

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON**

N°2101054

M. CAPP

Mme Bonmati
Rapporteure

Mme Faucher
Rapporteure publique

Audience du 9 février 2024
Décision du 23 février 2024

68-04-045

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Toulon

(2^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 19 avril 2021 et un mémoire enregistré le 12 novembre 2021, M. Gérard Cappa représenté par la SELARL Itinéraires Avocats par Me Lacroix, demande au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 30 décembre 2020 par lequel le maire de la commune des Adrets de l'Estérel a retiré sa décision de non-opposition tacite à déclaration préalable et s'est opposé à la déclaration préalable qu'il avait déposée en vue de la création d'un lotissement de deux lots à bâtir, par division d'un terrain non-bâti cadastré section C n°s 993,934 et 2804 situé lieudit « le Planestel » sur le territoire de cette commune, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux née le 4 avril 2021 ;

2°) d'enjoindre à la commune des Adrets de l'Estérel de lui délivrer une décision de non-opposition à déclaration préalable dans le délai d'un mois à compter du jugement à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de la commune des Adrets de l'Estérel une somme de 2 500 euros à lui verser sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- en sa qualité de propriétaire des terrains, son intérêt pour agir est établi ;
- l'arrêté a été signé par une autorité incompétente faute que la délégation à M. Hemain, adjoint au maire, ait été justifiée ;

- lorsque, comme en l'espèce, la décision est subordonnée à l'avis conforme du préfet, en application de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme, le maire n'est pas tenu de suivre un avis défavorable si celui-ci est manifestement illégal ;

- c'est à tort que le préfet a estimé que les parcelles en cause se trouvaient en dehors des parties urbanisées de la commune et a appliqué la règle dite de constructibilité limitée énoncée par l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ; les parcelles sont, en effet, situées au sud-est du centre de la commune à 302 mètres de la mairie et sont entourées de parcelles déjà bâties ; elles viennent simplement combler un espace encore libre sans pour autant constituer la base d'une extension de l'urbanisation ;

- le terrain est traversé par une voie de desserte se terminant par une plateforme de retournement propre à permettre d'assurer la défense incendie ;

- le terrain est desservi par les réseaux dont l'extension doit d'ailleurs le traverser, ce qui établit de plus fort qu'il est bien situé dans une partie urbanisée de la commune ;

- selon le PLU en cours d'élaboration, les parcelles ont vocation à être classées en zone UC soit une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte ; elles répondent en outre à l'un des objectifs du PADD ;

- le projet répond aux exigences de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; le PEI normalisé dont le préfet a estimé le débit insuffisant possède en réalité, selon les données REMOCRA, un débit supérieur à 60m³/ h ; de plus, si une des parties du terrain destinées à être bâties se trouve en zone rouge du PPRIF, cette circonstance ne permet pas à elle-seule de justifier l'avis défavorable dès lors qu'il n'est pas établi qu'elle supportera une construction ;

- rien ne fait obstacle à ce que soit délivrée une décision de non-opposition.

Par un mémoire en défense enregistré le 14 octobre 2021, la commune des Adrets de l'Esterel, agissant par son maire en exercice, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par la requête ne sont pas fondés, notamment qu'étant en situation de compétence liée, l'avis défavorable du préfet la contraignait à retirer sa décision de non-opposition ; qu'elle a sollicité le préfet sur le recours gracieux mais en l'absence de réponse, l'avis émis doit être considéré comme étant demeuré défavorable.

Par une ordonnance du 17 mai 2022, la clôture d'instruction a été fixée au 18 juillet 2022 à 12 heures, par application de l'article R.613-1 du code de justice administrative.

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.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Bonmati ;
- les conclusions de Mme Faucher, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Lacroix, pour le requérant.

Une note en délibéré présentée pour M. Cappa a été enregistrée le 13 février 2024.

Considérant ce qui suit :

1. Par sa présente requête, M. Cappa demande l'annulation de l'arrêté du 30 décembre 2020 par lequel le maire de la commune des Adrets de l'Estérel a retiré sa décision de non-opposition tacite à déclaration préalable et s'est opposé à la déclaration préalable qu'il avait déposée en vue de la création d'un lotissement de deux lots à bâtir, par division d'un terrain non-bâti cadastré section C n°s 993,934 et 2804 situé lieudit « le Planestel » sur le territoire de cette commune, ensemble de la décision implicite de rejet de son recours gracieux née le 4 avril 2021.

2. Il ressort de l'examen des pièces du dossier que, par arrêté du 10 novembre 2020, régulièrement publié et adressé au contrôle de légalité, M. Richard Hémain, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, a reçu délégation du maire des Adrets de l'Estérel, à l'effet notamment de signer les décisions relatives aux autorisations de construire. Il s'ensuit que le vice de légalité externe invoqué par le requérant manque en fait.

3. Il est constant que l'arrêté attaqué étant soumis aux dispositions de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme, la compétence du maire pour statuer sur la déclaration de division déposée par M. Cappa était subordonnée à la saisine préalable pour avis conforme du préfet du Var et, partant, était liée dans l'hypothèse, comme en l'espèce, d'un avis défavorable, le maire étant alors tenu de procéder au retrait de la décision tacite de non-opposition née sur la déclaration et de prendre, après l'engagement d'une procédure contradictoire, dont la régularité n'est, au demeurant nullement contestée, une décision d'opposition.

