

Cour administrative d'appel de Marseille. 1ère chambre - 22 septembre 2011. 09MA03192

Texte :

Vu la requête, enregistrée le 19 août 2009, présentée pour M. Daniel A, demeurant au ...), par la S.E.L.A.S. LLC et Associes en la personne de Me Lefort ; M. A demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0702276 du 19 juin 2009 par lequel le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du maire de la commune de Carqueiranne en date du 21 février 2007 délivrant à M. et Mme B un permis de construire ;

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

3°) de mettre à la charge de la commune de Carqueiranne une somme de 3000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Vu le jugement et la décision attaqués ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 2 juin 2010, présenté pour la commune de Carqueiranne, représentée par son maire en exercice, par la S.C.P IM et Associés, en la personne de Me Parisi, par lequel elle conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. A la somme de 3000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Elle fait valoir que la demande n'était pas soumise à la délivrance d'une autorisation de lotir ; que l'article UC 1 du règlement du plan d'occupation des sols n'est pas applicable ; que l'article UC 3 dudit règlement n'a pas été méconnu ; que l'article UC 6 n'est pas applicable au projet autorisé ; que les dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme n'a pas été méconnu ; que les dispositions de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, le terrain d'assiette n'étant pas situé dans un espace proche du rivage ; que les dispositions de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnues ;

Vu le mémoire, enregistré le 30 août 2011, présenté pour M. et Mme B par Me Consalvi, par lequel ils concluent au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. A la somme de 3000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Ils font valoir que la demande n'était pas soumise à la délivrance d'une autorisation de lotir ; que l'article UC 1 du règlement du plan d'occupation des sols n'est pas applicable et qu'en tout état de cause, leur projet respecte ces dispositions ; que l'article UC 3 dudit règlement n'a pas été méconnu ; que l'article UC 6 n'est pas applicable au projet autorisé ; que les dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme n'a pas été méconnu ; que les dispositions de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, le terrain d'assiette n'étant pas situé dans un espace proche du rivage ; que les dispositions de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnues ;

Vu les pièces, enregistrées le 5 septembre 2011, après clôture de l'instruction, présentées pour la commune de Carqueiranne ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le décret n° 2009-14 du 7 janvier 2009 relatif au rapporteur public des juridictions administratives et au déroulement de l'audience devant ces juridictions, et notamment son article 2 ;

Vu l'arrêté du 27 janvier 2009 pris par le vice-président du Conseil d'Etat autorisant la cour administrative d'appel de Marseille à appliquer, à titre expérimental, les dispositions de l'article 2 du décret n° 2009-14 du 7 janvier 2009 ;

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 8 septembre 2011 :

- le rapport de Mme Ségura, rapporteur ;
- les conclusions de M. Bachoffer, rapporteur public ;
- les observations de Me Faure-Bonaccorsi pour M. A ;
- et les observations de Me Parisi pour la commune de Carqueiranne ;

Considérant que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulon a rejeté la demande de M. A tendant à l'annulation de l'arrêté du 21 février 2007 par lequel le maire de Carqueiranne a délivré à M. et Mme B un permis de construire sur la parcelle BE 58 ; que M. A relève appel de ce jugement ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme alors en vigueur : Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à autorisation de lotir prévue par le présent chapitre l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par l'[ordonnance n° 2004-632](#) du 1er juillet 2004 et par le chapitre II du titre II du présent livre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots. / L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée. / Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière : a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ; b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ; (...) ; qu'aux termes de

l'article R. 315-3 du code de l'urbanisme alors en vigueur : La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation délivrée dans les conditions définies au présent chapitre. ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'en mars 1971, M. et Mme C ont donné à leur fils, qui y a fait construire une maison la même année, une partie de leur parcelle A 217 b, soit la parcelle BE 58 ; qu'à la suite du partage successoral de leurs biens en août 1991, leur fille est devenue propriétaire de l'autre partie de la parcelle A 217 b, cadastrée BE 127 ; qu'en 2005, la parcelle BE 58 a été divisée en deux lots, le premier acquis en janvier 2006 par M. D et le second le 23 janvier 2007 par M. et Mme B à qui le maire de Carqueiranne a délivré le permis attaqué ; que la division de la parcelle BE 58 n'a donc pas eu pour objet ni pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété d'origine ; qu'en tout état de cause, s'agissant d'un partage successoral, quatre lots pouvaient être issus de la division sans qu'il y ait lieu d'appliquer la réglementation propre aux lotissements ; qu'en outre, contrairement à ce que soutient M. A, la division de la parcelle BE 127 en quatre lots en octobre 2005 à la suite d'une donation-partage en faveur des deux fils du nouveau propriétaire, M. E ne doit pas être prise en compte, eu égard à la date à laquelle la division du terrain d'origine dont sont issues les parcelles BE 58 et BE 127 ; qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que la division de la parcelle BE 58 ne constituait pas une opération de lotissement au sens de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme et que, par suite, le moyen tiré de l'absence d'autorisation de lotir devait être écarté ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article UC 1.4 du règlement du plan d'occupation des sols de Carqueiranne : les lotissements et groupes d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; que si le requérant fait valoir qu'eu égard à sa nature de terrain faisant partie d'un lotissement, ces dispositions sont applicables au terrain d'assiette du projet autorisé, il résulte toutefois de ce qui précède que c'est à bon droit que les premiers juges ont écarté le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC 1.4 au motif qu'il était inopérant en l'absence de lotissement et de groupement d'habitations au sens de ces dispositions ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article UC 3 du règlement du plan d'occupation des sols : (...) les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour... ;

