LE PINASSE CAFE (**Production n° 3**) et reçu le 17 avril par le maire de la commune (**Production n° 4**), ASPLCF, Cœur du Ferret et PALCF ont sollicité le retrait de la DP en date du 16 mars 2026.

Malgré les nombreux moyens d'illégalité présentés dans ce recours gracieux, les requérantes ont informellement été prévenues que le maire n'entendait pas faire droit à leur demande.

---

5.

C'est dans ce contexte que l'ASPLCF, Cœur du Ferret et PALCF sont contraintes d'introduire un recours pour excès de pouvoir à l'encontre de l'arrêté n° DP 033 236 26 00054 du 16 mars 2026, par lequel le maire de la commune de Lège-Cap-Ferret ne s'est pas opposé à la DP déposée par la société LE PINASSE CAFE.

---

## DISCUSSION

### 1. SUR LA RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE

6.

La recevabilité temporelle de la présente requête, introduite le 13 mai 2026 (soit avant l'expiration d'un délai de 2 mois francs suivant le premier jour de l'affichage de la DP en date du 16 mars 2026) ne fait aucun doute.

Elle est par ailleurs notifiée dès aujourd'hui à la société LE PINASSE CAFE, bénéficiaire de la DP contestée, ainsi qu'au maire de la commune, qui l'a délivrée, conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

7.

L'ASPLCF, dont la dernière modification des statuts a été déposée en préfecture le 30 septembre 2020, a pour objet *"la préservation du cadre de vie des habitants de Lège Cap Ferret (33950/33970), la défense de l'environnement, la protection du patrimoine naturel, des sites, de la faune et de la flore ainsi que la promotion d'un urbanisme de qualité sur le territoire de la Commune"* (**Productions n° 5 et 6**).

Ses statuts précisent qu'elle *"pourra également entreprendre toute démarche et action, gracieuse, hiérarchique ou contentieuse, à l'encontre des décisions ou délibérations qu'elle estimera contraire aux buts qu'elle s'est donnée"*.

Cœur du Ferret, dont la dernière modification des statuts a été déposée en préfecture le 14 octobre 2015, a pour objet *"la prise en compte des intérêts des habitants du cœur du village du Cap Ferret, sa protection dans le cadre de son évolution, ainsi que la sauvegarde de son environnement"* (**Productions n° 7 et 8**).

Ses statuts ajoutent que les moyens d'action de l'association sont notamment *"la conduite de toutes actions en justice concourant à la satisfaction de l'objet social"*.

PALCF, dont la dernière modification des statuts a été déclarée en préfecture le 20 octobre 2021, a quant à elle pour objet de *"concourir à la protection et à l'aménagement de LEGE – CAP FERRET en vue de la protection de l'environnement, du bien-être de la population et de l'amélioration du cadre de vie"* (**Productions n° 9 et 10**).

Les modalités d'actions qui lui sont ouvertes par ses statuts n'étant pas limitatives, elle peut, elle aussi, agir en justice pour la défense des buts qu'elle poursuit.

Les statuts des requérantes couvrent donc spécifiquement le territoire concerné par le projet de la société LE PINASSE CAFE et l'atteinte qui en résulte affecte directement les buts poursuivis par chacune des associations.

Les requérantes ont donc manifestement un intérêt leur donnant qualité pour agir contre la DP litigieuse.

8.

La requête étant assurément recevable, le Tribunal est invité à l'examiner au fond et à y faire droit au bénéfice des observations qui suivent.

---

## 2. SUR L'ILLEGALITE EXTERNE DE LA DP DU 16 MARS 2026

### 2.1 Sur l'incompétence de l'auteur de l'acte

9.

L'article L. 422-7 du code de l'urbanisme énonce que "*si le maire (...) est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune (...) désigne un autre de ses membres pour prendre la décision*".

Cette disposition fait l'objet d'une interprétation extensive par le juge administratif voire le juge pénal, puisqu'elle concerne toutes les hypothèses où il peut être établi un lien professionnel, au sens large du terme, entre le signataire de l'autorisation d'urbanisme et son bénéficiaire.

10.

En l'espèce, l'un des représentants et bénéficiaires effectifs de la société LE PINASSE CAFE est Monsieur David Lafforgue (**Production n° 18**).

Or, à la date à laquelle a été pris l'arrêté du 16 mars 2026, Monsieur Lafforgue était membre de la liste conduite par le maire de la commune, Monsieur Philippe de Gonneville, lors des dernières élections municipales (v. la composition de la liste "D'intérêt Presqu'île", publiée sur le site [www.resultats-elections.interieur.gouv.fr](http://www.resultats-elections.interieur.gouv.fr)).

Cette circonstance est de nature à caractériser un intérêt personnel du maire au sens de l'article L. 422-7 du code de l'urbanisme. Dès lors, l'arrêté du 16 mars 2026 ne pouvait être pris que par un autre membre du conseil municipal, désigné par délibération de celui-ci.

Cette formalité n'ayant pas été respectée, la DP est entachée d'incompétence.

11.

Pour ce premier motif, l'arrêté du 16 mars 2026 est illégal et ne peut qu'être annulé.

### 2.2 Sur la méconnaissance de la procédure applicable aux travaux portant sur un établissement recevant du public

12.

A titre liminaire, il faut rappeler que la notion d'établissement recevant du public (ERP) trouve à s'appliquer aux bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, à quelque titre que ce soit en plus du personnel (article R. 143-2 du code de la construction et de l'habitation – CCH).

A ce titre, les établissements de plein air qui accueillent du public sont soumis à la réglementation ERP (v. les articles PA1 et suivants de l'arrêté du 25 juin 1980 *portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public*).

Selon l'article L. 122-3 du CCH, les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP ne peuvent être exécutés qu'après avoir obtenu une autorisation en ce sens, laquelle ne peut être délivrée qu'après avoir recueilli l'avis de la commission de sécurité et d'accessibilité (article R. 122-18 du CCH).

---

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire (PC), l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme et l'article L. 122-3 du CCH prévoient que le PC tient lieu de cette autorisation dès lors que, préalablement à sa délivrance, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation a donné son accord sur la création, l'aménagement ou la modification de l'ERP.

Cependant, pour que le PC vaille également autorisation ERP, l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme impose que le dossier de demande de permis comprenne les pièces spécifiques au volet ERP permettant de vérifier la conformité du projet aux règles de sécurité et d'accessibilité applicables à ces établissements (à savoir les pièces numérotées PC39 et PC40).

13.

En l'espèce, le projet de la société LE PINASSE CAFE porte sur le remplacement, prétendument à l'identique, de la structure de la terrasse de l'établissement.

Pourtant, ainsi que cela est exposé ci-après au titre 3.2 de la présente requête, le projet est soumis à PC et non à DP puisqu'il porte en réalité sur l'installation d'une nouvelle structure dont la volumétrie, les dimensions et les matériaux sont substantiellement différents de la structure existante.

De ce fait, les travaux d'aménagement de l'établissement ne pouvaient valablement être autorisés que par un PC, délivré après saisine pour avis de la commission de sécurité et d'accessibilité compétente.

Or, il est manifeste que le projet, autorisé à tort par une DP, n'a pas été précédé de l'avis de ladite commission.

14.

