

Le J.o. de l'Urbanisme

n° 15
Décembre

RESPONSABILITÉ

Si l'Etat refuse d'exécuter une décision de justice qui est favorable à une commune, celle-ci peut obtenir réparation p. 5

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Paris n° 03PA03790 du 26 mai 2006 Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

Le propriétaire peut difficilement prouver qu'il a dû fermer sa disothèque parce que la commune n'entretenait pas la voie d'accès p. 8

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 04NC00183 du 4 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

La présence d'un arbre à moins de 1,50 mètre de la chaussée n'engage pas forcément la faute de la DDE p. 11

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 04MA01239 du 26 juin 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Si le maire refuse implicitement le permis, le pétitionnaire peut lui demander ensuite de communiquer les motifs de ce refus p. 13

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 01MA00955 du 18 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

Une commune peut attaquer un permis de construire délivré dans une commune voisine p.16

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 02BX00378 du 29 juin 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

Le maire ne peut pas être regardé comme intéressé lorsqu'il demande un permis de construire pour le compte de la commune p.19

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 03BX01626 du 18 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

Le maire ne peut retirer un permis illégal indéfiniment que s'il a été obtenu par fraude p.22

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 02MA01226 du 29 juin 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

Le juge refuse de suspendre un refus de permis pour rénover un bâtiment détruit depuis quinze ans p.29

RÉFÉRENCE : Conseil d'État n° 286105 du 30 juin 2006.

Lettre de l'Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

VOIRIE

Rien n'empêche la commune de fixer des règles différentes dans le PLU pour les voies publiques et les voies privées p. 32

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 04NC00472 du 11 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006

Un terrain situé à 100 mètres des canalisations est desservi par les réseaux p. 35

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 03MA00067 du 29 juin 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006

Le maire ne peut pas autoriser des travaux sur une route départementale même si elle traverse sa commune p. 38

RÉFÉRENCE : Conseil d'État n° 265453 du 15 novembre 2006.

Lettre de l'Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

DOMAINE

Le maire peut mettre en demeure un riverain de retirer des pavés qui empiètent sur le domaine public p. 42

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 00NC00243 du 11 mai 2006.

Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006

Si la commune est à l'origine d'une construction irrégulière sur le domaine public maritime, elle pourra être poursuivie p. 45

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 02BX00570 du 18 mai 2006.

Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006

Un local qui abrite les activités d'un club de loisirs n'est plus affecté à un service public p. 47

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 04NC00690 du 11 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

AGRICULTURE

Un agriculteur qui a édifié irrégulièrement son bâtiment agricole ne peut pas ensuite invoquer la règle de distance minimale p. 50

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 03BX00174 du 4 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006

SOMMAIRE

CERTIFICAT D'URBANISME

Le maire peut refuser toute construction sur un terrain proche d'une forêt soumis à des vents violents pour éviter les risques d'incendie p. 53

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 04MA00335 du 29 juin 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n° 93 du 4 décembre 2006.

CADASTRE

Faute d'acte juridique constatant une modification de la propriété, la révision cadastrale doit tenir compte uniquement des limites actuelles p. 57

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Lyon n° 00LY00791 du 30 mai 2006. Lettre de l'Urbanisme pratique n° 93 du 4 décembre 2006.

SI L'ÉTAT REFUSE D'EXÉCUTER UNE DÉCISION DE JUSTICE QUI EST FAVORABLE À UNE COMMUNE, CELLE-CI PEUT OBTENIR RÉPARATION

Vu la requête, enregistrée le 22 septembre 2003, présentée pour M. Dominique X demeurant ..., par Me Castel ; M. X demande à la cour d'annuler le jugement du 5 août 2003 par lequel le tribunal administratif n'a que partiellement fait droit à sa demande tendant à la condamnation de l'état à lui verser le somme de 109 083,01 euros, au titre des dommages résultant du refus de prêter le concours de la force publique pour assurer l'exécution d'une décision de justice, ainsi que les intérêts de droit et la somme de 2 286,74 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761 - 1 du code de justice administrative ;

Considérant que dans le dernier état de ses écritures la requête de M. X tend au versement d'une indemnité de 16 273,93 euros au titre des pertes des loyers et charges pendant la période de responsabilité de l'Etat avec intérêts de droit au jour de la fin de la période hivernale, de 24 150,43 euros au titre des frais de remise en état avec intérêts de droit au jour de la demande et de 2 286,74 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Sur la responsabilité de l'Etat :

Considérant que le justiciable nanti d'une sentence judiciaire dûment revêtue de la formule exécutoire est en droit de compter sur la force publique pour l'exécution du titre qui lui a ainsi été délivré ; que si le préfet de police doit apprécier les conditions de cette exécution et refuser le concours de la force publique tant qu'il estime qu'il y a danger pour l'ordre et la sécurité, le préjudice qui résulte de ce refus s'il excède deux mois ne saurait constituer une charge incombant normalement à l'intéressé et doit être supporté par l'Etat ; qu'aux termes de l'article L.613-3 du code de la construction et de l'habitation : (...) Il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante (...)

RESPONSABILITÉ

Considérant qu'il résulte de l'instruction que le concours de la force publique a été demandé au préfet de police par M. X le 23 novembre 1998 pour assurer l'exécution de l'ordonnance de référé du 23 juillet 1998 par laquelle le vice-président du Tribunal de grande instance de Paris a ordonné l'expulsion de squatters de cinq logements dont M. X est propriétaire dans l'immeuble situé le 29 rue de Fécamp à Paris ; que le préfet de police en gardant le silence plus de deux mois sur cette demande, lui a opposé un refus implicite : que, dès lors, en application des dispositions précitées, la responsabilité de l'Etat est engagée à compter du 16 mars 1999 ;

Considérant qu'il est constant que les lieux ont été libérés le 11 octobre 1999 ; que, par suite, la fin de la période de responsabilité de l'Etat doit être fixée à cette date ;

Sur le préjudice :

En ce qui concerne les pertes de loyers et charges :

Considérant que la réparation due au requérant doit être évaluée sur la base du juste loyer, en l'occurrence deux appartements pour un montant de 800 F mensuels, un appartement pour un montant de 1300 F, un appartement pour un montant de 1500 F et le dernier appartement pour un montant de 1440 F ; que, les charges mensuelles s'élèvent pour chacun des appartements respectivement à 320,41 F X 3 , 65,39 F et 251,75 F ; que pour la période sus-définie, le montant justifié des loyers et charges impayées s'élève à un total de 39 946,46 F soit 6 089,80 euros pour ce qui concerne les loyers et 8 783,60 F soient 1 339,05 euros pour ce qui concerne les charges, soit un montant total de 7 428,85 euros ; qu'il convient dès lors de fixer à ce chiffre le montant du dommage subi au titre de ce chef de préjudice ;

En ce qui concerne les frais de remise en état des lieux :

Considérant que faute pour le requérant d'apporter la preuve que les dégradations se sont produites au cours de la période de responsabilité de l'Etat, il ne peut être fait droit aux conclusions qu'il présente à ce titre ...

Décide :

Article 1er : L'Etat versera à M. X :

- une indemnité de 7 428,85 euros au titre des loyers et charges échues et impayés qui portera intérêts au taux légal à compter du 16 septembre 1999,

RESPONSABILITÉ

dans les conditions définies par les motifs du présent jugement. Les intérêts échus à la date du 25 juin 2003 puis à chaque échéance annuelle à compter de cette date seront capitalisés à chacune de ces dates pour produire eux-mêmes intérêts.

- une somme de 2 286,74 euros en application des dispositions de l'article L. 761 - 1 du code de justice administrative.

Article 2 : Le jugement du Tribunal administratif de Paris en date du 5 août 2003 est réformé en ce qu'il a de contraire au dispositif du présent arrêt.

*RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Paris n° 03PA03790 du 26 mai 2006.
Urbanisme pratique n° 92 du 16 novembre 2006.*

RESPONSABILITÉ

LE PROPRIÉTAIRE PEUT DIFFICILEMENT PROUVER QU'IL A DÛ FERMER SA DISCOTHÈQUE PARCE QUE LA COMMUNE N'ENTRETENAIT PAS LA VOIE D'ACCÈS

Vu la requête, enregistrée au greffe de la Cour le 24 février 2004, complétée par mémoire enregistré le 1er avril 2006, présentée pour M. Dany X, élisant domicile ..., par Me Devarenne, avocat ; M. X demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement en date du 2 décembre 2003 par lequel le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a rejeté sa demande tendant à la condamnation de la commune de Valmy à lui verser une somme de 300 000 F en réparation des préjudices qu'il a subis du fait de l'état défectueux de la voirie aux abords de son exploitation commerciale ;

2°) de condamner la commune de Valmy à lui verser une somme de 457 347 en réparation de son préjudice financier, avec les intérêts à compter du 25 janvier 2000, date d'introduction de la demande devant le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne ;

3°) de condamner la commune de Valmy à lui payer une somme de 1 500 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 27 avril 2004, présenté pour la commune de Valmy, représentés par son maire à ce dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 1er avril 2004, par Me Choffrut, avocat ; la commune conclut :

1°) au rejet de la requête ;

2°) à la condamnation de M. X à lui payer une somme de 1 500 au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que M. X, qui a acquis avec son épouse le 6 juin 1980 un immeuble à usage d'habitation et de commerce situé sur le territoire de la commune de Valmy, a déposé le 2 juillet 1981 une demande de permis de construire en vue de transformer une grange en une « audiothè-

que-discothèque », laquelle a été ouverte au public à compter de 1985 ; que le fonds de commerce du débit de boissons-discothèque, alors géré personnellement par Mme X, a été repris en location-gérance par le requérant par acte du 1er avril 1989 ; que celui-ci a recherché en 1999 la responsabilité de la commune de Valmy, au motif que les difficultés d'accès de la clientèle à son établissement, liées à l'état de la rue desservant son commerce, l'aurait contraint à cesser son activité ;

Sur la responsabilité pour faute :

Considérant, en premier lieu, que lors de l'instruction de la demande de permis de construire susmentionnée, le maire de la commune de Valmy a donné un avis favorable au projet en indiquant que l'accès se fera rue des Juifs et en mentionnant que « cette rue qui n'est pas en très bon état sera aménagée dans un délai indéterminé » ;

Considérant qu'en admettant même que la commune puisse être regardée comme s'étant engagée à l'égard du pétitionnaire à remettre en état la rue dont s'agit, il résulte de l'instruction, en tout état de cause, que la commune a fait procéder à partir de 1987 à la réfection de cette rue sous la conduite de la direction départementale de l'équipement aux fins d'en assurer l'élargissement, le confortement de l'assiette par l'application d'un revêtement adapté, ainsi que l'assainissement pluvial ; qu'en outre, la rue a fait l'objet de travaux de ragréages en 1989, puis en 1996 et 1998 ; qu'ainsi, les travaux de réfection envisagés par la commune avaient été effectivement réalisés au moment où le requérant a exploité à titre personnel le fonds de commerce ; que, dès lors, M. X n'est pas fondé à rechercher la responsabilité de la commune à raison d'engagements ou de promesses non tenus ;

Considérant, en second lieu, que s'il invoque une prétendue carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police en matière de sécurité de la circulation sur les voies communales, le requérant n'apporte, en tout état de cause, aucun élément probant de nature à établir la faute ainsi alléguée ;

Sur la responsabilité sans faute :

Considérant que le riverain d'une voie publique qui se plaint des difficultés d'accès liées à l'état de cette voie n'est susceptible d'engager la responsabilité du maître d'ouvrage qu'à la condition d'établir l'existence d'un préjudice anormal et spécial, ainsi qu'un lien de causalité direct entre le dommage allégué et l'ouvrage considéré ;

RESPONSABILITÉ

Considérant qu'il est constant que l'accès de la clientèle a toujours été possible ; qu'à supposer même que la largeur de la voie ait pu avoir une incidence sur le trafic automobile et, par suite, sur la fréquentation de l'établissement considéré, les gênes ainsi provoquées pour l'exploitation du fonds de commerce ne sauraient être regardées comme excédant les sujétions que les riverains sont tenus de supporter sans indemnité ; qu'au demeurant, à la date à laquelle le requérant a repris l'exploitation du fonds de commerce en location-gérance, il était à même d'apprécier en connaissance de cause l'état de la voirie et les conditions d'accès à son commerce, tels qu'ils résultaient des travaux de réfection entrepris en 1987, et d'en mesurer ainsi les implications sur la fréquentation de son établissement ; que, dès lors, les conséquences dommageables que le requérant impute à l'état et aux dimensions de la voie communale ne sauraient ouvrir droit à indemnité ; qu'enfin, et en tout état de cause, en admettant même que la chaussée litigieuse fût par endroits d'une largeur inférieure à 5 mètres, eu égard aux circonstances de temps et de lieu et aux conditions dans lesquelles sont survenus les accidents ayant impliqué la clientèle lorsqu'elle quittait l'établissement, et résultant le plus souvent d'un défaut de maîtrise des véhicules automobiles, le requérant n'établit pas que les accidents qu'il invoque ont pour origine l'état de la voirie communale ; que, par suite, le lien de causalité direct entre les conditions de circulation sur la voie dont s'agit et la perte de clientèle allégué ne saurait être regardé comme établi ; qu'il suit de là que M. X n'est pas davantage fondé, en sa qualité de riverain de la voie publique, à rechercher la responsabilité sans faute de la commune de Valmy ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. X n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a rejeté sa demande ;

Décide :

Article 1er : La requête susvisée de M. X est rejetée.

