

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1300990 et N° 1300992

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA HAUTE-CORSE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Mulsant
Juge des référés

Le juge des référés

Audience du 18 Décembre 2013
Ordonnance du 23 Décembre 2013

68-03-04-03
C+

1°) Vu la requête, enregistrée le 26 Novembre 2013 sous le n° 1300990, présentée par le préfet de la Haute-Corse ; le préfet de la Haute-Corse demande au juge des référés d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 554-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la décision en date du 26 Septembre 2013 par laquelle le maire de Belgodère a transféré partiellement le permis de construire un centre commercial qu'il avait délivré à sa commune le 15 Mars 2013, pour un terrain cadastré A 576 et 577, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;

Il soutient que ;

- la demande de permis de construire n'a pas été présentée par un architecte, contrairement aux dispositions de l'article R 431-1 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article 10 du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme qui limite la hauteur des constructions à 7 mètres ;
- le transfert d'un permis de construire illégal est lui-même illégal ;

Vu le mémoire enregistré le 5 Décembre 2013, produit pour la commune de Belgodère, par maître Ceccaldi-Volpei, qui conclut au rejet de la requête ; elle soutient que :

- le préfet ne justifie d'aucune urgence ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R 431-1 du code de l'urbanisme manque en fait ;
- l'article 10 du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme autorise des dérogations à la limite de la hauteur des constructions pour celles d'intérêt général ; la construction d'un pôle commercial entre dans ce cadre ;

N°1300990 et 1300992

2

2°) Vu la requête, enregistrée le 26 Novembre 2013 sous le n° 1300992, présentée par le préfet de la Haute-Corse ; le préfet de la Haute-Corse demande au juge des référés d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 554-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la décision en date du 13 Août 2013 par laquelle le maire de Belgodère a modifié le permis de construire un centre commercial qu'il avait délivré à sa commune le 15 Mars 2013, pour un terrain cadastré A 576 et 577, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;

Il soutient que ;

- la demande de permis de construire n'a pas été présentée par un architecte, contrairement aux dispositions de l'article R 431-1 du code de l'urbanisme ;

- le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article 10 du règlement de la zone du plan local d'urbanisme qui limite la hauteur des constructions à 7 mètres ;

Vu le mémoire enregistré le 5 Décembre 2013, produit pour la commune de Belgodère, par maître Ceccaldi-Volpei, qui conclut au rejet de la requête ; elle soutient que :

- le préfet ne justifie d'aucune urgence ;

- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R 431-1 du code de l'urbanisme manque en fait ;

- l'article 10 du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme autorise des dérogations à la limite de la hauteur des constructions pour celles d'intérêt général ; la construction d'un pôle commercial entre dans ce cadre ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la requête n° 1300991 enregistrée le 26 Novembre 2013 par laquelle le préfet de la Haute-Corse demande l'annulation de la décision en date du 26 Septembre 2013 par laquelle le maire de Belgodère a transféré partiellement le permis de construire un centre commercial qu'il avait délivré à sa commune le 15 Mars 2013, pour un terrain cadastré A 576 et 577 ;

Vu la requête n° 1300989 enregistrée le 26 Novembre par laquelle le préfet de la Haute-Corse demande l'annulation de la décision en date du 13 Août 2013 par laquelle le maire de Belgodère a modifié le permis de construire un centre commercial qu'il avait délivré à sa commune le 15 Mars 2013, pour un terrain cadastré A 576 et 577 ;

N°1300990 et 1300992

3

Les parties ayant été régulièrement convoquées à l'audience publique du 18 Décembre 2013 à 14 H 30 ;

Vu le procès-verbal de l'audience publique du 18 Décembre 2013 à 14 H 30 au cours de laquelle ont été entendus :

- le rapport de M. Mulsant, juge des référés ;
- les observations de Me Ceccaldi-Volpei pour la commune de Belgodère;

Lors de l'audience, Me Ceccaldi-Volpei :

- a produit une demande de permis modificatif qui, contrairement à celle produite par le préfet, était signée par un architecte, en indiquant elle-même qu'elle s'interrogeait sur cette contradiction ;

- a fait valoir que le permis modificatif attaqué avait pour objet, suite à un recours gracieux du préfet, de ramener la hauteur de la construction de 11 à 9 mètres ;

Le juge des référés administratifs a informé les parties de ce qu'il était susceptible de relever d'office le caractère inopérant des moyens invoqués par le préfet à l'encontre de la décision du maire de la commune de Belgodère en date du 26 Septembre 2013 ;

Après avoir fixé la clôture de l'instruction au 19 Décembre 2013 à 16 H 30 ;

Vu le mémoire produit par le préfet le 19 Décembre 2013 à 11 h 42 dont il ressort que le service instructeur détient le même exemplaire de demande de permis de construire modificatif que celui produit par la commune à l'audience ;

Vu le mémoire produit pour la commune de Belgodère le 19 Décembre 2013 ; celle-ci prend acte du mémoire du préfet ;

