

N°1500974

Mme B.

(Rapporteur : M. L'hirondel)

Audience du 8 mars 2016

Conclusions

Ph CHACOT

La commune de Charensat a déposé en septembre 2014 une demande de permis de construire en vue de la construction d'un bâtiment d'accueil pour pêcheurs, espace de restauration et boutique d'articles de pêche d'une surface de 132 m<sup>2</sup>, sur les parcelles cadastrées section E n°1389 et E n°1399 situées lieu-dit Chancelade à Charensat à proximité de l'étang de Chancelade.

Le préfet du Puy-de-Dôme a accordé ce permis de construire à la commune de Charensat par un arrêté du 7 janvier 2015 et c'est cette décision que la requérante vous demande d'annuler en présentant un moyen de légalité externe et deux moyens de légalité interne tirés de la méconnaissance de la loi montagne.

Il semble d'après les explications données par la requérante que ce projet de la commune fait suite à l'incendie en 2011 du restaurant le Pop qui était lui aussi situé en bordure de cet étang de Chancelade.

La requérante vous indique également, et c'est important selon nous pour la bonne compréhension du litige, qu'une première demande de permis de construire, formulée en mars 2014, a été refusée le 22 juillet 2014 après avis défavorable de la DDT du Puy-de-Dôme.

Apparemment, et en dépit de ce refus, les travaux de terrassement auraient démarré en octobre 2014.

Signalons enfin qu'après le redémarrage des travaux en juin 2015 la requérante a déposé un référé suspension et que le permis de construire a été suspendu par le juge des référés de votre tribunal par une ordonnance du 30 juin 2015, qui a considéré que les deux moyens de légalité interne étaient de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision contestée.

Le pourvoi en cassation exercé par la commune contre cette ordonnance n'a pas été admis par le Conseil d'Etat qui l'a rejeté le 15 octobre 2015.

xx

Autant le dire tout net, l'illégalité du permis de construire ne fait aucun doute, mais vous aurez néanmoins à répondre à des arguments empreints d'une dose certaine de mauvaise foi de la part des défendeurs.

### 1) Recevabilité

Les deux défendeurs : la commune de Charensat et le préfet invoquent l'irrecevabilité de la requête en raison du défaut d'intérêt à agir de la requérante tout comme ils l'avaient fait dans la procédure en référé en faisant valoir que les divers arguments invoqués par la requérante ne correspondent pas aux exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme.

Comme vous le savez, la notion d'intérêt à agir en matière d'urbanisme a été durcie par les dispositions de l'ordonnance du 18 juillet 2013 qui sont codifiées dans l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme.

Désormais la seule qualité de voisin immédiat ne suffit plus à conférer un intérêt à agir.

L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme prévoit que les personnes physiques ne sont recevables : « à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ( ) ».

Les deux défendeurs font à nouveau devant vous preuve soit d'autisme soit de mauvaise foi (ou les deux).

En effet leur argumentation sur ce point a déjà été écartée par le juge des référés.

Il ressort en effet des pièces du dossier que la construction autorisée par le permis de construire doit être édifiée à environ quarante mètres de la maison de la requérante sur des parcelles qui sont immédiatement voisines de celles de Mme B. et qui ne sont séparées que par un chemin.

Mme B. indique dans ses écritures que cette construction modifiera de manière sensible la vue et l'environnement de sa propriété et vous pouvez le vérifier grâce aux photographies qu'elle a produites.

Elle fait également valoir que l'utilisation de ce local sera de nature à engendrer des gênes de voisinage, liées notamment à la circulation, dans un secteur jusque là exempt de toute occupation ou activité. Elle fait là référence à la fréquentation par les pêcheurs ainsi qu'à l'activité du futur restaurant.

Il est donc évident, et sauf à faire preuve d'une totale mauvaise foi, que dans de telles conditions, la requérante justifie bien de son intérêt à agir au sens des dispositions de l'article L. 600-1-2 précité.

Si l'intérêt à agir était dénié dans de telles circonstances, nous ne voyons pas qui aurait intérêt à agir.

La fin de non-recevoir opposée par le préfet du Puy-de-Dôme et la commune de Charensat tirée de ce que la requérante ne justifierait pas d'un intérêt à agir sera donc écartée.

## 2) Légalité

Nous en venons maintenant à l'examen des moyens d'annulation.

Nous considérons que les deux moyens de légalité interne invoqués par Mme B., qui avaient été retenus par le juge des référés et qui sont tirés de la méconnaissance de la loi montagne doivent conduire à l'annulation pure et simple du permis de construire contesté.

La violation des dispositions de la loi montagne apparaît en effet flagrante.

### 1) Article L 145-3 III du code de l'urbanisme

La requérante fait valoir que la commune de Charensat est soumise à la loi Montagne.

