

N° anonymat :

N° 258

SESSION : 2021

ÉPREUVE : ETUDE DE DOSSIER

Nombre total d'intercalaires : 2  
(Ne pas compter cette copie)

Note sur 20 :

Coefficient :

Note définitive :

SCI des Fleurs  
n° 1801914

## I- RAPPEL DES FAITS

La SCI des Fleurs a acquis en 2015 un terrain à Draguignan (83) comportant une maison d'habitation, d'une surface de 260 m<sup>2</sup>, et un hangar agricole, d'une surface de 62 m<sup>2</sup>.

En 2018, elle a entrepris de transformer le hangar en habitation, en posant des fenêtres.

Le 6 mars 2018, elle a déposé auprès de la mairie une déclaration préalable de travaux portant sur le posage des fenêtres.

Le maire s'est opposé à ces travaux, par arrêté du 4 avril 2018, notifié le 9 avril.

Par requête enregistrée le 11 juin 2018, la SCI des Fleurs demande au tribunal administratif de Toulon de :

- annuler la décision du 4 avril 2018 ;
- d'enjoindre au maire de Draguignan de lui accorder la déclaration préalable qu'elle avait sollicitée, sans astreinte d'un montant de 100 euros par

Ne rien inscrire dans cet emplacement

Ne rien inscrire dans cet emplacement

jours de retard ;

- de mettre à la charge de la commune de Draguignan une somme de 2000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative (CJA).

La SCI a complété sa requête de moyens supplémentaires, par un mémoire enregistré le 6 septembre 2018.

Par un mémoire enregistré le 26 septembre 2018, la commune de Draguignan conclut au rejet de la requête, et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI de Fleurs un montant de 1500 euros au titre de l'article L.761-1 du CJA.

## II - QUESTIONS PRÉALABLES

1) Aucun désistement n'est à relever, à la date de ce rapport.

2) Sur la compétence

- La juridiction administrative est compétente, s'agissant de la contestation <sup>d'un refus</sup> d'une autorisation d'embarquement par le maire, dans le cadre de prérogatives de puissance publique (pour exemple, CE 2015 M. M. La Morge, n° 369553).
- Le tribunal administratif est matériellement compétent, dès lors que ce contentieux ne relève pas de la compétence de premier ressort du Conseil d'Etat, ni de celle

d'ère com administrative d'appel ou d'une juridiction spécialisée.

● Le tribunal administratif de Toulon est territorialement compétent, en vertu de l'article R.312-7, s'agissant d'un litige en matière d'urbanisme pour un bâtiment implanté à Draguignan (83).

● La complexité de la formation de jugement ne pose pas de difficulté.

3) La décision contestée n'ayant pas été notifiée, la requête conserve son objet : pas de non-lien à relever.

#### 4) Sur la recevabilité

La commune oppose en défense deux fois de non-recevoir.

[A] La première est tirée de la tertiété de la requête

L'article R.421-1 du CSA prévoit un délai de recours de 2 mois après la notification de la requête, c'est-à-dire en l'espèce à partir du 9 avril 2018.

Le délai aurait donc expiré le 10 juin<sup>à minuit</sup>, la veille de la requête, déposée le 11 juin 2018.

Toutefois, le 10 juin étant un dimanche, la SCI avait jusqu'au 11 juin à minuit pour former un recours.

La requête n'est donc pas tardive.

[B] La seconde est tirée du non respect de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme (CU), qui prévoit des cas dans lesquels la notification de décisions en matière d'urbanisme doivent être notifiées par l'auteur du recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire.

Toutefois, cet article se prévoit ce cas que pour les décisions de non-opposition ou les décisions positives délimitant une autorisation d'urbanisme, mais pas à

L'écarte d'une décision refusant l'octroi d'un tel titre ou le retirant (CE 2004, SCI Mi, n° 265642).

Dès lors cette disposition n'est pas applicable en l'espèce, s'agissant d'une décision négative que le pétitionnaire entend contester.

### Autres causes d'irrecevabilité

Le pétitionnaire a intérêt à agir.

La requête respecte le formalisme prévu par le CSA ; le recours à un avocat n'étant pas nécessaire dès lors que la commune est défenderesse.