Article 2 : M. X versera à la commune de Valmy une somme de 1 000 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Dany X et à la commune de Valmy.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 04NC00183 du 4 mai 2006.*

Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

LA PRÉSENCE D'UN ARBRE À MOINS DE 1,50 MÈTRE DE LA CHAUSSÉE N'ENGAGE PAS FORCÉMENT LA FAUTE DE LA DDE

Vu la requête, enregistrée au greffe de la Cour administrative d'appel de Marseille le 10 juin 2004 sous le n° 04MA01239, présentée pour M. Alain X, demeurant ..., par Me ANCEAU, avocat ; M. Alain X demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement du 9 mars 2004 par lequel le Tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à ce que l'Etat soit condamné à lui verser la somme de 80.797, 98 euros, assortie des intérêts au taux légal, en réparation du préjudice résultant du décès de son fils Laurent X, à la suite d'un accident survenu le 12 septembre 1999 sur la route nationale 569 entre Istres et Miramas ;

2°) de condamner l'Etat à lui verser ladite somme assortie des intérêts au taux légal ;

3°) de condamner l'Etat à lui verser la somme de 1.800 euros sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Considérant que le 12 septembre 1999 à 9h20, alors qu'il circulait en voiture sur la route nationale 569 entre Istres et Miramas, à proximité du domaine de Sulauze, M. Laurent X a percuté un arbre bordant la chaussée et est décédé sur les lieux de l'accident ;

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment du procès-verbal de gendarmerie produit par l'appelant, que le véhicule conduit par M. Laurent X a quitté la chaussée à la fin d'une portion de route rectiligne et au début d'une courbe, avant de s'encaster « pour une raison indéterminée » dans un arbre bordant la chaussée ; que ni la mention dans le procès-verbal dressé par la gendarmerie du caractère « déformé et affaissé » de la chaussée à la hauteur du lieu l'accident, ni la circonstance que le revêtement de la voie date de 1982 ne sont, à elles seules, de nature à établir un lien de causalité direct entre l'accident et l'état de la route, alors qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment des photographies produites par l'appelant, que la portion de route concernée était d'une largeur de 6, 65 mètres et que la chaussée ne présentait pas, à la date de l'accident, de défauts de nature à rendre la conduite dangereuse ; qu'un défaut d'entretien normal ne

RESPONSABILITÉ

saurait davantage être démontré par le fait qu'après l'accident, les services de la DDE ont abattu l'arbre heurté par le véhicule de M. X ;

Considérant que si plusieurs accidents graves de la circulation ont été répertoriés sur la route nationale 569 entre Istres et Miramas, il ne résulte pas des pièces du dossier qu'ils se soient produits sur la partie rectiligne où le véhicule de M. Laurent X a quitté la chaussée ; qu'en outre le virage qu'allait aborder la victime ne formait pas une courbe telle qu'elle nécessitait la pose d'un panneau de signalisation ;

Considérant qu'il ne résulte pas non plus de l'instruction que la configuration de la voie et de la chaussée, avec notamment la présence d'un arbre sur l'accotement, présentaient un risque excédant ceux que comporte l'usage habituel de la voie publique ; qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne faisait obligation à la Direction Départementale de l'Équipement d'abattre les arbres situés à moins d'1,50 mètres du bord de la chaussée ; qu'en particulier, la circulaire du ministre de l'urbanisme, du logement et des transports en date du 28 novembre 1984, relative aux conditions techniques des plantations d'alignement sur routes nationales hors agglomération, confirmée par une circulaire ministérielle du 10 octobre 1989, ne présente aucun caractère normatif ; qu'ainsi et dans les circonstances de l'espèce, la présence de cet arbre situé à moins d'1,50 mètres de la chaussée et l'absence de mesure prise pour son abattage ne sont pas constitutives d'un défaut d'entretien normal de la voie publique ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède qu'aucun défaut d'entretien normal de la voie publique ne peut être regardé comme étant à l'origine de l'accident dont a été victime M. Laurent X le 12 septembre 1999 sur la route nationale 569 ; qu'ainsi l'appelant n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à faire déclarer l'Etat entièrement responsable du décès de M. Laurent X ;

Décide :

Article 1er : La requête de M. Alain X est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à M. Alain X et au ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 04MA01239 du 26 juin 2006.*

Urbanisme pratique n° 93 du 4 décembre 2006.

PERMIS DE CONSTRUIRE

SI LE MAIRE REFUSE IMPLICITEMENT LE PERMIS, LE PÉTITIONNAIRE PEUT LUI DEMANDER ENSUITE DE COMMUNIQUER LES MOTIFS DE CE REFUS

Vu la requête, enregistrée le 23 avril 2001, présentée pour M. Adil X, élisant domicile ... par Me Vanzo ;

M. X demande à la Cour :

1°/ d'annuler le jugement n° 95-2586 en date du 30 novembre 2000 par lequel le Tribunal administratif de Nice a rejeté sa demande tendant à la condamnation de la commune de Cannes à lui payer la somme de 4.989.287 francs en réparation du préjudice subi en raison de la faute commise par cette collectivité du fait de l'absence de décision quant au refus ou à la délivrance du permis de construire sollicité le 17 juillet 1992 ;

2°/ de condamner la commune de Cannes à lui verser la susdite somme et, éventuellement, de désigner un expert pour que soit établi le montant du préjudice subi ;

3°/ de condamner la commune de Cannes à lui verser la somme de 20.000 francs au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que, par jugement en date du 30 novembre 2000, le Tribunal administratif de Nice a rejeté la demande présentée par M. Adil X tendant à la condamnation de la commune de Cannes à lui payer la somme de 4.989.287 francs en réparation du préjudice qu'il estime avoir subi en raison de la faute commise par cette collectivité du fait de l'absence de décision quant au refus ou à la délivrance du permis de construire qu'il avait sollicité le 17 juillet 1992 ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur fin de non-recevoir opposée par la commune de Cannes ;

PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur la responsabilité de la commune de Cannes :

Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme : «Le constructeur ne peut bénéficier d'un permis de construire tacite dans les cas ci-après énumérés : () d) Lorsque la construction se trouve dans un site classé, en instance de classement ou inscrit ()» ;

Considérant qu'il est constant que la demande de permis de construire modificatif déposée en mairie de Cannes le 17 juillet 1992 par M. X portait sur un immeuble situé dans un site inscrit sur la colline de La Croix des Gardes ; que le service instructeur a accusé réception du dossier de la demande, qui était complet, le 15 septembre 1992, sans toutefois fixer de délai d'instruction ; que, dès lors, le silence gardé par le maire de Cannes pendant plus de quatre mois sur cette demande a donné naissance le 15 janvier 1993 à une décision implicite de refus de permis de construire ; que la circonstance que le 12 juillet 1993, soit postérieurement à la décision implicite de refus de permis de construire, le pétitionnaire a, sur le fondement des dispositions de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, requis l'instruction de sa demande de permis de construire ne faisait pas obligation au maire de Cannes de reprendre l'instruction de ladite demande ; qu'ainsi, la réponse faite à l'intéressée le 28 juillet 1993 par le maire de Cannes, précisant qu'un avis négatif avait été donné par la commission municipale de l'environnement et de l'urbanisme et qu'un arrêté de refus serait pris, ne pouvait être que confirmative, en l'absence de modification dans les circonstances de fait ou de droit, de celle intervenue implicitement le 15 janvier 1993 ; que, dès lors, M. X ne saurait invoquer l'existence d'une décision de refus d'instruire sa demande de permis de construire modificatif à l'appui de sa demande d'indemnisation ;

Considérant, d'autre part, que, si aux termes de l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979, modifiée : «Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent. A cet effet doivent être motivées les décisions qui : () refusent une autorisation ()», l'article 5 de la même loi dispose : «Une décision implicite intervenue dans les cas où la décision explicite aurait dû être motivée n'est pas illégale du seul fait qu'elle n'est pas assortie de cette motivation. Toutefois, à la demande de l'intéressé, formulée dans les délais du recours contentieux, les motifs de toute décision implicite de rejet devront lui être communiqués dans le mois suivant cette

PERMIS DE CONSTRUIRE

demande. Dans ce cas, le délai du recours contentieux contre ladite décision est prorogé jusqu'à l'expiration de deux mois suivant le jour où les motifs lui auront été communiqués» ;

Considérant que les dispositions précitées sont applicables à toute décision administrative qui doit être motivée en vertu d'un texte législatif ou réglementaire ou d'une règle générale de procédure administrative ; que, si l'article R.421-29 du code de l'urbanisme, relatif à certains permis de construire, a prévu que «si la décision comporte rejet de la demande (), elle doit être motivée», cette disposition, qui n'a pas, en tout état de cause, pour objet de créer un régime particulier dérogatoire de motivation, n'est pas au nombre de celles susceptibles de faire obstacle à l'application des dispositions de l'article 5 de la loi du 11 juillet 1979 ; qu'il résulte de l'instruction que M. X n'a pas demandé communication des motifs de la décision implicite de rejet dans le délai de recours contentieux qui a commencé à courir le 15 janvier 1993 ; que, dès lors, le défaut de motivation du refus implicite de permis de construire n'est pas illégal et, en conséquence, n'est pas de nature à engager la responsabilité de la commune de Cannes ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nice a rejeté sa demande d'indemnisation ; que doivent être rejetées, par voie de conséquence, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; qu'en revanche, il y a lieu, sur le fondement de ces dernières dispositions, de mettre à la charge de M. X le paiement à la commune de Cannes d'une somme de 1.500 euros au titre des frais que celle-ci a exposés et non compris dans les dépens ;

Décide :

Article 1er : La requête de M. Adil X est rejetée.

