

REPUBLIQUE FRANCAISE



AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Tribunal Administratif de Nantes

Lecture du vendredi 26 août 2022

N° 2210471

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 8 août 2022, M. C et Mme B A, représentés par Me Plateaux, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la décision du 22 mars 2022 par laquelle le maire de la commune de Nantes a refusé de leur délivrer le permis de construire n° PC 44109 21 A0627, ainsi que la décision du 15 juillet 2022 rejetant le recours gracieux tendant au retrait de cette décision ;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de Nantes de leur délivrer un permis de construire provisoire, dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir, sous astreinte de 300 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nantes la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la condition d'urgence est satisfaite dès lors que la décision attaquée

leur occasionne un préjudice économique important, en raison du retard apporté au projet alors que leur revenu fiscal de référence n'est que de 43 414 euros, qu'ils apportent un appui financier conséquent à leurs enfants pour qu'ils suivent leurs études, qu'ils doivent rembourser chaque mois un prêt bancaire, qu'ils ont souscrit un autre prêt bancaire pour le projet qui s'élève à un montant total de 527 210 euros, et qu'ils ont déjà acquitté certaines factures relatives à la réalisation du projet d'un montant total de 9 363 euros.

- il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :

* elle méconnaît les dispositions de l'article R. 423-41 du code de l'urbanisme ; l'examen du dossier de permis révèle que l'arrêté du 22 mars 2022 doit en réalité être regardé comme retirant le permis dont ils étaient tacitement titulaires depuis le 13 mars 2022. En effet, les demandes

qui leur ont été adressées ne portent pas sur l'une des pièces limitativement énumérées par le code de l'urbanisme. Il apparaît à la lecture des courriers en date des 27 décembre 2021 et 4 janvier 2022 que le dossier de demande de permis de construire ne souffre d'aucune incomplétude ; les demandes du service instructeur ne portent que sur la mise en conformité du projet à certains points de la réglementation d'urbanisme. Ces deux premières demandes n'ont pu, en application des dispositions des articles R. 423-38 et R. 423-39 du code de l'urbanisme, proroger le délai d'instruction de la demande qui a donc commencé à courir dès le dépôt du dossier en mairie, soit le 13 décembre 2021. D'autre part, les courriers en date des 21 janvier et 28 février 2022 ont été émis au-delà du délai d'un mois prévu à l'article R. 423-38 du code de l'urbanisme.

Ces deux dernières demandes n'ont également pu proroger le délai d'instruction de leur demande. Ils étaient donc titulaires, comme l'indique le récépissé de dépôt du dossier, d'un permis tacite, ce trois mois après le dépôt de leur demande en mairie. Un tel retrait est entaché d'illégalité manifeste dès lors qu'il n'a pas été précédé de la procédure contradictoire préalable prévue par les dispositions de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et

l'administration :

* le motif tiré de la méconnaissance de l'article B. 2. 1 des dispositions communes du règlement écrit du PLU est entaché d'illégalité dès lors que le projet de construction ne porte aucune atteinte à l'intérêt urbain de la rue de la **Bottière**, la construction étant de même proportion que les maisons avoisinantes et la toiture n'ayant rien d'imposant par rapport aux autres constructions situées aux alentours ; ce motif manque également en fait dès lors qu'il est indiqué dans la notice que le profil du mur mitoyen sera adapté au profil de la nouvelle construction, les raccordements avec la maison avoisinante ne présentant ainsi aucune difficulté ;

* le motif tiré de la méconnaissance des prescriptions de l'OAP Trame Verte et Bleue manque en droit et en fait dès lors que le projet de construction prévoit un jardin de pluie de 71m² et un jardin avec noue de 88m² qui permettent de gérer les eaux pluviales. Plusieurs espaces de pleine terre sont prévus pour préserver le cœur d'îlot existant alors que les arbres seront préservés ou déplacés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 22 août 2021, la commune de Nantes, représentée par Me Vic, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la condition d'urgence n'est pas remplie : la décision de refus de permis de construire que les requérants contestent n'est pas de nature à leur causer, en raison du retard apporté au projet, un préjudice économique important justifiant, que l'exécution de l'arrêté litigieux soit suspendue. Une décision de refus de permis de construire et donc l'absence d'engagement des frais liés à une opération de construction, n'est pas de nature à " aggraver significativement " la situation financière soi-disant délicate dans laquelle se trouvent les requérants. Elle est également sans incidence sur le remboursement du prêt souscrit dans le cadre de l'achat de leur maison d'habitation. Par

