

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1300877

Préfet de la Corse-du-Sud

M. Lefebvre
Rapporteur

M. Martin
Rapporteur public

Audience du 27 mai 2014

Lecture du 10 juin 2014

68-03-03-01-01

68-03-02-02

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Bastia

(2^{ème} chambre)

Vu la requête, enregistrée le 18 octobre 2013, présentée par le préfet de la Corse-du-Sud qui demande au tribunal d'annuler le permis de construire, tacitement délivré le 25 aout 2013 par le maire de Sartène à Mme Le-H., pour la réhabilitation d'une bergerie d'une surface de plancher de 72 mètres carrés, sur des parcelles cadastrées C 1100 et C 1101, sises lieudit Zivia à Sartène ;

Il soutient :

- que le permis de construire tacite en litige méconnaît les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ;
- que le projet méconnaît les dispositions de l'article ND1 du plan d'occupation des sols de la commune de Sartène ;
- que le dossier de demande de permis de construire ne fait apparaître aucune précision relative au raccordement aux réseaux ;
- qu'il ne comporte pas l'attestation de la conformité de l'assainissement non collectif au regard des normes en vigueur ;
- que le document prévu au i) de l'article R. 431-6 du code de l'urbanisme n'était pas non plus fourni ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 3 mars 2014, présenté pour Mme Le-H. qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3000 euros soit mise à la charge de l'Etat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient :

- qu'en l'absence d'une demande de pièces complémentaires, le dossier de demande de permis de construire est réputé complet ;
- que le dossier de demande de permis de construire contenait l'ensemble des pièces nécessaires ;
- qu'une construction est présente sur la parcelle C 1100 depuis plus de vingt ans ; qu'elle comportait l'ensemble de ses murs porteurs ; qu'elle sera restaurée en préservant ses caractéristiques ;
- que le projet de réhabilitation respecte l'article ND1 du plan d'occupation des sols de la commune ;
- que le permis de construire ne pouvait lui être refusé, en ce que la bergerie présente sur le terrain était achevée depuis plus de dix ans et avait été érigée avant l'intervention de la législation sur les autorisations d'urbanisme ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du ;

- le rapport de M. Lefebvre ;

- et les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;

1. Considérant que Mme Myriam Le-H. a déposé le 25 juin 2013, une demande de permis de construire pour la réhabilitation d'une bergerie en ruine sur une parcelle cadastrée C1100, sise lieudit Zivia, sur le territoire de la commune de Sartène ; qu'en l'absence de réponse à sa demande dans le délai d'instruction, une autorisation d'urbanisme tacite est née le 25 août 2013 ; que le préfet de la Corse-du-Sud sollicite l'annulation de l'autorisation de construire en litige ;

Sur les conclusions à fin d'annulation de la décision d'autorisation tacite du 25 août 2013 :

2. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. / Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.* » ; qu'aux termes de l'article R. 431-16 de ce code : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) i) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code, et pour les projets concernés par le cinquième alinéa de l'article L. 111-9 du même code,*

la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 111-20-2 dudit code ; » ; qu'aux termes de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation : « I.-Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques (...). » ; qu'aux termes de l'article R. 111-20-1 de ce code : « Le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf ou de partie nouvelle de bâtiment existant situé en France métropolitaine établit, pour chaque bâtiment concerné, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération la réglementation thermique définie à l'article R. 111-20 (...). » ;

3. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : « La demande de permis de construire comprend : / a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; / b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R. 431-33 ; (...) Pour l'application des articles R. 423-19 à R. 423-22, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées au a et au b ci-dessus. » ; que l'article R. 423-22, fixant le point de départ du délai d'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, précise : « Pour l'application de la présente section, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles R. 423-38 et R. 423-41. » ;