Article 2 : M. X versera à la commune de Cannes une somme de 1.500 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. X, à la commune de Cannes et au ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 01MA00955 du 18 mai 2006.*

Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

PERMIS DE CONSTRUIRE

UNE COMMUNE PEUT ATTAQUER UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ DANS UNE COMMUNE VOISINE

Vu la requête, enregistrée le 26 février 2002 au greffe de la Cour, et le mémoire ampliatif, enregistré le 2 avril 2002, présentés pour la COMMUNE DE LA POSSESSION, représentée par son maire ;

La COMMUNE DE LA POSSESSION demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0100100, en date du 28 novembre 2001, par lequel le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté en date du 9 novembre 2000 par lequel le préfet de la Réunion a accordé à Electricité de France un permis de construire une turbine à combustion sur un terrain situé sur le site de la Baie de La Possession sur le territoire de la commune du Port ;

2°) d'annuler ledit permis de construire ;

3°) d'enjoindre au préfet de la Réunion et à la commune du Port de produire les pièces de nature à permettre d'apprécier la légalité du permis de construire attaqué, en particulier le dossier de permis de construire ;

4°) de condamner l'Etat à lui verser la somme de 4 600 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que la COMMUNE DE LA POSSESSION interjette appel du jugement n° 0100101, en date du 28 novembre 2001, par lequel le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté en date du 9 novembre 2000 par lequel le préfet de la Réunion a accordé à Electricité de France (E.D.F.) un permis de construire une turbine à combustion sur un terrain situé sur le site de la Baie de La Possession sur le territoire de la commune du Port ;

Considérant que la construction, objet du permis de construire litigieux, est située en limite des deux communes à proximité immédiate des zones urbanisées de la COMMUNE DE LA POSSESSION et à environ 1 km de son centre ville ; que, dans ces conditions, eu égard à cette

PERMIS DE CONSTRUIRE

proximité ainsi qu'à l'importance et à la nature de la construction projetée, la COMMUNE DE LA POSSESSION justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour contester l'arrêté du préfet de la Réunion accordant à E.D.F. ledit permis de construire ; que, dès lors, c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion a rejeté comme irrecevable la demande de la COMMUNE DE LA POSSESSION ; que, par suite, ce jugement doit être annulé ;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur la demande présentée par la COMMUNE DE LA POSSESSION devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme : « Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire » ; qu'aux termes de l'article UP10 du plan d'occupation des sols de la commune du Port la hauteur maximale des constructions « est limitée à 8 mètres à l'égout des toitures. Des dérogations pourront être accordées en cas de nécessités techniques () » ; que, contrairement à ce que soutient E.D.F., les dispositions de l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme ne concernent pas seulement les dérogations aux servitudes d'utilité publique ; qu'alors même que l'article UP10 du plan d'occupation des sols de la commune du Port prévoit la possibilité d'accorder des dérogations à la règle de hauteur maximale, les dispositions de cet article n'ont ni pour objet ni pour effet de dispenser l'autorité compétente pour accorder de telles dérogations de motiver sa décision en application des dispositions précitées de l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme ; qu'il ressort des pièces du dossier que la hauteur de la cheminée de dispersion des gaz surmontant la turbine à combustion, objet du permis de construire litigieux, est égale à 11,80 m ; qu'en se bornant à viser les dispositions de la zone UPb prévoyant la possibilité de déroger à la règle de hauteur maximale et la demande de dérogation présentée par E.D.F., le préfet de la Réunion n'a pas motivé la dérogation à la règle de hauteur ainsi accordée par le permis de construire ; que, par suite, l'arrêté contesté a été pris en méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme ;

Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article R. 421-3-1 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être

PERMIS DE CONSTRUIRE

accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration » ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le justificatif du dépôt de la demande d'autorisation d'exploiter la turbine à combustion figurait au dossier de la demande de permis de construire ; que, par suite, l'arrêté contesté a été pris en méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 421-3-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'ordonner la mesure d'instruction sollicitée, que la COMMUNE DE LA POSSESSION est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du préfet de la Réunion en date du 9 novembre 2000 ;

Décide :

Article 1er : Le jugement du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion en date du 28 novembre 2001 et l'arrêté du préfet de la Réunion en date du 9 novembre 2000 sont annulés.

Article 2 : L'Etat versera à la COMMUNE DE LA POSSESSION la somme de 1 300 euros sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions d'Electricité de France tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 02BX00378 du 29 juin 2006.

Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

***LE MAIRE NE PEUT PAS ÊTRE REGARDÉ COMME INTÉ-
RESSÉ LORSQU'IL DEMANDE UN PERMIS DE CONSTRUI-
RE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE***

Vu la requête, enregistrée le 4 août 2003 au greffe de la Cour sous le n° 03BX01626, présentée pour la COMMUNE D'ARCANGUES, représentée par son maire ; la COMMUNE D'ARCANGUES demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement, en date du 5 juin 2003, par lequel le Tribunal administratif de Pau a, sur la demande de l'association « les amis D'arcangues » et autres, annulé l'arrêté en date du 12 juin 2002 par lequel le maire de la COMMUNE D'ARCANGUES a accordé un permis de construire à la commune pour la réalisation d'une maison de retraite ;

2°) de rejeter la demande présentée par l'association « les amis D'arcangues » et autres devant le Tribunal administratif de Pau ;

3°) de condamner l'association « les amis D'arcangues », Mme Marie-Thérèse BAX, M. Guy BAX, Mme Jeanne-Marie Z et M. Christian Y à lui verser la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que la COMMUNE D'ARCANGUES interjette appel du jugement, en date du 5 juin 2003, par lequel le Tribunal administratif de Pau a, sur la demande de l'association « les amis D'arcangues » et autres, annulé l'arrêté en date du 12 juin 2002 par lequel le maire a accordé un permis de construire à la commune pour la réalisation d'une maison de retraite sur un terrain situé au « centre bourg » ;

Considérant que lorsque le juge est saisi d'un mémoire postérieurement à la clôture de l'instruction, il n'est tenu d'en tenir compte et de rouvrir l'instruction pour le communiquer aux parties que si ce mémoire contient soit l'exposé d'une circonstance de fait dont la partie qui l'invoque n'était pas en mesure de faire état avant la clôture de l'instruction écrite et qu'il ne pourrait ignorer sans fonder sa décision sur des faits matériellement inexacts, soit d'une circonstance de droit nouvelle ou qu'il devrait relever

PERMIS DE CONSTRUIRE

d'office ; qu'il ressort des pièces du dossier de première instance que, conformément aux dispositions de l'article R. 411-7 du code de justice administrative, l'association « les amis D'arcangues » et autres ont notifié leur recours tendant à l'annulation du permis de construire litigieux à la COMMUNE D'ARCANGUES qui en a accusé réception le 11 juillet 2002 ; que, par une ordonnance du 4 mars 2003, le vice-président du Tribunal administratif de Pau a fixé la clôture de l'instruction de cette affaire au 24 mars 2003 à 12 heures ; que, si la COMMUNE D'ARCANGUES fait valoir qu'il n'a pas été tenu compte de son mémoire enregistré le 15 mai 2003 au greffe du Tribunal administratif de Pau, soit postérieurement à la clôture de l'instruction, ce mémoire ne contenait toutefois aucune circonstance de droit ou de fait justifiant la réouverture de l'instruction et sa prise en compte ; que, dans ces conditions, le moyen tiré de l'irrégularité du jugement doit être écarté ;

Considérant que pour annuler le permis de construire litigieux le Tribunal administratif de Pau s'est fondé sur trois moyens tirés de l'absence de titre habilitant le maire à présenter la demande de permis de construire, de l'absence d'habilitation régulière du maire pour déposer ladite demande et de l'incompétence du signataire de l'arrêté accordant ledit permis ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme : « La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique() » ; qu'à l'appui de la demande de permis de construire le maire a produit le bail à construction conclu entre la commune et l'« association familiale rurale » propriétaire des terrains d'assiette du projet ; que, si figure dans ce bail la mention des différents actes par lesquels M. Pierre BAX a fait apport à ladite association des parcelles en cause avec, comme condition particulière, que « toute modification à l'aspect extérieur de tout bâtiment existant et de toute construction nouvelle ou agrandissement ne pourront avoir lieu qu'avec l'autorisation du Marquis BAX, ou après son décès, de l'un de ses héritiers directs et ce pendant cinquante années à compter de ce jour, et à titre de condition résolutoire de l'apport. Le marquis BAX ou ses représentants pourront soumettre leur autorisation à la condition du respect des plans choisis et imposés par eux », il ressort des pièces du dossier qu'était jointe à la demande de permis de construire le compte rendu de la réunion du jury chargé de choisir le projet, réunion à laquelle participait M. Jean BAX qui n'a pas manifesté d'opposition au projet

PERMIS DE CONSTRUIRE

retenu ; que, si l'association « les amis d'Arcanges » et autres font valoir que Mlle Marie-Thérèse BAX et M. Guy BAX se sont opposés à plusieurs reprises au projet, aucune pièce du dossier ne permet d'établir qu'ils auraient adressé un courrier en ce sens à la commune ; que, dans ces conditions, en l'absence de toute contestation portée à sa connaissance, l'autorité compétente a pu, en l'état du dossier qui lui était soumis, tenir la commune comme habilitée à présenter une demande de permis de construire au sens des dispositions précitées de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme ; que, dès lors, c'est à tort que les premiers juges ont considéré que l'autorité qui a délivré le permis de construire était tenue « d'estimer que la commune ne justifiait pas, de par ce bail, d'un titre l'habilitant à construire » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 2541-12 du code général des collectivités territoriales « Le conseil municipal délibère notamment sur les objets suivants () 6° Les projets de constructions ou de reconstructions, ainsi que de grosses réparations et de démolitions () » ; qu'aux termes de l'article L. 2131-11 du même code : « Sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires » ; que, par une délibération en date du 30 juillet 2001, le conseil municipal D'arcanges a habilité le maire à déposer « les demandes de permis de construire et de démolir pour la maison de retraite » ; que, s'il est constant que onze des conseillers municipaux ayant participé à la séance du conseil municipal au cours de laquelle a été prise cette délibération, sur les vingt-deux conseillers présents, étaient membres de l'« association familiale rurale » propriétaire des terrains d'assiette du projet envisagé et devant devenir propriétaire des constructions édifiées sur ces terrains à l'expiration du bail à construction conclu avec la commune et que deux des conseillers membres de cette association présents lors de la séance du 30 juillet 2001 ont reçu procuration des deux conseillers absents excusés, eux-mêmes membres de ladite association, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport présenté au comité régional de l'organisation sanitaire et sociale dans le cadre de la demande d'autorisation de création d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, que la maison de retraite en cause sera gérée par le centre communal d'action sociale de la commune D'arcanges ; que, dans ces conditions, l'« association familiale rurale » n'a pas un intérêt distinct de celui de la commune et les conseillers municipaux membres de cette association ne peuvent être regardés comme intéressés au sens des dispositions précitées de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales ; que, dès lors, c'est à tort que les premiers juges ont estimé que le maire n'avait pas été régulièrement habilité, par la délibération

PERMIS DE CONSTRUIRE

du 30 juillet 2001, pour déposer la demande de permis de construire pour le compte de la commune ;

Considérant, toutefois, qu'aux termes de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de l'arrêté contesté : « Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis est délivré par le maire au nom de la commune () » ; qu'aux termes de L. 421-2-5 du même code : « Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire. » ; que, contrairement à ce que soutient la COMMUNE D'ARCANGUES, la seule circonstance que le maire présente une demande de permis de construire pour le compte de la commune ne saurait suffire à le faire regarder comme intéressé, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, à la délivrance dudit permis, au sens des dispositions de l'article L. 421-2-5 du code de l'urbanisme ; que, par suite, en désignant, par sa délibération du 30 juillet 2001, Mme C pour délivrer tous les permis de construire présentés au nom de la commune le conseil municipal a excédé sa compétence ; que, dans ces conditions, ladite délibération est entachée d'irrégularité ; qu'ainsi Mme D ne peut être regardée comme ayant été régulièrement désignée par cette délibération pour délivrer le permis de construire litigieux ; que, dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que l'arrêté contesté avait été signé par une autorité incompétente ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE D'ARCANGUES n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Pau a annulé l'arrêté du 12 juin 2002 ;

Décide :

Article 1er : La requête de la COMMUNE D'ARCANGUES est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de l'association « les amis D'arcangues », de Mme Marie-Thérèse BAX, de M. Guy BAX, de Mme Jeanne-Marie Z et de M. Christian Y tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 03BX01626 du 18 mai 2006.*

Urbanisme pratique n° 92 du 16 novembre 2006.