1. Considérant qu'aux termes de l'article L 554-1 du code de justice administrative : « *Les demandes de suspension assortissant les requêtes du représentant de l'Etat dirigées contre les actes des communes sont régies par le 3e alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ci-après reproduit : " Article L. 2131-6, alinéa 3.-Le représentant de l'Etat peut assortir son recours d'une demande de suspension. Il est fait droit à cette demande si l'un des moyens invoqués paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. Il est statué dans un délai d'un mois. " » ;*

2. Considérant que, le 15 Mars 2013, le maire de Belgodère a délivré à sa commune un permis de construire un centre commercial sur un terrain cadastré A 576 et 577 ; que, le 15 Avril 2013, le préfet de la Haute-Corse a demandé au maire de retirer ce permis avant le 15 Juin 2013, pour le motif que la hauteur de la construction, de 11 mètres, excédait la limite de 7 mètres prévue par l'article 9 du plan d'occupation des sols ; que, le 4 Mai 2013, le conseil municipal de Belgodère a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune en modifiant notamment les règles de hauteur ; que, le 13 Août 2013, le maire a modifié le permis de construire initial pour porter la hauteur de la construction à 9 mètres et pour diviser le projet en lots ; qu'enfin, il l'a transféré partiellement à la SCI E Caselle par une décision en date du 26 Septembre 2013 ;

3. Considérant que les requêtes n° 1300992 et 1300990 du préfet de la Haute-Corse tendent respectivement à ce que le juge des référés administratifs suspende l'exécution des décisions en date des 13 Août et 26 Septembre 2013 ; qu'elles présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour qu'elles fassent l'objet d'un seul jugement ;

4. Considérant qu'il résulte des dispositions précitées de l'article L 554-1 du code de justice administrative que le référé sur-déféré préfectoral qu'elles instituent n'est subordonné à aucune condition d'urgence ;

5. Considérant, que le préfet a admis dans ses dernières écritures que l'exemplaire de la demande de permis de construire modificatif déposée le 16 Juin 2013, transmis au service instructeur, comportait la signature de l'architecte : que, par suite, qu'en l'état de l'instruction, le moyen tiré de ce que la décision du 13 Août 2013 accordant cette modification méconnaît les dispositions de l'article R 431-1 du code de l'urbanisme, lesquelles prévoient que le projet architectural doit être établi par un architecte, doit être regardé comme manquant en fait ;

6. Considérant que le permis de construire accordé le 15 Mars 2013 méconnaissait manifestement les dispositions de l'article 9 du plan d'occupation des sols dans la mesure où la hauteur prévue de la construction était de 11 mètres alors que la limite était fixée à 7 mètres ; que la décision en date du 13 Août 2013 avait pour seul objet de ramener la hauteur du bâtiment à 9 mètres et de diviser le projet en lots sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci ; que, par suite, il présente un caractère purement modificatif et ne porte pas atteinte aux droits acquis par le permis délivré le 15 Mars 2013 qui ne pouvait plus être retiré légalement et qui est devenu définitif ;

7. Considérant que, le 26 Novembre 2013, le préfet de Haute-Corse ne pouvait donc plus se prévaloir de ce que le permis modificatif délivré le 13 Août 2013 méconnaît les dispositions de l'article 10 du règlement de la zone UD du plan local d'urbanisme en tant qu'il autorise un dépassement de la hauteur maximale de 7 mètres, dès lors qu'il ne porte à ces dispositions aucune atteinte supplémentaire, rendant au contraire la construction plus conforme à celles-ci ;

8. Considérant qu'il s'ensuit que le préfet de la Haute-Corse n'est pas fondé à demander que le juge des référés administratifs suspende l'exécution de la décision en date du 13 Août 2013 par laquelle le maire de Belgodère a modifié le permis de construire un centre commercial qu'il avait délivré à sa commune le 15 Mars 2013 ;

9. Considérant que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire, mais en fonction du projet de construction soumis à l'administration ; que lorsque, pendant la validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire initial du permis à un autre bénéficiaire, la décision autorisant le transfert du permis précédemment accordé ne procède pas à une modification de la consistance du permis mais à une simple rectification du nom de son bénéficiaire ; que, par suite et en tout état de cause, les moyens invoqués à l'encontre de la décision du maire de la commune de Belgodère en date du 13 Août 2013 ne sont pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité du transfert du permis de construire effectué ultérieurement ;

10. Considérant qu'il s'ensuit que le préfet de la Haute-Corse n'est pas fondé à demander que le juge des référés administratifs suspende l'exécution de la décision en date du 26 Septembre 2013 par laquelle le maire de Belgodère a transféré partiellement le permis de construire un centre commercial qu'il avait délivré à sa commune le 15 Mars 2013 ;

N°1300990 et 1300992

5

ORDONNE

Article 1^{er} : Les requêtes n° 1300990 et n°1300992 du préfet de la Haute-Corse sont rejetées.

Article 2: La présente ordonnance sera notifiée au préfet de la Haute-Corse, au maire de la commune de Belgodère et à la SCI E Caselle.

Fait à Bastia , le 23 Décembre 2013

Le juge des référés,

G.MUÉSANT

Le greffier,

S.COSTANTINI

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse en ce qui le concerne et 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,
Le greffier,

S.COSTANTINI