4. Considérant, en premier lieu, que les dispositions précitées du code de l'urbanisme ont pour effet de faire obstacle à ce que l'autorité compétente, qui n'a pas sollicité, dans les délais requis, la production par le pétitionnaire des pièces complémentaires nécessaires à l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme, refuse, pour le motif tiré de leur absence, l'autorisation sollicitée ; que l'absence d'une telle demande de pièce complémentaire n'a en revanche, ni pour objet, ni pour effet, de faire obstacle à la contestation devant le juge de l'excès de pouvoir, par le représentant de l'Etat ou par un tiers intéressé, de la légalité de l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente, en l'absence des pièces listées par les articles R. 431-9 et suivants du code de l'urbanisme ;

5. Considérant que si la régularité de la procédure d'instruction d'un permis de construire requiert la production par le pétitionnaire de l'ensemble des documents exigés par les dispositions sus-rappelées du code de l'urbanisme, le caractère insuffisant du contenu de l'un de ces documents au regard desdites dispositions ne constitue pas nécessairement une irrégularité de nature à entacher la légalité de l'autorisation si l'autorité compétente est en mesure, grâce aux autres pièces produites, d'apprécier l'ensemble des critères énumérés par les dispositions précitées ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du dossier de demande de permis de construire que ce dernier ne comprenait pas l'attestation prévue par les dispositions précitées de l'article R. 111-20-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'aucune autre pièce du dossier ne permettait au service instructeur de vérifier la prise en compte, par le maître de l'ouvrage, de la réglementation thermique applicable aux nouvelles constructions ; qu'ainsi, l'absence de cette pièce ne permettait pas à l'autorité compétente d'apprécier la régularité du projet qui lui était présenté ; que, par suite, l'autorisation tacite en litige méconnaît les dispositions de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ;

7. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme : « Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment

dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. » ;

8. Considérant que Mme Le H., pétitionnaire, n'invoque aucun intérêt architectural ou patrimonial justifiant la restauration d'un caseddu à l'état de ruine dont elle est propriétaire ; qu'ainsi son projet ne pouvait légalement être autorisé sur le fondement des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ;

9. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article ND 1 du plan d'occupation des sols de la commune de Sartène : *« Ne sont admis que / La remise en état des bâtiments existants dans le même volume et les mêmes matériaux que d'origine. » ;*

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Mme Le H. avait, antérieurement à sa demande de permis de construire, procédé à la démolition complète du caseddu existant, afin de permettre l'édification de la construction aujourd'hui en litige ; que les travaux en cause ne peuvent, dès lors, avoir pour objet de remettre en état un bâtiment existant ; que, dans ces circonstances, l'autorisation d'urbanisme en litige méconnaît les dispositions de l'article ND 1 du plan d'occupation des sols de la commune de Sartène ;

11. Considérant, en quatrième lieu, que Mme Le H. fait valoir que son projet devait être accordé en application de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme ; que cet article mentionne que *« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. (...) e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ; » ;* qu'en l'absence de toute construction initiale au sens de ces dispositions, du fait de sa démolition intégrale par l'intéressée antérieurement au dépôt de sa demande de permis de construire, le moyen soulevé en défense doit, en tout état de cause, être écarté comme inopérant ;

12. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le préfet de la Corse-du-Sud est fondé à demandé l'annulation du permis de construire tacitement délivré à Mme Le H., le 25 août 2013 ; que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen invoqué par le préfet de la Corse-du-Sud n'est susceptible de fonder l'annulation de cette décision ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

13. 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. » ;*

14. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 précitées font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que Mme Le H. demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La décision du 25 aout 2013 par laquelle le maire de la commune de Sartène a délivré tacitement un permis de construire à Mme Le H. est annulée.

Article 2 : Les conclusions de Mme Le H. présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Corse-du-Sud, à la commune de Sartène et à Mme Myriam Le-H..

Délibéré après l'audience du 27 mai 2014, à laquelle siégeaient :

Mme Josset, présidente,
M. Alladio, premier conseiller,
M. Lefebvre, conseiller,

Lu en audience publique le 10 juin 2014.

Le rapporteur,

Signé

G. LEFEBVRE

La présidente,

Signé

M. JOSSET

Le greffier,

Signé

M. GONET

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les partie privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

Signé

M. GONET