

N° 339630

REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIÉTÉ BELROBI

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Nadia Bergouniou-Gournay  
Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux  
(Section du contentieux, 6<sup>ème</sup> sous-section)

M. Xavier de Lesquen  
Rapporteur public

Séance du 15 décembre 2011  
Lecture du 5 janvier 2012

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 19 mai et 18 août 2010 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SOCIETE BELROBI, dont le siège est au Fontana Marina à l'île-Rousse (20220), représentée par son gérant en exercice ; la SOCIETE BELROBI demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 08MA00164 du 19 mars 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Marseille a, sur appel de l'Association U Levante, annulé le jugement n°0700078 du tribunal administratif de Bastia du 8 novembre 2007 rejetant sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté en date du 4 juillet 2006 par lequel le maire de l'île-Rousse a délivré un permis de lotir à la société requérante, ensemble cet arrêté et la décision de rejet du recours gracieux contre celui-ci ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel de l'association U Levante ;

3°) de mettre à la charge de l'association U Levante la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-I du code de justice administrative ;

.....  
Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Nadia Bergouniou-Gournay, chargée des fonctions de Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Lyon-Caen, Thiriez, avocat de la SOCIÉTÉ BELROBI et de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de l'association U Levante,
- les conclusions de M. Xavier de Lesquen, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Lyon-Caen, Thiriez, avocat de la SOCIÉTÉ BELROBI et à la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de l'association U Levante ;

Considérant que par un jugement du 8 novembre 2007, le tribunal administratif de Bastia a rejeté la demande de l'association U Levante dirigée contre l'arrêté du 4 juillet 2006 par lequel le maire de la commune de L'Île-Rousse a délivré un permis de lotir à la SOCIÉTÉ BELROBI, ainsi que la décision de rejet de son recours gracieux ; que, saisie en appel par l'Association U Levante, la cour administrative d'appel de Marseille a, par un arrêt du 19 mars 2010, annulé le jugement du tribunal administratif, l'arrêté du 4 juillet 2006 et le rejet du recours gracieux ; que la SOCIÉTÉ BELROBI se pourvoit en cassation contre cet arrêt ;

#### Sur la régularité de l'arrêt :

Considérant, que l'association U Levante soutenait devant la cour administrative d'appel de Marseille que les statuts de l'association syndicale joints à la demande d'autorisation de lotir en vertu de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme méconnaissaient les dispositions de l'article R. 315-8 de ce code qui prévoient les dispositions que les statuts d'une telle association doivent comprendre ; que la SOCIÉTÉ BELROBI ne la contredisait pas sur ce point mais se prévalait des dispositions de l'article R. 315-7 du même code aux termes desquels « Les dispositions de l'article R. 315-6 ne sont pas applicables si le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots » ; que la cour a relevé que la SOCIÉTÉ BELROBI ne soutenait pas avoir pris de telles dispositions pour écarter l'application de la dérogation permise par l'article R. 315-7 et en a déduit que l'arrêté en litige méconnaissait l'article R. 315-8 ; que, contrairement à ce que soutient la SOCIÉTÉ BELROBI, la cour a suffisamment motivé son arrêt sur ce point ;

#### Sur le bien-fondé de l'arrêt :

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 315-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur : « Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après : a) Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée (...); h) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement, lorsque l'opération est située en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé et permet la construction d'une

« surface hors oeuvre nette de 3 000 mètres carrés ou plus (...) » ; que l'article R. 122-6 du code de l'environnement dispense pour sa part d'étude d'impact les « lotissements situés dans des communes ou parties de communes non dotées, à la date du dépôt de la demande, d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu ayant fait l'objet d'une enquête publique, et permettant la construction d'une superficie hors oeuvre nette inférieure à 5 000 mètres carrés » ; que la cour n'a pas commis d'erreur de droit en faisant application, pour la composition du dossier joint à la demande de permis de lotir, des dispositions de l'article R. 315-5 du code de l'urbanisme sans rechercher d'office si le seuil qu'il comporte devait être écarté au profit de celui défini par l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Considérant, en deuxième lieu, que la cour a relevé, d'une part, les insuffisances de la note de présentation jointe au dossier, en ce qu'elle ne donnait aucune information sur les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et les besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée, et d'autre part, l'absence d'étude d'impact ; qu'en estimant que ces insuffisances et cette omission présentaient un caractère substantiel méconnaissant les dispositions de l'article R. 315-5 du code de l'urbanisme, elle s'est livrée à une appréciation souveraine des faits qui, en l'absence de dénaturation, échappe au contrôle du juge de cassation ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée (...) » ; qu'en estimant que le terrain objet du litige était situé dans un espace non urbanisé au sens de ces dispositions, la cour administrative d'appel a porté une appréciation souveraine exempte de dénaturation ;

Considérant, en dernier lieu, qu'aux termes du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...) » ; qu'en se fondant sur l'importance des constructions envisagées, la densité et le lieu d'implantation situé dans un espace naturel pour estimer qu'en tout état de cause l'arrêté litigieux autorisait une extension non limitée de l'urbanisation, la cour a fait une exacte application des critères d'appréciation du caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SOCIETE BELROBI n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille ; que ses conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, par suite, qu'être rejetées ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SOCIETE BELROBI la somme de 3 000 euros au titre des frais exposés par l'association U Levante et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

-----  
Article 1<sup>er</sup> : Le pourvoi de la SOCIETE BELROBI est rejeté.

Article 2 : La SOCIETE BELROBI versera à l'association U Levante une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la SOCIETE BELROBI et à l'association U Levante.

Copie en sera adressée pour information à la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et à la commune de l'Île-Rousse.