

BRÈVES DE JURISPRUDENCE

Brigitte Phémolant

Président-assesseur, Tribunal administratif de Versailles

Michèle Raunet

Notaire, Étude Cheuvreux

LOIS ET RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

■ LOI SUR L'URBANISATION À PROXIMITÉ DES AÉRODROMES – ARTICLE L. 147-5 3° DU CODE DE L'URBANISME – ÉQUIPEMENTS PUBLICS – ÉQUIPEMENTS INTERNES À LA ZONE – NON.

Les dispositions du 3° de l'article L. 147-5, qui interdisent les équipements collectifs dans les zones A et B, ne font pas obstacle à la création par un plan local d'urbanisme d'une zone dans laquelle peut être autorisée l'implantation d'équipements nécessaires à l'implantation d'activités économiques et commerciales et à leur desserte. Le règlement de la zone AUa prévue par le plan local d'urbanisme en litige de la commune de Saint-Cyr-l'École définit cette zone comme « une zone d'urbanisation future d'activités économiques et commerciales,

dans laquelle des constructions pourront être autorisées après études complémentaires dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comprendra la réalisation des équipements internes à la zone ». Si les équipements internes à la zone sont susceptibles d'accueillir du public, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant qu'ils ne sauraient être qualifiés d'équipements publics au sens du 3° de l'article L. 147-5.

CE (6/1 SSR) 28 mars 2011, Groupement des usagers de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École, req. n° 312282 – M. Chavanat, Rapp. – M. Roger-Lacan, Rapp. public.

PLANS D'OCCUPATION DES SOLS / PLANS LOCAUX D'URBANISME

■ LÉGALITÉ EXTERNE DES PLANS – CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (ART. R. 123-2 ET R. 121-14 DU CODE DE L'URBANISME) – SITE NATURA 2000 (ART. L. 414-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT) – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – ABSENCE – ILLÉGALITÉ – OUI.

Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 couvrant une partie d'un versant du mont Salève et des alpages de son sommet classés en zone N au PLU révisé. Le règlement de cette zone admet dans son article N2 de multiples occupations et utilisations du sol. Même si les possibilités ainsi ouvertes sont assorties de réserves, l'exécution du PLU approuvé est ainsi susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000 comme l'a d'ailleurs relevé le préfet de la Haute-Savoie dans son avis du 21 mai 2007. Le rapport de présentation se borne – page 51 – à mentionner que les pétitionnaires seront invités à produire une étude environnementale aux fins de justifier de la non-incidence de leur projet sur le site Natura 2000. Alors que, en tout état de cause, la production d'une telle étude ne peut légalement être exigée d'un pétitionnaire à l'appui d'une demande de permis de construire, ledit rapport de présentation ne procède à

aucune analyse globale de l'impact sur le milieu naturel des différentes occupations et utilisations du sol admises qui, regardées isolément, peuvent apparaître d'effet négligeable, mais dont l'addition peut représenter un impact significatif. Dès lors, la commune qui a la charge d'apporter la preuve de la régularité de la procédure d'élaboration du PLU ne peut être regardée comme justifiant que l'exécution du PLU n'est pas susceptible d'affecter de manière notable le site Natura 2000 et, partant, que ledit PLU n'avait pas à faire l'objet de l'évaluation environnementale prévue par l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme. Il s'ensuit que le requérant est fondé à soutenir que l'approbation du PLU est intervenue à l'issue d'une procédure irrégulière.

CAA Lyon 18 janvier 2011, M. Alain Carrier, req. n° 09LY01992 – M. Fontbonne, Rapp. – M. Besson, Rapp. public.

■ **LÉGALITÉ EXTERNE – RÉVISION PRESCRITE AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI SRU – ABSENCE DE NOTIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION POSTÉRIEURE FIXANT LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION – CONSÉQUENCES.**

Par une délibération du 8 septembre 2000, le conseil municipal de Peaugres a prescrit la révision du plan d'occupation des sols de la commune; qu'en application des dispositions précitées de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, cette délibération vaut prescription de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme; que, par une délibération du 23 juillet 2004, le conseil municipal a défini les modalités de la concertation; que, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif, même si la délibération du 8 septembre 2000 est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, il incombait à la commune de Peaugres, en application des dispositions de ce même article, de notifier la délibération du 23 juillet 2004 aux autorités mentionnées à l'article L. 123-6 précité du code de l'urbanisme; que la commune ne conteste pas qu'aucune notification de cette délibération, qui a seulement été transmise au contrôle de légalité, n'a été effectuée; que, toutefois, la délibération du 23 juillet 2004 a eu pour seul objet de définir les modalités de la concertation, la délibération prescrivant la révision du plan résultant de la délibération antérieure précitée du 8 septembre 2000; qu'il n'est pas contesté que cette dernière a fait l'objet des notifications requises par les dispositions alors applicables de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme; que, dans ces conditions, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'absence de notification de la délibération du 23 juillet 2004 aurait eu pour conséquence de priver les personnes et organismes mentionnés à l'article L. 123-6 précité de la possibilité d'émettre un avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme, le vice de procédure résultant de cette absence de notification n'est pas susceptible d'entacher la procédure d'irrégularité.