Pour ce deuxième motif, la DP en date du 16 mars 2026 est illégale et ne peut qu'être annulée.

### **3. SUR L'ILLEGALITE INTERNE DE LA DP DU 16 MARS 2026**

#### **3.1 Sur l'absence d'habilitation du signataire du dossier de demande de DP**

15.

L'article R. 423-1 du code de l'urbanisme prévoit que les déclarations préalables peuvent être déposées "*par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux*".

Sur ce fondement, le Conseil d'Etat a jugé que "*lorsque l'autorité saisie d'une telle déclaration (...) vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose (...) d'aucun droit à la déposer, il lui revient de s'opposer à la déclaration (...) pour ce motif*" (CE 23 mars 2015, n° 348261).

16.

En l'espèce, par exploits d'huissier des 20 et 24 août 2022, la commune de Lège-Cap-Ferret a assigné la SCI de la Jetée et la SARL Cap Escale devant le tribunal judiciaire de Bordeaux dans le cadre d'une action en revendication de propriété portant sur le passage dit "*rue de la plage*", bordant le bassin d'Arcachon, et occupé par les installations de ces deux sociétés.

---

Concrètement, l'action qu'a introduite la commune de Lège-Cap-Ferret porte sur la portion surlignée en jaune ci-dessous, où s'implante aujourd'hui le projet de la société LE PINASSE CAFE (dans le prolongement de la parcelle n° 256, où est exploité l'établissement à l'enseigne "Pinasse Caffè").



*Extrait Géoportail*

Par un jugement n° 22/06465 du 6 janvier 2026, le tribunal judiciaire a jugé que "la SCI DE LA JETEE et la SARL CAP ESCALE sont propriétaires de la portion non cadastrée située entre le bassin d'Arcachon et les parcelles LI 256 et 257, chacune au droit de leur parcelle" (**Production n° 11**).

A la date de dépôt de la DP, le 11 février 2026, et *a fortiori* à la date de délivrance de la DP litigieuse, soit le 16 mars 2026, soit ce jugement était définitif et, dans ce cas, la commune ne pouvait pas ignorer que la société LE PINASSE CAFE ne disposait d'aucun droit à déposer la demande dont elle a été saisie ; soit la commune et/ou l'Etat avaient interjeté appel du jugement, ce qui ne peut conduire qu'à la même conclusion (à savoir que la commune ne pouvait pas non plus ignorer que la pétitionnaire ne disposait d'aucun droit à déposer la demande).

Sans avoir à procéder à une instruction et sans que cela puisse donner lieu à aucune contestation sérieuse, compte tenu du caractère très récent du jugement susvisé (rendu sur la propre demande de la commune), le maire n'avait pas d'autre choix que de s'opposer à la déclaration préalable en application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme.

17.

Pour ce troisième motif, la DP en date du 16 mars 2026 est illégale et ne peut qu'être annulée.

### **3.2 Sur la délivrance illégale d'une DP alors que les travaux sont soumis à PC**

#### **3.2.1 Sur l'obligation de déposer un PC en raison de l'irrégularité initiale de la terrasse**

18.

Lorsqu'une construction est irrégulièrement édifiée ou modifiée, c'est-à-dire sans autorisation d'urbanisme (PC ou DP) ou en méconnaissance de ces autorisations, les travaux entrepris n'ont pas d'existence juridique.

Dans sa décision de principe *Thalamy*, le Conseil d'Etat a jugé ce qui suit :

*"Postérieurement à la construction de la maison de Mme Villar, celle-ci a transformé ce bâtiment, sans permis de construire l'y autorisant, pour y ajouter en surélévation la terrasse que dessert l'escalier faisant l'objet du permis litigieux ; que même si les documents et notamment le plan fourni à l'appui de la demande de permis, faisaient apparaître l'existence de cette terrasse, il appartenait au propriétaire de présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par le permis primitif ; que le maire ne pouvait légalement accorder un permis portant uniquement sur un élément de construction nouveau prenant appui sur une partie du bâtiment construite sans autorisation ; que, dès lors, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, Mme Thalamy est fondée à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté sa demande".*

En conséquence, si une personne souhaite engager des travaux sur une construction irrégulière, une autorisation d'urbanisme doit obligatoirement porter sur la régularisation de l'ensemble des éléments irréguliers de la construction, à l'instar, dans la décision *Thalamy*, de la terrasse construite sans autorisation.

En d'autres termes, la demande d'autorisation doit porter sur les travaux projetés mais également sur les travaux précédemment entrepris sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation obtenue.

Or, c'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de la régularité de la construction sur laquelle il entend exécuter des travaux (CE 29 juin 2005, n° 267320).

Aussi, lorsque le maire est saisi d'une demande tendant à ce que soient autorisés des travaux portant sur un immeuble irrégulier, il est tenu d'inviter le pétitionnaire à présenter une demande portant sur les éléments à régulariser ainsi que sur les travaux projetés (CE 3 mai 2011, n° 320545). A défaut, le maire est dans l'obligation de refuser de délivrer l'autorisation sollicitée (CE 27 juillet 2012, n° 316155).

Afin de répondre aux difficultés posées par cette jurisprudence, le législateur a adopté l'ancien article L. 111-12, aujourd'hui L. 421-9, du code de l'urbanisme.

Selon cette disposition, lorsqu'une construction irrégulière est achevée depuis plus de 10 ans, et sauf exception, le refus d'autorisation d'urbanisme ne peut pas être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans plusieurs hypothèses et en particulier lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun PC n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis (5° de l'article L. 421-9).

Il faut à cet égard préciser que la prescription administrative prévue par cet article ne s'applique pas si la construction initiale a été édifiée sans permis, mais également si les modifications réalisées sur la construction ont été exécutées sans permis alors que celui-ci était requis (CE 16 mars 2015, n° 369553).

19.

En l'espèce, dans le cadre de l'instance susvisée devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, la SCI de la Jetée a prétendu que les aménagements implantés sur l'emprise de la rue de la plage (*i.e.* la structure de la terrasse aujourd'hui visée par la DP querellée) ont été autorisés par un permis de construire délivré en 2011.

En effet, à cette période, l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme (dans sa version alors applicable) soumettait à PC les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment.

La SCI de la Jetée n'a toutefois pas été en mesure de produire ledit PC (**Production n° 11**, p. 14).

À l'évidence, la société LE PINASSE CAFE n'a pas non plus été en mesure d'apporter la preuve de la régularité de la construction sur laquelle elle entend désormais exécuter des travaux.

Il lui appartenait donc de déposer une demande de PC globale pour le projet de remplacement de la structure de la terrasse.

20.

Pour ce quatrième motif, la DP en date du 16 mars 2026 est illégale et ne peut qu'être annulée.

### **3.2.2 Sur la création brute de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et l'obligation subséquente de déposer un PC**

21.

L'article R. 421-14 du code de l'urbanisme soumet à PC les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet la "*création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol*" supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ce seuil étant porté à 40 m<sup>2</sup> en zone urbaine du plan local d'urbanisme (PLU).

Ce même article précise qu'en zone urbaine, le seuil est maintenu à 20 m<sup>2</sup> lorsque les travaux ont pour effet de "*porter la surface ou l'emprise totale de la construction*" au-delà des seuils de l'article R. 431-2 du même code (portant notamment sur l'obligation de recourir à un architecte).

