

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

st

N° 2304809

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme [REDACTED] B [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Rollet-Perraud
Présidente-rapporteure

Le tribunal administratif de Versailles

Mme Benoit
Rapporteure publique

(3^{ème} chambre)

Audience du 4 octobre 2024
Décision du 18 octobre 2024

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 15 juin 2023 et 15 avril 2024, Mme B [REDACTED], représentée par Me Perez, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 13 avril 2023 par lequel le maire de [REDACTED] a retiré le permis de construire tacite né le 2 avril 2023 et refusé de lui délivrer l'autorisation de construire sollicitée ;

2°) d'enjoindre au maire de [REDACTED] de lui délivrer le certificat de permis de construire tacite dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à venir sous astreinte de 30 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et une somme de 13 euros au titre des droits de plaidoirie.

Elle soutient que :

- l'auteur de l'arrêté en litige était incompétent pour le signer ;
- la procédure contradictoire préalable au retrait du permis de construire tacite a été méconnue ;
- le motif tiré de la méconnaissance de l'article U1/6 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de [REDACTED] est illégal ;

N° 2304809

- le motif tiré de la méconnaissance de l'article U1/13 du règlement du PLU est illégal.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 novembre 2023, la commune de [REDACTED], représentée par Me Le Baut, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de Mme B [REDACTED] une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 1^{er} mai 2024.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Rollet-Perraud ;
- les conclusions de Mme Benoit, rapporteure publique ;
- et les observations Me Le Baut représentant la commune de [REDACTED].

Considérant ce qui suit :

1. Mme B [REDACTED] a déposé le 22 novembre 2022 une demande de permis de construire d'une part, pour l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation d'une emprise au sol de 61,46 m² et, d'autre part, pour la réfection de deux bâtiments existants sur les parcelles cadastrées [REDACTED] à [REDACTED]. La demande a été complétée le 2 janvier 2023. Toutefois, par un arrêté du 13 avril 2023 dont Mme B [REDACTED] demande l'annulation, le maire a retiré le permis de construire tacite et rejeté la demande de permis de construire.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction applicable au présent litige : « *Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département (...)* ». Aux termes de l'article L. 2131-2 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Sont soumis aux dispositions de l'article L. 2131-1 les actes suivants : (...)* / 3° *Les actes à caractère réglementaire pris par les autorités communales dans tous les autres domaines qui relèvent de leur compétence en application de la loi ; (...)* ».

3. Si [REDACTED], deuxième adjointe au maire de [REDACTED] et signataire de l'arrêté en litige, a obtenu par un arrêté du 26 mai 2020 délégation du maire pour signer toute décision en matière d'urbanisme et de cadre de vie, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette décision aurait fait l'objet de la publication ou de l'affichage prévus par l'article L. 2131- 1

N° 2304809

du code général des collectivités territoriales. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'arrêté du 13 avril 2023 ne peut, dans ces conditions, qu'être accueilli.

4. En deuxième lieu, d'une part, aux termes de l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme : « *Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. (...)* ». Aux termes de l'article R. 423-19 du même code : « *Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet* ». Aux termes de l'article R. 423-23 du même code : « *Le délai d'instruction de droit commun est de : (...) / b) Deux mois (...) pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes / (...)* ». L'article R. 423-38 de ce code dispose que : « *Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du [livre IV de la partie réglementaire du code relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions], l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes* ». Aux termes de l'article R. 423-39 du même code : « *L'envoi prévu à l'article R. 423-38 précise : / a) Que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de trois mois à compter de sa réception ; / b) Qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration ; / c) Que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie* ». Il résulte de ces dispositions qu'à l'expiration du délai d'instruction tel qu'il résulte de l'application des dispositions du chapitre III du titre II du livre IV du code de l'urbanisme relatives à l'instruction, notamment, des demandes de permis de construire, naît un permis tacite.

5. D'autre part, aux termes de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme : « *La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire (...)* ». Aux termes de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Les décisions mentionnées à l'article L. 211-2 n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales (...)* ». Aux termes de l'article L. 211-2 de ce code : « *Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent. / A cet effet, doivent être motivées les décisions qui : (...) / 4° Retirent ou abrogent une décision créatrice de droits (...)* ». Le respect, par l'autorité administrative compétente, de la procédure contradictoire prévue par ces dispositions, constitue une garantie pour le titulaire de l'autorisation qu'elle entend retirer. La décision de retrait est illégale s'il ressort de l'ensemble des circonstances de l'espèce que le bénéficiaire a été effectivement privé de cette garantie.

6. En l'espèce, il est constant que la demande de permis de construire présentée par Mme B [REDACTED] le 22 novembre 2022 et complétée le 2 janvier 2023 a donné lieu à un permis de construire tacite. Il ressort des pièces du dossier que la commune a informé la requérante de son intention de retirer ce permis tacite par une lettre datée du 4 avril 2023 reçue le 7 avril suivant l'invitant à présenter ses observations dans un délai de 8 jours à compter de la réception du courrier et que la requérante y a répondu par une lettre datée du 11 avril 2023 reçue par la commune de 14 avril suivant. Or, d'une part, la commune a pris la décision en litige le

N° 2304809

13 avril 2023, sans, dès lors, avoir attendu l'expiration du délai de 8 jours qu'elle avait laissé à la requérante pour produire ses observations. D'autre part, la commune ne peut sérieusement soutenir qu'elle aurait pris en considération les observations formulées par Mme B [REDACTED] qu'elle a reçues le 14 avril, soit après que la décision en litige a été prise, la circonstance que le pli contenant l'arrêté en litige et adressé à la requérante aurait été remis aux services postaux le 14 avril dans l'après-midi étant en outre sans incidence. Dans ces conditions, Mme B [REDACTED] est fondée à soutenir que la décision attaquée a méconnu les articles cités au point précédent. Par suite, la pétitionnaire ayant effectivement été privée de la garantie constituée par cette procédure, le moyen tiré de la méconnaissance de la procédure contradictoire préalable doit être accueilli.

