



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

CAA de TOULOUSE - 4ème chambre

Lecture du jeudi 21 mars 2024

N° 23TL00327

Non publié au bulletin

Président

M. CHABERT

Rapporteur public

Mme MEUNIER-GARNER

Rapporteur

M. Florian JAZERON

Avocat(s)

SCP BOUYSSOU ET ASSOCIES

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

D'une part, M. A... B... a demandé au tribunal administratif de Toulouse l'annulation de l'arrêté n° PC 081 098 20 A0003 du 20 juillet 2020 par lequel le maire de Fréjeville lui a refusé un permis de construire valant division pour la réalisation de trois maisons individuelles sur un terrain situé au lieu-dit " Le Pujol ".

D'autre part, M. A... B... et la société par actions simplifiée unipersonnelle Promotion Groupe VDL ont demandé au tribunal administratif de Toulouse l'annulation de l'arrêté n° PC 081 098 20 A0004 du 20 juillet 2020 par lequel le maire de Fréjeville leur a refusé un permis de construire valant division pour la réalisation de dix maisons individuelles sur la même parcelle située au lieu-dit " Le Pujol ".

Par une ordonnance du président de la section du contentieux du Conseil d'Etat n° 462171 du 4 avril 2022, le jugement de ces deux demandes a été attribué au tribunal administratif de Montpellier.

Par un jugement nos 2024720, 2024721 du 6 décembre 2022, le tribunal administratif de Montpellier, après avoir joint les deux demandes, a prononcé l'annulation des deux arrêtés du 20 juillet 2020, a enjoint au maire de Fréjeville de délivrer les deux permis de construire dans le délai de deux mois et a mis à la charge de la commune une somme globale de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Procédure devant la cour :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 7 février 2023, le 1er juin 2023 et le 27 juin 2023, la commune de Fréjeville, représentée par la SCP Bouyssou associés, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement du 6 décembre 2022 ;

2°) de rejeter les demandes de première instance présentées, d'une part, par M. B... sous le n° 2024720 et, d'autre part, par M. B... et par la société Promotion Groupe VDL sous le n° 2024721 ;



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

3°) d'enjoindre à M. B... et à la société Promotion Groupe VDL de lui rembourser la somme de 3 000 euros mise à sa charge par le jugement attaqué en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

4°) de mettre à la charge solidaire de M. B... et de la société Promotion Groupe VDL le versement d'une somme de 8 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

Sur la régularité du jugement :

- le jugement attaqué est entaché d'insuffisance de motivation s'agissant du motif de refus fondé sur l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ;
- il est également entaché d'insuffisance de motivation en ce que le tribunal a confondu les deux projets en ce qui concerne la voie de desserte ;

Sur le bien-fondé du jugement :

- les deux projets en litige méconnaissent les articles L. 161-4 et R. 161-4 du code de l'urbanisme dès lors que des maisons individuelles seraient partiellement implantées dans la zone inconstructible de la carte communale ;
- ils ne respectent pas les exigences de l'article R. 111-14 du même code en ce qu'ils sont prévus sur un terrain situé en dehors des parties urbanisées de la commune et qu'ils sont de nature à compromettre l'activité agricole ;
- les deux projets en cause et notamment le projet portant sur dix maisons ne respectent pas les exigences de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme compte tenu de l'insuffisance de la voie publique de desserte ;
- le projet portant sur trois maisons méconnaît les dispositions des articles R. 111-5 et R. 111-6 du code de l'urbanisme en raison de la multiplicité des accès ;
- le projet portant sur dix maisons méconnaît l'article R. 111-25 du même code en l'absence de stationnement extérieur et de chemin piétonnier ; il méconnaît également l'article R. 111-2 de ce code compte tenu de l'absence du chemin piétonnier ;
- les deux projets ne peuvent être autorisés au regard de l'article R. 111-13 du code de l'urbanisme compte tenu de l'impossibilité de les raccorder aux réseaux d'électricité et d'eau potable et de l'insuffisance du réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
- ils ne peuvent être autorisés au regard de l'article L. 111-11 du même code pour les mêmes raisons liées à l'insuffisance des réseaux d'eau et d'électricité ;
- le projet portant sur dix maisons ne peut être autorisé au regard des exigences de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme à défaut de poteau incendie ou de réserve d'eau ; le secteur est en outre soumis à un risque d'inondation en cas d'intempéries ;
- le même projet ne respecte pas l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas un système d'éclairage sur la voie interne ;
- le même projet n'est pas conforme à l'article R. 111-7 du même code en ce qu'il ne prévoit pas la réalisation d'une aire de jeux ou de loisirs ;
- les permis de construire auraient également pu être refusés sur le fondement de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme dès lors que les deux projets sont prévus sur la même unité foncière dont la division n'a par ailleurs pas été préalablement autorisée ;
- ils auraient aussi pu être refusés au regard de la fraude commise par les pétitionnaires s'agissant de la limite de la zone inconstructible de la carte communale ;
- à supposer que ces motifs soient regardés comme absents des arrêtés en litige, le maire pouvait fonder les refus sur les articles R. 111-5 ou R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- les illégalités entachant les projets ne pouvaient pas être corrigées par l'édition de simples prescriptions, mais justifiaient le dépôt de nouvelles demandes de permis ;
- le tribunal ne pouvait pas valablement lui enjoindre de délivrer les permis alors que l'élaboration du plan local