Si l'article R. 421-14 utilise les expressions de "*création*" d'emprise au sol, d'une part, et d'"*emprise totale*", d'autre part, c'est bien qu'elles n'ont pas la même définition.

D'abord, la notion d'"*emprise totale*" renvoie à l'emprise après travaux.

Concrètement, il s'agit de l'emprise existante, à laquelle il convient d'ajouter l'emprise créée et de retrancher l'emprise supprimée.

L'"*emprise totale*" correspond donc à l'emprise "nette".

Ensuite, et au regard de ce qui précède, la notion de "*création*" d'emprise renvoie aux travaux eux-mêmes et à eux seuls.

Concrètement, pour apprécier la "*création*" d'emprise, on ne s'intéresse qu'aux seuls travaux, sans considération de l'existant et de ce qui est éventuellement supprimé par le projet.

La "*création*" d'emprise correspond donc à l'emprise "brute".

Cette interprétation littérale du code de l'urbanisme ressort également de la jurisprudence administrative et judiciaire.

En particulier, le Conseil d'Etat expose que l'opération de démolition-reconstruction ne peut aucunement s'affranchir d'un permis de construire même lorsqu'elle intervient à l'identique (CE 20 février 2002, n° 235725).

Les juridictions du fond considèrent, elles aussi, que des travaux de réfection à l'identique mais portant sur des surfaces excédant le seuil de soumission à PC relèvent "*par nature*" de cette autorisation (v. par exemple TA Toulon 5 avril 2012, n° 1002435).

---

La Cour de cassation a, quant à elle, approuvé la condamnation de prévenus pour exécution de travaux en violation du champ d'application du PC au motif qu'ils n'avaient pas inclus, dans l'autorisation obtenue, l'opération de démolition-reconstruction des planchers de la construction existante (Cass. Crim. 14 décembre 1994, n° 93-85.486).

Ceci précisé, il faut rappeler que l'"*emprise au sol*" est définie comme "*la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus*" (article R. 420-1 du code de l'urbanisme) ; et qu'une "*construction*" est un "*ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface*" (Lexique national de l'urbanisme, auquel se réfère le juge administratif – v. par exemple CAA Douai 6 février 2025, n° 24DA00549 et 6 mars 2025, n° 24DA00697).

22.

En l'espèce, la structure de la terrasse constitue assurément une "*construction*" au sens des dispositions susvisées.

Même si le formulaire Cerfa de demande de DP prétend que le projet sera mis en œuvre "*sans modification de l'emprise au sol*", il expose simultanément qu'il porte sur le "*remplacement*" – prétendument à l'identique – de la structure "*par un autre dispositif*" (**Production n° 12**).

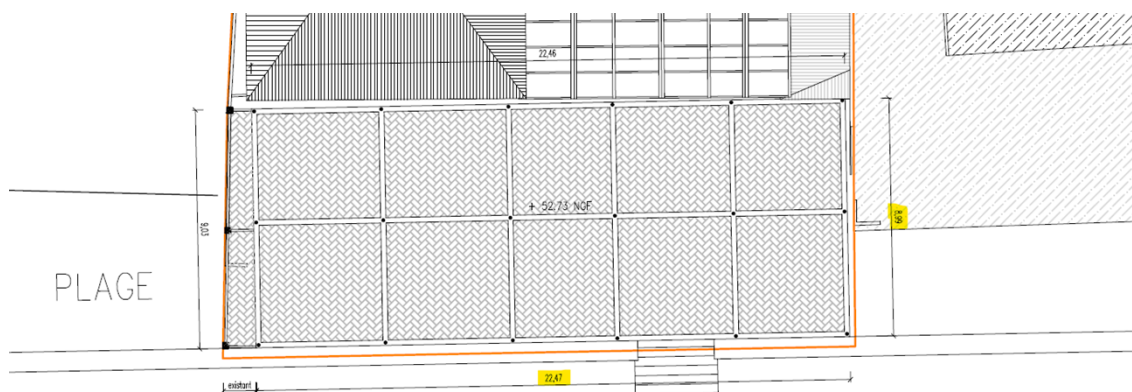
De fait, comme le projet prévoit la dépose de la structure existante puis l'implantation d'un nouveau dispositif, il aboutit à la création brute d'emprise au sol.

Cette situation a pu être confirmée *in concreto* par un commissaire de justice le 13 avril 2026, qui a constaté que la "*terrasse est à nu, dépourvue de toute toiture, store ou abris*" (**Production n° 19**).



*Extrait du constat (Production n° 19)*

Or, les dimensions de la structure à implanter excèdent très largement le seuil de 40 m<sup>2</sup> au-delà duquel le code de l'urbanisme impose l'obtention d'un PC : en effet, le plan de masse du projet met en évidence que sa largeur est de 22,47 m pour une profondeur de 8,99 m, soit une emprise au sol totale d'environ 202 m<sup>2</sup>.



*Extrait de la pièce DPC4 – plan de masse PROJET (Production n° 13)*

Il appartenait donc au maire de s'opposer à la demande de DP de la société LE PINASSE CAFE et d'exiger le dépôt d'une demande de PC.

La justification artificielle – qui ne peut être regardée comme fortuite – de l'autorité administrative quant à la nature de l'autorisation délivrée n'y change rien : même si l'arrêté du 16 mars 2026 prétend qu'il s'agit de "travaux usuels d'entretien" (par nature dispensés de PC par l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme), il expose simultanément que le projet porte sur le "remplacement" de la structure existante tout en cherchant à dissimuler la création brute d'emprise en interdisant aux travaux d'"être apparentés à une démolition-reconstruction" (article 2).

23.

Pour ce cinquième motif, la DP en date du 16 mars 2026 est illégale et ne peut qu'être annulée.

Il faut à cet égard préciser que l'erreur sur la nature de l'autorisation est un vice non régularisable, comme l'énonce expressément le juge administratif ("*lorsque l'autorité administrative, saisie d'une déclaration préalable relative à un projet soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire, a illégalement accordé l'autorisation d'urbanisme sollicitée au lieu de s'opposer aux travaux déclarés et de se borner à inviter le pétitionnaire à présenter une demande de permis de construire, cette illégalité tenant à la nature juridique de l'autorisation d'urbanisme délivrée ne peut être regardée comme un vice susceptible de faire l'objet d'une mesure de régularisation en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ou d'une annulation partielle en application de l'article L. 600-5 du même code*" - CAA Marseille 1<sup>er</sup> décembre 2022, n° 20MA02543).

### **3.3 Sur les nombreuses omissions, incohérences du dossier de demande de DP**

24.

Il est de jurisprudence constante que les omissions, inexactitudes ou insuffisances qui entachent un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme rendent l'autorisation illégale lorsqu'elles ont faussé l'appréciation portée par l'autorité administrative sur le projet (CE 23 décembre 2015, n° 393134).

Or, sans que les développements qui suivent soient exhaustifs, l'examen attentif du dossier de demande de DP met en évidence qu'il est entaché de nombreuses lacunes et que celles-ci ont trompé les services instructeurs sur la nature même du projet ainsi que sur sa conformité aux règles applicables.

25.