Elle soutient que le permis de construire méconnaît les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, car la construction envisagée est isolée et ne se situe donc pas en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Nous rappelons donc ici les dispositions applicables (non pas à votre intention, car vous les connaissez parfaitement mais à titre pédagogique à l'attention du maire de la commune et du préfet qui les ont superbement ignorées)

L'article L. 145-3 du code de l'urbanisme : « *III. - Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. / Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. / Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent. (...)* » ;

La commune de Charensat, qui n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme, est classée en zone de montagne.

Au moins, les défendeurs ne contestent pas ce point.

Ces dispositions doivent donc s'appliquer.

Vous devrez alors écarter l'argument du préfet qui fait valoir que l'invocation de ce moyen serait inopérante car le permis de construire aurait été accordé en application des dispositions de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme qui concernent la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels.

Tout d'abord vous constaterez à la lecture de la décision contestée que rien n'est plus faux et que tel n'est pas le cas.

Il apparaît à la lecture du permis de construire que le préfet s'est bien fondé sur les dispositions de l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme et qu'il a considéré que le projet, situé à 45 mètres environ d'une maison d'habitation (celle de la requérante), pouvait être considéré comme implanté en continuité avec du bâti existant.

L'argument préfectoral est alors totalement incompréhensible.

En tout état de cause, et comme l'a jugé le Conseil d'Etat, les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme régissent entièrement la situation des communes classées en zone de montagne pour l'application de la règle de constructibilité limitée, qu'elles soient ou non dotées de plan d'urbanisme.

CE 16 avril 2012, ministre de l'écologie et M. Leca n° 323555

Le moyen invoqué par la requérante est donc parfaitement opérant.

Vous devrez également écarter un argument de la commune de Charensat qui invoque les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. La commune invoque le fait que cet équipement correspondrait à un projet d'intérêt général.

Or, cet article 1<sup>er</sup> qui constitue le préambule de la loi, énonce seulement les objectifs et les grands principes de la loi qui sont ensuite précisés et mis en œuvre par les différents articles de la loi montagne. L'article L. 145-3 III que vous appliquez dans cette affaire est issu de l'article 72 de la loi montagne inséré au titre V intitulé « de l'aménagement et de la protection de l'espace montagnard ».

Par ailleurs rien dans le dossier ne vient corroborer le fait que ce projet qui consiste à construire un accueil pour les pêcheurs, un restaurant et une boutique d'articles de pêche constituerait un projet d'intérêt général.

La seule question à laquelle vous devez répondre est donc de déterminer si oui ou non le projet est en continuité avec l'urbanisation existante, au sens de l'article L. 145-3 III du code de l'urbanisme.

Il ressort des pièces du dossier, notamment des plans et photographies qui y sont joints, que le projet de construction se situe dans un vaste tènement naturel, aux abords immédiats de l'étang de Chancelade et que l'immeuble à usage d'habitation le plus proche du projet : la maison de la requérante, se situe à une quarantaine de mètres, la suivante étant à environ deux cents mètres.

Or, une maison isolée ne peut pas être considérée comme un *hameau, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* au sens de l'article L. 145-3 III du code de l'urbanisme. La violation de ces dispositions est donc manifeste.

Sur la notion de continuité de l'existant la jurisprudence commence à être fournie et vous trouverez de nombreux exemples :

N'est ainsi pas en continuité de l'existant :

- Une parcelle à 80 mètres de la maison la plus proche : CAA Lyon 18 fév. 1997 S.C.I. Cret du Four, req. n° 95LY00005

Voir également :

- CAA Bordeaux 7 déc. 2000, Irigaray, req. n° 97BX00405
- CAA Marseille 28 juin 2001, Mme Madonna req. n° 98MA00353
- CAA Lyon 22 juin 2006, Lacroix req. n°04LY00282

Enfin vous devrez également écarter un dernier argument du préfet qui est dans la même veine que le précédent c'est à dire d'une totale mauvaise foi.

Le préfet soutient, que la construction envisagée doit être considérée comme une installation ou équipement public incompatible avec le voisinage des zones habitées, ce qui constitue effectivement un cas dérogatoire avec la règle de la construction en continuité en zone de montagne.

Depuis quand un local destiné aux pêcheurs et un restaurant sont-ils des équipements publics ?

Nous ne nous étendrons donc pas davantage sur cet argument inepte.

Dans ces conditions, le projet ne devant pas être réalisé en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, le moyen de la violation de l'article L. 145-3 III du code de l'urbanisme sera retenu ce qui justifie l'annulation.

## 2) Article L. 145-5 du code de l'urbanisme

Dans cette affaire peu banale vous pourrez également retenir le second moyen de légalité interne invoqué par la requérante.

