

N° anonymat :

N° 0 1 4

SESSION : 2024

ÉPREUVE : classer de contentieux administratif

Nombre total d'intercalaires : 3
(Ne pas compter cette copie)

Note sur 20 :

Coefficient :

Note définitive :

I Faits et procédure

La SCI Les Fleurs a acquis, en 2015, un terrain situé à Draguignan sur les parcelles cadastrées section C n° 519 et 520.

Lors de l'achat, le terrain comportait déjà une maison à usage d'habitation d'une surface de plancher de 260 m² et un hangar à usage agricole d'une surface de 42 m².

En 2018, la SCI a entrepris des travaux pour transformer le hangar agricole en habitation.

Le 6 mars 2018, la SCI a déposé une déclaration préalable de travaux en vue de régulariser les travaux effectués sur le hangar sans autorisation. Cette déclaration a pour objet la création de six ouvertures sur trois des quatre façades du bâtiment.

Ne rien inscrire dans cet emplacement

Ne rien inscrire dans cet emplacement

Par un arrêté du 4 avril 2018, motivé le 9 avril suivant, le maire de Draguignan s'est opposé à cette déclaration préalable.

Par une ~~re~~ requête enregistrée le 11 juin 2018 et un mémoire complémentaire enregistré le 6 septembre 2018, la SCI Les Fleurs, représentée par son gérant, demande au tribunal :

- d'annuler l'arrêté du 4 avril 2018
- d'enjoindre au maire de Draguignan de lui accorder l'autorisation d'urbanisme sollicitée sous astreinte de 100 € par jours de retard à compter de la motivation du jugement à intervenir
- de mettre à la charge de la commune la somme de 2000 € en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative (CJA)

Par un mémoire en défense du 26 septembre 2018, le ~~conseil municipal~~ ^{le maire} de Draguignan conclut :

- au rejet de la requête

- à ce que soit mis à la charge de la SCI Les Fleurs la somme de 1500€ en application de l'article de L. 701-1 du CJA.

C'est en l'état que se présente ce recours pour excès de pouvoir.

II Questions préliminaires

A) Désistement

La SCI ne s'est pas désistée.

B) Compétence

La décision en litige est relative à un refus d'un maire, personne publique, en matière d'urbanisme. Le juge administratif est bien compétent (CC, 1987, Conseil de la Concurrence ; CE, 2007, SCI A).

Le litige n'est pas de ceux relevant en premier ressort du Conseil d'État, d'une cour administrative d'appel ou d'une juridiction administrative spécialisée. Le tribunal administratif, juge de première instance de droit commun est bien compétent.

Le litige est relatif à des travaux sur un terrain se situant à ~~Draguignan~~, dans le ressort du tribunal administratif de Toulon.
* Draguignan

C) Non-lieu

La décision attaquée n'a pas été retirée ou abrogée, aucun non-lieu n'est à prononcer.

D) Recouvrabilité

La commune soutient deux fins de non-recevoir.

Elle soutient d'abord que la demande de la SCI est tardive dès lors qu'elle a été introduite plus de deux mois après la notification de la décision attaquée.

La décision en litige a été notifiée le 8 avril 2018, le délai de recours court donc jusqu'au 10 juin 2018 (art. R.421-1 CJA). Toutefois, le 10 juin 2018 étant un dimanche, le délai court en réalité jusqu'au 11 juin 2018, date d'introduction de la requête.

La requête n'est dès lors pas tardive et la fin de non-recevoir sera écartée.

Ensuite, la commune soutient que la requête est irrecevable dès lors que la SCI n'a pas accompli les formalités de notification de son recours prévues à l'article R.600-1 du code de l'urbanisme (CU).

Toutefois, les décisions d'opposition à déclarations préalable n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article R.600-1 CU.

En outre, et comme il sera démontré par la suite, la décision attaquée s'analyse comme une décision de retrait d'une décision de non-opposition à déclaration préalable. Or, une telle décision n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 600-1 CV (CC, 2004, SCI H. I).

Par suite, la fin de non-recevoir soulevée par la commune sera écartée.

Enfin, si la SCI est représentée par son gérant, il ne prouve pas cette qualité. Il y a lieu d'enjoindre la requérante de régulariser sa requête sur ce point dans un délai de 15 jours.

Aucun autre problème de recevabilité ne se pose.

