

N°1400255
Commune d'Escorailles
et 14 257
M. L.
Audience du 15 sept 2015

Conclusions
Ph CHACOT

M. L., qui est retraité, a déposé une demande de permis de construire une maison d'habitation sur un terrain lui appartenant au lieu dit Montplaisir sur la commune d'Escorailles à proximité des bâtiments de la ferme familiale.

La commune d'Escorailles se situant en zone de montagne, la demande a été instruite sur le fondement des dispositions de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal a émis un avis favorable au projet par une délibération du 18 octobre 2013. Toutefois, le préfet du Cantal a refusé l'octroi du permis de construire en se fondant sur le fait que le projet de construction ne respectait pas la règle de la continuité avec un bourg, hameau ou groupe de constructions.

C'est ce refus de permis de construire que conteste la commune d'Escorailles, dans la première requête n° 140255, en faisant valoir les arguments suivants.

Selon elle le projet ne méconnaît pas les dispositions du III de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, car le projet se trouve à proximité d'un groupe de constructions existantes, en l'occurrence des bâtiments de ferme. Par ailleurs toujours selon la commune, le projet n'aura pas pour effet de compromettre l'extension de l'activité agricole et le conseil municipal a donné un avis motivé favorable à sa réalisation. Enfin, elle fait valoir que le projet de construction participera à l'économie locale, dans un contexte de baisse démographique du département et plus particulièrement des petites communes rurales.

L'arrêté préfectoral est également contesté par M. L. dans la requête n° 140257.

Ces deux affaires portant sur le même permis de construire, nous présentons des conclusions communes, en commençant par la requête de la commune qui ne vous retiendra guère.

x

I - Requête 140255 : commune d'Escorailles

Nous pensons que la requête de la commune d'Escorailles devra être rejetée pour irrecevabilité et que vous pourrez retenir une des fins de non recevoir opposée en défense par le préfet et notamment celle du défaut d'intérêt à agir.

En effet, si vous êtes habitués à voir des personnes physiques et notamment des voisins contester un permis de construire, cette situation d'une commune contestant un refus de permis de construire est beaucoup plus rare.

Fort heureusement, la jurisprudence, même si elle est peu abondante, a déjà tranché la question de l'intérêt à agir d'une commune quand elle conteste une autorisation ou un refus de permis de construire.

Tout comme pour un particulier (du moins avant la réforme de l'intérêt à agir intervenue en 2013) l'intérêt à agir de la commune doit être personnel et direct.

Il a été jugé par exemple qu'une commune disposait d'un intérêt propre lui donnant qualité à agir pour demander l'annulation d'un permis de construire délivré par le préfet sur son territoire.

CE ass. 28 janvier 1972 commune de Marly le Roi requête n° 77115

De même la commune, en sa qualité de commune voisine des installations du stade de Roland Garros, justifie d'un intérêt propre pour contester le permis de construire délivré par le préfet en vue de l'extension du stade.

CE 17 juin 1987 ville de Boulogne Billancourt requête n° 39073

Par ailleurs, la jurisprudence souligne la nécessité pour la collectivité requérante de se prévaloir d'une atteinte à des intérêts propres, et non à ceux de ses habitants, conformément à la règle selon laquelle nul ne peut plaider par procureur.

CE, 22 mai 2012, SNC MSE Le Haut des Epinettes, requête n° 326367; CAA Douai, 24 octobre 2013, Commune d'Iron et communauté de communes de la région de Guise, n° 12DA00464.

Enfin, l'intérêt lésé ne doit pas être simplement allégué et potentiel mais sa réalité doit être démontrée.

CAA Douai, 11 juillet 2013, Commune d'Etalondes, n° 12DA00923

En l'espèce la commune d'Escorailles se prévaut de ce que l'octroi d'un permis de construire aurait pour effet d'augmenter la population communale et de participer ainsi indirectement à l'économie locale. C'est donc un intérêt purement et uniquement économique dont elle se prévaut implicitement.

Toutefois un tel intérêt, non urbanistique, n'est pas considéré comme suffisamment direct par la jurisprudence pour donner qualité à agir contre une autorisation (ou un refus) d'urbanisme.

Voir notamment

CAA Lyon 26 juin 2001 commune de Cournon d'Auvergne n°961y1271

Dans cet arrêt, qui concernait également un refus de permis de construire du préfet du Puy-de-Dôme, la cour juge que « *la circonstance que le permis de construire, refusé par le préfet à la SCI RESEAU, aurait été susceptible s'il avait été accordé de permettre l'assujettissement d'une entreprise à la taxe professionnelle et de créer des emplois ne confère pas, à elle seule, à la commune de Cournon d'Auvergne un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation de l'arrêté dont s'agit* ».

CE 28 juin 1996 commune de Bures en Bray requête n° 135333 (pour un refus de certificat d'urbanisme délivré par le préfet à un habitant pour un terrain situé sur le territoire de la commune)

Nous vous proposons donc de rejeter pour irrecevabilité la requête de la commune d'Escorailles.

x

II - Requête n°14-257 M. L.

Nous en venons maintenant à l'examen de la seconde requête en annulation concernant ce refus de permis de construire, requête déposée par le pétitionnaire lui même M. L.

