

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES**

N^{os} 1803927, 1804237

Mme T.
Société R.D.

Mme Fabienne Plumerault
Rapporteuse

M. Pierre Venneguès
Rapporteur public

Audience du 5 novembre 2021
Décision du 19 novembre 2021

68-03-025-01
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Rennes,

(1^{ère} chambre)

Vu les procédures suivantes :

I. Par une requête et un mémoire, enregistrés les 17 août et 18 décembre 2018, sous le n° 1803927, Mme T., représentée par Me Suares, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 avril 2018 par lequel le maire de la commune de B. a opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager déposée par la société R.D. pour la création d'un lotissement de treize lots sur un terrain situé rue J. ;

2°) de mettre à la charge de la commune de B. le versement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle a intérêt à agir contre l'arrêté attaqué ;
- sa requête n'est pas tardive, la commune de B. ne justifiant pas de la publication de la délibération du 14 septembre 2017 validant le périmètre de prise en considération de l'opération d'aménagement fondant le sursis ;
- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé en fait et en droit ;
- l'arrêté est entaché d'une erreur de droit dès lors que la société R.D. est titulaire d'un certificat d'urbanisme du 7 août 2017, antérieur à la délibération fondant la décision de sursis à statuer ;
- la commune ne justifie pas de la publication de la délibération du 14 septembre 2017 sur laquelle elle s'est fondée en méconnaissance de l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 28 novembre 2018, la commune de B., représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de

Mme T. le versement d'une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable : Mme T. ne dispose pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir et sa requête est tardive ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés par Mme T. ne sont pas fondés.

II. Par une requête et un mémoire, enregistré le 6 septembre 2018 et le 30 juillet 2020, sous le n° 1804237, la société R.D., représentée par Me Rouhaud, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 avril 2018 par lequel le maire de la commune de B. a opposé un sursis à statuer à sa demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement de treize lots sur un terrain situé rue J., ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux et la décision du 6 juillet 2018 du préfet des Côtes-d'Armor refusant de déférer cet acte ;

2°) d'enjoindre à la commune de B., à titre principal, de lui délivrer un permis d'aménager et, à titre subsidiaire, d'instruire à nouveau sa demande de permis d'aménager et de lui notifier une nouvelle décision dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de la commune de B. et de l'Etat le versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé ;
- l'arrêté est entaché d'une erreur de droit dès lors qu'elle est titulaire d'un certificat d'urbanisme du 7 août 2017, antérieur à la délibération fondant la décision de sursis à statuer, et que les conditions du sursis à statuer n'étaient pas remplies à la date de délivrance de ce certificat.

Par un mémoire en défense, enregistré le 27 novembre 2018, la commune de B., représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société R.D. le versement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la demande d'annulation formulée à l'encontre du courrier du préfet des Côtes-d'Armor est irrecevable, un tel courrier ne faisant pas grief ;
- les moyens soulevés par la société R.D. ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu le jugement n° 1704587 du 29 janvier 2021.

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 Plumerault,

- les conclusions de M. Vennéguès, rapporteur public,
- et les observations de Me Messeant, représentant la société R.D., et de Me Hauuy, représentant la commune de B..

Considérant ce qui suit :

1. La société R.D. a signé, le 22 juin 2016, une promesse de vente avec Mme T. pour l'acquisition d'un terrain à bâtir cadastré XX d'une contenance de 7 388 m² situé sur le territoire de la commune de B.. Elle a déposé, le 20 février 2017, une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement de treize lots sur cette parcelle, classée en zone 1AUb par le règlement du plan local d'urbanisme communal. Elle est devenue titulaire d'un permis d'aménager tacite le 20 mai 2017. Elle a déposé le 15 juin 2017 une demande de permis d'aménager modificatif et le 17 juillet 2017 une demande de certificat d'urbanisme sur le fondement du a) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. Le certificat d'urbanisme sollicité lui a été délivré le 7 août 2017 mais, par deux arrêtés du 11 août 2017, le maire de la commune de B. a, d'une part, refusé de délivrer le permis modificatif sollicité et, d'autre part, retiré le permis d'aménager initial intervenu le 20 mai 2017. Ces deux derniers arrêtés ont été annulés par un jugement du tribunal n^o 1704587 du 29 janvier 2021 devenu définitif. Le 12 février 2018, la société R.D. a déposé une nouvelle demande de permis d'aménager similaire à celle déposée le 20 février 2017. Par un arrêté du 27 avril 2018, le maire de B. a opposé un sursis à statuer à la demande déposée par la société R.D.. Mme T. et la société R.D. demandent au tribunal d'annuler cet arrêté, ainsi que, s'agissant de la société requérante, la décision implicite portant rejet de son recours gracieux formé le 27 juin 2018 et la décision du 6 juillet 2018 du préfet des Côtes-d'Armor refusant de déférer au titre du contrôle de la légalité l'arrêté litigieux.

2. Les requêtes n^{os} 1903927 et 1804237 présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune. Par suite, il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul jugement.

Sur la requête n^o 1804237 :

En ce qui concerne la fin de non-recevoir opposée par la commune de B. :

3. Aux termes de l'article L. 2131-8 du code de général des collectivités territoriales : *« Sans préjudice du recours direct dont elle dispose, si une personne physique ou morale est lésée par un acte mentionné aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3, elle peut, dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire, demander au représentant de l'Etat dans le département de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 2131-6. »*. Aux termes de l'article L. 2131-6 du même code : *« Le représentant de l'Etat dans le département défère au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission. (...) »*.