II Discussion

A) Sur la demande de substitution de motif

Dans son mémoire en défense le maire soutient que la SCI aurait dû déposer une demande d'autorisation portant à la fois sur les travaux concernant le hangar et la maison puisque celle-ci a également fait

l'objet de travaux sans autorisation alors que la déclaration préalable ne porte que sur les travaux effectués sur le hangar, et que ce seul motif aurait pu justifier sa décision.

~~Il y a lieu de re :~~

Il y a lieu de rappeler qu'une telle substitution est possible après avoir mis à même l'auteur des recours de présenter ses observations sur cette substitution et si l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif et enfin si la substitution ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale (CE, 2004, Hallal)

S'il n'est pas contesté que la maison a également fait l'objet de travaux, il ne ressort pas des pièces du dossier que la maison et le hangar font parties d'un ensemble indissociable.

Dès lors, la SCI n'aurait pas à solliciter une autorisation d'urbanisme portant sur les deux bâtiments présents sur le terrain de la requérante (CAA, 2019, 18LY01953 18LY01973 ; CE, 2001, Époux A).

Ainsi, ce motif n'aurait pas pu fonder la décision attaquée.

Il est proposé de rejeter la demande de substitution de motif.

B) Sur la compétence liée du maire

Il résulte de la décision attaquée que la déclaration préalable portait sur la création de six ouvertures sur trois des quatre façades d'un hangar agricole transformé en habitation.

Si cette désignation n'est pas très claire sur la question de savoir si la demande de régularisation ne porte que sur la création des ouvertures ou également sur la transformation d'un bâtiment agricole en bâtiment à usage d'habitation, il ressort de la présentation des faits par la requérante que c'est bien la création de ces ouvertures qui ont transformé le hangar en habitation.

Or, il résulte de l'article R.421-14 c) CU ~~et~~ que de tels travaux, à savoir la modification de ~~structure~~ la façade du bâtiment s'accompagnant d'un changement de destination, sont soumis à permis de construire et non à simple déclaration préalable.

Dans ces conditions le maire était tenu de s'opposer aux travaux déclarés (CE, 2014, Commune de Chelles).

Par voie de conséquence les moyens invoqués par la SEI sont inopérants (CE, 1999, Montaignac).

Toutefois, il ne ressort pas de la décision attaquée que le maire s'était fondé sur ce qu'il s'estimait en situation de compétence liée pour s'opposer à la déclaration préalable de la SCI. (CE, 2016, Com de St-Denis d'Oleron).

Il y a donc lieu d'informer les parties en application de l'article R. 611-7 du CSA que la décision est susceptible d'être fondée sur un moyen relatif d'office tiré de la compétence liée du maire et de leur laisser un délai d'un mois pour présenter leurs observations.

A titre subsidiaire, si vous estimez que la demande de régularisation présentée par la SCI ne portait que sur la création des ouvertures et non sur le changement de destination du hangar, le maire se trouverait tout de même en situation de compétence liée pour s'opposer au travaux, dès lors que la SCI aurait alors dû présenter une demande portant sur l'ensemble des travaux qui ont eu pour effet de transformer le bâtiment (CE, 2015, M. et Mme de La Marque).

Il résulte de tout ce qui précède que les moyens présentés par la SCI sont inadéquats et que sa requête doit être rejetée.

Toutefois, dans l'hypothèse où ce raisonnement

n'est pas suivi, il y a lieu d'examiner les autres moyens de la requête.

C) Sur la légalité externe

Dans son mémoire complémentaire, la SCI souleve deux moyens de légalité externe. Or elle n'avait soulevé que des moyens de légalité interne dans sa requête introductive d'instance. Le mémoire complémentaire ayant été enregistré après l'expiration du délai de recours contentieux, les moyens de légalité externe soulevés par la SCI sont irrecevables en application de la jurisprudence Intercope (CE, 1953, Intercope).

Il y a lieu de motifier ce moyen d'ordre public aux parties et de leur laisser un délai de un mois pour présenter leurs observations.

A titre subsidiaire, il y a lieu d'examiner ces moyens, d'autant plus que le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public et peut être soulevé d'office.

1) Compétence de l'auteur de l'acte

La SCI soutient que la décision attaquée a été signée par une autorité incompétente.

dès lors que l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme ne justifie pas d'une délégation de signature régulièrement publiée.

L'autorité compétente pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de la commune (art. L.422-1) dès lors que la commune de Draguignan est dotée d'un plan local d'urbanisme. Cette compétence peut être déléguée (art. L.2122-8 CGCT).