CAA Lyon 15 février 2011, *M. Éric Pariset*, req. n° 09LY02696, *M. Che-nevey*, Rapp. – *M. Besson*, Rapp. public.

■ **LÉGALITÉ EXTERNE – DÉBAT SUR LE PADD (ART. L. 123-9 DU CODE DE L'URBANISME) – INOPÉANCE DU MOYEN TIRÉ DE LA MÉCONNAISSANCE DE L'ARTICLE L. 2121-1 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES.**

Dès lors que les dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme ne prévoient pas que ce débat donne lieu à l'adoption d'une délibération, le moyen tiré du non-respect des dispositions prévues par les articles L. 2121-1 et suivants du code général des collectivités territoriales qui ne trouvent à s'appliquer que dans ce dernier cas est inopérant

CAA Versailles 28 avril 2011, *Commune de Gambais*, req. n° 10VE01479 – *Mme Agier-Cabanès*, Rapp. – *Mme Kermorgant*, Rapp. public.

■ **LÉGALITÉ INTERNE – MODIFICATION ET RÉVISION DES PLANS – PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE (ART. L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME) – OPÉRATION À CARACTÈRE PRIVÉ PRÉSENTANT UN INTÉRÊT GÉNÉRAL – NON.**

La révision simplifiée en litige porte sur le changement de zonage d'environ 1,5 hectare constituant la partie haute du parc entourant le château de Bernis qui s'étend sur environ 19 hectares. Le changement de zonage a pour effet de placer en zone UC le secteur en cause auparavant classé en zone NDa inconstructible. La notice explicative jointe au dossier soumis à l'enquête publique expose que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'accompagnera de la réalisation d'une voie publique piétonne et cyclable déjà prévue au POS qui marquera la limite entre le secteur ainsi ouvert à l'urbanisation et le surplus du parc du château.

S'il est vrai que le secteur en cause est placé dans la continuité du tissu urbain existant et que la commune enregistre une forte demande de logements, les requérants soutiennent sans être contredits que des zones NA, dont la commune a d'ailleurs pour partie la maîtrise foncière, restent à ouvrir à l'urbanisation et sont aptes à répondre aux besoins de la commune en la matière. Dans ces conditions, alors qu'il n'est pas allégué que l'initiative privée serait défailante sur les secteurs restant à ouvrir à l'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation dudit secteur appartenant essentiellement à un seul propriétaire pour une opération de construction ne présentant pas de caractéristiques particulières, ne peut être regardée comme constituant, au sens des dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, une opération à caractère privé présentant un intérêt général justifiant l'emploi de la procédure de révision simplifiée.

CAA Lyon 12 avril 2011, *M. et Mme Wormser*, req. n° 09LY02545 – *M. Fontbonne*, Rapp. – *M. Besson*, Rapp. public.

■ **LÉGALITÉ INTERNE – CLASSEMENT ET DÉLIMITATION DES ZONES – CRÉATION D'UN SECTEUR DE MILIEU HUMIDE – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES THÉMATIQUES SUPERPOSÉES AU RÈGLEMENT DES ZONES – LÉGALITÉ – OUI.**

Les auteurs du PLU ont établi des dispositions thématiques qu'ils ont définies opposables quelle que soit la zone et s'ajoutant à la réglementation de la zone en cause. Lorsque ces dispositions thématiques entrent en contradiction avec le règlement de la zone les auteurs du PLU ont prévu qu'elles priment sur ce dernier, sauf dispositions spécifiques explicites.

En application de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut délimiter des zones particulières, au sein des zones U, Au, A et N, dans un but de protection et de mise en valeur de secteurs ayant un intérêt écologique, quand bien même ces secteurs ne seraient pas couverts par les disposi-

tions du code de l'environnement. En créant une zone, dite de secteur humide, sur le territoire de la commune, dans un objectif de protection et de mise en valeur non seulement des étangs mais aussi des berges des cours d'eau traversant les zones construites, et en classant dans ce secteur les rives du ruisseau traversant la pro-

priété du requérant, les auteurs de la délibération attaquée n'ont pas entaché leur décision d'erreur de droit.

CAA Lyon 18 janvier 2011, *M. Alain Gargasi*, req. n° 10LY00293, *M. Fontbonne*, Rapp. – *M. Besson*, Rapp. public.

CARTES COMMUNALES

■ LÉGALITÉ INTERNE DES CARTES COMMUNALES – PARTI D'AMÉNAGEMENT – ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION – NON.