Mme B. fait valoir que la construction projetée devant se situer à une soixantaine de mètres environ de la rive du plan d'eau, le permis de construire méconnaît les dispositions des articles L. 143-3 et L. 145-5 du code de l'urbanisme.

L'article L. 145-5 du code de l'urbanisme qui était alors en vigueur à la date de la décision attaquée, et applicable, aux communes riveraines des plans d'eau situés partiellement ou totalement en zone de montagne (en vertu du dernier alinéa du même article) : « *Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille*

*hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements. (...) / Dans les secteurs protégés en application des premier et deuxième alinéas, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° du I de l'article L. 111-1-2. / Les dispositions du présent article s'appliquent également aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article : / 1° Par arrêté du préfet coordonnateur de massif, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ; (...) » ;*

Il résulte de ces dispositions et notamment du dernier alinéa de l'article qu'il est bien applicable aux communes de montagne, ce que le Conseil d'Etat a eu l'occasion de confirmer dans un arrêt du 28 juil. 2004 Sté Thomas n° 256154.

Qu'en est-il en l'espèce ?

Selon les pièces du dossier, et notamment de la demande de permis de construire, le projet doit s'implanter à une soixantaine de mètres de l'étang naturel de Chancelade d'une superficie de 132 hectares.

Les dispositions que nous venons de citer sont donc bien applicables.

Au vu des plans et photographies produits au dossier vous constaterez que ce plan d'eau s'inscrit dans un site naturel bordé de bois et de prés. C'est d'ailleurs le constat fait par l'architecte dans la notice de présentation du projet.

Vous devrez à nouveau écarter l'argumentation de la commune qui ajoute à ce stade le mensonge à la mauvaise foi.

La commune prétend en effet que cette construction vise à permettre la reconstruction d'un immeuble sinistré de sorte qu'il s'inscrit dans un site déjà affecté par une activité humaine. Elle fait sans doute allusion au restaurant le pop sinistré en 2001.

Toutefois vous constaterez que la commune n'apporte au soutien de son allégation aucun élément de nature à permettre au tribunal d'en apprécier le bien-fondé.

Et pour cause, l'affirmation est mensongère.

Mme B. fait valoir, sans être contredite, que le bâtiment sinistré cité par la commune était implanté sur la parcelle n°1260 située à trois cents mètres environ de l'assiette du projet.

Par ailleurs les photos jointes au dossier ne permettent pas de voir trace d'une ancienne activité humaine sur la parcelle objet du projet.

Vous devrez enfin également écarter un nouvel argument du préfet du Puy-de-Dôme qui fait valoir que le projet entre bien dans les exceptions de l'article L. 145-5 car il s'agirait d'un équipement d'accueil et de sécurité nécessaire à la pratique des sports nautiques.

Nous ignorions que la pêche, qui constitue un loisir, puisse être considérée comme un sport nautique.

Le projet qui, nous le rappelons une dernière fois, porte sur la construction d'un bâtiment d'accueil pour pêcheurs et la création d'un espace de restauration et d'une boutique d'articles de pêche ne constitue donc pas à l'évidence un équipement d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique des sports nautiques au sens de l'article L. 145-5 précité.

Dans ces conditions, Mme B. est fondée à soutenir que le permis de construire qui autorise l'implantation de la construction à une distance de moins de trois cents mètres de l'étang a été délivré en méconnaissance des dispositions de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme ce qui constitue un second moyen d'annulation que vous devrez retenir.

3) Moyen non retenu (légalité externe)

Nous ne pensons pas en revanche que vous auriez pu retenir le moyen de légalité externe invoqué par le requérante.

Mme B. soutient que la procédure a été viciée car le maire n'a pas été autorisé par son conseil municipal à déposer la demande de permis de construire.

En effet, depuis 2007, le dépôt des demandes de permis de construire est un système déclaratif. La demande de permis de construire doit seulement comporter l'attestation du ou des demandeurs ou du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'art. R. 423-1 du code de l'urbanisme.

CE 23 mars 2015, M. et Mme Loubier, n° 348261

Enfin, au vu des pièces du dossier vous pourrez considérer que le conseil municipal qui a été amené à se prononcer à plusieurs reprises sur ce projet avait bien autorisé- même implicitement - le maire à déposer la demande de permis de construire.

L'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Compte tenu de la solution d'annulation proposée, les conclusions de la commune au titre L 761-1 du code de justice administrative seront bien évidemment rejetées.

Nous vous proposons également de rejeter les conclusions de la requérante qui n'a pas pris d'avocat et qui ne justifie pas avoir supporté de tels frais.

Par ces motifs nous concluons :

à l'annulation du permis de construire du 7 janvier 2015 délivré par le préfet du Puy-de-Dôme à la commune de Charensat (violation des articles L. 145-3 III et L. 145-5 du code de l'urbanisme).

et au rejet des conclusions de toutes les parties au titre des frais irrépétibles.