

## Références

### CAA de MARSEILLE

#### N° 13MA03385

Inédit au recueil Lebon

**1ère chambre - formation à 3**

M. d'HERVE, président  
M. Pierre-Yves GONNEAU, rapporteur  
M. SALVAGE, rapporteur public  
LADOUARI, avocat

#### lecture du mardi 16 juin 2015

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

## Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Mme C...A...a demandé au tribunal administratif de Marseille d'annuler l'arrêté en date du 27 juin 2012 par lequel le maire de la commune d'Auriol a refusé de lui délivrer un permis de construire.

Par un jugement n° 1206239 du 13 juin 2013, le tribunal administratif de Marseille a rejeté cette demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête enregistrée le 13 août 2013, MmeA..., représentée par la société d'avocats cabinet D...et associés, demande à la Cour :

- 1°) d'annuler ce jugement du 13 juin 2013 du tribunal administratif de Marseille ;
- 2°) d'annuler l'arrêté en date du 27 juin 2012 par lequel le maire de la commune d'Auriol a refusé de lui délivrer un permis de construire ;
- 3°) d'enjoindre au maire de réexaminer sa demande au regard du plan d'occupation des sols applicable et des dispositions de l'article R\*123-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de l'article 24 du décret du 29 février 2012 ;
- 4°) de mettre à la charge de la commune d'Auriol la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- ses droits à construire devaient être appréciés au regard des dispositions du 3ème alinéa de l'article R\*123-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la date de délivrance du certificat d'urbanisme du 27 octobre 2011 ;
- sa demande aurait dû être instruite au regard des dispositions du règlement de la zone ND1 du plan d'occupation des sols telles qu'applicables à la date du certificat d'urbanisme du 27 octobre 2011 ;
- le classement de la parcelle en zone Np est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 septembre 2014, la commune d'Auriol conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de Mme A...la somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la requérante ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :  
- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience par un avis d'audience adressé le 12 mai 2015.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gonneau,
- les conclusions de M. Salvage,
- et les observations de Me B...substituant MeD..., représentant MmeA....

1. Considérant que par un arrêté en date du 27 juin 2012, le maire de la commune d'Auriol a rejeté la demande de permis de construire une villa sur un terrain situé en zone Np du plan local d'urbanisme présentée par MmeA..., au motif que l'article 2 du règlement de la dite zone prohibe les nouvelles constructions ; que Mme A...relève appel du jugement du 13 juin 2013 par lequel le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande d'annulation de cet arrêté ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme : " 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 ; b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. 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. (...) " ;

3. Considérant que le maire de la commune d'Auriol a délivré à Mme A...le 27 octobre 2011 le certificat d'urbanisme qu'elle avait demandé sur le fondement du a) des dispositions précitées ; que, dès lors, contrairement à ce que fait valoir la commune, la demande de permis de construire présentée par Mme A...le 24 mai 2012, soit moins de dix-huit mois après la délivrance du certificat d'urbanisme du 27 octobre 2011, devait être instruite au regard des dispositions d'urbanisme applicables à cette dernière date et non pas au regard de celles applicables à la date du refus de permis de construire en litige ; que, par suite, ce refus ne pouvait être légalement fondé sur les dispositions de l'article 2 du règlement de la zone Np du plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal d'Auriol le 20 février 2012 ;

4. Considérant toutefois que la commune d'Auriol fait valoir devant la cour que les dispositions du plan d'occupation des sols en vigueur à la date de la délivrance du certificat d'urbanisme du 27 octobre 2011 n'autorisaient pas les constructions d'habitations nouvelles au sein du secteur ND1 dans lequel était alors situé le terrain d'assiette du projet ; qu'aux termes de l'article ND 1 du règlement du plan d'occupation des sols alors applicable : " Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites " ; qu'aux termes de l'article ND 2 du même règlement : " Sont autorisées sous conditions : Dans l'ensemble des secteurs 1, 2 et 3 : l'extension mesurée des constructions existantes (...) Les piscines (...) les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et des domaines n'entraînant aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques (...) De plus est autorisé dans le secteur 1 : L'aménagement des volumes existants (...) " ;

5. Considérant qu'en l'espèce la décision de refus en litige peut trouver son fondement légal dans les dispositions des articles ND 1 et ND 2 du plan d'occupation des sols précités, qui peuvent être substituées à celles initialement opposées de l'article 2 du règlement de la zone Np du plan local d'urbanisme dès lors, en premier lieu, que les constructions nouvelles à usage d'habitation étaient prohibées par les articles ND 1 et ND 2 et que le permis de construire demandé par Mme A...ne pouvait donc lui être légalement délivré, en deuxième lieu, que cette substitution de base légale n'a pour effet de priver l'intéressée d'aucune garantie et, en troisième lieu, que le maire disposait du même pouvoir d'appréciation pour appliquer l'une et l'autre de ces dispositions ;

6. Considérant qu'aux termes de l'article R\*123-8 du code de l'urbanisme telles qu'applicables au 27 octobre 2011 : " Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. / En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. / En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. " ;

7. Considérant que ces dispositions relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme sont applicables aux

seuls documents d'urbanisme et non directement aux décisions d'occupation du sol telles que le refus de permis de construire en litige ; que le moyen tiré de ce que les droits à construire de Mme A...auraient dû être appréciés au regard du troisième alinéa de l'article précité, alors qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées n'avait été créé en zone ND1 du plan alors en vigueur, est, par suite, inopérant ;

8. Considérant que, comme il a été dit au point 3, la demande de permis de construire formée par Mme A...devait être examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables au 27 octobre 2011 ; que, par suite, le moyen tiré de l'illégalité du classement du terrain d'assiette du projet en zone Np du plan local d'urbanisme approuvé le 20 février 2012, présenté à titre subsidiaire, est inopérant ;

9. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que Mme A...n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande ;

10. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : " Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. " ;

11. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme A...le versement à la commune d'Auriol de la somme de 1 000 euros au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; que ces dispositions font, en revanche, obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune d'Auriol, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande Mme A...au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

D É C I D E :

Article 1er : La requête présentée par Mme A...est rejetée.

Article 2 : Mme A...versera à la commune d'Auriol une somme de 1 000 (mille) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à Mme C...A...et à la commune d'Auriol.

Délibéré après l'audience du 27 mai 2015, à laquelle siégeaient :

M. d'Hervé, président de chambre,  
Mme Josset, présidente assesseure,  
M. Gonneau, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 16 juin 2015.

"  
"  
"  
"

2

N° 13MA03385

## Analyse

**Abstrats :** 68-03-025-03 Urbanisme et aménagement du territoire. Permis de construire. Nature de la décision. Refus du permis.