Il ressort des pièces du dossier que M. Hugo, signataire de l'acte, est titulaire d'une délégation de signature du maire en matière, notamment, d'urbanisme.

Toutefois, il ressort de ces mêmes pièces que cette délégation n'a été affichée en mairie que le 10 avril 2018 et publiée le 4 mai au recueil des actes administratifs de la ville. Elle a été reçue en préfecture et notifiée à son titulaire le 10 avril 2018.

Or les actes pris par les autorités communales ne sont exécutoires que dès lors qu'il a été procédé aux formalités précitées de publication, notification et affichage. Cela inclut les délégations de fonctions (CE, 2008, Cne de Souillac).

En l'espèce, la décision attaquée a été signée le 4 avril 2018. A cette date, la délégation de signature au profit de M. Hugo n'était pas entrée en vigueur.

La décision attaquée est donc entachée d'incompétence.

Le moyen sera accueilli :

1) Vice de procédure

La SCT soutient que l'arrêté est entaché d'un vice de procédure dès lors que les dispositions des articles L.121-1 et L.122-1 du CRPA n'ont pas été respectées.

En effet, elle fait valoir que la décision attaquée est une décision de retrait qui ne pourrait intervenir qu'à l'issu d'une procédure contradictoire.

Le délai d'instruction de droit commun pour les déclarations préalables est de 1 mois (art. R. 423-23 CU). Le silence gardé par l'administration vaut décision de non opposition.

En l'espèce, la SCT a déposé sa demande le 6 mars 2018. Si la commune a pris une décision dès le 4 avril 2018,

cette décision n'a été notifiée que le 9 avril 2018. Ainsi, le 6 avril 2018 la SCI était bénéficiaire d'une décision implicite de non-opposition aux travaux décrits dans sa déclaration.

Cette décision est ainsi créatrice de droit (CE, 2007, SCI A). Par suite, la décision expresse notifiée le 9 avril 2018 ne peut s'analyser que comme une décision de retrait de la décision implicite créatrice de droit (même arrêt).

Dans ces conditions, le maire aurait dû inviter la ~~commune~~ SCI à présenter ses observations écrites avant de prendre la décision attaquée.

Par suite, le moyen tiré du vice de procédure est fondé et sera accueilli.

D) légalité interne

Pour finir, la SCI soutient que le maire a commis une erreur de droit en lui opposant les dispositions du règlement du PLU alors qu'il aurait dû faire application du document d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle elle a ~~déposé~~ obtenu son certificat d'urbanisme.

Lorsqu'une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à

compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme tels qu'elles existent à la date du certificat ne peuvent être remises en cause (art. L.410-1 CU).

En l'espèce la SCI a obtenu un certificat le 30 septembre 2016 sous l'empire du POS approuvé le 27 septembre 1999 et modifié le 7 décembre 2004.

La ~~demande~~ déclaration préalable a été déposée le 6 mars 2018, soit dans le délai de 18 mois précédents.

Dans ces conditions, le maire a entaché ^{sa décision} une erreur de droit en opposant à la SCI les dispositions du PLU de la commune au lieu de celle du POS (CE, 2017, M. et Mme D).

Le moyen sera accueilli :

Et Sur les conclusions accessoires

1) Impositions et astreinte

Si mon raisonnement concernant la compétence liée du maire est suivi, il y a lieu de rejeter les conclusions à fins d'impositions et d'astreinte présentées par la

SCI.

A titre subsidiaire, ces conclusions seraient également rejetées en application de l'avis CE, 2018, Prefet des Yvelines.

En effet, les travaux en litige nécessitent une régularisation par le dépôt d'une demande de permis de construire et non d'une déclaration préalable, il ne peut donc être exigé à la délivrance d'une décision de non-opposition.

2) Frais

Si le raisonnement concernant la compétence liée du maire est suivi, il est proposé de rejeter les conclusions de la SCI sur le fondement de l'article L.261-1 du CJA.

En ce qui concerne la même demande émanant de la commune, il est proposé de rejeter ses conclusions en regard aux nombreuses irrégularités entachant sa demande quand bien même elle est justifiée en raison de la compétence liée du maire.

IV Solution

- Il est proposé après communication des MAP relatifs
- de rejeter la requête de la SCI Les Fleurs
 - de rejeter le surplus des conclusions.