PERMIS DE CONSTRUIRE

LE MAIRE NE PEUT RETIRER UN PERMIS ILLÉGAL INDÉFINIMENT QUE S'IL A ÉTÉ OBTENU PAR FRAUDE

Vu la requête, enregistrée le 3 juillet 2002, présentée pour la COMMUNE DU THOLONET, représentée par son maire en exercice à ce dûment autorisé par une délibération du conseil municipal du 30 octobre 2001 par Me Sitri, avocat ; La COMMUNE DU THOLONET demande à la Cour :

1°/ d'annuler le jugement n° 01-3351 / 01-3563/01-5956 en date du 25 avril 2002 par lequel le Tribunal administratif de Marseille a annulé, à la demande des sociétés TIMLE et LIDL et sur déféré du Préfet des Bouches-du-Rhône, la délibération du conseil municipal du Tholonet en date du 10 avril 2001 ainsi que l'arrêté en date du 13 mai 2001 du maire du Tholonet décidant de retirer le permis de construire délivré le 24 mai 2000 à la société TIMLE et l'arrêté du 21 novembre 2000 décidant du transfert dudit permis à la société LIDL ;

2°/ de rejeter les demandes de première instance ;

3°/ de condamner les sociétés TIMLE et LIDL à lui verser une somme de 2.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que la COMMUNE DU THOLONET relève appel du jugement susvisé en date du 25 avril 2002 par lequel le Tribunal administratif de Marseille a annulé, à la demande des sociétés TIMLE et LIDL et sur déféré du préfet des Bouches-du-Rhône, la délibération du conseil municipal du Tholonet en date du 10 avril 2001 ainsi que l'arrêté en date du 13 mai 2001 du maire du Tholonet décidant de retirer le permis de construire délivré le 24 mai 2000 à la société TIMLE et l'arrêté du 21 novembre 2000 décidant du transfert dudit permis à la société LIDL ;

Sur la régularité du jugement :

Considérant, en premier lieu, qu'il ressort de l'examen du jugement attaqué que, contrairement à ce que soutient la COMMUNE DU

PERMIS DE CONSTRUIRE

THOLONET, les premiers juges ont écarté expressément l'argumentation qu'elle invoquait, et tirée de ce que la société TIMLE ne justifiait pas d'un intérêt à agir à l'égard des décisions qu'elle contestait et plus particulièrement en tant que le retrait concernait le permis de construire du 24 mai 2000 ; qu'ainsi que l'ont à bon droit estimé les premiers juges, la société TIMLE justifiait d'un intérêt à contester les décisions en litige, notamment en ce qu'elles opéraient le retrait du permis de construire du 24 mai 2000, nonobstant l'arrêté du 21 novembre 2000, autorisant le transfert du permis de construire au bénéfice de la société LIDL, dès lors que les décisions contestées retiraient tant ledit permis de construire que l'arrêté de transfert ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'après avoir rappelé que, sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle explicite créatrice de droits, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision, les premiers juges ont estimé que le comportement frauduleux, fondant les décisions de retrait contestées, n'était pas établi et qu'ainsi, alors qu'aucune autre illégalité n'était invoquée, le conseil municipal, qui, au demeurant n'était pas compétent pour ce faire, et le maire de la COMMUNE DU THOLONET ne pouvaient plus opérer le retrait des autorisations délivrées les 24 mai et 21 novembre 2000 ; que, ce faisant, contrairement à ce que soutient la COMMUNE DU THOLONET, le tribunal a implicitement mais nécessairement écarté l'argumentation qu'elle invoquait et tirée de ce que lesdites autorisations, dès lors qu'elles étaient entachées selon elle de fraude, pouvaient être retirées sans condition de délai ;

Considérant, en troisième lieu, que, compte tenu du motif d'annulation retenu par les premiers juges et de ce que les conditions de retrait des décisions individuelles expresses créatrices de droit sont indépendantes du délai de recours contentieux ouvert à leur encontre, les premiers juges ont pu s'abstenir de répondre à l'argumentation, qui était inopérante, selon laquelle, en l'absence d'affichage régulier sur le terrain du permis de construire du 24 mai 2000, le délai de recours contentieux ouvert à son encontre n'avait pas commencé à courir ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE DU THOLONET n'est pas fondée à soutenir que le jugement attaqué serait entaché d'irrégularité ;

Sur la légalité de la délibération du conseil municipal du 10 avril 2001 et de l'arrêté municipal du 13 avril 2001 susvisés :

PERMIS DE CONSTRUIRE

Considérant, d'une part, que, sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il est satisfait à une demande du bénéficiaire, l'administration ne peut retirer une décision individuelle explicite créatrice de droits, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision ; que, toutefois, un acte administratif obtenu par fraude ne crée pas de droits et, par suite, peut être retiré ou abrogé par l'autorité compétente pour le prendre, alors même que le délai de retrait de droit commun serait expiré ; que, d'autre part, il résulte de l'article L.451-5 du code de l'urbanisme et des dispositions des articles 28, 29 et 32 de la loi susvisée n° 73-1193 du 27 décembre 1973, dans sa rédaction applicable au présent litige résultant de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, reprises aux articles L.720-3, L.720-5 et L.720-10 du code de commerce, que lorsqu'un projet de création d'un magasin de commerce de détail est soumis à la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale, celle-ci doit être préalable à l'octroi du permis de construire, l'article L.720-5 du code de commerce soumettant à autorisation d'exploitation commerciale «1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, le 12 janvier 2000, la société TIMLE a déposé une demande de permis de construire concernant l'édification d'un bâtiment mixte de commerces et d'activités, sur des parcelles cadastrées Section BN n° 902,530 et 899 en partie, situées au lieu-dit «Le petit Cabriès Sud» sur le territoire de la COMMUNE DU THOLONET, ladite demande faisant état d'une surface de vente de 299,44 m, d'une surface d'activités de 208,85 m, de réserves d'une surface de 323,73 m ainsi que des locaux sociaux pour une surface de 70,94 m ; que le permis de construire sollicité lui a été délivré par le maire de la COMMUNE DU THOLONET le 24 mai 2000 ; que, le 31 août 2000, la société bénéficiaire a sollicité le transfert du permis en cause au profit de la société LIDL, le transfert étant autorisé par un arrêté municipal du 21 novembre 2000 ; que, les décisions de retrait susvisées en date des 10 avril 2001 et 13 avril 2001 ont été prises au motif que les autorisations des 24 mai et 21 novembre 2000 avaient été obtenues par fraude dès lors que les dossiers de demandes de permis avaient été présentés afin de faire apparaître une surface de vente inférieure au seuil de la saisine de la Commission Départementale d'Equipement Commercial (CDEC) ;

Considérant, en premier lieu, qu'il résulte de l'examen du plan de masse annexé à la demande de permis de construire ainsi que de la notice de sécurité que les locaux d'activités ne comportent pas d'accès sur

PERMIS DE CONSTRUIRE

la surface de vente dont ils sont séparés physiquement par des cloisons de type «placostyl coupe-feu 2 heures», dont la COMMUNE DU THOLONET n'établit pas qu'elles seraient aisément démontables ou amovibles ; qu'en outre, il résulte des mentions figurant dans la notice de sécurité que les locaux en cause, sont destinés à accueillir des activités de prestations de services n'accueillant pas du public ; qu'à cet égard, les intimées soutiennent, sans être ultérieurement contredites, que ces locaux accueilleront notamment des blanchisseries industrielles ou des ateliers de réparation de matériel électroménager intervenant comme sous-traitant de magasins de distribution et n'ont donc pas vocation à recevoir du public ; que, dans ces conditions, la COMMUNE DU THOLONET n'établit pas que les locaux en cause auraient dû être comptabilisés dans la surface de vente déclarée par la société pétitionnaire ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'il résulte également de l'examen du plan de masse annexé à la demande de permis de construire ainsi que de la notice de sécurité, que les surfaces affectées à un usage de réserve sont séparées de la surface de vente par le même type de cloisons, et comportent une seule ouverture, dite porte de distribution, servant, selon les déclarations non contestées des sociétés intimées, à l'approvisionnement des rayons ; que ces surfaces ouvrent sur l'extérieur sur un quai de déchargement et une rampe d'accès pour le dépôt des marchandises ; que, compte tenu de l'ensemble de leurs caractéristiques, la COMMUNE DU THOLONET n'établit pas que lesdites surfaces, nonobstant leur importance, ne constitueraient pas des réserves et auraient dû être comptabilisées dans les surfaces de vente ;

Considérant, en troisième lieu, que la COMMUNE DU THOLONET soutient, en versant aux débats un décompte des surfaces opéré par un géomètre-expert désigné par ses soins à partir des plans annexés à la demande de permis de construire, que la surface de vente ne serait pas de 299,44 m mais de 300,21 m, compte tenu de la prise en compte des surfaces des seuils des portes de l'accès extérieur, des sanitaires ainsi que de l'accès à la réserve ci-dessus évoquée ; que, toutefois, de telles surfaces, eu égard à leur nature non directement liée à la vente, ne devaient pas être intégrées à la surface de vente ; qu'à supposer que l'on puisse prendre en compte les surfaces des seuils des portes, les surfaces se rattachant à l'accès aux sanitaires ou celui donnant sur la réserve, ne peuvent être regardées, eu égard à la nature des locaux auxquels elles donnent accès comme des surfaces de vente ; qu'en outre, ainsi que le soutiennent les sociétés intimées, le géomètre mandaté par la commune n'a pas déduit, comme il aurait dû le faire, l'épaisseur des murs et des portes des accès en cause ; que, dans ces

PERMIS DE CONSTRUIRE

conditions, la surface de vente était, en toute hypothèse, inférieure au seuil de 300 m ;

Considérant, enfin, que la demande de permis de construire mentionnait l'ensemble des surfaces en cause et leur destination ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE DU THOLONET n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que la fraude qu'elle invoquait à l'encontre des autorisations des 24 mai et 21 novembre 2000 n'était pas établie ; que lesdites autorisations constituant, en l'absence de toute fraude, des décisions individuelles expresses créatrices de droit, le conseil municipal, qui, au demeurant n'était pas compétent pour prononcer ledit retrait, et le maire de la COMMUNE DU THOLONET ne pouvaient légalement procéder à leur retrait les 10 avril et 13 avril 2001, soit après l'expiration du délai de quatre mois courant de la date de leurs délivrances ; qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la circonstance, à la supposer établie, de l'absence d'affichage régulier sur le terrain du permis de construire du 24 mai 2000 est sans effet sur l'expiration du délai de retrait de droit commun qui était ouvert à l'autorité administrative compétente ;

Considérant, il est vrai que la COMMUNE DU THOLONET fait valoir, devant la Cour, que les autorisations délivrées étaient entachées d'illégalité au regard des dispositions de l'article NA-3 du règlement du plan d'occupation des sols (POS) de la commune ;

Considérant que l'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée est légalement justifiée par un motif, de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision ; qu'il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis d'apprécier s'il résulte de l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif ; que dans l'affirmative il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, en l'absence de fraude, les autorisations en litige, alors même qu'elles auraient été entachées d'illégalité, ne pouvaient plus faire l'objet d'un retrait à la date des 10 et 13 avril 2001, du fait de l'expiration du délai de retrait de quatre mois ; que, par suite, le motif invoqué devant le juge par la COMMUNE DU THOLONET n'est pas de nature à justifier légalement les décisions de retrait contestées ;

PERMIS DE CONSTRUIRE

Considérant qu'il résulte de ce qui vient d'être dit que la COMMUNE DU THOLONET n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par son jugement du 25 avril 2002, le Tribunal administratif de Marseille a annulé la délibération du conseil municipal de la COMMUNE DU THOLONET du 10 avril 2001 ainsi que l'arrêté municipal du 13 avril 2001 ; que doivent être rejetées, par voie de conséquence, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; qu'en revanche, il y a lieu, sur le fondement de ces dernières dispositions, de mettre à la charge de la COMMUNE DU THOLONET le paiement à la société TIMLE et à la société LIDL de la somme de 1.500 euros au titre des frais qu'elles ont exposés et non compris dans les dépenses ;

Décide :

Article 1er : La requête de la COMMUNE DU THOLONET est rejetée.