D'abord, l'article R. 431-35, c) du code de l'urbanisme impose à la déclaration préalable de préciser la "*nature des travaux*".

Or, si le formulaire Cerfa de demande de DP expose que le projet consiste en un "*remplacement à l'identique de la structure de la terrasse*", tel n'est à l'évidence pas le cas (**Production n° 12**).

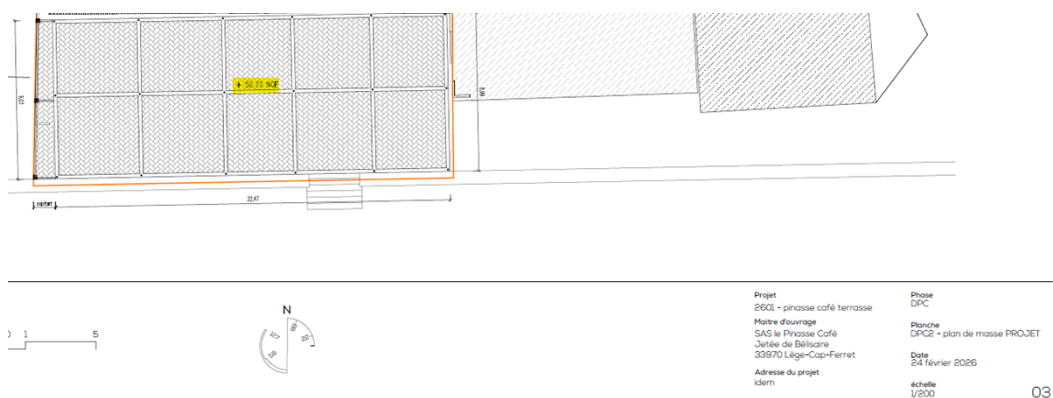
La pétitionnaire en est d'ailleurs pleinement consciente puisqu'elle a produit dans le dossier de demande de DP plusieurs pièces DPC2 (plans de masse), qui ne sont pourtant requises par le code de l'urbanisme que si le projet "*a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante*" (article R. 431-36 du code de l'urbanisme) (**Production n° 13**).

*A contrario*, si le projet portait réellement sur des travaux usuels d'entretien, comme le prétend l'arrêté du 16 mars 2026, et sur un maintien à l'identique de la structure existante, la société LE PINASSE CAFE n'aurait pas joint de pièce DPC2 à sa demande.

Plus précisément, selon les plans de l'existant, la hauteur de la couverture de la terrasse est cotée à +52,38 NGF alors que celle-ci est portée à +52,73 NGF après projet, soit une surélévation de 35 cm de la structure.



*Extrait de la pièce DPC2 – plan de masse EDL [état des lieux]*



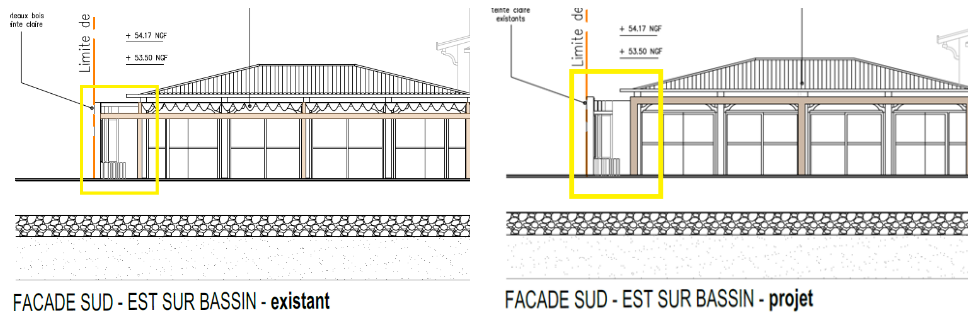
*Extrait de la pièce DPC2 – plan de masse PROJET*

Le projet prévoit donc le remplacement de la structure existante par une nouvelle structure, plus haute.

Il ne s'agit donc aucunement d'un remplacement à l'identique.

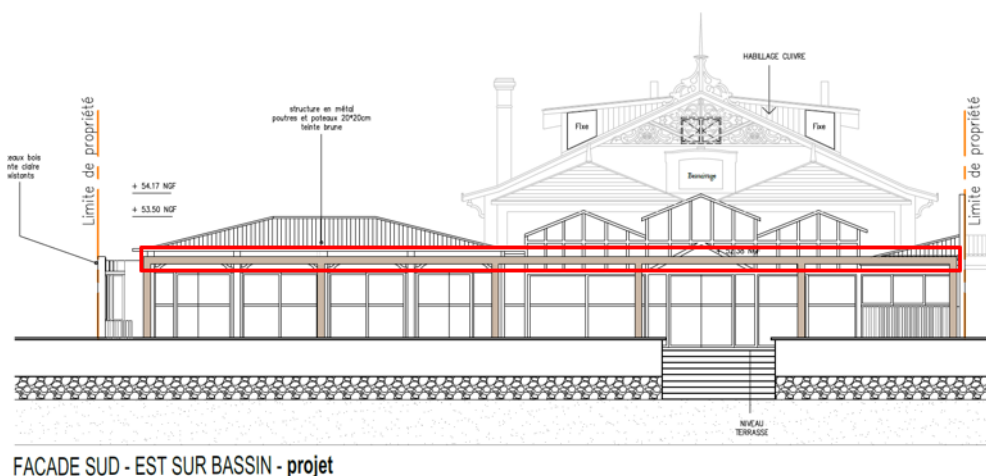
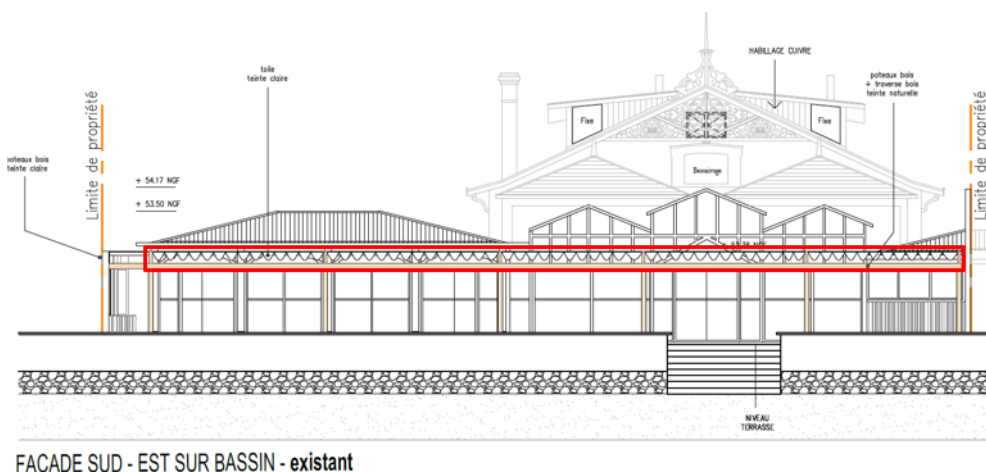
Cette conclusion ressort également des plans de façade, selon lesquels :

- la partie Sud-Est de la structure existante est supprimée sans être remplacée ;



*Extraits des pièces DPC4 – plan de façade EDL (à gauche) et DPC4 – plan de façade PROJET (à droite)*

- sur cette même façade, alors qu'un rideau se trouve au-dessus de la structure horizontale actuelle, l'état projeté fait apparaître que la structure horizontale est surélevée par rapport à l'existant (le rideau n'étant plus visible après exécution des travaux – v. les éléments encadrés en rouge sur les extraits de plans ci-dessous).