Il appartient aux auteurs d'une carte communale de déterminer le parti d'aménagement à retenir en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ce faisant, ils doivent respecter les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et notamment assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable, ainsi qu'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux, la préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la prévention des risques naturels prévisibles dont notamment ceux en rapport avec l'écoulement des eaux. Ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des divers secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. Ils ne sont pas non plus tenus, pour fixer le zonage, de respecter les limites de propriétés. Leur appréciation peut être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

CAA Nancy 14 mars 2011, *SARL SCTI EARL Claude Contey*, req. n°10NC00227 – *Mme Ghisu-Deparis*, Rapp. – *Mme Steinmetz-Schies*, Rapp. public.

■ COUVERTURE DE L'INTÉGRALITÉ DU TERRITOIRE – NON – CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION PARTIELLE – AUCUNE MESURE D'EXÉCUTION.

Il résulte des dispositions de l'article L. 124-1 du code de l'urbanisme qu'une carte communale a uniquement pour objet de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1. En l'absence de carte communale, ces règles s'appliquent de plein droit. Aucune disposition législative ou réglementaire et, notamment pas l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, ni aucun principe, n'impose, à la différence des plans locaux d'urbanisme, qu'une carte communale couvre l'intégralité du territoire d'une commune ou même que, en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'une carte couvrant l'intégralité du territoire, l'autorité compétente précise de nouveau les modalités d'application des règles générales d'urbanisme pour les secteurs du territoire communal concernés par l'annulation. Il s'ensuit que l'annulation partielle de la carte communale en tant qu'elle classe en zone non constructible certaines parcelles n'appelle aucune mesure d'exécution.

CAA Douai 17 février 2011, *Société SCIF 76*, req. n° 10DA01265 – *M. Delesalle*, Rapp. – *M. Larue*, Rapp. public.

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

■ TRAITÉ DE CONCESSION – PUBLICATION DE LA DÉCISION DE SIGNER – MODALITÉS.

Les décisions du maire de Pantin du 17 décembre 2003 et du 10 juillet 2008 de signer, respectivement, la convention publique d'aménagement de la zone

d'aménagement concerté « Centre Ville » et l'avenant n° 1 à cette convention ainsi que ces convention et avenant ont fait l'objet d'un avis d'information affiché du 22 juillet 2008 au 23 septembre 2008, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage établi selon les dispositions de

l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales. Cet avis portait également à la connaissance du public la possibilité de la consultation des documents et les conditions concrètes pour former un recours contre ces décisions. Les circonstances que cet avis comportait une erreur de plume sur la date de sa signature et que la publication de la décision de signer la convention de 2003 n'intervenait ainsi que cinq années plus tard ne sauraient faire regarder un tel affichage comme inadéquat et par suite irrégulier. Le délai de deux mois prévu à l'article R. 421-1 du code de justice administrative de recours des tiers contre lesdites décisions courrait à compter de cet affichage, seule formalité légalement imposée par l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

À cet égard, les moyens tirés de ce que les formalités de l'article 85 du code des marchés publics, de l'article 11-5 de la directive 93/37/CEE du 14 juin 1993, de l'article 35-4 de la directive communautaire 2004/18/CEE du 30 avril 2004 et de la méconnaissance du principe de transparence sont inopérants. La demande de M. Girard, qui ne pouvait être regardée comme relative à la matière des travaux publics, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Montreuil le 16 février 2010 était tardive et, par suite, irrecevable.

CAA Versailles 31 mars 2011, *Commune de Pantin, Société d'économie mixte de Pantin (SEMIP), Ministre de l'Intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales*, req. n°s 10VE02742, 10VE02988, 10VE02989, 10VE03098 et 10VE03407 – M. Le Gars, Rapp. – Mme Kermorgant, Rapp. public.

PERMIS DE CONSTRUIRE

■ DEMANDE DE PERMIS – CONTENU DU DOSSIER – TITRE DU PÉTITIONNAIRE – ABSENCE – LÉGALITÉ.

Il résulte des dispositions de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme que l'autorité administrative saisie d'une demande d'autorisation d'occupation du sol n'a pas à vérifier le titre donnant au pétitionnaire qualité pour la déposer. Il appartient seulement au pétitionnaire, qui n'a pas à produire de documents justificatifs, d'attester lui-même avoir qualité pour présenter la demande sur l'ensemble des parcelles constituant le terrain d'assiette du projet. Il ressort des pièces du dossier que, tant sur l'imprimé normalisé de demande que dans une notice explicative jointe, la société Grand Sud Holding, a attesté avoir qualité pour déposer une demande sur les trois parcelles AM21, AM 151p et AM 152p constituant la totalité de l'assiette du projet. Par suite, la circonstance que la société pétitionnaire ait, alors qu'elle n'y était pas tenue, joint à sa demande un document justifiant de l'existence d'un compromis de vente sur les parcelles AM 21 et AM 151p, et n'ait joint aucun document relatif à la parcelle AM 152p, est sans influence sur la régularité de la demande.