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

d'urbanisme intercommunal est très avancée.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 19 mai 2023, le 9 juin 2023 et le 13 décembre 2023, M. A... B... et la société par actions simplifiée unipersonnelle Promotion Groupe VDL, représentés par Me Attyé, concluent au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de la commune de Fréjeville le versement d'une somme de 8 000 euros au profit de chacun d'entre eux sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 28 novembre 2023, la clôture de l'instruction a été fixée au 14 décembre 2023.

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 M. Jazon, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Meunier-Garner, rapporteure publique,
- et les observations de Me Bouyssou, représentant la commune de Fréjeville, et de Me Gros Lambert, représentant M. B... et la société Promotion Groupe VDL.

Considérant ce qui suit :

1. M. B... a présenté, le 6 mars 2020, une demande de permis de construire valant division, enregistrée sous le n° PC 081 098 20 A0003, pour la création de trois lots et la réalisation de trois maisons individuelles sur la parcelle cadastrée section ... située au lieu-dit " Le Pujol " sur le territoire de la commune de Fréjeville (Tarn). Par un arrêté du 20 juillet 2020, le maire de cette commune a refusé de lui délivrer ce permis. M. B... et la société Promotion Groupe VDL, dont l'intéressé est le gérant, ont par ailleurs présenté, le même jour, une autre demande de permis de construire valant division, enregistrée sous le n° PC 081 098 20 A0004, pour la création de dix lots et la réalisation de dix maisons individuelles sur une autre partie de la même parcelle. Par un autre arrêté pris le 20 juillet 2020, le maire de Fréjeville leur a également refusé ce permis. Par un jugement du 6 décembre 2022, le tribunal administratif de Montpellier, après avoir joint les demandes initialement présentées par les pétitionnaires devant le tribunal administratif de Toulouse, a prononcé l'annulation des deux arrêtés du 20 juillet 2020, a enjoint au maire de Fréjeville de procéder à la délivrance des deux permis de construire et a mis à la charge de la commune le versement d'une somme globale de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Par la présente requête, la commune de Fréjeville relève appel de ce jugement du 6 décembre 2022.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

2. En application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il appartient au juge d'appel, saisi d'un jugement par lequel un tribunal administratif a prononcé l'annulation d'un acte en matière d'urbanisme, de se prononcer sur le bien-fondé des différents motifs d'annulation retenus par les premiers juges, dès lors que ceux-ci sont contestés devant lui, et d'apprécier si l'un au moins de ces moyens justifie la solution d'annulation. Dans ce cas, le juge d'appel n'a pas à se prononcer sur les autres moyens de première instance. Dans le cas où



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

il estime en revanche qu'aucun des moyens retenus ne justifie l'annulation, le juge d'appel, saisi par l'effet dévolutif des autres moyens de première instance, examine ces moyens.

En ce qui concerne les motifs d'annulation retenus par le tribunal :

S'agissant des motifs de refus opposés par le maire de Fréjeville aux deux projets en litige portant respectivement sur la réalisation de trois et dix maisons :

3. En premier lieu, aux termes des dispositions de l'article L. 161-4 du code de l'urbanisme dans leur rédaction applicable au présent litige : " La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception : / 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ; / 2° Des constructions et installations nécessaires : / a) A des équipements collectifs ; / b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; / c) A la mise en valeur des ressources naturelles ; / d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole. / (...) ". L'article R. 161-4 du même code mentionne que : " Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L. 161-4. / (...) ".