La requête est recevable.

Ne rien inscrire dans cet emplacement

III - AU FONDLÉGALITÉ EXTERNE

À titre liminaire, il va relever que la requête initiale ne comprenait que des moyens de légalité interne, qui ont été cristallisés à la date de fin du délai de recours contentieux.

En application de la jurisprudence Intercopie, les moyens de légalité externe sont donc irrecevables. Les parties en sont avisées.

La compétence de l'auteur de la décision étant d'ordre public, elle sera néanmoins analysée.

① Sur la compétence

La SCI soutient que la décision litigieuse avait été adoptée incompétamment, dès lors qu'elle est signée par l'adjoint au maire, ne bénéficiant pas d'une délégation de signature. M. Pierre Hugo,

En défense, la commune produit un arrêté de délégation du 2 avril 2018, publié le 4 mai 2018 au recueil des actes administratifs de la ville, et affiché du 10 avril 2018 au 10 mai 2018.

Or l'article L. 2131-1 du CGCT dispose que les actes municipaux sont exécutoires dès publication, comme en affichage en mairie (CE 2008, Souillac, n° 294021).

Dès lors, M. Pierre Hugo ne bénéficiant pas d'une délégation valable le 4 avril 2018.

Dès lors que seul le maire est compétent pour refuser une autorisation d'urbanisme,

en vertu de l'article L.424-3 du CV, la décision du 4 avril 2018 est illégale.  
Un MOP sera réexaminé.

## ② Vice de procédure (en tout état de cause)

La SCI soutient que la commune aurait méconnu les articles L.121-1 et L.122-1 du CRPA, qui imposent le respect d'une procédure contradictoire, dès lors que la décision du 4 avril 2018 devrait être regardée comme une décision de retrait.

L'article R.423-23 du CV prévoit en conséquence selon lequel le silence de l'administration devant un délai de un mois sur une demande de travaux préalable vaut non-opposition.

Si le refus, qui doit être fait par lettre recommandée en vertu de l'article R.424-10, est notifié après le délai, la décision implicite de non-opposition formée entre-temps, créée de droit, ne peut être retirée sans procédure contradictoire (CE 2007, SCIA n°288519), en vertu du 4° de l'article L.211-1 CRPA.

L'urgence ne permet pas de déroger à cette obligation, la commune disposant de suffisamment de temps pour retirer la décision illégale (CE 2004, SCIMI, n°215642).

Le vice de procédure, s'il était reproché, serait donc accueilli.

## LÉGALITÉ INTERNE

③ Violation du droit : la SCI soutient que la commune ne pouvait pas se fonder sur les dispositions du PLU adopté en 2017, dès lors qu'elle disposait d'un certificat d'urbanisme au titre de l'ancien POS.

L'article L.410-1 du CV prévoit que les certificats d'urbanisme cristallisent le droit pour toute demande déposée dans un délai de 18 mois à compter de leur délivrance (CE 2017, MM. D, n°380438).

En l'espèce, le certificat a été obtenu par la SCI le 30 septembre 2016, et la demande date du 6 mars 2018, soit moins de 18 mois après, la circonstance que la décision administrative prise sur cette demande soit postérieure à ce délai étant sans incidence.

Ce moyen sera accueilli.

## SUBSTITUTION DE MOTIF

④ La commune demande une substitution de motif tirée de ce que la SCI devrait solliciter un permis de construire valant pour toutes les modifications faites sur le terrain, incluant la maison, dès lors que la superficie est supérieure au seuil prévu par le CSA.

Une telle substitution peut être accueillie si le moyen invoqué est de nature à fonder la décision, si l'administration aurait pris la même décision, et si l'intéressé n'a pas été privé d'une garantie (CE 2004 Haddad, n°240316).

## 3) Sur le fondement

Le code de l'urbanisme impose la demande d'un permis de construire, en vertu de l'article R.421-14, lorsque, sur zone urbaine, une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> est créée, mais également en cas de modification de façade, si la destination de l'immeuble est modifiée.