CAA Lyon 15 février 2011, *SARL Jardin de Sarda*, req. n° 09LY02155 – M. Fontbonne, Rapp. – M. Besson, Rapp. public.

■ LÉGALITÉ AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION LOCALE – POS – ZONE NC – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉE (ART. 1 ET 2) – NOTION DE BÂTIMENT EXISTANT.

La zone NC du plan d'occupation des sols de la commune de La Rivière est décrite comme une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de

la valeur agricole des terres ou de la richesse des sols. L'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols dispose que « *Sont admis sous condition : [...] 13° la transformation des bâtiments existants en gîtes ruraux sans changement de volume* ». En formulant cette règle, il doit être admis que les auteurs du règlement du plan d'occupation des sols ont entendu autoriser de façon restrictive les transformations des bâtiments existants. La notion de bâtiment existant doit être entendue comme désignant un bâtiment couvert et clos par des murs. Par suite, la partie de la construction recouverte d'un très volumineux toit supporté par de simples piliers, sans sol aménagé et non close, ne peut être regardée comme étant incluse dans le volume du bâtiment existant au sens de ces dispositions nonobstant la circonstance qu'elle est accolée audit bâtiment et que le projet litigieux se présente comme consistant en la transformation d'une construction existante, un ancien séchoir à noix, en gîte rural. En l'espèce, alors qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des photographies et du dossier de demande de permis de construire, que les travaux faisant l'objet de l'autorisation litigieuse, ont notamment pour objet l'aménagement de la partie de construction située sous le toit, non close, ils doivent être regardés comme réalisant une transformation du bâtiment existant avec un changement de volume. Ainsi, les dispositions de l'article NC1 du règlement du POS sont méconnues.

CAA Lyon 12 avril 2011, *M. Cusanno*, req. n° 09LY01505 – Mme Chevalier-Aubert, Rapp. – M. Besson, Rapp. public.

■ **LÉGALITÉ AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION LOCALE – POS – ZONE NC – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT – PISCINE – OUI.**

Aux termes de l'article 1NC relatif aux dispositions applicables à la zone NC du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Neubois : « *La zone NC est une zone naturelle protégée [...]. Y sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 2NC.* » ; qu'aux termes de l'article 2NC : « *Occupations et utilisations du sol interdites. En ce qui concerne les constructions, sont interdits : / Les bâtiments de toute nature à l'exception : [...] – dans le secteur NCb, des constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation strictement agricole ou maraîchère des terrains, de moins de 20 mètres carrés d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut et bien intégré dans le site [...]* » . Il résulte de ces dispositions que les bâtiments de toute nature sont interdits dans le secteur NCb, à l'exception notamment de ceux qui sont directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou maraîchère. Une piscine non couverte est une construction qui ne peut être regardée comme un bâtiment au sens de l'article 2NC du plan d'occupation des sols. Elle n'est pas davantage soumise aux prescriptions du plan d'occupation des sols relatives aux installations et travaux divers. Il suit de là qu'elle constitue une utilisation du sol autorisée en application de l'article 1NC de ce même plan. En conséquence, le moyen tiré de l'illégalité de l'implantation de la piscine de M. JEHL en zone NC doit, en tout état de cause, être écarté.

Enfin, aux termes de l'article 4NC du plan d'occupation des sols de la commune de Neubois : « *Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.* » Il résulte de ce qui précède que les piscines, qui ne constituent ni des bâtiments ni des installations pour l'application de ces dispositions, ne sont, en tout état de cause, pas soumises à ces prescriptions.

CE (1/6 SSR) 7 avril 2011, M. Jehl, req. n° 330306 – Mme Grenier, Rapp. – Mme Vialettes, Rapp. public.

■ **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (ART. R. 112-2 DU CODE DE L'URBANISME) – SURFACE EXCLUE DU CALCUL – LOGGIA – EN L'ESPÈCE OUI.**

Un élément de la construction entièrement ouvert sur l'un de ses côtés et correspondant ainsi à la définition d'une loggia au sens du paragraphe b de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme doit être considéré comme tel et la commune, qui a la possibilité de vérifier la conformité des travaux par rapport à ceux autorisés au permis en cause, ne démontre pas l'intention frauduleuse du pétitionnaire, ce dernier étant, en tout état de cause, tenu de solliciter un nouveau permis de construire s'il envisageait de clore cet espace. Par suite, le maire a, en réintégrant la surface de la pièce à usage de loggia pour déterminer la superficie hors œuvre nette à prendre en compte, méconnu les dispositions de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme et a entaché d'illégalité sa décision de refus de délivrance d'un permis de construire.

