

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE MARSEILLE**

N° 10MA03021

---

**COMMUNE DE BONIFACIO**

---

Mme Ségura  
Rapporteur

---

M. Bachoffer  
Rapporteur public

---

Séance du 18 avril 2012  
Lecture du 16 mai 2012

---

68-03-025-02-01-02-02  
68-03-025-03  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La cour administrative d'appel de Marseille

1ère chambre

Vu la requête, enregistrée le 30 juillet 2010, présentée pour la COMMUNE DE BONIFACIO (20169), représentée par son maire en exercice, par Me Vaillant ; la COMMUNE DE BONIFACIO demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0900531 du 12 mai 2010 par lequel le tribunal administratif de Bastia a annulé, à la demande de M. Lefebvre, l'arrêté du maire de Bonifacio du 30 mars 2009 refusant de délivrer à M. Lefebvre un permis de construire ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. Lefebvre devant le tribunal administratif de Bastia ;

Elle soutient que le tribunal ayant considéré à tort que le dossier de demande déposé en mairie le 5 décembre 2008 comportait les plans des toitures, le pétitionnaire ne peut se prévaloir d'un permis de construire tacite ; que la lettre du maire du 22 décembre 2008 constitue une décision de retrait de la lettre de notification du délai d'instruction du 5 décembre 2008 ; que le refus litigieux est conforme aux dispositions de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, les constructions projetées étant éloignées de l'urbanisation ;

Vu le jugement attaqué;

Vu le courrier du 7 février 2012 adressé aux parties en application des dispositions de l'article R.611-11-1 du code de justice administrative, les informant de la date ou de la période à laquelle il est envisagé d'appeler l'affaire à l'audience et précisant la date à partir de laquelle l'instruction pourra être close dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article R.613-1 et le dernier alinéa de l'article R.613-2 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 7 mars 2012, présenté pour M. Lefebvre par Me Poletti, par lequel il conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la COMMUNE DE BONIFACIO la somme de 2500 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Il fait valoir que la demande de pièces complémentaires étant infondée, les plans de toiture ne sont pas dissociés des plans de façade ; le refus litigieux a retiré le permis tacite né le 6 février 2009 ; que ce retrait est intervenu sans qu'ait été mise en œuvre la procédure contradictoire préalable prévue à l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ; que le délai d'instruction initialement notifié n'a pas été rapporté ; que le projet présente toutes les caractéristiques d'un hameau nouveau au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme ; qu'il est situé dans les limites de la zone constructible du plan local d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance en date du 27 mars 2012, par laquelle le président de la 1<sup>ère</sup> chambre de la cour a, en vertu des dispositions de l'article R.613-1 du code de justice administrative, clos l'instruction de la présente affaire ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux relations des citoyens avec l'administration ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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 18 avril 2012 :

- le rapport de Mme Ségura, rapporteur ;
- les conclusions de M. Bachoffer, rapporteur public ;
- et les observations de Me Vaillant pour La COMMUNE DE BONIFACIO ;

Considérant que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a annulé, à la demande de M. Lefebvre, l'arrêté du 30 mars 2009 par lequel le maire de Bonifacio a refusé de délivrer à M. Lefebvre un permis de construire ; que la COMMUNE DE BONIFACIO relève appel de ce jugement ;

Considérant que, par l'arrêté litigieux, le maire de Bonifacio a refusé de délivrer à M. Lefebvre un permis de construire 10 maisons individuelles d'une superficie hors œuvre nette moyenne d'environ 116 m<sup>2</sup> pour chaque construction et de 1668 m<sup>2</sup> pour leur ensemble sur un terrain situé en secteur ULB 3 du plan local d'urbanisme au lieu-dit Chioso Della Marina ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; (...) » ; qu'aux termes de l'article L. 424-2 du même code : « (...) Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. » ; qu'aux termes de l'article R. 423-23 du même code : « Le délai d'instruction de droit commun est de : (...) c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager » ; qu'aux termes de l'article R. 423-19 dudit code : « Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet » ; qu'aux termes de l'article R. 423-22 du même code : « 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 » ; qu'aux termes de l'article R. 423-38 dudit code : « Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du présent livre, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (...) indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. » ; qu'aux termes de l'article R. 424-1 du même code : « A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé (...), le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas : (...) b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite. » ;

Considérant qu'en application de ces dispositions, le maire de Bonifacio a demandé à M. Lefebvre, par lettre du 22 décembre 2008, de lui communiquer le « plan des toitures en 5 exemplaires » afin de compléter le dossier de sa demande de permis de construire, déposé en mairie le 5 décembre 2008 ; que les premiers juges ont considéré que M. Lefebvre était titulaire d'un permis de construire tacite dès lors que ces pièces n'étaient pas exigibles, étant au nombre des pièces déjà contenues dans le dossier de la demande de permis ; que, toutefois, à supposer que la demande de communication des plans des toitures ait été inutile, l'éventuelle illégalité de la demande du maire ne saurait, en tout état de cause, avoir eu pour effet de permettre à M.

Lefebvre de devenir titulaire d'un permis de construire tacite à l'issue du délai de droit commun à compter du dépôt de sa demande initiale ; que, dès lors, c'est à tort que les premiers juges ont analysé l'arrêté litigieux du 30 mars 2009 comme le retrait d'un permis tacite et non comme un refus de permis de construire, qui, statuant sur une demande, n'est pas soumis à la procédure contradictoire préalable prévue à l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 aux termes duquel « Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application des articles 1er et 2 de la loi n°79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales (...) » ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient à la cour, saisie de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés devant le tribunal administratif de Bastia ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (...). II - 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. (...) » ;

Considérant que le maire a refusé de délivrer le permis de construire sollicité au motif que le terrain d'assiette était situé « dans un secteur éloigné de toute urbanisation caractérisé par un habitat éparé et un nombre très réduit de constructions » et que le projet n'était ni une extension de l'urbanisation ni un hameau nouveau intégré à l'environnement ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que, d'une part, le projet se situe à proximité de trois maisons existantes ; qu'en outre, par l'organisation des lots et la configuration de l'ensemble des constructions projetées, celles-ci étant implantées autour d'un espace commun constitué par une rue centrale, sur laquelle donnent toutes les portes d'entrée des maisons, et une petite place de 500 m<sup>2</sup> avec une fontaine et un boulodrome, le projet doit être regardé comme constitutif d'un hameau nouveau au sens des dispositions précitées ; que, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que les constructions projetées, qui ne comportent pas d'étage et qui ne sont pas en situation de co-visibilité avec le rivage, ne s'intégreraient pas dans le site environnant dès lors notamment qu'il n'est pas démontré qu'il présenterait un caractère remarquable interdisant toutes constructions ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la COMMUNE DE BONIFACIO n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a rejeté sa demande ; que, par voie de conséquence, il y a lieu de mettre à sa charge une somme de 2000 euros à verser à M. Lefebvre au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête n°10MA03021 de la COMMUNE DE BONIFACIO est rejetée.

Article 2 : La COMMUNE DE BONIFACIO versera à M. Lefebvre une somme de 2000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la COMMUNE DE BONIFACIO et à M. Alain Lefebvre.

Délibéré après l'audience du 18 avril 2012, où siégeaient :

- M. Lambert, président de chambre,
- Mme Paix, président-assesseur,
- Mme Ségura, premier conseiller,

Lu en audience publique, le 16 mai 2012.

Le rapporteur,

Le président,

F. SEGURA

C. LAMBERT

Le greffier,

G. BANCE

La République mande et ordonne au ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en ce qui le concerne et à tous les 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