Article 2 : La COMMUNE DU THOLONET versera à la société TIMLE et à la société LIDL une somme de 1.500 euros (mille cinq cents euros) sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la COMMUNE DU THOLONET, à la société TIMLE, à la société LIDL, au préfet des Bouches-du-Rhône et au ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 02MA01226 du 29 juin 2006.

Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

LE JUGE REFUSE DE SUSPENDRE UN REFUS DE PERMIS POUR RÉNOVER UN BÂTIMENT DÉTRUIT DEPUIS QUINZE ANS

Vu la requête, enregistrée le 12 octobre 2005 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentée pour la SOCIETE LES TAMARINES, dont le siège est 68, rue Victor le Vigoureux, à Saint-Pierre de la Réunion (97410), représentée par son gérant en exercice, la SOCIETE DOMUS, dont le siège est Villa le Cabanon, à Carnoules (83660), représentée par son gérant en exercice et Mme Monique A, demeurant ... ; la SOCIETE LES TAMARINES et autres demandent au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'ordonnance du 23 septembre 2005 par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Nice a, sur le fondement de l'article L. 5223 du code de justice administrative, rejeté leur demande tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 6 janvier 2005 par lequel le maire de la commune de Saint-Raphaël a refusé de leur délivrer le permis de construire sollicité en vue de la réhabilitation d'une construction à usage d'habitation sise sur le terrain cadastré Section BM n° s 35 et 36, situé Pointe de Maubois, Quartier du Trayas, sur le territoire de la Commune de Saint-Raphaël ;

2°) d'enjoindre au maire de Saint-Raphaël de leur accorder le permis de construire sollicité dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la présente décision, sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Raphaël la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 7611 du code de justice administrative ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête ;

Considérant que, par une ordonnance du 13 juillet 2005, le juge des référés du tribunal administratif de Nice avait rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'arrêté en date du 6 janvier 2005 par lequel le maire de la commune de Saint-Raphaël a refusé de délivrer à la SOCIETE LES TAMARINES et autres le permis de construire qu'elles sollicitaient ;

PERMIS DE CONSTRUIRE

que s'il pouvait rejeter, par adoption des motifs de cette ordonnance, une seconde demande de suspension dudit arrêté ayant le même motif et reposant sur la même argumentation, il ne pouvait cependant se fonder, sans commettre d'erreur de droit, sur ce que cette première ordonnance de référé, du 13 juillet 2005, était devenue définitive et était revêtue de l'autorité de la chose jugée ; qu'en rejetant, pour ce motif, en application de l'article L. 5223 du code de justice administrative, la deuxième demande de suspension présentée par les requérantes, le juge des référés a donc commis une erreur de droit ; que, par suite, la SOCIETE LES TAMARINES et autres sont fondées à demander l'annulation de l'ordonnance attaquée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.8212 du code de justice administrative, le Conseil d'Etat, s'il prononce l'annulation d'une décision d'une juridiction administrative statuant en dernier ressort, peut « régler l'affaire au fond si l'intérêt d'une bonne administration de la justice le justifie » ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de régler l'affaire au titre de la procédure de référé engagée ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de Saint-Raphaël ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 5211 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 ;

Considérant que si la SOCIETE LES TAMARINES et autres soutiennent que l'urgence est caractérisée en l'espèce, dès lors, d'une part, que le bâtiment situé sur les parcelles dont elles sont propriétaires et pour la réfection duquel elles sollicitent le permis de construire litigieux est actuellement dépourvu de toiture et, de ce fait, soumis aux intempéries entraînant sa dégradation progressive et, d'autre part, que leur demande de permis est ancienne, il ressort des pièces du dossier qu'en admettant même, comme le soutiennent la SOCIETE LES TAMARINES et autres, que le bâtiment en cause était en bon état jusqu'à la survenance de l'incendie qui l'a partiellement détruit au début des années 1990 puis l'intervention de simulacres d'explosion qui, à l'occasion d'un tournage de film sur les lieux, ont accidentellement détruit le reste de l'habitation courant 1995-1996, les sinistres allégués sont anciens et ne sauraient, s'agissant d'une construction

PERMIS DE CONSTRUIRE

demeurée à l'état de ruine depuis au moins une dizaine d'années, caractériser une situation d'urgence justifiant la suspension de l'exécution de l'arrêté du 6 janvier 2005 par lequel le maire de Saint-Raphaël a refusé de délivrer le permis de construire sollicité ; que, par suite, la demande de la SOCIETE LES TAMARINES et autres doit être rejetée ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

Considérant que la présente décision, qui rejette les conclusions à fin d'annulation présentées par la SOCIETE LES TAMARINES et autres, n'appelle aucune mesure d'exécution ; que les conclusions à fin d'injonction doivent, par suite, être rejetées ;

Décide :

Article 1er : L'ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Nice en date du 23 septembre 2005 est annulée.

Article 2 : La demande présentée par la SOCIETE LES TAMARINES et autres devant le tribunal administratif de Nice est rejetée.

Article 3 : La SOCIETE LES TAMARINES, la SOCIETE DOMUS et Mme A verseront la somme de 3 000 euros à la commune de Saint-Raphaël en application des dispositions de l'article L. 7611 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la SOCIETE LES TAMARINES, à la SOCIETE DOMUS, à Mme Monique A et à la commune de Saint-Raphaël.

*RÉFÉRENCE : Conseil d'État n° 286105 du 30 juin 2006.
Urbanisme pratique n° 93 du 4 décembre 2006.*

RIEN N'EMPÊCHE LA COMMUNE DE FIXER DES RÈGLES DIFFÉRENTES DANS LE PLU POUR LES VOIES PUBLIQUES ET LES VOIES PRIVÉES

Vu la requête, enregistrée au greffe de la Cour le 1er juin 2004, et les mémoires complémentaires enregistrés les 18 juin 2004 et 6 octobre 2005, présentés pour M. François X élisant domicile ..., par Me Tadic, avocat ; M. X demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0200869 en date du 30 mars 2004 par lequel le Tribunal administratif de Strasbourg a rejeté sa requête tendant à l'annulation de la délibération du 28 janvier 2002 par laquelle le conseil municipal de Rixheim a approuvé la modification du plan d'occupation des sols de la commune ;

2°) d'annuler ladite délibération ainsi que, par voie d'exception d'illégalité, la délibération du 2 juillet 2001 prescrivant la modification du plan d'occupation des sols ;

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

Sur la légalité de la délibération attaquée :

En ce qui concerne la légalité externe :

Considérant que M. X, qui n'a fait valoir devant les premiers juges que des moyens de légalité interne, n'est pas recevable à invoquer pour la première fois en cause d'appel un moyen tiré de l'insuffisance de l'enquête publique, qui se rattache à la régularité de la procédure de modification du plan d'occupation des sols ;

En ce qui concerne la légalité interne :

Considérant, en premier lieu, que, par la délibération attaquée en date du 28 janvier 2002, le conseil municipal de Rixheim a

approuvé la modification apportée au plan d'occupation des sols de la commune visant à supprimer l'obligation de création d'une aire de retournement pour les véhicules à l'extrémité des impasses privées ; que c'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont écarté comme inopérant à l'encontre de ladite délibération le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, en vertu desquelles le permis de construire peut être refusé sur des terrains dont les caractéristiques des voies de desserte rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie ; que le requérant n'est, par ailleurs, par fondé à soutenir qu'il résulterait de la combinaison des articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-12 du code de l'urbanisme que les plans locaux d'urbanisme devraient obligatoirement comporter une disposition prévoyant que les voies privées en impasse soient dotées d'une aire de retournement permettant notamment les manoeuvres des véhicules de lutte contre l'incendie ;

Considérant, en deuxième lieu, que si la modification litigieuse du plan d'occupation des sols a pour effet de supprimer l'obligation d'aménagement d'une aire de retournement pour véhicules dans la partie terminale des voies privées en impasse, alors qu'une telle obligation subsiste pour les voies publiques en impasse, cette différence de traitement est justifiée par le fait que, contrairement à celles-ci, les accès privés ne sont pas desservis par les engins des services publics utilisés à fréquence régulière pour la collecte des ordures ménagères, le déneigement et le balayage des voies ; qu'ainsi, le moyen tiré d'une discrimination illégalement instaurée par la modification en cause doit être écarté ;

Considérant, en dernier lieu, que la circonstance que la modification d'un plan d'occupation des sols aurait pour effet de rendre possible la délivrance d'un permis de construire pour la réalisation d'une construction autorisée par des permis ayant fait l'objet d'une décision d'annulation de la part de la juridiction administrative n'est de nature à entacher cette modification de détournement de pouvoir que s'il ressort des pièces du dossier que l'autorité administrative a introduit celle-ci à seule fin de régulariser la construction litigieuse et n'a poursuivi aucun but d'intérêt général ;

Considérant que si M. X soutient que la modification susrappelée du plan d'occupation des sols de Rixheim aurait pour seul objet de priver d'effet l'annulation à sa demande du permis de construire délivré à M. Y et à Mme Z par jugement du Tribunal administratif de Strasbourg en date du 18 juin 1997 confirmé par arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy en date du 18 janvier 2001 pour méconnaissance de l'article UC3 du plan d'occupation des sols, qui prescrivait alors, sans distinguer entre les

voies publiques et privées, que les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, il résulte des pièces du dossier que la modification litigieuse, dont il est établi, contrairement à ce que soutient le requérant, qu'elle conduit à régulariser l'absence d'aires de retournement dans un nombre non négligeable d'impasses privées et non uniquement pour celle en cause dans les décisions juridictionnelles susrappelées, s'inscrit dans la volonté de la commune de densifier le tissu urbain dans la partie agglomérée et poursuit ainsi un but d'intérêt général ; qu'il est au surplus constant que la suppression de cette obligation, qui n'avait, au demeurant, jamais été instaurée pour la zone UA sans qu'il ressorte des pièces du dossier que ceci ait engendré d'insurmontables difficultés d'accès, est étendue par la modification litigieuse à l'ensemble des zones urbaines ; qu'ainsi le moyen doit être écarté ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Strasbourg a rejeté sa requête tendant à l'annulation de la délibération du 28 janvier 2002 du conseil municipal de Rixheim ;

Décide :

Article 1er : La requête de M. X est rejetée.

Article 2 : M. X versera à la commune de Rixheim une somme de 1 000 euros (mille euros) au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. François X et à la commune de Rixheim.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 04NC00472 du 11 mai 2006.*

Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

**UN TERRAIN SITUÉ À 100 MÈTRES DES CANALISATIONS
EST DESSERVI PAR LES RÉSEAUX**

Vu la requête, enregistrée le 15 janvier 2003, présentée pour M. et Mme Paul X, élisant domicile ..., par Me Esclapez ; M. et Mme X demandent à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 98-4730 en date du 7 novembre 2002 par lequel le Tribunal administratif de Nice a rejeté leur demande tendant à la condamnation de la commune de Gonfaron à leur payer la somme de 135.000 francs en réparation des préjudices qu'ils estiment avoir subis pour la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif ;

2°) de condamner la commune de Gonfaron à leur payer la somme de 20.580,62 euros à titre de réparation desdits préjudices ;

3°) de condamner la commune de Gonfaron à leur payer la somme de 2.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que, par jugement en date du 7 novembre 2002 le Tribunal administratif de Nice a rejeté la demande de M. et Mme X tendant à la condamnation de la commune de Gonfaron à leur verser la somme de 135.000 francs (20.580,62 euros) en réparation des préjudices qu'ils estiment avoir subis du fait des renseignements erronés figurant sur le certificat d'urbanisme positif, délivré le 21 mai 1996 par le maire de Gonfaron, et qui indiquait que la parcelle qu'ils avaient acquise pour moitié était desservie de manière suffisante par tous les réseaux ; que M. et Mme X relèvent appel de ce jugement ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date du certificat d'urbanisme délivré : « Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus et sous réserve de l'appli-

VOIRIE

cation éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut : a) Etre affecté à la construction ; b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée (...) » ;

Considérant que le certificat d'urbanisme délivré le 21 mai 1996 mentionnait que le terrain acquis par les époux X était desservi par la voirie et les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité d'une capacité suffisante et qu'il prescrivait que « les travaux de branchement seront réalisés aux frais du demandeur et sous le contrôle des services publics intéressés » ;

Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier que la parcelle sur laquelle M. et Mme X envisageaient de construire une maison d'habitation est située en zone UC, zone urbaine périphérique à faible densité, au plan d'occupation des sols de la commune de Gonfaron ; que le terrain d'assiette se trouve respectivement à 55 mètres du point d'arrivée du réseau public de distribution d'eau et à 100 mètres du réseau d'assainissement ; que, compte tenu de ces distances, nonobstant la circonstance que M. et Mme X aient dû acquérir de leurs voisins une servitude de passage permettant le branchement de leur propriété au réseau public de distribution d'eau, ledit terrain doit être regardé comme étant desservi par ces réseaux, quand bien même les requérants ont fait le choix d'un assainissement individuel ; que, dans ces conditions, le maire de Gonfaron n'a commis aucune faute en délivrant à M. et Mme X un certificat d'urbanisme positif indiquant que leur parcelle était desservie par les réseaux publics d'eau et d'assainissement ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. et Mme X ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nice a rejeté leur demande indemnitaire ; que, par voie de conséquence doivent être rejetées leurs conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; qu'en revanche, il a lieu, sur le fondement de ces dernières dispositions, de mettre à la charge de M. et Mme X le paiement à la commune de Gonfaron de la somme de 1.500 euros au titre des frais que celle-ci a exposés et non compris dans les dépens ;

Décide :

Article 1e : La requête de M. et Mme X est rejetée.