CAA Versailles 14 avril 2011, M. Gilles Deramecourt, req. n° 09VE03156 – M. Lenoir, Rapp. – Mme Kermorgant, Rapp. public.

■ **RÉGIME D'UTILISATION DU PERMIS – PERMIS MODIFICATIF – CONDITIONS DE DÉLIVRANCE – DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX – OBSTACLE – NON – MODIFICATIONS MINEURES RELEVANT DU PERMIS MODIFICATIF – OUI.**

La seule circonstance qu'une déclaration d'achèvement des travaux a été adressée par le pétitionnaire à la commune ne fait pas obstacle à la délivrance d'un permis de construire modificatif dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'un certificat de conformité ait été délivré ou que le permis de construire initial soit devenu périmé du fait de l'interruption des travaux pendant un délai supérieur à une année.

Par ailleurs, les travaux autorisés par le permis modificatif, qui avaient pour seul objet de régulariser des changements limités au projet initialement autorisé et qui n'afectaient pas la conception générale du projet initial, ne relevaient donc pas d'un permis distinct mais d'une simple modification du permis de construire initial.

CAA Nancy 20 janvier 2011, M. Bertrand Blanquet, req. n° 09NC01896 – M. Luben, Rapp. – Mme Steinmetz-Schies, Rapp. public.

PRÉEMPTION ET RÉSERVES FONCIÈRES

■ **DROIT DE PRIORITÉ – DROIT DE PRÉEMPTION – MOTIVATION – RÉFÉRENCE AU PÉRIMÈTRE DE L'ARTICLE L. 123-2 DU CODE DE L'URBANISME – MOTIVATION INSUFFISANTE.**

Il résulte des dispositions des articles L. 123-2 d'une part, et L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme d'autre part que, lorsqu'une collectivité publique décide d'exercer le droit de préemption urbain pour constituer une réserve foncière à l'intérieur d'un périmètre qu'elle

a délimité en vue d'y mener une opération d'aménagement et d'amélioration de la qualité urbaine, les exigences de motivation résultant de l'article L. 210-1 doivent être regardées comme remplies lorsque la décision fait référence aux dispositions de la délibération délimitant ce périmètre et qu'un tel renvoi permet de déterminer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement que la collectivité publique entend

mener pour améliorer la qualité urbaine au moyen de cette préemption. À cette fin, la collectivité peut soit indiquer l'action ou l'opération d'aménagement prévue par la délibération délimitant ce périmètre à laquelle la décision de préemption participe, soit renvoyer à cette délibération elle-même si celle-ci permet d'identifier la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement poursuivie. L'arrêté attaqué mentionne la nécessité de préempter le bien « *dans le cadre du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement PAPA n° 1 prévu au PLU* ». Ne faisant apparaître, par ces mentions, aucune action ou opération d'aménagement déterminée, il doit être regardé comme renvoyant à ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement institué par le plan local d'urbanisme. Toutefois, ce périmètre, comme l'ensemble des autres créés par le plan local d'urbanisme, n'a qu'une visée conservatoire « *dans l'attente de la conception et de l'approbation par la collectivité d'un schéma d'aménagement cohérent* » selon les termes mêmes du rapport de présentation du plan local d'urbanisme. La délibération l'approuvant n'a ni pour objet, ni pour effet d'intervenir dans le périmètre dans lequel se situe le bien préempté en vue de l'aménager et d'en améliorer la qualité urbaine. Elle ne permet pas ainsi, par elle-même, de déterminer la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement que la collectivité publique entendrait mener pour améliorer la qualité urbaine de ce secteur au sujet duquel le rapport de présentation se borne, d'ailleurs, à faire état de considérations d'ordre général tenant au renouvellement urbain et à la réalisation de nouvelles constructions. Il s'ensuit que la seule référence à cette délibération ne saurait suffire à satisfaire aux exigences de motivation résultant des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

CAA Douai 17 février 2011, *Commune de Lezennes*, req. n° 09DA01799 – M. Delesalle, Rapp. – M. Larue, Rapp. public.

■ **DROIT DE PRIORITÉ – ARTICLE L. 240-3 3^e ALINÉA – RÉOUVERTURE D'UN DROIT DE PRIORITÉ – NON – POSSIBILITÉ DE SAISIR LE JUGE DE L'EXPROPRIATION – NON.**

Dans le cadre du droit de priorité défini aux articles L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'État a proposé à une commune l'acquisition d'un immeuble au prix de 3 600 000 €, par une première déclaration d'intention d'aliéner en date du 9 octobre 2008, à laquelle la commune n'a pas donné de suite. L'État a renouvelé sa proposition aux mêmes conditions financières, par une deuxième déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 novembre 2009. La commune a alors renoncé expressément à exercer son droit de priorité et à acquérir le bien. Une procédure de cession à l'amiable sur appel d'offres avec mise en concurrence a alors été lancée par l'État qui a retenu la candidature présentée pour un prix de vente de 2 624 000 €. Le bien

immobilier devant ainsi être aliéné à un prix inférieur à celui initialement formulé par le directeur départemental des finances publiques, l'État en a à nouveau proposé l'acquisition à la commune, en application des dispositions du 3^e alinéa de l'article L. 240-3, par une troisième déclaration d'intention d'aliéner en date du 22 octobre 2010. Le maire a décidé d'exercer le droit de priorité de la commune pour l'acquisition de l'immeuble dont s'agit dont la société retenue demande la suspension.