ailleurs, le refus de permis de construire ne les empêche en rien de vendre leur bien. A cet égard, il est intéressant de relever que le mandat exclusif de vente de celui-ci a été conclu avec la société SAFTI le 13 octobre 2021, c'est-à-dire 2 mois avant le dépôt de leur dossier de demande de permis de construire. Dans le même sens, il résulte du courrier du 30 avril 2022 de l'établissement bancaire que le crédit relié d'un montant de 269.300 euros a été accordé à cette même date du 13 octobre 2021, antérieurement, là encore, au dépôt du dossier de permis de construire. Par ailleurs, son échéance est fixée au 5 novembre 2022. Enfin les pièces versées au dossier n'attestent pas de la souscription d'un prêt d'un montant total de 527 210 euros puisqu'il ne s'agit que d'une offre, dont il n'est pas démontré qu'elle a été acceptée par les emprunteurs. En tout état de cause, les échéances de remboursement ne commenceront à courir qu'à compter du 5 août 2023. Les époux A ont fait preuve d'une particulière imprudence en se lançant dans une opération immobilière sans s'assurer au préalable de sa faisabilité auprès des services compétents par le biais, notamment, du dépôt d'un certificat d'urbanisme opérationnel.

- aucun des moyens soulevés par M. et Mme A n'est propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :

* Sur la méconnaissance de l'article R. 423-41 du code de l'urbanisme. C'est en vain que les requérants prétendent être titulaires d'un permis de construire tacite à compter du 13 mars 2022, que l'arrêté contesté aurait eu pour effet de retirer en violation des dispositions de l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration. En l'espèce, le dossier de demande de permis de construire a été déposé le 13 décembre 2021. le délai d'instruction de la demande est de trois mois à compter de la réception d'un dossier complet. Par un courrier en date du 27 décembre 2021, notifié au pétitionnaire dans le délai de 1 mois prescrit par les dispositions de l'article R. 423-38 du code de l'urbanisme, le service instructeur a sollicité des modifications du projet pour assurer sa conformité aux règles du plan local d'urbanisme, ainsi que la production d'une pièce manquante, à savoir un plan en coupe du terrain indiquant l'aléa moyen sur la parcelle et impactant les constructions situées sur cet aléa. Cette demande a été confirmée par un second courrier en date du 4

janvier 2022. Or, l'article R. 431-10 du Code de l'urbanisme prescrit que le pétitionnaire joigne à son dossier " un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ". Au cas particulier, ainsi que cela ressort de l'avis émis par le service assainissement de Nantes Métropole, la parcelle est située en secteur inondable.

La pièce sollicitée était donc indispensable à l'instruction de la demande de permis de

construire. Il n'est pas démontré qu'elle figurait dans le dossier initial. Dans ces conditions, en application des dispositions de l'article R. 423-39 du Code de l'urbanisme, le délai d'instruction de 3 mois a commencé à courir à compter de la réception de cette pièce, soit le 12 janvier 2022, pour expirer le 12 avril 2022. La décision de refus, émise le 22 mars 2022 l'a donc été dans le délai d'instruction et ne peut, en conséquence, être regardée comme ayant implicitement retiré un permis de construire tacite qui n'est jamais intervenu.

* Sur le non-respect de l'article B.2.1. des dispositions communes du règlement du

PLU. En premier lieu, ainsi que cela ressort du règlement du PLU, le secteur UMc dans lequel

est situé le terrain d'assiette du projet, correspond à la " ville paysage ". En l'état, le cœur d'îlot dans lequel se situe le terrain le terrain d'assiette du projet se distingue par son caractère aéré et végétalisé. Or, le projet a pour effet d'artificialiser ce cœur d'îlot avec la création d'une seconde maison d'une surface de plancher de près de 300 m², d'une piscine, d'une annexe garage et d'un bâtiment à destination de salle de musique, en second rideau. En deuxième lieu, la construction existante destinée à être démolie comporte un simple niveau rez-de-chaussée. Le projet prévoit à sa place l'édification d'une maison présentant 3 niveaux, d'une hauteur R+1+C, soit 10,60 mètres au faitage. Un tel gabarit ne correspond pas au volume des constructions avoisinantes. En troisième lieu, l'OAP Trame Verte et Bleue est

opposable aux autorisations d'urbanisme. L'article 1.2. 1 impose de maintenir les éléments naturels préexistants et de s'appuyer sur la structure paysagère déjà existante. Le projet poursuivi par les époux A contrevient aux objectifs ainsi poursuivis en densifiant fortement un cœur d'îlot aujourd'hui préservé.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête par laquelle M. et Mme A demandent l'annulation de la décision attaquée.