4. Il ressort des pièces du dossier que le territoire de la commune de Fréjeville est régi par une carte communale arrêtée par le préfet du Tarn le 24 avril 2003 et révisée en dernier lieu le 20 septembre 2007. Le terrain d'assiette des projets présentés par M. B... et la société Promotion Groupe VDL se situe au nord-est du hameau Le Pujol et se trouve classé, pour sa partie sud, en secteur constructible U2 de la carte communale et, pour sa partie nord, en secteur non constructible N de cette même carte. S'il ressort des plans de masse joints par les intimés à leurs demandes de permis de construire que les treize maisons envisagées seraient intégralement implantées sur la partie de la parcelle classée en secteur constructible, la commune de Fréjeville produit, pour la première fois en appel, un rapport établi le 27 janvier 2023 par un cabinet de géomètre expert, lequel a rapproché les plans cadastraux, de bornage et de division existants avec le document graphique de la carte communale pour retracer le plus fidèlement possible la limite du secteur constructible sur le plan de la parcelle. Il ressort de l'étude ainsi réalisée, dont la méthodologie n'est pas utilement contestée par les pétitionnaires et qui prend en compte une marge de tolérance de 4 mètres, que si le tracé de la limite indiqué sur les plans de masse des projets correspond bien à la limite retenue par la carte communale sur la partie sud du terrain, tel n'est pas le cas sur la partie nord de ce dernier. Il résulte plus précisément des plans établis par le géomètre expert que si, contrairement à ce que soutient la commune, les constructions prévues sur les lots PC1E et PC1F du projet enregistré sous le n° PC 081 098 20 A0004 n'empiètent pas sur le secteur non constructible de la carte communale, la maison envisagée sur le lot PC1C du projet déposé sous le n° PC 081 098 20 A0003 présente bien un tel empiètement, y compris en prenant en compte la marge de tolérance susmentionnée de 4 mètres. L'irrégularité entachant l'implantation de cette construction ne constituant pas un point précis et limité auquel il aurait pu être remédié par de simples prescriptions sans nécessiter une nouvelle demande de permis, le maire de Fréjeville a pu légalement estimer que le projet déposé sous le n° PC 081 098 20 A0003 méconnaissait les articles L. 161-4 et R. 161-4 précités du code de l'urbanisme en tant qu'il portait sur la réalisation de la maison prévue sur le lot PC1C. En revanche, il résulte de ce qui précède que c'est à tort que le maire de Fréjeville a invoqué un tel motif pour fonder le rejet de la demande de permis présentée par les intimés sous le n° PC 081 098 20 A0004.

5. En deuxième lieu, selon l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme : " Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. / Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. / (...) ". Selon l'article R. 111-14 du même code : " En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination : / (...) / 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ; / (...)".

6. Les dispositions précitées de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme trouvent à s'appliquer dans les communes dont le territoire est régi par une carte communale dès lors que le terrain d'assiette du projet est localisé en dehors des parties urbanisées de la commune, alors même que le terrain en cause serait classé en secteur constructible par le document graphique de la carte communale. Doivent être regardées comme constituant des parties urbanisées de la commune, au sens et pour l'application de ces dispositions, les parties du territoire de la commune comportant déjà un nombre et une densité significatifs de constructions.

7. D'une part, il ressort des pièces du dossier, notamment des plans cadastraux et des photographies aériennes produits par les parties, que la parcelle ..., non bâtie, n'est pas située en continuité directe de la partie agglomérée du hameau Le Pujol. Elle est entourée de parcelles non construites sur l'essentiel de son périmètre, à l'exception d'une maison isolée sur son angle ouest et de deux maisons implantées de l'autre côté de la voie publique au nord. Il s'ensuit que le terrain d'assiette des projets doit être considéré comme se situant en dehors des parties urbanisées de la commune de Fréjeville. D'autre part, si les pièces versées au dossier ne permettent pas de vérifier si le terrain était toujours cultivé à la date des arrêtés en litige, le rapport de " diagnostic rural, foncier et agricole ", établi en vue de l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal Lautrécois-Pays d'Agout destiné à couvrir le territoire de la commune de Fréjeville, identifie le secteur en cause comme présentant des " enjeux agricoles forts " et un " bon potentiel agronomique ". Eu égard à la superficie significative de la parcelle impactée par les dix maisons du projet enregistré sous le n° PC 081 098 20 A0004 et par leurs jardins d'agrément, ainsi qu'à la situation de cette partie de la parcelle, bordée par des terrains cultivés et jouxtant des serres agricoles, le projet dont s'agit est de nature à compromettre les activités agricoles. Par conséquent, le maire de Fréjeville a pu légalement rejeter la demande de permis afférente à ce projet sur le fondement du 2° précité de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme. En revanche, compte tenu de l'emprise limitée des trois lots prévus par le projet déposé sous le n° PC 081 098 20 A0003 et de leur situation en bordure de la voie publique et à proximité d'autres habitations, le projet en cause n'apparaît pas de nature à compromettre les activités agricoles et le maire a donc fait une inexacte application de ces mêmes dispositions réglementaires en opposant un tel motif à la demande de permis relative à ce projet.

8. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. ". Selon l'article R. 111-6 du même code : " Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. / Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. ".

9. Il ressort des termes des arrêtés en litige que, pour refuser la délivrance des permis sur le fondement des dispositions citées au point précédent, le maire de Fréjeville a estimé que le projet enregistré sous le n° PC 081 098 20 A0004 prévoyait une voie interne d'une largeur insuffisante et que le projet présenté sous le n° PC 081 098 20 A0003 ne réservait pas la surface nécessaire pour permettre un accès adapté à cette voie interne. Le maire n'a toutefois pas pu légalement opposer de tels motifs dès lors que les dispositions précitées ne s'appliquent qu'aux voies de desserte des terrains d'assiette des projets et non à leur voirie interne. Si la commune requérante soutient en outre que la voie publique permettant la desserte de la parcelle serait insuffisante et que la création de quatre nouveaux accès prévue sur cette voie entraînerait des risques pour la



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

sécurité des usagers, aucune pièce du dossier ne permet cependant d'établir que les modalités de desserte routière et d'accès aux maisons projetées présenteraient un caractère inadapté ou dangereux, alors que la circulation supplémentaire prévisible reste mesurée et que l'accessibilité aux projets de construction en litige a par ailleurs été jugée " conforme " par le service départemental d'incendie et de secours du Tarn dans son avis du 28 avril 2020. Dès lors, les motifs invoqués par la commune au regard des articles R. 111-5 et R. 111-6 du code de l'urbanisme n'étaient pas de nature à justifier légalement les refus de permis en litige.

10. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : " Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. / (...) ". L'article R. 111-13 du même code dispose que : " Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. ".

11. Les dispositions précitées poursuivent notamment le but d'intérêt général d'éviter à la collectivité publique ou au concessionnaire d'être contraints, par le seul effet d'une initiative privée, de réaliser des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics et de garantir leur cohérence et leur bon fonctionnement en prenant en compte les perspectives d'urbanisation et de développement de la collectivité. Il s'ensuit qu'un permis de construire doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et, d'autre part, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

12. D'une part, il ressort des pièces produites par la commune de Fréjeville pour la première fois en appel que le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Vielmur et Saint-Paul-Cap-de-Joux, responsable de la gestion du réseau public d'eau potable, a été consulté sur les projets de M. B... et de la société Promotion Groupe VDL. Par son avis rendu le 6 avril 2020 et le devis qui y était annexé, ledit syndicat a indiqué que la mise en œuvre des projets en litige nécessiterait la réalisation de travaux de renforcement du réseau d'eau depuis le carrefour du Pujol sur une longueur de 140 mètres. Il a par ailleurs précisé que le coût de ce renforcement s'élèverait à 46 295,04 euros à la charge de la commune. Il ressort par ailleurs des pièces graphiques débattues dans le cadre de l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal Lautrécois-Pays d'Agout que les perspectives d'urbanisation de la commune de Fréjeville ne concernent plus le secteur litigieux, pour lequel un classement en zone agricole est prévu pour l'avenir. Il ressort également des éléments fournis par la collectivité que le coût du renforcement du réseau d'eau potable représenterait une charge disproportionnée au regard de ses recettes et de son endettement. Les intimés ne remettent pas sérieusement en cause les indications portées sur l'avis et le devis susmentionnés du syndicat intercommunal en charge du réseau d'eau potable, lesquelles sont au surplus corroborées par un nouveau devis du même syndicat produit le 7 février 2023. Par suite, c'est sans commettre d'erreur d'appréciation que le maire de Fréjeville, après avoir accompli les diligences nécessaires, a pu opposer la situation du réseau d'eau potable pour refuser les permis de construire sollicités par les intimés.

