

NOTRE CABINET

COMPÉTENCES

ACTUALITÉS

INFOS PRATIQUES



- » Entreprises commerciales
- » AGRICULTURE - EXPROPRIATION
- URBANISME - PATRIMOINE
FONCIER
 - > Droit public agricole
 - > Baux ruraux
 - > Expropriation
 - > Urbanisme
 - > Acquisitions - Cessions
 - Terres et sociétés agricoles
 - > Droit des successions
 - > Droit de l'agro-alimentaire
 - Produits alimentaires
 - Fraudes
- » Activités de santé

PERMIS DE CONSTRUIRE - INSTRUCTION - PROCÉDURE

Cour administrative d'appel

BORDEAUX
Chambre 1

20 Décembre 2011

N° 10BX02478
Inédit

LECORDIER

COMMUNE DE SAINT DENIS

Classement :

Contentieux Administratif

Mme GIRAULT, Président
Mme Evelyne BALZAMO, Rapporteur
M. KATZ, Commissaire du Gouvernement
SCP CHICAUD LAW-YEN, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la requête enregistrée au greffe de la Cour le 27 septembre 2010 sous le n° 10BX02478, présentée pour M. Stéphane X et Mme Christel Y demeurant ... par la SCP Chicaud-Law-Yen, avocats ;
M. X et Mme Y demandent à la Cour :
- d'annuler le jugement n° 0900795 en date du 22 juillet 2010 par lequel le tribunal administratif de Saint-Denis a annulé l'arrêté en date du 17 avril 2009 par lequel le maire de Saint-Denis a délivré un permis de construire à M. X ;
- subsidiairement, au cas où la Cour confirmerait le jugement, de faire application de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme en limitant l'annulation de l'autorisation à la seule partie de construction jugée illégale ;
- de mettre à la charge de M. Z et de la commune de Saint-Denis une somme de 3.000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 24 novembre 2011 :

- le rapport de Mme Balzamo, premier conseiller ;

- et les conclusions de M. Katz, rapporteur public ;

Considérant que M. X et Mme Y relèvent appel du jugement n° 0900795 en date du 22 juillet 2010 du tribunal administratif de Saint-Denis annulant l'arrêté du 17 avril 2009 par lequel le maire de Saint-Denis leur a délivré un permis de construire une habitation sur un terrain cadastré ET 204, situé chemin de la Cascade au lieu-dit Les rampes de Saint François ;

Sur la recevabilité de l'appel :

Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

Considérant que s'il ressort de ces dispositions que l'appel doit être notifié, de la même façon que le recours introduit devant les premiers juges, à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation, l'article R. 600-1 précité du code de l'urbanisme n'impose pas en revanche à l'auteur de la décision litigieuse ou au bénéficiaire de l'autorisation, ni d'ailleurs à aucune autre personne ayant qualité pour faire appel d'un jugement annulant une décision valant autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol régie par ledit code, de notifier l'appel dirigé contre un tel jugement ; que, dès lors, la fin de non-recevoir opposée en appel par M. Z doit être écartée ;

Sur la légalité du permis de construire :

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R 423-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable : Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; (...) ; que l'article R 431-5 du même code dispose que : La demande de permis de construire précise : a) L'identité du ou des demandeurs ; b) L'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus à l'article R.

431-2 ; c) La localisation et la superficie du ou des terrains ; d) La nature des travaux ; e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; f) La surface hors oeuvre nette des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations définies à l'article R. 123-9, ainsi que leur surface hors oeuvre brute lorsque le projet n'est pas situé dans un territoire couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis ; qu'enfin l'article A 424-8 de ce code prévoit que : (...) Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.(...);