*Extraits des pièces DPC4 – plan de façade EDL (en haut) et DPC4 – plan de façade PROJET (en bas)*

Par ailleurs, les poteaux de la structure apparaissent significativement "épaissis" par le projet, ce que confirme la comparaison des documents photographiques joints à la demande de DP (outre le changement de matériaux).



*Extrait de la pièce DPC6 – Insertion*

Le projet prévoit donc le remplacement de la structure existante, en bois, par une structure en métal, ne recouvrant pas la même emprise, surélevée et assise sur des piliers bien plus larges.

Il ne s'agit donc assurément pas d'un remplacement à l'identique, contrairement à ce qu'a prétendu la pétitionnaire.

26.

A titre surabondant, d'autres lacunes ayant abouti aux mêmes effets peuvent être identifiées dans le dossier de demande de DP qui, entre autres :

- prétend que les travaux porteraient sur des "*autres annexes à l'habitation*" (rubrique 4.2 du formulaire Cerfa de demande) ;
- s'abstient volontairement de préciser quelle est l'emprise au sol existante, créée et supprimée (rubrique 4.3 du formulaire Cerfa de demande) ;

- omet de justifier de la conformité du projet à l'article 4.3 du PLU de la commune, selon lequel les "*eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...)* devront obligatoirement être infiltrées sur le site" et qui ajoute que les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

27.

Pour ce sixième motif, la DP en date du 16 mars 2026 est illégale et ne peut qu'être annulée.

### 3.4 Sur la non-conformité du projet au plan local d'urbanisme de Lège-Cap-Ferret

28.

Sans préjudice des règles applicables aux constructions irrégulières (v. *supra* l'analyse de la jurisprudence *Thalamy* et ses incidences sur le projet autorisé par la DP du 16 mars 2026), la réalisation de travaux sur une construction non conforme au document d'urbanisme en vigueur fait, elle aussi, l'objet de règles spécifiques.

Les principes applicables résultent de la jurisprudence *Sekler* (CE 27 mai 1988, n° 79530) :

- d'abord la demande d'autorisation sera rejetée si les travaux aggravent sa non-conformité, même si cette aggravation est mesurée (CE 7 février 1994, n° 93259) ou *a fortiori* s'ils en créent une nouvelle ;
- l'autorisation pourra être accordée si les travaux rendent l'immeuble plus conforme aux prescriptions réglementaires méconnues.

Par exemple, lorsqu'une construction ne respecte pas les règles d'implantation, la réduction de sa hauteur – même au-delà du plafond réglementaire – rend l'immeuble plus conforme à cette règle (CAA Marseille 7 juin 2018, n° 17MA02663) ;

- l'autorisation pourra également être octroyée si les travaux sont sans effet sur les dispositions méconnues.

Néanmoins, en pratique, les travaux sont rarement regardés comme étrangers à la règle méconnue dès lors qu'ils présentent un rapport avec l'objet de cette règle (R. Abraham, concl. sur CE 14 février 1996, n° 152895, BJD 3/1996, p. 193).

En effet, l'idée directrice de la jurisprudence est d'éviter la consolidation des situations illicites.

A titre d'exemple, la surélévation du bâtiment édifié en méconnaissance des règles d'implantation n'est pas étrangère à cette non-conformité, et ne peut donc pas être autorisée (CE 15 mai 1992, n° 103051).

Ces principes sont rappelés par les dispositions générales du PLU de Lège-Cap-Ferret (p. 4 du règlement).

29.

Pour mémoire, le terrain d'assiette du projet (identifié ci-dessous par la pastille jaune ajoutée par nos soins) est classé en zone UA du PLU de la commune.



Extrait Géoportail / Extrait du plan de zonage du PLU et de sa légende

### 3.4.1 Sur la non-conformité du projet aux dispositions générales du PLU et à la bande *non aedificandi* de 50 m depuis la limite du domaine public maritime

30.

Le PLU de Lège-Cap-Ferret délimite, sur ses documents graphiques, des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions particulières.

Ainsi, au paragraphe "Q" de l'article 5 des dispositions générales du règlement, sont fixées des dispositions spécifiques au secteur du Mimbeau.

Plus précisément, il y est exposé que "*des études ont été menées par la commune dans le cadre de la stratégie locale d'étude du recul du trait de côte (ARTELIA), démontrant un risque d'érosion entre le Mimbeau et Bélisaire*".

De ce fait, "*dans le cadre de la prise en compte du risque d'érosion au droit du secteur de la racine du Mimbeau jusqu'à la jetée de Bélisaire, toute nouvelle construction est interdite dans la bande de 50 mètres à partir du rivage figurant sur les documents graphiques du PLU*".

Les trois seules exceptions, limitativement énumérées par ces dispositions, concernent les constructions (i) "*strictement nécessaires aux équipements publics, à la lutte contre le recul du trait de côte et la lutte contre les submersions marines*"; (ii) "*nécessaires à la mise en sécurité des biens existants vis-à-vis des risques de submersion marine et de recul du trait de côte*" ou (iii) "*en relation directe avec les activités de pêche et de conchyliculture pratiquées à proximité immédiate du rivage*".

31.

En l'espèce, l'établissement exploité par la pétitionnaire est intégralement implanté dans la bande inconstructible de 50 m (v. insertion *supra*), ce que rappellent les visas de l'arrêté de DP.

Vu la situation de la parcelle dans la bande de 50 mètres à partir du rivage, figurant dans les documents graphiques du PLU, dans laquelle existe un risque d'érosion,

*Extrait de l'arrêté de DP*

Il s'agit donc d'une construction dite non conforme, qui ne peut évoluer qu'en respectant les principes dégagés par la jurisprudence *Sekler*.

Pourtant, le maire de la commune a cru pouvoir écarter les contraintes d'inconstructibilité dans la bande *non aedificandi* de 50 mètres à compter du domaine public maritime, en affirmant, dans l'arrêté de DP, que le projet consiste en "*des travaux usuels d'entretien d'une structure existante*", de sorte que "*la prescription du respect de la cote de seuil réglementaire imposée ne s'applique pas*".

Cette lecture volontairement orientée du dossier n'est pourtant pas conforme à la nature même du projet visé dans la DP du 16 mars 2026, ni à la jurisprudence administrative qui, au contraire, considère que l'opération de dépose et de changement complet du clos et du couvert d'un abri de jardin ne correspond aucunement à une simple réhabilitation et doit au contraire s'analyser comme la démolition de l'existant suivie d'une reconstruction (CAA Versailles 8 décembre 2022, n° 20VE01934).

Comme exposé plus haut, dès lors que le projet ne porte aucunement sur le remplacement à l'identique de la structure existante, il ne correspond pas à des travaux usuels d'entretien et doit au contraire s'analyser comme une nouvelle extension du bâtiment existant ("*extension*" étant définie par le PLU comme "*tous travaux ayant pour effet de modifier le volume de l'existant par addition contiguë ou surélévation*").