Vu :

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

Le président du tribunal a désigné M. Bouchardon, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référé en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 23 août 2022 à 10h30 :

- le rapport de M. Bouchardon, juge des référés ;
- les observations de Me Plateaux, représentant M. et Mme A, qui fait valoir que la jurisprudence est bien établie s'agissant de la condition d'urgence qui doit être regardée comme satisfaite dans le cas de ses clients. S'agissant des moyens, il insiste particulièrement sur le fait que l'arrêté du 22 mars 2022 doit en réalité être regardé comme retirant le permis dont ils étaient tacitement titulaires depuis le 13 mars 2022, faisant valoir l'absence de respect des dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;

- et les observations de Me Auriou, substituant Me Vic, pour la commune de Nantes, qui fait valoir que la décision n'est pas de nature à causer aux requérants, en raison du retard apporté au projet, un préjudice économique important justifiant, sans attendre le jugement de la requête au fond, que l'exécution de l'arrêté litigieux soit suspendue. Elle précise par ailleurs que le litige porte bien, non sur un retrait, mais sur un refus de délivrance de permis.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme A demandent au juge des référés, sur le fondement de l'article L. 521- 1 du code de justice administrative, de suspendre l'exécution de la décision du 22 mars 2022 par laquelle le maire de la commune de Nantes a refusé de leur délivrer le permis de construire n° PC 44109 21 A0627, ainsi que la décision du 15 juillet 2022 rejetant le recours gracieux tendant au retrait de cette décision.

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

2. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : " Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision () ".

3. L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. En ce qui concerne une décision de refus de permis de construire, il appartient au juge des référés, lorsqu'il est saisi d'une demande de suspension, d'apprécier

concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets du refus de permis litigieux sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue. À cette fin, l'urgence s'apprécie objectivement et compte tenu de l'ensemble des circonstances de chaque espèce, en tenant compte, notamment, des conséquences qui seraient susceptibles de résulter, pour les divers intérêts en présence, de la délivrance d'un permis de construire provisoire à l'issue d'un réexamen de la demande ordonné par le juge des référés.

4. Au titre de l'urgence à statuer, les requérants font valoir que leur projet immobilier repose sur un équilibre financier pour lequel ils ont obtenu des prêts, et qu'il grève lourdement leurs ressources, alors même qu'ils doivent faire face à de nombreuses dépenses, notamment pour venir en aide à leurs enfants étudiants. A supposer même que la décision en litige doive être regardée comme un retrait du permis de construire, son exécution n'est toutefois pas de nature à entraîner, en raison du retard apporté à l'opération alors autorisé, un préjudice économique important pour les requérants. Il ne résulte en effet pas de l'instruction et notamment des justificatifs fournis, que la réalisation dudit projet immobilier ne pourrait être différée dans des conditions financières équivalentes pour les requérants, nonobstant la gêne évidente aujourd'hui apportée, dans l'attente du jugement au fond attendu. Par suite, M. et Mme A n'établissant pas l'existence d'une situation d'urgence au sens des points 2 et 3 de la présente ordonnance, et sans qu'il soit besoin d'apprécier l'existence d'un doute sérieux sur la légalité de ladite décision, les conclusions susvisées aux fins de suspension doivent être rejetées, ainsi, que, par voie de conséquence, celles à fin d'injonction sous astreinte.

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

5. D'une part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions de M. et Mme A présentées sur le fondement de ces dispositions contre la commune de Nantes qui n'est pas, dans la présente instance, partie

perdante ;

6. D'autre part, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées sur le fondement de ces dispositions par la commune de Nantes à l'encontre de M. et Mme A.

ORDONNE

Article 1er : La requête de M. et Mme A est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Nantes présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à M. et Mme A et à la commune de Nantes.

Fait à Nantes, le 26 août 2022.

Le juge des référés,

L. BOUCHARDON

Le greffier,

J-F. MERCERON La République mande et ordonne au préfet de la Loire-Atlantique en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre

les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Le greffier,

Télécharger

Retour

Lien