7. En troisième lieu, aux termes des dispositions de l'article U1/6 du règlement du PLU de la commune de [REDACTED] en vigueur à la date de la décision de refus : *« Implantation des constructions par rapport aux voies / 6.1 A partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent s'implanter à une distance égale à 5,00 m et dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin d'une Surface de Plancher de moins de 8,00m² et d'une hauteur inférieure à 2,60m au faîtage. / 6.2 A partir de la limite d'emprise des voies privées, les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin d'une Surface de Plancher de moins de 8,00m² et d'une hauteur inférieure à 2,60m au faîtage. / 6.3 Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les spécifications des articles U1/7 à 10 et où elles n'excèdent pas 20% de la Surface de Plancher existante du bâtiment étendu et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante lorsqu'elle est inférieure ou égale à 5,00 m. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans. Cette règle ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier ».*

8. Contrairement à ce que soutient la commune, en l'absence de règle particulière dans le règlement du plan local d'urbanisme, dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et de ce fait partiellement inclus dans plusieurs bandes de constructibilité, les dispositions précitées n'ont ni pour objet ni pour effet d'interdire les constructions dont l'implantation ne se situerait pas dans l'emprise de toutes les bandes à la fois.

9. Il ressort des pièces du dossier que les constructions projetées s'implantent dans la bande de constructibilité de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue [REDACTED]. Par suite, alors même que ces constructions s'implantent au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de l'avenue [REDACTED], le maire ne pouvait légalement opposer à la demande de permis de construire de Mme B [REDACTED] le motif tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article U1/6 du règlement de la zone U du PLU.

10. En quatrième lieu, aux termes de l'article U1/13 du règlement du plan local d'urbanisme : *« 13.2 60% au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses. / Ces espaces doivent être plantés à raison d'arbres de haute tige. »*

11. Pour rejeter la demande de permis de construire de Mme B [REDACTED], le maire a notamment opposé le motif tiré de ce que les zones identifiées 2 et 3 sur le plan

N° 2304809

PCMI02B sont des bandes de roulement pour les véhicules qui ne constituent pas des espaces paysagers pouvant être pris en considération pour la mise en œuvre des dispositions précitées. Toutefois, il ressort de ce plan d'une part, que les zones ainsi désignées ne sont pas les bandes de roulement permettant aux véhicules d'accéder aux places de stationnement, la zone 2 correspondant à l'espace compris entre les deux bandes de roulement et la zone 3, à l'espace compris entre la bande de roulement la plus proche de la limite séparative et la limite séparative, et, d'autre part, que les zones 2 et 3 seront engazonnées. Par suite, le maire ne pouvait légalement opposer à la demande de permis de construire de Mme B [REDACTED] le motif tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article U1/13 du règlement de la zone U du PLU en raison de la prise en compte des zones identifiées 2 et 3 sur le plan PCMI02B dans les espaces faisant l'objet d'un traitement végétal et paysager.

12. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 13 avril 2023 par lequel le maire de [REDACTED] a retiré le permis de construire tacite né le 2 avril 2023 et refusé de délivrer à Mme B [REDACTED] l'autorisation de construire sollicitée est illégal et doit être annulé.

Sur les conclusions aux fins d'injonction et d'astreinte :

13. Le présent jugement implique nécessairement que la commune de [REDACTED] délivre à Mme B [REDACTED] un certificat de permis tacite, dans un délai de deux mois suivant la notification du présent jugement, sans qu'il soit besoin de prononcer une astreinte.

Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de Mme B [REDACTED] la somme que demande la commune de [REDACTED], partie perdante à la présente instance, à ce titre. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de [REDACTED] sur le fondement de ces mêmes dispositions, le versement à Mme B [REDACTED] d'une somme de 1 800 euros incluant les droits de plaidoirie réclamés.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 13 avril 2023 du maire de [REDACTED] est annulé.

Article 2 : La commune de [REDACTED] délivrera à Mme B [REDACTED] un certificat de permis tacite, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de [REDACTED] versera une somme de 1 800 euros à Mme B [REDACTED] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

N° 2304809

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme [REDACTED] B [REDACTED] et à la commune de [REDACTED].

Délibéré après l'audience du 4 octobre 2024, à laquelle siégeaient :

- Mme Rollet-Perraud, présidente,
- Mme Milon, première conseillère,
- Mme Silvani, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 octobre 2024.

La présidente-rapporteure,

Signé

C. Rollet-Perraud

L'assesseure la plus ancienne,

Signé

A. Milon

La greffière

Signé

S. Traore

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne ou à tous les 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.