Le projet porte donc sur la démolition d'une partie existante d'un bâtiment pour en permettre l'extension via l'implantation d'une nouvelle structure au-dessus de la terrasse.

Or, comme l'implantation du bâtiment existant (intégralement situé dans la bande inconstructible de 50 mètres) n'est pas conforme au PLU en vigueur, le projet a, *de facto*, pour effet d'aggraver cette non-conformité.

Le maire était donc tenu de s'opposer à la DP.

32.

Pour ce motif, encore, l'arrêté du 16 mars 2026 est illégal et ne peut qu'être annulé.

### **3.4.2 Sur la non-conformité du projet à l'article UA6 du PLU**

33.

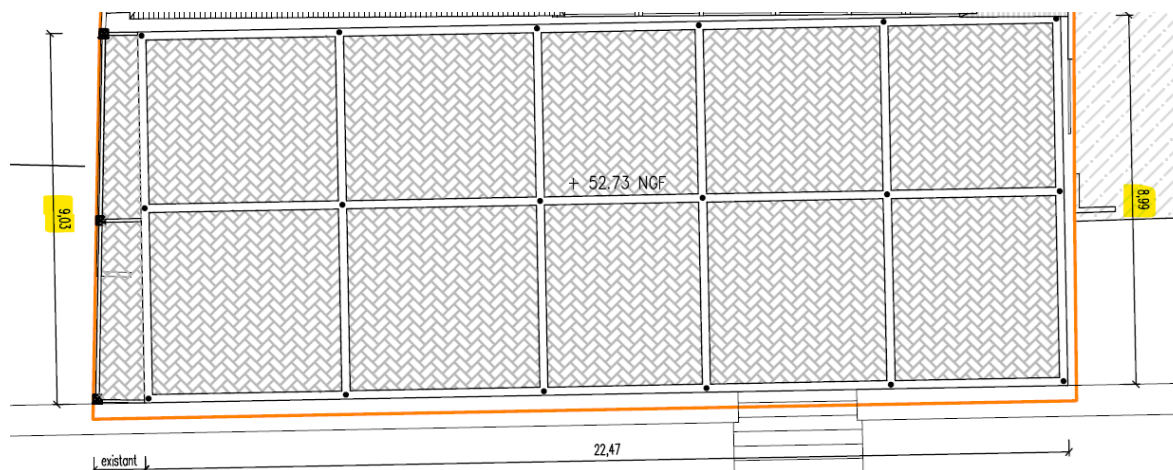
Lorsqu'une construction n'est pas conforme aux règles d'implantation des constructions fixées par le PLU, le juge administratif n'admet qu'y soient autorisés que les travaux qui sont étrangers à ces dispositions ou qui ont pour effet de rendre le bâtiment plus conforme à celles-ci (v. par exemple CE 4 avril 2018, n° 407445).

A titre d'illustration de ce principe, on peut relever que l'extension d'un bâtiment irrégulièrement implanté, via la construction d'une terrasse, a pour effet d'aggraver cette non-conformité et doit donc être interdite (CAA Versailles 3 novembre 2005, n° 03VE03735).

34.

En l'espèce, selon l'article UA6 du PLU, les "constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au domaine public maritime".

Il est manifeste que l'immeuble existant est implanté à moins de 10 m par rapport à la limite de propriété avec le domaine public maritime.



*Extrait de la pièce DPC2 – plan de masse PROJET (sur ce plan, on voit que la profondeur de la terrasse est comprise entre 9,03 m et 8,99 m ; de ce fait, la façade du bâtiment, implanté à l'extrémité de la terrasse, est située à moins de 10 m de la limite avec le domaine public maritime)*

En d'autres termes, il s'agit, pour ce motif encore, d'une construction non conforme au PLU.

Les travaux autorisés par la DP du 16 mars 2026 ont donc assurément pour effet de consolider une situation illicite et d'aggraver la non-conformité du bâtiment au PLU.

Il appartenait donc au maire de s'y opposer.

35.

Pour ce motif, encore, l'arrêté du 16 mars 2026 est illégal et ne peut qu'être annulé.

### 3.5 Sur la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme

36.

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dispose qu'un "projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

L'existence de risques naturels, notamment d'inondation, peut valablement être prise en compte pour fonder un refus d'autorisation d'urbanisme, lorsque, compte tenu des contraintes et des risques auxquels la parcelle est exposée, le projet en cause est de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens (CAA Lyon 27 juillet 2004, n° 02LY01552).

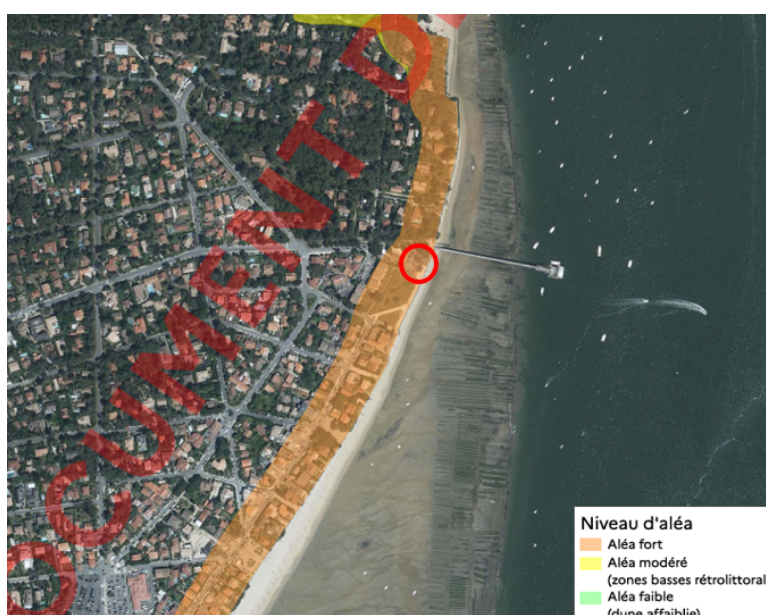
Cette obligation de prise en compte du risque naturel se retrouve *a fortiori* lorsqu'un plan de prévention des risques naturels est approuvé ou en cours d'élaboration et que l'état des données scientifiques s'agissant du niveau d'aléa de la zone permet d'apprécier la gravité des conséquences en cas de réalisation du risque.

37.

En l'espèce, la commune de Lège-Cap-Ferret est couverte par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé le 31 décembre 2001.

Par un arrêté du 12 février 2019, le préfet de la Gironde a prescrit la révision du PPRL (**Production n° 14**).

Dans ce cadre, une étude de l'aléa "recul du trait de côte" a été menée à la demande de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et a permis d'établir une carte, qui classe le terrain d'assiette en zone d'aléa fort (**Production n° 15**, p. 14).



*Extrait de la cartographie de l'aléa établie en juillet 2025 dans le cadre de la révision du PPRL – le terrain d'assiette du projet est encerclé en rouge par nos soins*

Or, le préfet de la Gironde a expressément demandé au maire de la commune de Lège-Cap-Ferret de tenir compte de l'état actuel de la connaissance du risque "recul du trait de côte" pour la délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones à risques et à faire application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (**Production n° 16**).