Considérant que pour retenir le motif tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, le tribunal administratif a considéré qu'il existait une discordance importante entre le plan masse et le plan de situation du terrain, constitué d'un extrait cadastral, joints à la demande d'autorisation, de nature à révéler un doute sérieux sur la qualité de propriétaire de M. X sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que le plan cadastral n'était joint à la demande d'autorisation que pour permettre de situer le terrain d'assiette du projet ; que ce plan qui n'avait pas pour objet de délimiter la parcelle, présentait en outre une échelle différente du plan masse sur lequel figuraient les limites de la propriété ; qu'enfin, M. X avait, à l'appui de sa demande d'autorisation, joint l'attestation prévue par l'article R. 423-1 précité du code de l'urbanisme ; que, par suite, et en l'absence de toute contestation sur la propriété de la parcelle cadastrée ET 204 portée à la connaissance de la commune, le maire de Saint-Denis n'a pas méconnu les dispositions de l'article R. 423-1 précité en estimant que M. X remplissait les conditions prévues par le code de l'urbanisme pour déposer une demande de permis de construire ; que, par suite, M. X et Mme Y sont fondés à soutenir que c'est à tort que le tribunal a retenu ce motif d'annulation ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article Um 6 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Denis relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : il sera fait application des prescriptions mentionnées aux dispositions générales paragraphe XII Alignement. Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement. En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,5 m les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement. ; que le paragraphe XII des dispositions générales précise que l'alignement est la limite séparant la propriété des voies et emprises publiques ou d'usage public existantes ; que l'article Um 7 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Denis relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose également un recul de quatre mètres par rapport à ces limites ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de demande d'autorisation, et notamment du plan masse, que la limite de la parcelle ET 204 est matérialisée par le bord externe du mur de soutènement de cette parcelle, surplombant la propriété de M. Z ; que le projet prévoit l'implantation de la construction à une distance de 4 mètres de cette limite ; qu'ainsi, le projet autorisé par le permis de construire litigieux est conforme tant aux dispositions précitées du règlement d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété qu'aux dispositions fixant les règles d'implantation par rapport à l'alignement ; que si M. Z soutient que lors de l'édification de ce mur de soutènement en 2006, le précédent propriétaire de la parcelle ET 204 a empiété d'environ trois mètres sur sa propriété, une telle circonstance, au demeurant non démontrée par les pièces produites au dossier, est sans influence sur la légalité du permis de construire qui est délivré sous réserve du droit des tiers ; qu'il résulte de ce qui précède que M. X est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif a estimé que le projet autorisé ne respectait pas la distance d'implantation de quatre mètres prévue par les dispositions précitées du plan local d'urbanisme de Saint-Denis ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article Um 10 du règlement du plan local d'urbanisme et du paragraphe XIV des dispositions générales de ce plan, la hauteur maximale des constructions, mesurée depuis le niveau du terrain initial avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction ne doit pas excéder 10 mètres, la hauteur à l'égout des toits étant limitée à 7 mètres ;

Considérant d'une part, que le projet prévoit une hauteur maximale de la construction de 6,60 mètres, la hauteur à l'égout du toit étant de 3,60 mètres ; que si la construction doit être implantée sur une plate-forme réalisée sur le terrain d'assiette, il ressort des pièces du dossier et des explications des parties que cette plate-forme a été réalisée en 2006, par le précédent propriétaire de la parcelle bien avant la cession de ce bien à M. X ; qu'ainsi, la hauteur de la construction ayant été mesurée depuis le niveau du sol tel qu'il existait dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis, c'est à tort que le tribunal a considéré que ce permis méconnaissait les règles de hauteur maximales fixées par les dispositions du plan local d'urbanisme ;

Considérant, d'autre part, qu'à la supposer établie, la circonstance que les travaux effectivement réalisés sur le terrain ne correspondraient pas aux travaux autorisés par le permis, en raison notamment de l'exhaussement du sol de la parcelle, ne pourrait qu'être constitutive d'une infraction pénale mais demeure sans influence sur la légalité de cette autorisation, délivrée au vu des plans de la demande ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : 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 ;

Considérant en premier lieu qu'ainsi qu'il a été dit précédemment, il ressort des pièces du dossier que le mur de soutènement de la parcelle ET 204 a été construit en 2006 par le précédent propriétaire ; que cette parcelle a ensuite été acquise par M. X par acte notarié du 11 mai 2009 auquel était annexé un plan topographique faisant apparaître que la limite de propriété englobait l'emprise des murs de soutènement ; que M. Z soutient que ce mur de soutènement a été implanté sans son accord sur sa propriété et que la limite réelle de la parcelle ET 204 ne correspond pas à la limite basse de ce mur contrairement à ce que mentionnent les plans du permis ; qu'il en déduit que le permis a été obtenu frauduleusement ; que toutefois, M. Z, qui au demeurant a expressément admis la bonne foi de M. X devant le tribunal administratif, n'apporte aucun élément probant de nature à démontrer que le pétitionnaire aurait été informé d'une contestation sur l'implantation de cet ouvrage par rapport à la propriété située en contrebas ; qu'ainsi, le moyen tiré de ce que M. X aurait cherché à tromper les services instructeurs de la

commune de Saint- Denis, par une présentation erronée des plans de sa demande d'autorisation doit être écarté ;