13. D'autre part et en revanche, la commune de Fréjeville ne soutient pas avoir saisi les services du syndicat départemental d'énergie du Tarn dénommé " Territoire d'énergie Tarn ", responsable de la gestion du réseau public de distribution d'électricité, en vue de recueillir les informations nécessaires à son appréciation s'agissant des possibilités de desserte des projets en litige par ce réseau. En l'absence de toute démarche accomplie à son initiative, la commune ne saurait utilement se prévaloir des indications contenues dans le devis obtenu par M. B... le 13 février 2020 auprès du syndicat en cause. Dès lors, le maire de Fréjeville n'a pu légalement se fonder sur la situation du réseau d'électricité pour rejeter les demandes de permis.

14. Enfin, si le maire a également relevé que les eaux pluviales provenant de la parcelle seraient rejetées dans



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

le fossé longeant la voirie intercommunale, lequel serait déjà en état de saturation lors des épisodes pluvieux importants, la commune ne soutient pas avoir consulté les services compétents de la communauté de communes Lautrécois-Pays d'Agout pour obtenir les informations appropriées sur les travaux à réaliser à cet égard et se borne à produire quelques photographies, non datées, montrant un débordement ponctuel sur la voie publique au droit de la parcelle. Dans ces conditions, le maire de Fréjeville ne pouvait pas légalement se fonder sur la situation du réseau d'eaux pluviales pour refuser de délivrer les permis de construire.

S'agissant des motifs de refus opposés par le maire de Fréjeville au seul projet de réalisation de dix maisons enregistré sous le n° PC 081 098 20 A0004 :

15. En premier lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : " 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. ". En vertu de ces dispositions, lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration doit assurer le respect.

16. Il ressort de la motivation de l'arrêté n° PC 081 098 20 A0004 que, pour refuser le permis de construire sur le fondement des dispositions énoncées au point précédent, le maire de Fréjeville a considéré que le projet en cause entraînerait un risque pour la sécurité publique en l'absence de tout moyen de défense extérieure contre l'incendie, notamment un point d'eau incendie sous pression ou, à défaut, une réserve d'eau. L'arrêté en litige décrit avec précision les caractéristiques techniques des ouvrages nécessaires, reprenant sur ce point le contenu des prescriptions émises par le service départemental d'incendie et de secours du Tarn dans son avis sus-évoqué du 28 avril 2020. Si les intimés ne contestent pas sérieusement l'existence du risque invoqué par l'administration et si la commune souligne à juste titre que la mise en place d'un poteau incendie se heurterait à l'insuffisance du réseau public d'eau potable, telle que relevée au point 12 ci-dessus, il ne ressort en revanche d'aucune pièce du dossier que le maire n'aurait pas pu assortir le permis de construire d'une prescription tendant à la création d'une réserve d'eau répondant aux préconisations du service départemental d'incendie et de secours du Tarn et permettant ainsi de maîtriser le risque identifié pour la sécurité publique. Par suite, le maire de Fréjeville a fait une inexacte application des dispositions de l'article R. 111-2 précité du code de l'urbanisme en opposant un tel motif à la demande de permis de construire en litige.

17. En deuxième lieu, l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme mentionne que : " L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. ".

18. Les dispositions précitées ont pour seul objet de préciser la nature des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations en vertu du 3° de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme. Elles ne sauraient légalement justifier un refus de permis, mais seulement l'édiction de prescriptions spéciales pouvant porter, notamment, sur le système d'éclairage. En conséquence, le motif de refus fondé sur l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme et tenant à l'absence d'éclairage se trouve entaché d'une erreur de droit.

19. En troisième lieu, l'article R. 111-7 du code de l'urbanisme dispose que : " Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. / Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. / (...) ". Par ailleurs, l'article R. 111-25 de ce



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

même code prévoit que : " Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. / (...) ".

20. Il résulte des termes mêmes des articles R. 111-7 et R. 111-25 précités du code de l'urbanisme qu'ils permettent seulement à l'autorité administrative d'assortir l'autorisation de prescriptions spéciales portant respectivement, d'une part, sur les espaces verts ou les aires de jeux et de loisirs et, d'autre part, sur les installations relatives au stationnement, mais qu'ils ne permettent pas à cette autorité de refuser l'autorisation au motif que le pétitionnaire n'aurait pas prévu de tels aménagements. Par suite, le maire de Fréjeville a commis une erreur de droit en se fondant sur les dispositions de ces articles pour motiver le refus du permis en litige.