En ce qui concerne l'urgence, la commune ne justifie pas de circonstances particulières, tenant par exemple à l'intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de priorité. Si elle fait valoir que la décision contestée n'a pas pour effet immédiat de permettre la prise de possession du bien qui ne pourra intervenir que lorsqu'elle se prononcera définitivement sur l'acquisition dudit bien ou sur le renoncement au projet, après la fixation de la valeur vénale du bien immobilier par le juge de l'expropriation, eu égard à l'objet de la décision d'exercer le droit de priorité de la commune et à ses effets vis-à-vis de la société, qui se trouve dans l'immédiat dans l'impossibilité de donner suite à son projet, ainsi qu'il vient d'être dit, la condition d'urgence doit être constatée.

Par ailleurs, en l'espèce, le moyen tiré de l'erreur de droit qui entache la décision du maire du 20 décembre 2010 d'exercer le droit de priorité à un prix inférieur à celui proposé par l'État faisant application des dispositions du 3^e alinéa de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de ladite décision. Il résulte en effet des dispositions du code de l'urbanisme que lorsque l'Etat propose l'acquisition d'un bien immobilier à une commune en application du 3^e alinéa de l'article L. 240-3 du code précité, cette proposition, laquelle s'impose à l'Etat lorsqu'il décide d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui initialement proposé, n'a ni pour objet ni pour effet de rouvrir la procédure du droit de priorité lorsque la commune y a précédemment renoncé implicitement ou expressément, comme en l'espèce, en permettant à la commune, notamment, de saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix. La commune ne peut recouvrer son droit de priorité qu'après un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, ainsi qu'en dispose le 4^e alinéa de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme précité.

TA Amiens 8 février 2011, *SCI CAVL c/ Commune d'Amiens*, req. n° 1100113.

QUESTIONS FINANCIÈRES

■ CONTRIBUTIONS DES CONSTRUCTEURS AUX DÉPENSES D'ÉQUIPEMENT PUBLIC (ART. L. 332-6) – TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT – ASSUJETTISSEMENT – NOTION D'AGRANDISSEMENT – CHANGEMENT DE DESTINATION – NON.

La taxe locale d'équipement et les autres taxes locales ou nationales d'urbanisme dont l'assiette est identique sont dues à l'occasion de toute opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Doit être regardée comme un agrandissement une opération conduisant à une augmentation de la surface hors œuvre nette. Ainsi l'aménagement de locaux existants, autorisé au titre d'un changement de destination, ne constitue pas, par lui-même, un agrandissement dès lors qu'il n'emporte aucune augmentation de la surface hors œuvre nette. Il ressort des pièces du dossier soumis au tribunal, d'une part, que le permis de construire délivré le 14 août 2001 et prorogé par un arrêté du 27 janvier 2003, n'avait ni pour objet ni pour effet d'augmenter la surface hors œuvre des locaux en cause et n'était d'ailleurs assorti d'aucune décision d'assujettissement aux taxes en cause. Le permis de construire modificatif du 14 avril 2004, qui a réduit de moitié le nombre d'emplacements de garage initialement prévu et a autorisé la création, dans les locaux commerciaux dont il s'agit, d'un local commercial et d'un centre de kinésithérapie, n'a pas eu davantage pour objet ou pour effet d'augmenter la surface hors œuvre nette des bâtiments en cause. Ainsi, il ne saurait être regardé comme ayant autorisé l'une des trois opérations entrant dans le champ d'application des taxes litigieuses.

CE (9/10 SSR) 27 avril 2011, *SCI Arcancier*, req. n° 320207 – M. Schlesinger, Rapp. – Mme Legras, Rapp. public.

■ CONTRIBUTIONS DES CONSTRUCTEURS AUX DÉPENSES D'ÉQUIPEMENT PUBLIC (ART. L. 332-6) – PARTICIPATIONS POUR VOIES NOUVELLES ET RÉSEAUX (ART. L. 332-11-1) – CALCUL – TERRAINS EXCLUS – JUSTIFICATION – NON.