Article 2 : M. et Mme X verseront à la commune de Gonfaron une somme de 1.500 euros (mille cinq cent euros) en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. et Mme X, à la commune de Gonfaron et ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 03MA00067 du 29 juin 2006.

Urbanisme pratique n° 92 du 16 novembre 2006.

***LE MAIRE NE PEUT PAS AUTORISER DES TRAVAUX SUR
UNE ROUTE DÉPARTEMENTALE MÊME SI ELLE TRAVER-
SE SA COMMUNE***

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 11 mars et 8 juillet 2004 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour le DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE, représenté par le président du conseil général en exercice domicilié en cette qualité au 48, rue du Sergent Blondau à Nancy (54035, cedex) ; le DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt du 22 janvier 2004 de la cour administrative d'appel de Nancy en tant qu'il a rejeté sa requête tendant à l'annulation de l'article 1er du jugement du 7 septembre 1999 du tribunal administratif de Nancy annulant l'arrêté du 21 avril 1998 du président du conseil général refusant d'autoriser M. Bouchaïb A à abaisser la bordure du trottoir au droit de son immeuble sis ... à Saulnes ;

2°) statuant au fond, d'annuler l'article 1er du jugement du tribunal administratif et de rejeter la demande présentée en première instance par M. A ;

3°) de mettre à la charge de M. A la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 7611 du code de justice administrative ;

.....
Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête ;

Considérant que l'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée, est légalement justifiée par un motif de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision ; qu'il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis

d'apprécier s'il résulte de l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif ; que, dans l'affirmative, il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué ;

Considérant que, par arrêté du 21 avril 1998, le président du conseil général du DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE a refusé d'accorder à M. A une permission de voirie en vue de réaliser des travaux d'abaissement de la bordure de trottoir au droit de sa propriété sise... à Saulnes en bordure d'une route départementale ;

Considérant qu'à la suite de l'annulation de cet arrêté par l'article 1er d'un jugement du 7 septembre 1999 du tribunal administratif de Nancy, le DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE a invoqué devant la cour administrative d'appel de Nancy, par un mémoire communiqué à M. A, un motif tiré de ce que la sécurité du trafic routier justifiait le refus de permission de voirie ; qu'en s'abstenant de rechercher si ce motif pouvait justifier légalement ce refus, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de droit ; que, dès lors, le département est fondé à demander l'annulation de cet arrêt en tant qu'il a rejeté l'appel qu'il avait formé contre l'article 1er du jugement du tribunal administratif de Nancy annulant l'arrêté précité du 21 avril 1998 du président du conseil général de MeurtheetMoselle refusant d'accorder à M. A ladite permission de voirie ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L. 8212 du code de justice administrative, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler l'affaire au fond ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 22131 du code général des collectivités territoriales : « Le maire exerce la police de la circulation sur les routes nationales, les routes départementales et les voies de communication à l'intérieur des agglomérations » et qu'aux termes de l'article L. 32214 du même code : « Le président du conseil général gère le domaine du département. A ce titre, il exerce les pouvoirs de police afférents à cette gestion, notamment en ce qui concerne la circulation sur ce domaine, sous réserve des attributions dévolues au maire » ; que, même à l'intérieur d'une agglomération, les permissions de voirie sur le domaine public départemental n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 22131 et relèvent, en vertu de l'article L. 32214, de la seule compétence du président du conseil général ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le président du conseil général n'était pas lié par l'avis défavorable, fondé sur un motif tiré de la sécurité du trafic routier, émis le 27 mars 1998 par le maire de

VOIRIE

Saulnes sur la demande de permission de voirie présentée par M. A en vue de réaliser des travaux d'abaissement du trottoir au droit de sa propriété sise ..., en bordure d'une route départementale ; que, toutefois, il y a lieu de rechercher si, comme le soutient le département, le refus de permission de voirie opposé à cette demande par l'arrêté du président du conseil général du 21 avril 1998 était justifié par un motif tiré de la sécurité du trafic routier ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'importance du nombre de véhicules, notamment de camions, qui empruntaient quotidiennement la rue de Longwy ainsi que la situation, dans une courbe de cette rue dotée d'un trottoir étroit, de l'immeuble appartenant à M. A, justifiaient, pour le motif de sécurité du trafic routier invoqué, le refus de permission de voirie ; qu'il résulte de l'instruction que le président du conseil général aurait pris la même décision même en l'absence du motif de compétence liée primitivement invoqué ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que c'est à tort que, pour annuler l'arrêté attaqué, le tribunal administratif s'est fondé sur l'erreur de droit commise par le président du conseil général concernant l'étendue de sa compétence ;

Considérant toutefois qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner l'autre moyen soulevé par M. A devant le tribunal administratif de Nancy ;

Considérant que, à supposer même que d'autres riverains de la rue de Longwy auraient obtenu une permission de voirie pour des travaux de même nature que ceux projetés par M. A, celui-ci, en raison de la situation particulière de sa propriété située dans une courbe de cette rue, n'est, en tout état de cause, pas fondé à invoquer une méconnaissance du principe d'égalité ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE est fondé à soutenir que c'est à tort que, par l'article 1er du jugement attaqué, le tribunal administratif de Nancy a annulé l'arrêté du président de son conseil général du 21 avril 1998 ; que doivent être rejetées par voie de conséquence les conclusions présentées par M. A devant le tribunal administratif de Nancy et la cour administrative d'appel de Nancy tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 7611 du code de justice administrative ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de M. A la somme que le DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE demande au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

Décide :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 22 janvier 2004, en tant qu'il a rejeté la requête d'appel du DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE, et l'article 1er du jugement du tribunal administratif de Nancy du 7 septembre 1999 sont annulés.

Article 2 : La demande présentée par M. A devant le tribunal administratif de Nancy, en tant qu'elle tend à l'annulation de l'arrêt du 21 avril 1998 du président du conseil général du DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE, ainsi que ses conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 7611 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête du DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE est rejeté.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE, à M. Bouchaïb A, à la commune de Saulnes et au ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire.

*RÉFÉRENCE : Conseil d'État n° 265453 du 15 novembre 2006.
Urbanisme pratique n° 93 du 4 décembre 2006.*

DOMAINE

LE MAIRE PEUT METTRE EN DEMEURE UN RIVERAIN DE RETIRER DES PAVÉS QUI EMPIÈTENT SUR LE DOMAINE PUBLIC

Vu la requête, enregistrée le 21 février 2000 au greffe de la Cour, présentée pour M. Alain X, élisant domicile ..., par Me Mulet ;

M. X demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 97-411 du 21 décembre 1999 par lequel le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 10 septembre 1996 par lequel le maire de Justine-Herbigny l'a mis en demeure de cesser les travaux entrepris par lui sur le domaine public en bordure de sa propriété et de remettre les lieux en état, sous peine de poursuites judiciaires ;

2°) d'annuler ledit arrêté ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Justine-Herbigny une somme de 5 000 F (762,25) au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Sur la régularité de la procédure de première instance :

Considérant que, par délibération du 2 juin 1997, le conseil municipal de Justine-Herbigny (Ardennes) a habilité le maire à défendre à l'instance introduite devant le tribunal administratif par M. X et a désigné la Société d'avocats inter-barreaux de Châlons-en-Champagne à l'effet de représenter les intérêts de la commune ; qu'il est constant que la commune a été représentée par cette Société d'avocats ; que le requérant ne saurait sérieusement soutenir que ladite commune n'aurait pas été régulièrement représentée devant le tribunal au motif que l'un des trois mémoires produits par celle-ci a été rédigé par l'avocat commis par ladite société non à son siège de Châlons-en-Champagne, mais à Epernay, où se situe l'un de ses établissements ;

Sur la légalité de la décision attaquée :

Considérant que, par l'arrêté attaqué en date du 10 septembre 1996, le maire de Justine-Herbigny, indiquant agir sur le fondement du code de la voirie routière, et notamment son article R. 116-2, a, au motif que la pose de pavés auto-blocants effectuée sans autorisation par M. X empiétait sur le domaine public communal et était de nature à porter atteinte à la sécurité des usagers, mis en demeure l'intéressé de cesser immédiatement les travaux entrepris en bordure de sa propriété, de démonter les pavés posés sur le domaine public et de remettre le terrain dans son état antérieur ;

Considérant, en premier lieu, qu'il résulte du plan de situation dressé par le géomètre-expert par rapport aux limites cadastrales que la surface pavée posée par M. X empiète sensiblement sur la voie publique communale ; que le requérant, qui ne saurait par ailleurs sérieusement faire valoir simultanément qu'un tel grief serait infondé et qu'il ne revendique pas l'appartenance des surfaces litigieuses, n'apporte aucun élément allant à l'encontre de ce constat, et ne prouve pas davantage le bien-fondé de ses allégations selon lesquelles le maire l'aurait autorisé à effectuer lesdits travaux ;

Considérant, en deuxième lieu, que M. X ne saurait utilement contester ni la réalité de l'atteinte à la sécurité des usagers de l'ouvrage routier, dès lors que le motif tiré de l'empiètement sur le domaine public routier est à lui seul de nature à justifier la décision attaquée, et que ce premier motif revêt ainsi un caractère surabondant ; que le requérant ne saurait davantage critiquer l'argumentation soulevée en défense par la commune selon laquelle les travaux entrepris constitueraient un obstacle à l'entretien des canalisations enterrées de distribution d'eau, dès lors que la décision litigieuse ne repose pas sur un tel motif ;

Considérant, en dernier lieu, que le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a rejeté sa requête tendant à l'annulation de la décision susrappelée du maire de Justine-Herbigny ;

Sur les conclusions en dommages et intérêts pour procédure abusive :

Considérant que la commune de Justine-Herbigny, qui n'est au demeurant pas recevable à former de telles conclusions dans une instance en annulation pour excès de pouvoir, ne fait valoir aucun préjudice

DOMAINE

propre qui serait résulté pour elle de l'appel introduit par M. X ; qu'il s'ensuit que ses conclusions tendant à ce que celui-ci soit condamné à lui verser la somme de 10 000 F (1524,49 euros) à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée ne peuvent être accueillies ;

Décide :

Article 1er : La requête de M. X est rejetée ainsi que les conclusions indemnitaires de la commune de Justine-Herbigny.