21. Il résulte de tout ce qui précède que le maire de Fréjeville a pu légalement rejeter la demande de permis de construire enregistrée sous le n° PC 081 098 20 A0003, portant sur la réalisation de trois maisons, aux motifs que le projet en cause méconnaissait, d'une part, les articles L. 161-4 et R. 161-4 du code de l'urbanisme s'agissant de la construction prévue sur le lot PC1C et, d'autre part, les articles L. 111-11 et R. 111-13 du même code s'agissant du réseau public d'eau potable. Il en résulte également que le maire de Fréjeville a pu légalement rejeter la demande de permis de construire présentée sous le n° PC 081 098 20 A0004, portant sur la réalisation de dix maisons, aux motifs que le projet en cause méconnaissait, d'une part, l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme et, d'autre part, les articles L. 111-11 et R. 111-13 de ce code s'agissant du réseau public d'eau potable. Si les autres motifs invoqués dans les deux arrêtés litigieux n'étaient pas de nature à justifier légalement le refus des permis de construire sollicités par les intimés, il résulte de l'instruction que le maire aurait pris les mêmes décisions s'il s'était uniquement fondé sur les motifs légaux qui viennent d'être rappelés. Par voie de conséquence et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les demandes de substitution de motifs présentées par la commune, c'est à tort que le tribunal administratif de Montpellier a considéré qu'aucun des motifs opposés par le maire n'était de nature à justifier légalement les arrêtés en litige.

22. Il appartient toutefois à la cour, saisie de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, de se prononcer sur les autres moyens invoqués par les pétitionnaires, tant en première instance qu'en appel, au soutien de leurs conclusions en annulation des deux arrêtés.

En ce qui concerne les autres moyens soulevés par les pétitionnaires :

23. Il ne ressort ni de la motivation des deux arrêtés du 20 juillet 2020, ni des autres pièces du dossier, que, pour refuser la délivrance des permis de construire, le maire de Fréjeville se serait cru lié par l'avis défavorable émis par le conseil municipal sur les projets en litige en sa séance du 4 juin 2020. Par suite, M. B... et la société Promotion Groupe VDL ne sont pas fondés à soutenir que ces arrêtés seraient entachés d'incompétence négative.

24. Le détournement de pouvoir allégué par les intimés n'est pas établi et ne saurait notamment être révélé par le seul nombre des motifs de refus opposés par la commune, alors au surplus qu'il résulte de ce qui précède que plusieurs de ces motifs étaient fondés.

25. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les moyens de la requête tenant à la régularité du jugement attaqué, que la commune de Fréjeville est fondée à soutenir que c'est à tort que, par ce jugement, le tribunal administratif de Montpellier a prononcé l'annulation des deux arrêtés du 20 juillet 2020, a enjoint à son maire de procéder à la délivrance des deux permis de construire et a mis à sa charge le versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

26. Le présent arrêt prononce l'annulation du jugement du 6 décembre 2022 par lequel les premiers juges ont, notamment, mis à la charge de la commune de Fréjeville une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune requérante pouvant recouvrer cette somme, dont elle justifie s'être acquittée le 6 février 2023, par les voies d'exécution de droit commun, il n'y a pas lieu d'enjoindre à M. B... et à la société Promotion Groupe VDL de procéder au remboursement de la somme en cause.

Sur les frais liés à l'instance d'appel :

27. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Fréjeville, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme



CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 21/03/2024, 23TL00327

demandée par les intimés au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de M. B... et de la société Promotion Groupe VDL le versement de la somme réclamée par la commune de Fréjeville sur le fondement de ces mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Montpellier nos 2024720, 2024721 du 6 décembre 2022 est annulé.

Article 2 : Les demandes de première instance présentées, d'une part, par M. B... sous le n° 2024720 et, d'autre part, par M. B... et la société Promotion Groupe VDL sous le n° 2024721, sont rejetées.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la commune de Fréjeville est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par M. B... et la société Promotion Groupe VDL sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Fréjeville, M. A... B... et à la société par actions simplifiée unipersonnelle Promotion Groupe VDL.

Délibéré après l'audience du 7 mars 2024, à laquelle siégeaient :

M. Chabert, président,

M. Haïli, président assesseur,

M. Jazon, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 mars 2024.

Le rapporteur,

F. JazonLe président,

D. Chabert

La greffière,

N. Baali

La République mande et ordonne au préfet du Tarn, en ce qui le concerne, ou 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 du présent arrêt.

2

N° 23TL00327

Analyse

▼ **Abstrats**