Par une délibération en date du 13 mai 2005, le conseil municipal de la commune de Morsang-sur-Seine a, en application de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, institué, sur l'ensemble du territoire communal, une participation pour le financement des voiries et réseaux publics. Par une deuxième délibération en date du 31 mars 2006, le conseil municipal a, en prévision de l'aménagement et de la prolongation du chemin dit « des Basses Montelièvres », constaté que cet aménagement impliquait la réalisation de travaux de voirie et la création de réseaux publics pour un coût estimé à un montant de 610 000 €. Par cette même délibération, le conseil municipal a décidé de mettre la totalité du coût de ces travaux à la charge des propriétaires

riverains en prenant en compte, pour le calcul de la participation pour le financement des voiries et réseaux publics, les terrains situés dans une bande de 80 mètres à compter de la future voie et en fixant à 35 € par mètre carré de terrain desservi le montant de cette participation. Saisi le 9 novembre 2006, par Mlle de Andrade et M. Attal d'une demande de permis de construire une maison individuelle située sur un terrain cadastré AN 84 à 88 d'une superficie de 2 594 mètres carrés jouxtant le chemin en cause, le maire de la commune de Morsang-sur-Seine a accordé l'autorisation sollicitée par un arrêté en date du 13 mars 2007 tout en mettant à la charge des pétitionnaires une participation pour le financement des voiries et réseaux publics d'un montant de 90 790 €.

En premier lieu, il résulte des dispositions de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme que sont assujettis au versement de la participation pour voirie et réseaux les propriétaires des terrains riverains de la voie nouvelle ou réaménagée et situés à moins de 80 mètres de celle-ci. Il résulte de l'instruction que la somme mise à la charge Mlle de Andrade et M. Attal en application de ces dispositions et des délibérations susmentionnées du 13 mai 2005 et du 31 mars 2006 a été déterminée en prenant en compte, pour la fixation du quotient de 35 € par mètre carré de terrain desservi mentionné dans la délibération du 31 mars 2006, d'une part, la somme de 610 000 €, correspondant au montant estimé de l'ensemble des travaux nécessaires et, d'autre part, la seule superficie des terrains situés du côté est du chemin « des Basses Montelièvre ». En excluant ainsi, pour la détermination de la participation en question, la superficie des terrains situés du côté ouest du chemin « des Basses Montelièvre » alors que ces derniers peuvent, contrairement à ce que soutient la commune en se référant de manière non probante à l'existence de dénivelés existant sur deux des terrains concernés, supporter physiquement de nouvelles constructions et ne sont frappés d'aucune servitude ou prescriptions d'urbanisme les rendant inconstructibles, la commune de Morsang-sur-Seine a méconnu les dispositions précitées de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme ainsi d'ailleurs que celles de la délibération précitée du 31 mars 2006, laquelle n'a aucunement fait mention de l'exclusion de la superficie des terrains en question pour ce qui concerne le calcul de la participation pour voies et réseaux.

En deuxième lieu, la commune ne conteste pas que la superficie du terrain jouxtant les lots n°s 5 et 6 à construire et desservi par la future voie a également été soustraite de la superficie prise en compte pour la détermination de la participation de 35 € par mètre

carré. Il résulte de l'instruction que ce terrain a été classé comme inconstructible en application des prescriptions du règlement du plan d'occupation des sols relatives à la zone ND/TC. La commune ne peut, en conséquence, justifier cette omission par l'application des dispositions de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme concernant les terrains rendus non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dès lors que ce caractère inconstructible résulte

de l'application de sa propre réglementation et qu'elle ne démontre pas qu'elle était dans l'obligation de se conformer impérativement aux recommandations du schéma directeur de la Région d'Ile-de-France.

CAA Versailles 14 avril 2011, *Commune de Morsang-sur-Seine*, req. n° 10VE00368 – M. Lenoir, Rapp. – Mme Kermorgant, Rapp. public.

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

■ RÈGLES DE PROCÉDURE CONTENTIEUSE GÉNÉRALES – TIERCE OPPOSITION – RECEVABILITÉ – NOUVEL ACQUÉREUR – EN L'ESPÈCE NON.

Il résulte des dispositions précitées de l'article R. 832-1 du code de justice administrative que lorsqu'une personne a été représentée à l'instance par une personne ayant des intérêts concordants avec les siens, elle n'est pas recevable à former tierce opposition contre la décision juridictionnelle rendue à l'issue de cette instance.

Il ressort des pièces du dossier que le permis de construire dont le jugement prononce l'annulation a été obtenu par M. Arles pour la construction d'un bâtiment à usage commercial sur un terrain dont la SNC LIDL était devenue propriétaire après avoir accepté la déclaration de commande effectuée par M. Arles lors de son acquisition. La SNC LIDL devait exploiter le bâtiment objet de ce permis ; que, dans ces circonstances, la SNC LIDL, qui a des intérêts concordants avec M. Arles, doit être regardée comme ayant été représentée par ce dernier dans l'instance ayant abouti au jugement dont elle interjette appel. Dès lors, elle n'aurait pas eu qualité, si elle n'était pas intervenue en défense, pour former tierce opposition contre cette décision dont elle n'est, par suite, pas recevable à interjeter appel.