Considérant que, contrairement à ce que soutient M. A, il ressort des plans versés au dossier et du procès-verbal de constat en date du 26 août 2006 qu'il existe une aire de retournement d'une largeur suffisante pour permettre à des véhicules d'y faire demi-tour ; qu'en outre, il ressort des pièces du dossier que l'accès au terrain est constitué par une servitude de passage recouverte d'un matériau bitumeux, que la circulation y est possible et que la voie présente une largeur supérieure à 4 mètres ; que si le requérant allègue que cette voie présenterait une largeur inférieure à 4 m en plusieurs endroits, il n'apporte aucun élément susceptible de l'établir ; que, dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC 3 du règlement du plan d'occupation des sols doit être écarté ;

Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article UC 6 du règlement du plan d'occupation des sols, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voiries et

emprises publiques : En dehors de l'agglomération, les marges de recul à respecter, à partir de l'axe des RD 559 et 76 sont les suivantes (...) : 35 m pour les bâtiments à usage d'habitation (...) / 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées (...) ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'accès au terrain d'assiette se fait d'abord par une servitude de passage de droit privé, non ouverte à la circulation générale du public, grevant les fonds Scappini et Fournier, puis qu'au droit de la construction à bâtir, la voie devient une desserte privée située sur le terrain des pétitionnaires ; qu'il s'ensuit que les dispositions de l'article UC 6 ne s'appliquent pas ; que dès lors, le moyen tiré de la violation de ces dispositions ne peut qu'être écarté ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme : L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en conformité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (...) ; qu'il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que si la construction projetée, qui se situe en zone UC du règlement du plan d'occupation des sols, se trouve dans un secteur d'urbanisation diffuse, il ressort toutefois des pièces du dossier que ce secteur se situe lui-même dans le prolongement du centre de l'agglomération ; que, par suite, le moyen tiré de la violation de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

Considérant, en sixième lieu, qu'aux termes de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme : L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la [loi n° 86-2](#) du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...) ; qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet litigieux se situe à plus de 2 km du rivage le plus proche ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier, contrairement à ce que soutient le requérant, que la parcelle est visible depuis le rivage ; que, par suite, elle ne peut être qualifiée d'espace proche du rivage ; que dès lors le moyen tiré de la violation de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté ;

Considérant, en septième lieu, qu'aux termes de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme : (...) Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.(...) ; que M. A excipe de l'illégalité du plan d'occupation des sols ; qu'il soutient qu'en ne classant pas la zone dans laquelle se situe le terrain d'assiette du projet en espace boisé classé les auteurs de ce document ont entaché leur appréciation d'une erreur manifeste au regard de ces dispositions ;

Considérant toutefois que, si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation ; que, par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un

document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut ; que, cependant, il résulte de l'article L. 125-5 devenu L. 121-8 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur ; que, dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal - sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L. 600-1 du même code -, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur ; qu'en l'espèce, M. A ne soutient ni même n'allègue que le secteur en cause était antérieurement classé en espace boisé, classement dont le bien-fondé, en tout état de cause, ne ressort pas des pièces du dossier, compte-tenu du parti d'urbanisme déjà mis en oeuvre dans cette zone entre le terrain d'assiette du projet en litige et l'espace boisé classé existant ; que le moyen dès lors, ne peut qu'être écarté ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. A n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande ; que, par voie de conséquence, il y a lieu, d'une part, de rejeter ses conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et, d'autre part, de mettre à sa charge, sur le fondement des mêmes dispositions, une somme de 300 euros à verser à la commune de Carqueiranne, d'une part, et à M. et Mme B, d'autre part, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête n° 09MA03192 de M. Daniel A est rejetée.

Article 2 : M. A versera à la commune de Carqueiranne, d'une part, et à M. et Mme B, d'autre part, une somme de 300 (trois cents) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.


Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Daniel A, à M. et Mme B et à la commune de Carqueiran

N° 09MA03192

Composition du Tribunal :

Président : [M. LAMBERT](#)

Rapporteur  : [Mme Françoise SEGURA-JEAN](#)

Rapporteur public  : [M. BACHOFFER](#)

Avocat(s) : [LLC et ASSOCIES - AVOCATS](#)