Au soutien de son recours, M. L. fait valoir qu'il avait obtenu le 4 septembre 2006 pour cette même parcelle un certificat d'urbanisme opérationnel mais que, pour des raisons personnelles, il n'a pu procéder à la réalisation des travaux de construction. Il fait valoir qu'il a dû engager des frais d'architecte pour concevoir son projet de construction et que les motifs de refus du permis de construire ne lui paraissent pas être justifiés.

La requête, qui est présentée par le requérant lui-même, est assez pauvre et c'est pour cette raison que le préfet du Cantal soulève deux fins de non recevoir tirées de l'absence de production de la décision contestée et de l'absence de moyens juridiques.

Néanmoins, dès lors que la solution de ce litige nous semble évidente, nous vous suggérons de le purger et de juger l'affaire au fond sans vous attarder sur les deux fins de non recevoir. La décision attaquée a bien été produite en cours d'instance et par ailleurs, nous pensons que vous n'aurez pas trop d'effort à fournir pour interpréter la requête qui comporte au moins un moyen dès lors que M. L. invoque le fait qu'il a bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif pour la même parcelle.

Pour ce qui concerne ce moyen, le requérant omet de préciser qu'il a formulé une nouvelle demande de certificat d'urbanisme en janvier 2013 et que sa demande a été rejetée par une décision du 25 janvier 2013 déclarant l'opération non réalisable.

En tout état de cause, l'argument du requérant sera aisément écarté.

Comme vous le savez, les dispositions de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme confèrent une durée de validité limitée au certificat d'urbanisme. A l'époque (en 2006) ce délai était d'un an.

Dès lors, à la date à laquelle M. L. a présenté sa demande de permis de construire en octobre 2013 (alors qu'il savait que l'opération n'était pas réalisable), le précédent certificat d'urbanisme de 2006 était devenu très largement caduc et ne lui conférait plus aucun droit.

Il ne saurait donc utilement s'en prévaloir devant vous, la circonstance qu'il n'a pas pu, pour des raisons personnelles, effectuer les travaux en 2006-2007 étant bien évidemment sans incidence sur la légalité du refus de permis de construire attaqué.

Quant à l'argument invoqué par M. L. selon lequel les motifs de refus du permis de construire ne sont pas être justifiés, cette affirmation est bien trop vague pour vous permettre d'en apprécier le bien fondé et elle ne pourra pas être retenue.

Pour ôter si nécessaire tout doute au requérant (et à la commune) nous vous suggérons de purger le litige en répondant à l'unique moyen intéressant qui avait été invoqué par la commune et selon lequel, le projet de construction de M. L. ne serait pas contraire aux dispositions du III de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme c'est à dire aux dispositions de la loi montagne.

L'article L.145-3 du code de l'urbanisme prévoit dans son III qui nous intéresse ici : « *III - l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. ()* ».

Or, il résulte des pièces du dossier que pour refuser la délivrance du permis de construire, le préfet du Cantal s'est fondé sur ces dispositions du III de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme et a retenu que le terrain se situait à l'extérieur du bourg et n'était pas, de ce fait, inclus ni même immédiatement contigu à un village, hameau ou groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Les plans et photos joints à la requête de la commune confirment tout à fait l'appréciation portée par le préfet, le projet se situant à proximité de deux ou trois bâtiments d'une ferme, ce qui ne peut être considéré comme constituant un hameau ou groupe d'habitations existants au sens du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, comme vous l'avez déjà jugé dans des affaires précédentes.

Voir: Tribunal administratif de Clermont-Ferrand du 29 octobre 2013 Boucheron n° 1201759

Dans ce jugement, le tribunal juge que *“par groupe « de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » au sens des dispositions précitées de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, il convient d'entendre un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble ; que pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions déjà présentes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant ; que le terrain d'assiette du projet litigieux, situé au lieu-dit « le Pleaux », s'insère dans un vaste tènement agricole, dans lequel sont édifiées des constructions éparses, dont la plus proche, selon les pièces du dossier, est distante d'un kilomètre environ ; que la circonstance qu'une exploitation agricole dispose de bâtiments à proximité ne permet pas de regarder cette installation comme insérée dans une zone urbanisée ».*

TA Clermont-Ferrand du 17 septembre 2013 Imbert n° 1201197 (pour un refus de délivrance d'un certificat d'urbanisme pour un terrain d'assiette de la construction étant situé à 200 mètres et 300 mètres de maisons isolées, ces constructions *“ne pouvant être regardées comme constituant des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants au sens des dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme”*).

Par ailleurs, le préfet du Cantal a également clairement écarté la demande de dérogation formulée par le conseil municipal d'Escorailles le 18 octobre 2013 (fondé sur le C du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme) au motif qu'une telle dérogation serait incompatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Aussi compte tenu de l'ensemble de ces éléments vous ne pourrez qu'écarter les “moyens” ou arguments du requérants comme non assortis des précisions suffisantes, ce qui conduira au rejet de sa requête

par ces motifs nous concluons :

Au rejet (irrecevabilité : défaut d'intérêt à agir) de la requête de la commune d'Escorailles;
et au rejet (au fond) de la requête de M L.