4. La saisine du représentant de l'Etat, sur le fondement des dispositions de l'article L. 2131-8 du code général des collectivités territoriales, par une personne qui conteste l'acte d'une collectivité territoriale, n'ayant pas pour effet de priver cette personne d'exercer un recours direct contre cet acte, le refus du préfet de déférer celui-ci au tribunal ne constitue pas une décision susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. Par suite, les conclusions dirigées contre la décision du 6 juillet 2018 par laquelle le préfet des Côtes-d'Armor a informé la société R.D. que le sursis à statuer qui lui avait été opposé par la commune n'avait fait l'objet d'aucune observation au titre du contrôle de légalité, décidant ainsi implicitement mais nécessairement de ne pas déférer cet acte, doivent être rejetées comme irrecevables. Dès lors, la fin de non-recevoir opposée par la commune de B., tirée de l'irrecevabilité des

conclusions dirigées contre la décision du préfet des Côtes-d'Armor du 6 juillet 2018, doit être accueillie.

En ce qui concerne le surplus des conclusions à fin d'annulation :

5. Aux termes de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable en l'espèce : « (...) *Il peut également être sursis à statuer : (...) / 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. / Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article (...) a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation (...)* ». Aux termes de l'article L. 410-1 du même code : « *Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : / a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ; / (...) Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. / Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis (...)* ».

6. Pour prendre la décision litigieuse de sursis à statuer sur la nouvelle demande de permis d'aménager déposée le 12 février 2018 par la société R.D., le maire de la commune de B. s'est fondé sur la circonstance que la parcelle d'assiette du projet de la société R.D. fait partie du périmètre du projet d'aménagement validé par la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2017 et que « son urbanisation pourrait compromettre les aménagements qui seront validés dans l'étude en cours ».

7. Les dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ont pour effet de garantir à la personne à laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme, quel que soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis déposée durant les dix-huit mois qui suivent, examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Toutefois le pétitionnaire peut se voir opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis, lorsque sont remplies les conditions énumérées à l'article L. 424-1 code de l'urbanisme, lesquelles s'apprécient à la date de délivrance du certificat d'urbanisme.

8. En l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ait été adopté et publié, antérieurement au certificat d'urbanisme qui a été délivré à la société R.D. le 7 août 2017, un acte décidant de prendre en considération un projet d'aménagement affectant la parcelle objet de ce certificat et procédant à la délimitation des terrains affectés par ce projet. Par suite, le maire de la commune de B. ne pouvait légalement opposer à la société R.D., qui a déposé sa demande de permis d'aménager dans le délai prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer sur cette demande en se fondant sur la délibération du 14 septembre 2017, laquelle n'avait pas été adoptée et publiée à la date de délivrance du certificat d'urbanisme le 7 août 2017.

9. Il résulte de ce qui précède que la société R.D. est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 27 avril 2018 par lequel le maire de la commune de B. a opposé un sursis à statuer à sa demande de permis d'aménager, ensemble la décision portant rejet de son recours gracieux.

10. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par la société requérante n'est susceptible de fonder l'annulation de cette décision.

En ce qui concerne les conclusions à fin d'injonction :

11. Le présent jugement, eu égard aux motifs d'annulation retenus, n'implique pas nécessairement que le maire de B. délivre un permis d'aménager à la société R.D., mais seulement que cette autorité instruisse à nouveau la demande de permis d'aménager déposée le 12 février 2018 par cette société et lui notifie une nouvelle décision. Il y a lieu d'impartir au maire de B. un délai de deux mois pour y procéder.

Sur la requête n° 1803927 :

12. Le juge de l'excès de pouvoir ne peut, en principe, déduire d'une décision juridictionnelle rendue par lui-même ou par une autre juridiction qu'il n'y a plus lieu de statuer sur des conclusions à fin d'annulation dont il est saisi, tant que cette décision n'est pas devenue irrévocable. Il en va toutefois différemment lorsque, faisant usage de la faculté dont il dispose dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il joint les requêtes pour statuer par une même décision, en tirant les conséquences nécessaires de ses propres énonciations.

13. Par le présent jugement, le tribunal prononce l'annulation de l'arrêté du 27 avril 2018 par lequel le maire de la commune de B. a opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager de la société R.D.. Dès lors, la requête n° 1803927 présentée pour Mme T. et tendant à l'annulation de ce même arrêté est devenue sans objet. Il n'y a dès lors plus lieu d'y statuer, sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par la commune de B..

Sur les frais liés au litige :

14. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la commune de B. doivent, dès lors, être rejetées.

15. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par la société R.D. et Mme T. tendant à l'application de ces dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 27 avril 2018 par lequel le maire de la commune de B. a opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager de la société R.D., ensemble la décision portant rejet de son recours gracieux sont annulés.

Article 2 : Il est enjoint au maire de la commune de B. d'instruire à nouveau la demande de permis d'aménager déposée le 12 février 2018 par la société R.D. et de lui notifier une nouvelle décision, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête de la société R.D. est rejeté.

Article 4 : Il n'y a plus lieu de statuer sur les conclusions à fin d'annulation de la requête n^o 1803927.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de B. et Mme T. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à Mme T., à la société R.D. et à la commune de B..

Délibéré après l'audience du 5 novembre 2021, à laquelle siégeaient :

M. Radureau, président,
Mme Plumerault, première conseillère,
M. Bozzi, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 19 novembre 2021.

Le rapporteur,

signé

F. Plumerault

Le président,

signé

C. Radureau

Le greffier,

signé

N. Josserand

La République mande et ordonne au préfet des Côtes-d'Armor en ce qui le concerne et à tous huissiers 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.