

N° 1700559

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Xavier REGNAULT DE PRÉMESNIL et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Marguerite Saint-Macary
Rapporteur

Le tribunal administratif de Caen

M. Harold Brasnu
Rapporteur public

(3^{ème} chambre)

Audience du 14 décembre 2017
Lecture du 28 décembre 2017

68-01-01-02-019
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 28 mars 2017, 3 octobre 2017 et 31 octobre 2017, M. Xavier Regnault de Prémèsnil, Mme Gladys Louarn, M. Jean-Pierre Amans, Mme Sandrine Lecardonnel-Maubert et M. Yoann Lecardonnel, représentés par Me Launay, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 janvier 2017 par lequel le maire de Fresney-le-Puceux a délivré à la SAS LCV développement un permis d'aménager dix-neuf lots de terrains à bâtir à usage d'habitation ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Fresney-le-Puceux une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ;
- le dossier de demande de permis d'aménager est insuffisant : la notice ne précise pas les mesures destinées à assurer l'insertion du projet par rapport aux monuments historiques situés à proximité et le programme des travaux crée une incertitude quant au tracé des voies, l'emplacement des ouvrages et les plantations ;

- le projet méconnaît les orientations particulières d'aménagement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît l'article AU3 du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article AU11 du plan local d'urbanisme ;
- le maire de Fresney-le-Puceux s'est à tort estimé lié par la délibération du conseil municipal du 29 septembre 2016, méconnaissant l'étendue de sa propre compétence ;
- le projet méconnaît l'article AU6 du plan local d'urbanisme ;
- les règles d'implantation des constructions devant être fixées par le plan local d'urbanisme, le maire de Fresney-le-Puceux a commis une erreur de droit en délivrant le permis d'aménager sur la base d'une délibération du conseil municipal.

Par des mémoires enregistrés les 13 juillet 2017, 4 octobre 2017 et 21 novembre 2017, la commune de Fresney-le-Puceux, représentée par Me Cassaz, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, les requérants étant dépourvus d'intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 4 octobre 2017 et 8 novembre 2017, la société LCV développement, représentée par Me Le Goc, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, les requérants étant dépourvus d'intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les requérants 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.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Saint-Macary,
- les conclusions de M. Brasnu, rapporteur public,
- et les observations de Me Launay, représentant les requérants, de Me Cassaz, représentant la commune de Fresney-le-Puceux, et de Me Le Goc, représentant la SAS LCV développement.

1. Considérant que par un arrêté du 27 janvier 2017, le maire de Fresney-le-Puceux a délivré un permis à la SAS LCV développement pour aménager dix-neuf lots de terrains à bâtir à usage d'habitation dont un lot en résidence séniors ;

Sur la fin de non-recevoir :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. » ; qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ; qu'il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité ; que le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui ci ;

3. Considérant que M. Xavier Regnault de Prémèsnil se borne à faire valoir, sans l'étayer, un préjudice d'exploitation de son château qui n'est nullement établi et un préjudice de vue ; que, toutefois, son château est séparé du terrain d'assiette du projet par un terrain naturel, la rue Tardif et une rangée de maisons ; que la photographie depuis la rue Tardif produite ne permet pas d'établir de préjudice de vue dès lors qu'elle n'est pas corroborée par le plan cadastral qui fait apparaître trois constructions à cet endroit ; qu'en outre le requérant ne produit aucune photographie prise depuis son habitation qui aurait été de nature à permettre d'apprécier la réalité de son préjudice de vue ; que, dans ces conditions, il n'établit pas que le projet est susceptible d'affecter les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance de son bien ;

4. Considérant que Mme Gladys Louarn et M. Jean-Pierre Amans, d'une part, Mme Sandrine Lecardonnel-Maubert et M. Yoann Lecardonnel, d'autre part, établissent habiter respectivement au 1 et au 3 route de Boulon, à proximité de la voie d'accès du futur lotissement ; qu'ils font valoir que le projet d'aménagement de dix-neuf lots entraînera une augmentation du trafic et des nuisances liées à la circulation des véhicules alors que jusqu'à présent le terrain d'emprise du lotissement est dépourvu de toute construction et que les constructions du lotissement auront une vue directe sur leur propriété ; que ces éléments sont de nature à affecter les conditions d'occupation de leurs biens par les intéressés ; que, dès lors, il y a lieu de retenir l'intérêt à agir de Mme Louarn, M. Adams, M. Lecardonnel et Mme Lecardonnel-Maubert ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. Considérant, d'une part, qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, applicable à la date de l'adoption de la délibération du 21 février 2012 : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de

ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. » ; qu'aux termes de l'article L. 123-5 du même code, alors applicable : « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. / Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. (...)* » ; que, d'autre part, l'orientation particulière d'aménagement applicable au secteur d'implantation du projet prévoit que « *L'organisation urbaine recherchée visera à privilégier des constitutions de fronts bâtis le long des voies existantes ou à créer et des aménagements de type « cour » autour de placettes à créer.* » ; que l'article AU3 du règlement du plan local d'urbanisme prévoit que les voies « *respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement* » ; que l'article UA6 du même règlement prévoit que « *L'organisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles créées est libre si aucune précision n'est fournie dans les Orientations Particulières d'Aménagement (...).* » ;

6. Considérant que contrairement à ce que fait valoir la commune de Fresnay-le-Puceux en défense, il ressort des termes de l'orientation particulière d'aménagement précitée que la constitution de fronts bâtis le long des voies et les aménagements de type « cour » ne sont pas des objectifs alternatifs mais cumulatifs ; que, d'une part, bien que la notice du dossier de demande du permis d'aménager indique créer un front bâti s'appuyant sur l'espace public, cela ne ressort pas du plan de composition d'ensemble du projet, qui exclut d'ores et déjà quatre parcelles de la possibilité de constituer un front bâti le long des voies ; qu'à cet égard, la SAS LVC développement ne peut utilement faire valoir qu'un front bâti peut être implanté en retrait de la voie publique dès lors que l'orientation particulière d'aménagement prévoit expressément la constitution de fronts bâtis le long des voies ; que, d'autre part, si la SAS LCV développement fait valoir que « les venelles distribuant l'entrée des parcelles constituent des cours urbaines, inspirées des « *woonerf* » hollandais », il est constant que le projet d'aménagement ne prévoit la création d'aucun aménagement de type « cour » autour de placettes ; qu'à cet égard, la société pétitionnaire ne peut se prévaloir de l'orientation particulière d'aménagement d'un 2^{ème} secteur dont le schéma précisant les intentions à prendre en compte qualifie d'espace partagé avec placette une simple voie dès lors que la rédaction de cette orientation prévoit expressément l'organisation des logements de part et d'autre d'une voie ; qu'il ressort au demeurant du document intitulé « hypothèse d'implantation » joint au dossier de demande de permis d'aménager, qui, bien que n'ayant qu'une valeur indicative, permet d'apprécier les intentions du pétitionnaire, que les constructions sont implantées en retrait des voies ; que, dans ces conditions, le projet d'aménagement est incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement applicable et méconnaît les articles AU3 et AU6 du règlement du plan local d'urbanisme ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme Louarn, M. Adams, M. Lecardonnel et Mme Lecardonnel-Maubert sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 27 janvier 2017 par lequel le maire de Fresnay-le-Puceux a délivré à la SAS LCV développement un permis d'aménager ;

8. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens n'est susceptible, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation de la décision contestée ;

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

9. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Fresney-le-Puceux la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par Mme Louarn, M. Adams, M. Lecardonnel et Mme Lecardonnel-Maubert et non compris dans les dépens ; que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font en revanche obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas partie perdante en la présente instance, les sommes que la commune de Fresney-le-Puceux et la SAS LCV développement demandent au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de Fresney-le-Puceux en date du 27 janvier 2017 est annulé.

Article 2 : La commune de Fresney-le-Puceux versera à Mme Louarn, M. Adams, M. Lecardonnel et Mme Lecardonnel-Maubert la somme totale de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de M. Regnault de Prémèsnil sont rejetées.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Fresney-le-Puceux et de la SAS LCV développement présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. Xavier Regnault de Prémèsnil, Mme Gladys Louarn et M. Jean-Pierre Amans, Mme Sandrine Lecardonnel-Maubert et M. Yoann Lecardonnel, la SAS LCV développement et la commune de Fresney-le-Puceux.

Délibéré après l'audience du 14 décembre 2017, à laquelle siégeaient :

M. Mondésert, président,
Mme Macaud, première conseillère,
Mme Saint-Macary, conseillère.

Lu en audience publique le 28 décembre 2017.

Le rapporteur,

signé

M. SAINT-MACARY

Le président,

signé

X. MONDÉSERT

La greffière,

signé

C. ALEXANDRE

La République mande et ordonne au préfet du Calvados 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 parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme
la greffière,

C. Alexandre