Le maire de la commune a d'ailleurs, sur ce fondement, initié des procédures de retrait à l'encontre de plusieurs autorisations d'urbanisme implantées en zone d'aléa fort du futur PPRL (**Production n° 17**).

Le terrain d'assiette du projet étant implanté dans la zone d'aléa fort du futur PPRL, il appartenait donc au maire de s'opposer à la DP de la société LE PINASSE CAFE ; et ce d'autant plus que le projet porte sur l'aménagement d'une terrasse, destinée à accueillir du public dans une zone à risque.

A titre surabondant, il faut noter que les documents rendus publics au mois de juillet 2025 sont identiques à ceux qui ont depuis lors été communiqués par le préfet dans le cadre du porter à connaissance en date du 16 avril 2026 (**Production n° 20**).

38.

Pour ce motif, encore, la DP du 16 mars 2026 est illégale et ne peut qu'être annulée.

### 3.6 SUR LA NON-CONFORMITÉ DU PROJET À LA LOI LITTORAL

39.

Selon l'article L. 121-31 du code de l'urbanisme, les "*propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons*".

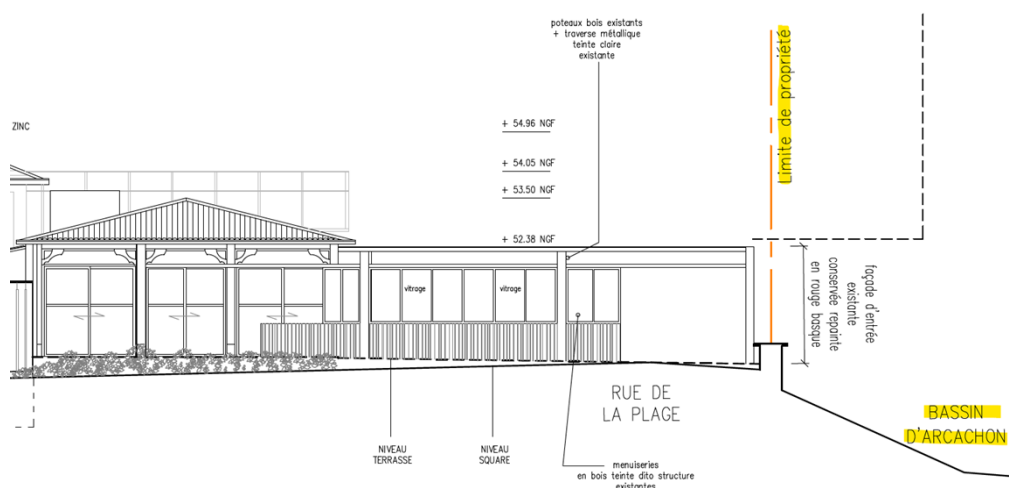
Cette servitude étant destinée à assurer "*exclusivement le passage des piétons*", elle s'oppose à toute construction sur son assiette (v. par exemple CAA Marseille 15 septembre 2017, n° 16MA03513 qui exclut l'implantation d'un escalier, pourtant compatible avec la circulation pédestre).

La bande de 3 mètres ainsi établie est calculée à partir de la limite avec le domaine public maritime (v. par exemple TA Rennes 29 septembre 2023, n° 2104756) ; et est directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (CAA Marseille 9 décembre 2010, n° 09MA01130).

40.

En l'espèce, l'existence de la servitude de passage longitudinale prévue à l'article L. 121-31 du code de l'urbanisme est rappelée par les annexes au PLU dédiées à l'exposé des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune (pièce n°6 du PLU, p. 4 ; la servitude y est codée EL9).

La limite de propriété avec le domaine public est précisément représentée sur les documents graphiques du dossier déposé par la pétitionnaire.

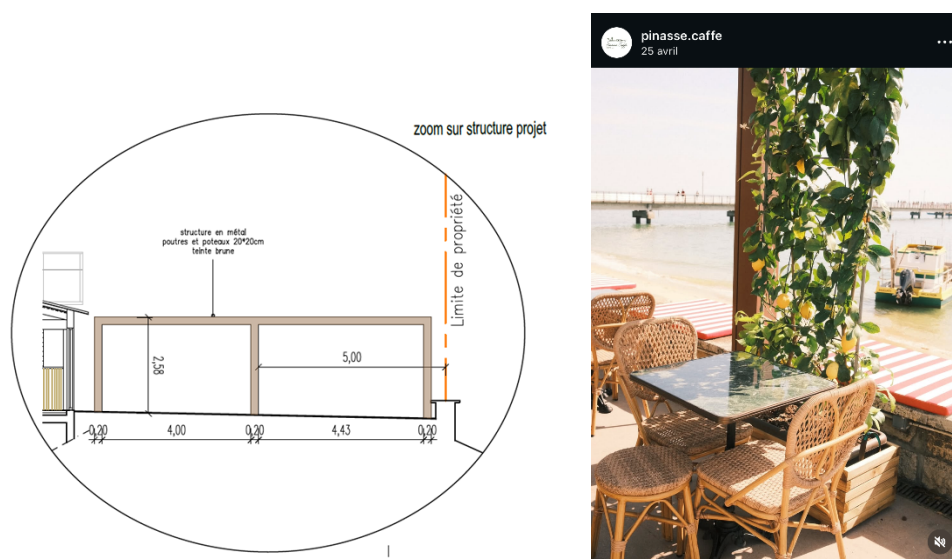


Extrait pièce DPC4 – plan de façade PROJET

Il est donc patent que la nouvelle structure à implanter le sera dans la bande de 3 m, pourtant inconstructible et devant rester "*exclusivement*" affectée au passage des piétons.

Or, l'objectif du projet est, implicitement mais nécessairement, de poursuivre l'exploitation actuelle de l'établissement "Pinasse Caffè" et donc d'implanter du mobilier pour accueillir des clients sous la nouvelle structure, tel que cela ressort d'ailleurs déjà des photographies publiées fin avril 2026 sur le compte Instagram

de l'établissement où l'on aperçoit des tables et chaises sous la nouvelle structure du côté de la plage, c'est-à-dire sur l'assiette de la servitude.



*Extrait pièce DPC4 – plan de façade PROJET / Extrait du compte Instagram de l'établissement exploité par la pétitionnaire*

A l'évidence, la DP ne respecte pas les termes de l'article L. 121-31 du code de l'urbanisme.

Il appartenait donc au maire de s'y opposer.

41.

Pour ce motif, encore, la DP est illégale et ne peut qu'être annulée.

### 3.7 Sur la fraude commise par la pétitionnaire

42.

Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme qui fournit intentionnellement des informations erronées ou incomplètes pour fausser l'appréciation que l'administration porte sur son projet s'agissant de sa conformité à la réglementation en vigueur commet une fraude justifiant d'annuler ladite autorisation (CE 23 juillet 1993, n° 129391, CE 16 août 2018, n° 412663).

Le Conseil d'Etat a, de plus fort, récemment précisé qu'une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude ne pouvait jamais être régularisée, même spontanément par son bénéficiaire (CE 18 décembre 2024, n° 490711).

43.