Article 2 : M. X versera une somme de 1 000 (mille euros) à la commune de Justine-Herbigny au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Alain X et à la commune de Justine-Herbigny.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 00NC00243 du 11 mai 2006.*

Urbanisme pratique n° 92 du 16 novembre 2006.

SI LA COMMUNE EST À L'ORIGINE D'UNE CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME, ELLE POURRA ÊTRE POURSUIVIE

Vu la requête, enregistrée le 28 mars 2002, présentée pour Mme Dominique X, demeurant ..., par la SCP Pielberg Butruille ; Mme X demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0001995 du 22 novembre 2001 par lequel le Tribunal administratif de Poitiers l'a condamnée, sur déféré du préfet de Charente maritime à payer une amende de 1 000 F, et à remettre en état les lieux dans un délai d'un mois sous astreinte de 100 F par jour de retard ;

2°) de prononcer sa relaxe ;

3°) de condamner l'Etat à lui verser une somme de 1 270 euros au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant que Mme X, gérante de la SARL « Orgares-tor » exploitant un bar-restaurant sur la plage de Vallières de la commune de Saint Georges de Didonne, qui a fait l'objet le 19 avril 2000 d'un procès-verbal de contravention de grande voirie, demande l'annulation du jugement du 22 novembre 2001 par lequel le Tribunal administratif de Poitiers, sur déféré du préfet de Charente maritime, l'a condamnée à payer une amende de 1 000 F et à remettre en état les lieux dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement, sous astreinte de 100 F par jour de retard passé ce délai ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens :

Considérant que la personne qui peut être poursuivie pour contravention de grande voirie est, soit celle qui a commis ou pour le compte de laquelle a été commise l'action qui est à l'origine de l'infraction, soit celle sous la garde de laquelle se trouvait la chose qui a été la cause du dommage ; que les travaux de reconstruction de la terrasse du restaurant

DOMAINE

exploitée par la SARL « Orgarestor » détruite à la suite de la tempête de décembre 1999 ont été réalisés et financés par la commune de Saint Georges de Didonne, concessionnaire des plages situées sur son territoire ; qu'il n'est pas contesté que la SARL « Orgarestor » n'est pas intervenue dans la réalisation des travaux ; que la terrasse a été reconstruite pour le compte de l'Etat, propriétaire des constructions édifiées sur le domaine public maritime aux termes de l'article 10 du contrat de concession ; que la gérante de la SARL ne peut être tenue pour l'auteur de la contravention de grande voirie causée par la reconstruction de la terrasse ; que par suite, elle doit être relaxée des fins de la poursuite ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme X est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Poitiers l'a condamnée à payer une amende de 1 000 F et à remettre en état les lieux ;

Décide :

Article 1er : Le jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 22 novembre 2001 est annulé.

Article 2 : Mme X est relaxée des fins de la poursuite en contravention de grande voirie engagée contre elle.

Article 3 : L'Etat versera à Mme X une somme de 1 270 euros au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 02BX00570 du 18 mai 2006.

Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

UN LOCAL QUI ABRITE LES ACTIVITÉS D'UN CLUB DE LOISIRS N'EST PLUS AFFECTÉ À UN SERVICE PUBLIC

Vu la requête, enregistrée le 26 juillet 2004, présentée par M. Henri X, avocat, élisant domicile ... ;

M. X demande à la Cour :

1°) - d'annuler le jugement n° 031295 du 20 avril 2000 par lequel le Tribunal administratif de Nancy a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la délibération du 3 juillet 2003 en tant que le conseil municipal de Saulxures-les-Nancy a constaté la désaffectation du bâtiment sis ..., a prononcé sa sortie du domaine public et son incorporation au domaine privé de la commune, a accepté de le vendre à M. Y au prix de 140 000 euros et a autorisé le maire à procéder aux opérations de vente ;

2°) - d'annuler, pour excès de pouvoir, ladite délibération ;

3°) - d'annuler sa condamnation par le Tribunal à payer à la commune de Saulxures-les-Nancy la somme de 450 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

.....

Considérant en premier lieu qu'au soutien de sa critique du jugement, M. X reprend l'argumentation présentée en première instance, tirée du vice de procédure dont serait entachée la délibération attaquée ; que toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que les premiers juges auraient, par les motifs qu'ils ont retenus et qu'il y a lieu d'adopter, commis une erreur en écartant ce moyen ;

Considérant en second lieu qu'il ressort des pièces du dossier que l'immeuble sis ... à Saulxures-les-Nancy, qui n'est plus utilisé en tant que mairie depuis de nombreuses années, n'est plus affecté à l'usage du public ; que si des locaux à l'arrière du bâtiment accueillent, sans aménagement particulier, quelques heures par semaine un club de loisirs, ledit immeuble ne peut être considéré comme étant affecté à un service public ; que si M. X conteste la vétusté du bâtiment et notamment la réalité de l'avis donné

DOMAINE

par la commission de sécurité, de telles considérations sont sans incidence sur l'affectation ou non dudit bien au service public ; que dans ces conditions, la délibération du conseil municipal de Saulxures-les-Nancy prononçant le déclassement de l'immeuble sis ... du domaine public communal, son incorporation au domaine privé et autorisant sa vente à M. Y, n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation ;

Considérant enfin que M. X ne démontre pas qu'il aurait été équitable de laisser à la charge de la commune de Saulxures-les-Nancy les frais engagés par elle et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X, n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nancy a, d'une part, rejeté sa demande tendant à l'annulation de la délibération du 3 juillet 2003 en tant que le conseil municipal de Saulxures-les-Nancy a constaté la désaffectation du bâtiment sis ..., a prononcé sa sortie du domaine public et son incorporation au domaine privé de la commune, a accepté de le vendre à M. Y au prix de 140 000 euros et a autorisé le maire à procéder aux opérations de vente, et d'autre part, l'a condamné à payer à la commune de Saulxures-les-Nancy la somme de 450 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Décide :

Article 1er : La requête de M. X est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à M. Henri X et à la commune de Saulxures-les-Nancy.

RÉFÉRENCE : *Cour Administrative d'Appel de Nancy n° 04NC00690 du 11 mai 2006.*

Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

***UN AGRICULTEUR QUI A ÉDIFIÉ IRRÉGULIÈREMENT
SON BÂTIMENT AGRICOLE NE PEUT PAS ENSUITE INVO-
QUER LA RÈGLE DE DISTANCE MINIMALE***

Vu, enregistrés au greffe de la Cour les 24 janvier et 3 mars 2003 sous le n° 03BX00174 le recours et le mémoire complémentaire présentés par le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT ; le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement du 21 novembre 2002 par lequel le Tribunal administratif de Poitiers a, sur demande de M. X et du G.A.E.C. Mongazon, annulé l'arrêté du 16 juillet 2001 par lequel le maire de Clessé a, au nom de l'Etat, délivré à M. Y un permis de construire à l'effet de réhabiliter à usage d'habitation un immeuble situé au lieu-dit « Le Peu », ensemble les décisions rejetant implicitement les recours gracieux de M. Y ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. X et le G.A.E.C. Mongazon devant le Tribunal administratif de Poitiers ;

Considérant que, par arrêté du 16 juillet 2001, le maire de la commune de Clessé a, au nom de l'Etat, accordé à M. Stéphane Y un permis de construire en vue de la réhabilitation en maison d'habitation d'un bâtiment agricole situé sur une parcelle cadastrée section BD n° 158 au lieu-dit « Le Peu » ; que, par jugement du 21 novembre 2002, le Tribunal administratif de Poitiers a, sur demande de M. Claude X et du G.A.E.C. de Mongazon, annulé cet arrêté aux motifs que le permis de construire a été accordé en violation de l'article L. 111-3 du code rural, que le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant un permis dans un hameau jusque là exclusivement consacré à l'agriculture et que ledit hameau, n'étant pas situé dans une des parties actuellement urbanisées de la commune, et la transformation d'une grange ne pouvant pas être regardée comme une adaptation ou une réfection d'une construction existante, le maire avait méconnu les dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ; que le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT interjette appel de ce jugement ;

AGRICULTURE

Sur la régularité du jugement :

Considérant qu'en relevant que le hameau n'était pas situé dans une des parties actuellement urbanisées de la commune, les premiers juges ont suffisamment motivé leur jugement sur ce point dès lors que cette localisation, au sens des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, n'était pas discutée par l'administration ; que le jugement attaqué n'est, dès lors, pas entaché d'irrégularité ;

Sur la légalité de l'arrêté du 16 juillet 2001 :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme issu de l'article 37 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 : « Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier » ; qu'en vertu de ces dispositions il appartient au juge d'appel, saisi d'un jugement par lequel un tribunal administratif a prononcé l'annulation d'un permis de construire en retenant plusieurs moyens, de se prononcer sur le bien-fondé de tous les moyens d'annulation retenus au soutien de leur décision par les premiers juges et d'apprécier si l'un au moins de ces moyens justifie la solution d'annulation ; que, dans ce cas, le juge d'appel n'a pas à examiner les autres moyens de première instance ; que dans le cas où il estime en revanche qu'aucun des moyens retenus par le tribunal administratif n'est fondé, le juge d'appel, saisi par l'effet dévolutif des autres moyens de première instance, examine ces moyens ; qu'il lui appartient de les écarter si aucun d'entre eux n'est fondé et, à l'inverse, en application des dispositions précitées de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, de se prononcer, si un ou plusieurs d'entre eux lui paraissent fondés, sur l'ensemble de ceux qu'il estime, en l'état du dossier, de nature à confirmer, par d'autres motifs, l'annulation prononcée par les premiers juges ;

En ce qui concerne la violation de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme : « En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : 1° L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes () » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la construction projetée par M. Y ne prévoit pas d'élever le bâtiment d'origine et n'emporte pas d'augmentation de la surface hors oeuvre brute ; que le projet n'a pas pour effet de modifier substantiellement l'aspect extérieur du bâtiment existant ; qu'ainsi et nonobstant la circonstance qu'il y ait changement de destination de l'immeuble, le projet doit être regardé comme ayant pour objet l'adaptation et la réfection d'une construction existante au sens des dispositions précitées ; qu'il en résulte que c'est à tort que le Tribunal administratif de Poitiers a estimé que le maire de la commune de Clessé avait accordé le permis attaqué en violation des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne la violation de l'article L. 111-3 du code rural :

Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes » ; que l'exigence d'éloignement résultant de ces dispositions ne s'applique que pour des bâtiments agricoles régulièrement édifiés et exploités ;

Considérant que les premiers juges ont estimé que le permis de construire délivré à M. Y avait été accordé en méconnaissance de ces dispositions dès lors que l'arrêté du préfet des Deux-Sèvres en date du 25 juillet 1995 fixant les prescriptions générales applicables aux élevages de vaches nourrices faisaient obstacle à ce que la construction à usage d'habitation envisagée par M. Y soit implantée à moins de cinquante mètres du bâtiment agricole A utilisé, pour partie, par le G.A.E.C. Mongazon comme hangar de vêlage ; qu'il ressort des pièces du dossier que ce bâtiment agricole a été édifié sans permis et est utilisé pour le vêlage en infraction avec la déclaration faite en 1997, au titre des installations classées, par le G.A.E.C. Mongazon qui le réservait au stockage du fourrage et de matériel agricole ; qu'ainsi c'est à tort que le Tribunal administratif de Poitiers a estimé que le permis de construire litigieux a été accordé en violation des dispositions de l'article L. 111-3 du code rural ;

En ce qui concerne la violation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

AGRICULTURE

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » ;

Considérant qu'eu égard à l'irrégularité de la construction et de l'utilisation du bâtiment d'exploitation agricole situé à moins de cinquante mètres de la construction de M. Y, le maire de la commune de Clessé n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet de Y n'était pas de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques ; que c'est, dès lors, à tort que le Tribunal administratif de Poitiers a estimé que le permis de construire litigieux avait été accordé en violation des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Poitiers a annulé l'arrêté du 16 juillet 2001 par lequel le maire de Clessé a, au nom de l'Etat, délivré à M. Y un permis de construire à l'effet de réhabiliter à usage d'habitation un immeuble situé au lieu-dit « Le Peu », ensemble les décisions rejetant implicitement les recours gracieux de M. Y ;

Décide :

Article 1er : Le jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 21 novembre 2002 est annulé.