Considérant en deuxième lieu, 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 (...);

Considérant d'une part, que dès lors qu'il n'est pas établi que la limite de propriété portée sur les plans serait erronée, le moyen tiré de ce que les drains du système d'assainissement ne se trouveraient pas, contrairement aux mentions du permis, à trois mètres de la propriété voisine mais à une distance insuffisante, doit être écarté ;

Considérant d'autre part, qu'à la suite du premier refus de permis de construire qui a été opposé à son projet en raison de l'insuffisance du dispositif d'assainissement, M. X a présenté un nouveau projet modifié qui a fait l'objet d'un avis favorable du service technique intercommunal d'assainissement ; que le permis de construire litigieux est assorti de prescriptions prévoyant le respect des observations figurant dans cet avis qui précise qu'avant le début des travaux, le pétitionnaire doit convenir d'un rendez-vous avec ce service afin de contrôler la conformité de l'installation du dispositif d'assainissement ; que le permis de construire précise également que les dispositions de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs doivent être respectées ; que si M. Z soutient que le système d'assainissement en cause est contraire aux dispositions du document technique unifié n° 64.1 en raison du risque de pollution qu'il comporte, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'un tel risque serait avéré dès lors que le système prévu par le projet a fait l'objet d'un avis favorable du service chargé de l'assainissement au vu des dispositions dudit document technique ; que M. Z n'établit pas non plus que l'accès au dispositif d'assainissement serait rendu impossible par la configuration des lieux ; que, par suite, le moyen tiré de l'insuffisance du dispositif d'assainissement doit être écarté ;

Considérant en troisième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé ; que si M. Z soutient que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, il ressort des plans joints à la demande de permis de construire qu'un chemin d'accès relie la parcelle ET 204 à la voie communale de la Cascade ; que M. X a produit l'acte de vente du 11 mai 2009 aux termes duquel il apparaît que cette parcelle est desservie par un chemin jusqu'à la voie publique communale ; que si M. Z a produit une attestation notariale selon laquelle il a acquis la parcelle correspondant à l'emprise de ce chemin d'accès le 16 septembre 2009, cette circonstance est postérieure à la délivrance du permis de construire, ainsi que le litige porté devant le tribunal de grande instance de Saint-Denis tendant à la détermination de la servitude de passage dont bénéficierait M. X pour accéder à son fonds ; que, par suite, et alors que le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers et n'a pas pour objet de sanctionner des règles de droit privé, l'existence d'un litige relatif à la propriété de la voie d'accès à la parcelle ET 204, apparu postérieurement à la délivrance de l'autorisation, n'est pas de nature à faire regarder l'arrêté du 17 avril 2009 comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation des conditions de desserte de cette parcelle ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la régularité du jugement, que M. X et Mme Y sont fondés à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Saint-Denis a annulé l'arrêté du 17 avril 2009 du maire de Saint-Denis délivrant à M. X un permis de construire une habitation ;

Sur les frais exposés et non compris dans les dépens :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que M. X et Mme Y, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, soient condamnés à verser à M. Z quelque somme que ce soit au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la commune de Saint Denis et de M. X et Mme Y présentées sur le fondement des mêmes dispositions ;

DECIDE

: Le jugement n° 0900795 du tribunal administratif de Saint-Denis du 22 juillet 2010 est annulé.
: La demande de M. Z devant le tribunal administratif et le surplus de ses conclusions devant la Cour sont rejetés.
: Les conclusions de M. X et Mme Y et de la commune de Saint- Denis présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées. " " " 6 No 10BX02478

Titrage

- ❖ 68-03-02-02, Urbanisme et aménagement du territoire. Permis de construire. Procédure d'attribution. Instruction de la demande.
- ❖ 68-03-025-02, Urbanisme et aménagement du territoire. Permis de construire. Nature de la décision. Octroi du permis.