Sur le bien-fondé de l'avis défavorable du préfet du Var :

4. Pour émettre un avis défavorable au projet, le préfet du Var s'est fondé en premier lieu sur la méconnaissance des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme aux termes duquel : « *En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune* », estimant que « *Le terrain assiette du projet appartient à un secteur d'habitat diffus avec des implantations éparses sans cohérence avec les voies de desserte, qui ne peut être considéré comme un groupe d'habitations. Le projet serait générateur d'une urbanisation future et consisterait en une extension de l'urbanisation vers un espace boisé.* ». Il ressort, toutefois, de l'examen des pièces du dossier, ainsi que le soutient le requérant, que le terrain d'assiette du projet est entièrement inclus dans une zone d'habitat déjà urbanisée qui présente une cohérence d'ensemble, qu'il est entouré de nombreuses constructions formant des groupes d'habitation ou hameaux, juxtaposés, bâtis en fond de voies de desserte, le plus souvent en impasse, dont le caractère d'habitat diffus décrit par le préfet résulte en réalité de ce qu'elles sont édifiées sur des parcelles d'assez grande dimension, à l'instar, du reste, de celles dont M. Cappa est propriétaire. Ainsi, eu égard à sa situation, à l'intérieur même de cette zone urbanisée et même s'il est proche d'une zone boisée, le terrain d'assiette du projet ne peut être regardé comme étant de nature à générer un développement d'urbanisation nouvelle au sens où le prohibent les dispositions précitées de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme. Il s'ensuit que le préfet a, ainsi, fait une inexacte application de ces dispositions.

5. Le préfet s'est, en second lieu, fondé sur les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, aux termes duquel « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son*

implantation à proximité d'autres installations ». Il estime d'une part, que, le terrain d'assiette étant situé dans une zone présentant un risque modéré à fort de feux de forêt, le point d'eau incendie PI AEL 88 situé à une distance de moins de 200 m comme l'exigent les dispositions du règlement du PPRIF approuvé le 30 janvier 2015, présente néanmoins un débit insuffisant et d'autre part, qu'une partie du terrain appelée à constituer le lot A, se situe en zone rouge où les nouvelles constructions d'habitation sont interdites.

6. Il ressort toutefois du dossier que, contrairement à ce qu'a estimé le préfet et ainsi que le confirme le maire des Adrets de l'Estérel dans son courrier de transmission au préfet du recours gracieux présenté par M. Cappa, que le point d'eau incendie sus évoqué, présente un débit de 200m³/heure permettant d'assurer convenablement la défense du terrain d'assiette contre l'incendie de forêt. Par ailleurs, s'agissant de l'inclusion partielle de l'un des lots à bâtir en zone rouge du PPRIF, cette circonstance était susceptible de faire l'objet d'une prescription spéciale opposable à la demande ultérieure de permis de construire sur cette parcelle, afin que la construction envisagée s'implante exclusivement dans la partie du lot située en zone bleue, et n'était pas à elle-seule de nature à fonder légalement l'avis défavorable du préfet.

7. Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'avis défavorable du préfet est entaché d'illégalité et que, la compétence du maire des Adrets de l'Estérel étant liée par cet avis, l'illégalité dudit avis entache également d'illégalité la décision attaquée dont il y a lieu, par conséquent, de prononcer l'annulation.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, en l'absence de motif susceptible d'y faire obstacle, de faire droit aux conclusions du requérant et d'enjoindre au maire des Adrets de l'Estérel de délivrer à M. Cappa, dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement, une décision de non-opposition à sa déclaration préalable à division parcellaire.

Sur les frais relatifs au litige :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de la commune des Adrets de l'Estérel une somme de 2 000 euros à verser à M. Cappa et de rejeter les conclusions présentées sur le même fondement par la commune des Adrets de L'Estérel, partie perdante à la présente instance.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 30 décembre 2020 par lequel le maire de la commune des Adrets de l'Estérel a retiré sa décision de non-opposition tacite à déclaration préalable et s'est opposé à la déclaration préalable déposée par M. Cappa en vue de la création d'un lotissement de deux lots à bâtir par division d'un terrain non-bâti cadastré section C n°s 993,934 et 2804 situé lieudit « le Planestel » sur le territoire de cette commune, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux née le 4 avril 2021, sont annulées.

Article 2 : Il est enjoint à la commune des Adrets de l'Estérel de délivrer à M. Cappa une décision de non-opposition à sa déclaration préalable, dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune des Adrets de l'Estérel versera à M. Cappa une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune des Adrets de l'Estérel présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à M. Gérard Cappa et à la commune des Adrets de l'Estérel.

Copie en sera adressée pour information au préfet du Var.

Délibéré après l'audience du 9 février 2023, à laquelle siégeaient :

M. Sauton, président,
M. Quagliarini, premier conseiller,
Mme Bonmati, magistrate honoraire.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 23 février 2024.

La rapporteure,

signé

D. Bonmati

Le président,

signé

J.F. Sauton

Le greffier,

signé

P. Bérenger

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne et à tous commissaires 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.

Pour expédition conforme,
Pour la greffière en chef,
Et par délégation,
Le greffier,