Article 2 : La demande présentée par M. X et le G.A.E.C. Mongazon devant le Tribunal administratif de Poitiers et leurs conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 03BX00174 du 4 mai 2006.

Urbanisme pratique n°92 du 16 novembre 2006.

CERTIFICAT D'URBANISME

LE MAIRE PEUT REFUSER TOUTE CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN PROCHE D'UNE FORÊT SOUMIS À DES VENTS VIOLENTS POUR ÉVITER LES RISQUES D'INCENDIE

Vu la requête transmise par télécopie , enregistrée le 17 février 2004, présentée pour M. Michel X, élisant domicile ..., par Me Guin, avocat ;

M. X demande à la Cour :

1°/ d'annuler le jugement n° 00-2370 en date du 4 décembre 2003 par lequel le Tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à l'annulation du certificat d'urbanisme négatif qui lui a été délivré le 13 décembre 1999 par le maire de la commune de Villelaure, ensemble la décision de rejet de son recours gracieux ;

2°/ de faire droit à sa demande de première instance ;

3°/ d'enjoindre au maire de la commune de Villelaure de statuer à nouveau sur sa demande dans un délai d'un mois ;

.....

Considérant que M. X, propriétaire d'une parcelle, d'une superficie de 2.300 m, cadastrée n° A 0667, située Vallon de Callier à Ansois sise sur le territoire de la commune de Villelaure, a sollicité, le 26 octobre 1999, un certificat d'urbanisme en vue de savoir si ledit terrain était constructible ; que, le 13 décembre 1999, le maire de la commune de Villelaure lui a délivré un certificat d'urbanisme négatif selon lequel son terrain était inconstructible aux motifs d'une part que ladite parcelle était située en zone Ndf où seules les constructions nécessaires à l'entretien du site et à l'exploitation pastorale peuvent être admises, sauf cas particuliers d'extension autorisée d'une habitation existante et d'autre part que toute construction serait susceptible de porter atteinte à la sécurité publique au regard des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ; que M. X relève appel du jugement susvisé en date du 4 décembre 2003 par lequel le Tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande tendant à l'annulation du certificat d'urbanisme négatif du 13 décembre 1999 précité ;

CERTIFICAT D'URBANISME

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non recevoir opposée à la requête par la commune de Villelaure

Considérant, en premier lieu, que, pour contester le certificat d'urbanisme en litige, M. X soutient, par voie d'exception, que le classement de son terrain en zone ND serait entaché d'une erreur de fait, d'une erreur manifeste d'appréciation et ne répondrait pas à un objectif d'intérêt général en matière d'urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme alors applicable : I. - Les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles. / Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-21 sont : / ... 2. Les zones naturelles, équipées ou non, dans lesquelles les règles et coefficients mentionnés ci-dessus peuvent exprimer l'interdiction de construire. / Ces zones naturelles comprennent en tant que de besoin : / ...d) Les zones, dites Zones ND, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels... ;

Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le classement du terrain en cause résulte du plan d'occupation des sols (POS) de la commune, tel que modifié le 26 juin 1996, afin de prendre en compte le Projet d'Intérêt Général (PIG) relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêt dans le massif du Lubéron du 20 novembre 1990 ; que cette parcelle est classée en zone NDf, définie par le règlement applicable à la zone ND comme des zones naturelles à protéger soumises à des risques de feux de forêt dans lesquelles l'aléa incendie est très fort ; qu'à cet égard, il résulte de l'avis défavorable émis par le service départemental d'incendie et de secours sur une précédente demande de certificat d'urbanisme déposée par M. X, dont l'intéressé ne conteste pas les mentions, que le terrain en cause est soumis aux vents dominants et présente une forte sensibilité au risque d'incendie ;

Considérant, d'autre part, qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment du document graphique produit en appel par la commune de Villelaure, qui permet d'apprécier la situation réelle de la parcelle cadastrée A 667, que ce terrain, est situé entre deux zones boisées naturelles, vierges de toute construction et que, s'il comporte à proximité deux constructions, il est séparé par une voie communale de la zone plus urbanisée de la commune située en aval ; qu'il suit de là que, en dépit des déboisements effectués sur la parcelle en cause par l'intéressé, de l'existence de deux constructions dans sa proximité, et alors même qu'elle serait desservie par les équipements publics, cette parcelle devait être regardée

CERTIFICAT D'URBANISME

comme faisant partie intégrante du massif forestier comme l'ont à bon droit estimé les premiers juges, et alors qu'il n'est pas établi qu'ils auraient été abusé par les erreurs entachant les documents produits en première instance par la commune ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les auteurs du plan d'occupation des sols n'ont pas commis d'erreur de fait ou d'erreur manifeste dans l'appréciation à laquelle ils se sont livrés pour établir le zonage contesté, tant en raison des risques auxquels le terrain d'assiette était exposé qu'au regard de sa situation dans une zone à dominante naturelle ; que, contrairement à ce que soutient l'appelant, ledit classement répond à un objectif d'intérêt général en matière d'urbanisme ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors applicable : «Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut : a) Etre affecté à la construction... Lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative...» ; qu'aux termes de l'article R.111-2 du même code : «Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.» ;

Considérant qu'eu égard à sa localisation dans une zone qui était soumise à un risque d'incendie d'aléa très fort et de son exposition aux vents dominants, le maire était tenu, comme il l'a fait, par la décision contestée, de délivrer un certificat d'urbanisme négatif ; que, par suite, les moyens tirés de ce que ladite décision porterait atteinte aux droits attachés au droit de propriété et méconnaîtrait ainsi la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen ainsi que les stipulations de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales sont, en tout état de cause, inopérants ;

Considérant qu'il résulte de ce qui vient d'être dit que M. X n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par son jugement du 4 décembre 2003, le tribunal administratif a rejeté sa demande tendant à l'annulation du certificat d'urbanisme négatif du 13 décembre 1999 ; que,

CERTIFICAT D'URBANISME

doivent être rejetées, par voie de conséquence, tant ses conclusions tendant à ce que la Cour enjoigne au maire de la commune de Villelaure de statuer à nouveau sur sa demande que ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; qu'en revanche, il y a lieu, sur le fondement de ces dernières dispositions, de mettre à la charge de M. X le paiement à la commune de Villelaure de la somme de 1.000 euros qu'elle réclame au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens ;

Décide :

Article 1er : La requête de M. X est rejetée.

Article 2 : M. X versera à la commune de Villelaure une somme de 1.000 euros (mille euros) sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. X, à la commune de Villelaure et au ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Marseille n° 04MA00335 du 29 juin 2006.

Urbanisme pratique n°93 du 4 décembre 2006.

FAUTE D'ACTE JURISDICTIVE CONSTATANT UNE MODIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ, LA RÉVISION CADASTRALE DOIT TENIR COMPTE UNIQUEMENT DES LIMITES ACTUELLES

Vu la requête, enregistrée le 12 avril 2000, présentée pour Mme Agnès Marguerite, domiciliée ..., par la SCP Moins, avocat au barreau d'Aurillac ;

Mme demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 9800980 du 28 décembre 1999 par lequel le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision notifiée, par lettre du 22 juin 1998, par le directeur des services fiscaux du Cantal, et refusant de rectifier le cadastre de la commune de Yolet en intégrant dans la parcelle n° 339 section B la superficie de terrain située au sud de cette parcelle sur une longueur de 30 mètres ;

2°) d'annuler pour excès de pouvoir ladite décision ;

3°) subsidiairement, d'ordonner une expertise en vue de déterminer les limites de cette parcelle et son propriétaire apparent ;

4°) de lui allouer une somme de 10 000 francs au titre des frais non compris dans les dépens ;

.....

Considérant qu'aux termes de l'article 10 du décret susvisé du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre : « La réfection du cadastre s'accompagne obligatoirement d'une délimitation des propriétés publiques et privées » ; qu'en vertu de l'article 19 dudit décret, la commission communale de délimitation instituée par son article 12 « donne son avis sur les réclamations présentées, essaie de concilier les intéressés, et, à défaut de conciliation, fixe les limites provisoires des immeubles telles qu'elles doivent être figurées sur le plan () En ce qui concerne les parties en litige, les rectifications du plan cadastral consécutives

à des règlements amiables ou judiciaires intervenus postérieurement à la clôture des opérations sont effectuées, à l'occasion des travaux de conservation cadastrale, suivant les dispositions prévues au titre II pour la constatation des changements de limite de propriété » ; qu'enfin, aux termes de l'article 1402 du code général des impôts : « Les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés. Aucune modification à la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier » ; qu'il résulte de ces dispositions que lorsque, dans le cadre d'opérations de réfection du cadastre, l'administration est saisie d'une réclamation tendant à la modification des énonciations portées sur les documents cadastraux relatives à la situation juridique d'une parcelle et qu'un litige s'élève sur le droit de propriété, elle est tenue de se conformer à la situation de propriété telle qu'elle a été constatée pour l'élaboration des documents cadastraux et ne peut que refuser la modification réclamée tant qu'une décision judiciaire ou un accord entre les intéressés n'est pas intervenu ;

Considérant qu'à la suite des opérations de remaniement du cadastre rénové de la commune de Yolet, décidées par arrêté préfectoral du 14 mars 1997 et effectuées d'avril 1997 à février 1998, Mme a présenté une réclamation relative à la délimitation de la parcelle section B n° 339, qui portait notamment sur l'absence d'intégration dans cette parcelle, dont elle est propriétaire, d'une bande de terrain située au sud de celle-ci, que Mme prétendait occuper depuis plus de trente ans et que la commune de Yolet entendait réintégrer au domaine public communal ; que cette réclamation a été soumise à la commission communale de délimitation, qui, en l'absence d'accord entre la requérante et la commune, a fixé les limites provisoires de cette parcelle sans y inclure cette bande de terrain et émis un avis défavorable à une rectification de la limite sud de la parcelle ; que par lettre du 22 juin 1998, le directeur des services fiscaux du Cantal a notifié à Mme une décision de rejet de sa réclamation sur ce point ;

Considérant qu'il est constant que dans les documents cadastraux antérieurs à 1997, la bande de terrain litigieuse, qui constituait à l'origine un chemin, était distincte de la parcelle dont Mme était propriétaire ; qu'en l'absence de production de tout acte ou de toute décision judiciaire permettant de constater une modification de la situation juridique de cette bande de terrain, l'administration était tenue de rejeter la réclamation de la requérante ; que cette dernière ne peut, dès lors, utilement se prévaloir, ni de l'incompétence de la commission communale pour se prononcer sur le

litige qui l'opposait à la commune s'agissant de la propriété de cette parcelle, ni des changements survenus depuis plus de trente ans dans l'utilisation de cette bande de terrain, ni d'un détournement de pouvoir ou de procédure ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de procéder à une expertise, que Mme n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand a rejeté sa demande à fin d'annulation de la décision en litige ; que doivent être rejetées, par voie de conséquence et en tout état de cause, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; que dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu, sur le fondement de ces dernières dispositions, de mettre à la charge de Mme le paiement à la commune de Yolet de quelque somme que ce soit au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

Décide :

Article 1er : La requête de Mme est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Yolet tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

RÉFÉRENCE : Cour Administrative d'Appel de Lyon n° 00LY00791 du 30 mai 2006.

Urbanisme pratique n° 93 du 4 décembre 2006.

Rédaction Marc Giraud Tél : 02 32 46 95 80 - Mensuel.
Vente sur abonnement : 11 numéros par an. 120 € TTC.
Tél : 02 32 46 16 90. Imprimerie du Moniteur 27230 Piencourt.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : GUY SORMAN. LE J.O. DE L'URBANISME. 13, RUE D'UZÈS. 75002 PARIS.

COMMISSION PARITAIRE N° 1107 T 87309 - ISSN : 1776-9434