CE (10/9 SSR) 23 février 2011, *SNC LIDL*, req. n° 322924 – M. Pellissier, Rapp. – Mme Hedary, Rapp. public.

■ RÈGLES DE PROCÉDURE CONTENTIEUSE SPÉCIALES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE – INTRODUCTION DE L'INSTANCE – DÉLAIS DE RECOURS – AFFICHAGE DU PERMIS (ART. R. 490-7) – PRISE EN COMPTE DU RECOURS GRACIEUX.

En l'absence de preuve du respect des formalités d'affichage d'un permis de construire, l'exercice par un tiers d'un recours gracieux ou contentieux contre ce permis, qui révèle la connaissance qu'il a de ce document, a pour effet de faire courir le délai du recours contentieux à son égard.

Il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que, par un arrêté du 13 avril 2007, le maire de la commune de Le Bô a délivré à M. et Mme Bruneau un permis de construire en vue de transformer un bâtiment agricole en maison d'habitation. La réalité, la régularité et la continuité de l'affichage de ce permis n'étaient établies par aucune pièce du dossier. M. Levrard a adressé le 12 juin 2007 au maire de la commune un recours gracieux contre ce permis. Pour juger que la demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 13 avril 2007, présentée par M. Levrard au tribunal administratif de Caen le 12 octobre 2007, était tardive, la cour s'est fondée sur ce que le délai de recours contentieux n'avait pas été prorogé par le recours gracieux formé par l'intéressé, faute pour ce dernier d'établir que ce recours gracieux avait été reçu par l'autorité administrative avant l'expiration du délai de deux mois courant à compter de la date à laquelle il devait être regardé comme ayant eu connaissance de l'arrêté.

Toutefois si, ainsi que l'a jugé la cour, la lettre du 12 juin 2007 attestait que M. Levrard avait eu connaissance, au plus tard à cette date, du permis litigieux et si cette circonstance était de nature à faire courir à son égard le délai de recours contentieux, ce délai s'est trouvé prorogé par l'exercice d'un recours gracieux, alors même qu'il ne serait parvenu à l'administration qu'après l'expiration du délai initial de recours contentieux, dès lors qu'il est constant que l'intéressé avait expédié son recours gracieux le jour même, soit en temps utile pour qu'il parvienne normalement avant l'expiration de ce délai, le 13 août suivant. Dès lors, la cour administrative d'appel a entaché son arrêt d'erreur de droit en se fondant sur la seule circonstance que le recours gracieux de M. Levrard n'était pas parvenu à la commune avant cette date, pour en déduire que sa demande présentée au tribunal administratif de Caen le 12 octobre 2007 était tardive.

CE (1/6 SSR) 2 mars 2011, *M. Levrard*, req. n° 331907 – Mme Bédier, Rapp. – Mme Landais, Rapp. public.

■ **RÈGLES DE PROCÉDURE CONTENTIEUSE GÉNÉRALES – PROCÉDURE D'URGENCE – RÉFÉRÉ SUSPENSION – PERMIS DE CONSTRUIRE – INTÉRÊT PUBLIC – URGENCE – NON.**

Eu égard au caractère difficilement réversible de la construction d'un bâtiment autorisée par un permis de construire, la condition d'urgence doit en principe être constatée lorsque les travaux vont commencer ou ont déjà commencé sans être pour autant achevés. Il peut, toutefois, en aller autrement au cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifient de circonstances particulières, qui peuvent tenir à l'intérêt s'attachant à ce que la construction projetée soit édifiée sans délai ou au caractère aisément réversible des travaux autorisés par la décision litigieuse. Il appartient alors au juge des référés de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui lui est soumise.

Il ressort des pièces du dossier que les travaux de construction autorisés par le permis litigieux consistent en la réalisation de vingt-six logements sociaux devant permettre à une commune de rattraper une partie de son retard en la matière au regard des objectifs fixés par le législateur et des besoins des personnes éligibles à de tels logements, tels qu'ils sont analysés par le plan local de l'habitat applicable. Ils sont désormais très

avancés, les travaux de gros œuvre et de charpente étant achevés et les travaux de couverture partiellement achevés. Compte tenu de l'intérêt public qui s'attache à l'exécution de la décision litigieuse et du caractère d'ores et déjà difficilement réversible des travaux effectués, alors que les requérants allèguent, sans les établir, le risque de dépréciation de leur propriété et les troubles de voisinage résultant de la construction, la condition d'urgence ne peut être regardée comme remplie en l'espèce.

CE (9^e SS) 9 février 2011, *M. et Mme Chastanet*, req. n° 338831 – *M. Sanson, Rapp.* – *M. Collin, Rapp. public.*