À cet égard, lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans <sup>les</sup> autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage de nouveaux travaux de déposer une permis de construire portant sur l'ensemble de éléments de la construction qui ont eu un impact pour effet de modifier le bâtiment ou de changer sa destination (CE 2015 La Marque).

Cette jurisprudence est implicite lorsqu'il ne s'agit pas d'un ensemble fonctionnel mais d'immeuble distincts (CE 2001 Epave A, n° 207095).

Notamment, sont indissociables une piscine et le mur de soutènement, attenants à une maison, qui ont été rivellés (CAA 18LY01953 Maylon).

En l'espèce, rien n'indique que le projet de modification de la maison et la piscine attenante seraient indissociables du hangar.

Dès lors, la SCI ne devait pas régulariser les travaux réalisés dans la maison, ni la construction de la piscine, à l'occasion de la demande de déclaration préalable portant sur le hangar.

En revanche, la transformation du hangar agricole en habitation correspond à un changement de destination au sens du code de l'urbanisme.

Un tel changement de destination nécessite un permis de construire lorsque la façade est modifiée, ce qui est le cas en l'espèce, avec le percement de 6 fenêtres sur 3 façades, ainsi que l'indique la SCI requérante.

Le motif dont la substitution est demandée (un permis de construire était nécessaire) est donc fondé.

b) L'administration aurait-elle pris la même décision ?

N° anonymat :

SESSION : 2021 ÉPREUVE : ETUDE DE DOSSIER

N° 258

Numéro d'intercalaire : 2

Si des travaux soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire n'ont fait l'objet que d'une simple déclaration, le maire est tenu de s'opposer aux travaux et d'inviter le pétitionnaire à présenter une demande de permis (CE 2014 Chelles, n° 373295).

Dès lors, le maire avait nécessairement pris la même décision de refus.

C) Sur la privation d'une garantie

Dès lors que le maire est tenu de prendre une décision, sa compétence est liée.

Les moyens relatifs à la procédure sont alors inopérants.

Ainsi, aucune garantie ne saurait avoir été méconnue.

Le maire ne s'étant pas estimé lui-même en situation de compétence liée, il convient d'en informer les parties sur le fondement de l'article R. 611-7 du CJA (CE 2016, St Denis d'Orléans, n° 389141).

Le motif illégal figurant dans la décision du 4 mai 2018 sera donc substitué par celui tiré de ce que un permis de construire, régularisant le changement de destination des locaux, était nécessaire.

Ne rien inscrire dans cet emplacement

Ne rien inscrire dans cet emplacement

#### IV - CONCLUSIONS À FINS D'INJONCTION

L'article L. 424-3 dispose que la décision d'opposition à une déclaration préalable doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant le rejet.

Il en découle que le juge administratif est en mesure de se prononcer sur tous les motifs susceptibles de fonder la décision. En cas d'annulation des motifs, il peut donc enjoindre l'administration de prendre une décision dans un sens déterminé (CE 2018, Xelins, n°417350).

En l'espèce, la décision est illégale pour un vice d'incompétence. L'administration pourrait en adopter une nouvelle, mais le délai de retrait des décisions créatrices de droit (6 mois), y fait obstacle.

Notons que l'article L. 911-1 permet le prononcé d'injonctions lorsque le dispositif implique nécessairement l'adoption d'une décision.

En l'espèce, l'annulation de la décision de retrait fera revivre la <sup>décision de</sup> non-opposition.

Il n'appartient pas à l'administration de prendre une décision expresse, laquelle serait d'ailleurs illégale.

Ainsi, aucune injonction ne sera prononcée.

#### V - CONCLUSIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 761-1 DU CSA

La SCI du Hé n'étant pas la partie perdante, elle ne saurait être condamnée à verser des sommes au titre de l'article L. 761-1 du CSA.

Il sera en revanche équitable, dès lors que la SCI a eu recours à un avocat, de mettre la somme de 1500 euros à la charge de la commune.

## VI- DISPOSITIF PROPOSÉ

- Annulation de la décision du 4 avril 2018;
- Condamnation de la commune de Dranguignan à verser à la SCI Les Fleurs un montant de 1500 euros au titre de l'article L.761-1 du CSA;
- Rejet des autres conclusions.