En l'espèce, ainsi que cela a été exposé plus haut, le dossier de demande de DP déposé par la société LE PINASSE CAFE est entaché de très nombreuses omissions, imprécisions et inexactitudes, dont le caractère volontaire est manifeste : elles ont eu pour objet, et pour effet, de fausser l'appréciation des services instructeurs s'agissant de la conformité du projet aux dispositions réglementaires applicables mais aussi quant à la nature réelle des travaux et de l'autorisation sur la base desquelles ils peuvent réglementairement être exécutés.

La société LE PINASSE CAFE a donc intentionnellement fourni des informations erronées et incomplètes tendant à fausser l'appréciation que l'administration a portée sur son projet.

Ce faisant, la bénéficiaire de la DP en date du 16 mars 2026 a commis une fraude justifiant d'annuler cette autorisation.

44.

La DP litigieuse sera donc, pour ce motif également, annulée.

### **3.8 Sur l'émission de prescriptions compromettant la nature même du projet autorisé**

45.

L'administration peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions à la condition que celles-ci, *"entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect"* (CE 13 mars 2015, n° 358677).

Au contraire, la prescription qui entraîne des modifications sur un point qui n'est pas limité entache d'illégalité l'autorisation à laquelle elle se rattache (en ce sens TA Rennes 16 avril 2025, n° 2501950 ; v. également TA Strasbourg 6 février 2025, n° 2403788).

46.

Comme exposé plus haut, le projet ne porte aucunement sur le remplacement à l'identique de la structure existante.

Au contraire, il s'agit d'une opération de dépose et de changement complet du clos et du couvert de la structure pour la remplacer par une nouvelle structure dont la volumétrie, les dimensions et les matériaux sont substantiellement différents de la structure existante.

Le projet doit donc s'analyser comme la démolition-reconstruction de la structure existante (v. CAA Versailles 8 décembre 2022, visé plus haut).

Pourtant, l'arrêté du 16 mars 2026 énonce en son article 2, à titre de prescription, que *"les travaux ne devront en aucun cas être apparentés à une démolition-reconstruction"*.

Cette prescription, qui n'a en outre pas pour objectif d'assurer la conformité du projet aux dispositions dont l'administration est chargée d'assurer le respect (et qui vise au contraire à faire échapper artificiellement à la nécessité de déposer une demande de PC), remet en cause la nature même du projet et donc la légalité de l'arrêté litigieux, dont elle est indivisible.

47.

Pour ce motif encore, l'arrêté du 16 mars 2026 est illégal et ne peut donc qu'être annulé.

### **3.9 Sur le détournement de pouvoir commis par l'auteur de l'arrêté du 16 mars 2026**

48.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme suppose la vérification préalable de la conformité du projet aux règles relatives à l'utilisation des sols (articles L. 421-6 et L. 421-7 du code de l'urbanisme).

---

Lorsqu'il apparaît, au regard de la personne du pétitionnaire et du calendrier de délivrance de l'autorisation, que l'auteur de l'acte ne s'est pas déterminé uniquement en fonction de considérations d'urbanisme, alors l'autorisation est entachée d'un détournement de pouvoir et doit être annulée (CAA Bordeaux 16 janvier 2006, n° 01BX01732).

49.

En l'espèce, il faut observer que l'arrêté du 16 mars 2026 a été signé le lendemain du premier tour des élections municipales – à une date à laquelle, compte tenu des résultats, l'élection du maire de la commune n'était aucunement acquise – et que cet arrêté n'a été affiché en mairie que le 23 mars 2026, soit le lendemain du second tour.

Ce calendrier doit être mis en parallèle avec :

- les contradictions que contient l'arrêté du 16 mars 2026, notamment au sein de son exposé des motifs comme entre cet exposé des motifs et son article 2. Pour mémoire, il expose que le projet porterait prétendument sur des "*travaux usuels d'entretien d'une structure existante*", alors que cette affirmation est frontalement contredite par le dossier de demande de DP. De plus, tout en visant de simples travaux d'entretien, l'arrêté précise simultanément que le projet "*consiste au remplacement*" de la structure existante tout en interdisant de procéder à sa démolition-reconstruction ;
- et l'identité de son bénéficiaire ultime (candidat sur la liste conduite par le maire sortant de la commune).

Le pouvoir de non-opposition à la déclaration préalable a donc été exercé dans un autre but que celui pour lequel il a été confié au maire de la commune.

L'arrêté de non-opposition a ainsi été délivré, à un moment particulièrement opportun, à une personne constituant un soutien actif au renouvellement du mandat du maire alors pourtant qu'il est entaché de très nombreuses illégalités.

Il est donc manifeste que la délivrance de la DP à la société LE PINASSE CAFE procède d'un détournement de pouvoir.

50.

Pour ce motif, enfin, l'arrêté du 16 mars 2026 est illégal et doit être annulé.

#### **4. SUR LES FRAIS IRREPETIBLES**

Dans ce contexte, il serait inéquitable de laisser à la charge de ASPLCF, Cœur du Ferret et PALCF les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû engager pour assurer la défense légitime de leurs intérêts.

C'est la raison pour laquelle il est demandé au Tribunal de mettre à la charge de la société LE PINASSE CAFE et de la commune de Lège-Cap-Ferret la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

---

### PAR CES MOTIFS

L'Association de Sauvegarde de la Presqu'île de Lège-Cap-Ferret, le Collectif du Cœur du village du Cap Ferret et l'Association pour la Protection et l'Aménagement de Lège-Cap-Ferret demandent au Tribunal administratif de Bordeaux de bien vouloir :

- **ANNULER** l'arrêté n° DP 033 236 26 00054 en date du 16 mars 2026 par lequel le maire de la commune de Lège-Cap-Ferret ne s'est pas opposé à la déclaration préalable de la société LE PINASSE CAFE ;
- **METTRE A LA CHARGE** de la société LE PINASSE CAFE et de la ville de Lège-Cap-Ferret la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Paris, le 13 mai 2026.

Thibault Fromentin  
Avocat au Barreau de Paris

---

## BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIÈCES

No.	Désignation
<b>Pièces communiquées à l'appui des présentes conclusions</b>	
<b>1</b>	Arrêté du 16 mars 2026
<b>2</b>	Recours gracieux
<b>3</b>	Preuve de notification du recours gracieux
<b>4</b>	Preuve de réception du recours gracieux
<b>5</b>	Enregistrement en préfecture des statuts de l'ASPLCF
<b>6</b>	Copie des statuts de l'ASPLCF
<b>7</b>	Enregistrement en préfecture des statuts de Cœur du Ferret
<b>8</b>	Copie des statuts de Cœur du Ferret
<b>9</b>	Enregistrement en préfecture de la dernière modification de PALCF
<b>10</b>	Copie des statuts de PALCF
<b>11</b>	Jugement du TJ de Bordeaux
<b>12</b>	Formulaire Cerfa de demande de DP
<b>13</b>	Pièces graphiques de la demande de DP
<b>14</b>	Arrêté du 12 février 2019 prescrivant la révision du PPRL
<b>15</b>	Cartographie de l'aléa
<b>16</b>	Courrier du préfet du 16 décembre 2025
<b>17</b>	Exemple d'une procédure de retrait initiée par le maire sur le fondement du risque lié à l'aléa de recul du trait de côte
<b>18</b>	Attestation d'immatriculation LE PINASSE CAFE
<b>19</b>	Constat du 13 avril 2026
<b>20</b>	Porter à connaissance