

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N°1710203

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nantes

(1^{ère} chambre)

Audience du 2 juin 2020

Lecture du 30 juin 2020

34-02-01

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 17 novembre 2017 et des mémoires enregistrés les 19, 24 et 26 juin 2019, 20 novembre 2019, 19 et 25 mai 2020, [REDACTED] demande au Tribunal :

1°) d'annuler la décision implicite par laquelle le maire de [REDACTED] ne s'est pas opposé à la déclaration préalable déposée le 23 mars 2017 par [REDACTED] tendant à la division en vue de construire de la parcelle cadastrée section AM n°49 située sur le territoire de la commune ;

2°) d'annuler la décision du 15 septembre 2017 par laquelle le maire de Thouaré-sur-Loire a rejeté son recours gracieux formé contre la décision de non-opposition.

Il soutient que :

- sa requête est recevable dès lors qu'il a procédé aux notifications exigées et qu'il dispose d'un intérêt à agir ;

- dès lors que l'arrêté du 14 mars 1977 modifiant l'arrêté préfectoral du 16 juin 1976 autorisant le lotissement [REDACTED] a porté le nombre de lots à 70 dont 61 destinés à l'habitat, il revenait au maire de s'assurer que la pétitionnaire avait, préalablement au dépôt de la déclaration, recueilli l'accord des colotis à la majorité qualifiée, en vertu de l'article R. 442-21 du code de l'urbanisme et que les documents approuvés du lotissement avaient été modifiés ;

- l'ensemble des règles du lotissement [REDACTED] est toujours en vigueur pour toutes les clauses et conditions qui y sont stipulées ; les règles relatives aux divisions foncières et aux subdivisions de lots issus de lotissements ne sont pas frappées par la caducité prévue à

l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme car elles ne peuvent être considérées comme des « règles d'urbanisme » ;

- quand bien même les règles contenues dans le règlement du lotissement seraient à tort considérées comme caduques, les servitudes d'intérêt général ne seraient pas frappées de caducité, notamment la servitude « *non aedificandi* » et la servitude de prospect, de sorte que la pétitionnaire ne peut, ni édifier une nouvelle construction sur sa parcelle, ni diviser celle-ci en vue de construire.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 16 janvier 2018, 10 septembre 2019, 17 décembre 2019 et 26 mai 2020, la commune [REDACTED], représentée par Richer et associés droit public, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête irrecevable à défaut des notifications exigées et dès lors que le requérant est dépourvu d'intérêt à agir ;

- les documents du lotissement [REDACTED] sont frappés de caducité en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

- les arrêtés préfectoraux évoqués par le requérant ne peuvent être assimilés ni au règlement, ni au cahier des charges du lotissement ;

- le requérant ne démontre pas que le nombre maximal de lots fixé par arrêté préfectoral serait atteint ;

- la simple circonstance que le règlement du lotissement soit annexé aux actes de vente ne confère pas à ce document un caractère contractuel ;

- le projet consiste en une division parcellaire et non en un permis de construire, de sorte que les servitudes relatives à la constructibilité de la parcelle sont sans incidence sur la légalité de la décision.

Par des mémoires enregistrés le 24 janvier 2018 et le 16 janvier 2020, [REDACTED] [REDACTED], représentées par Me Cheneval, concluent au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles font valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors que [REDACTED] dépourvu d'intérêt à agir ;

- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative.

Le président du tribunal administratif de Nantes a, en application de l'article R. 222-24 du code de justice administrative, désigné [REDACTED] pour exercer temporairement les fonctions de rapporteur public.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de [REDACTED]

- les conclusions [REDACTED], rapporteur public,
- les observations de [REDACTED].

Considérant ce qui suit :

1. Le 23 mars 2017, [REDACTED] déposé une déclaration préalable tendant à la division en vue de construire de la parcelle cadastrée section AM n°49 auprès de la mairie de [REDACTED]. Par son silence, le maire de la commune ne s'est implicitement pas opposé à la déclaration. Le 15 septembre 2017, le maire a rejeté le recours gracieux formé par [REDACTED] voisin du projet, contre la décision implicite de non-opposition. Le requérant demande au Tribunal d'annuler cette décision ainsi que la décision de rejet de son recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article R. 442-21 du code de l'urbanisme : « *Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf : "(...) b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation* ». Aux termes de l'article L. 442-10 de ce code, dans sa rédaction alors en vigueur : « *Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable (...)* ». Aux termes de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. / De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.* »

3. Par sa décision 2018-740 QPC du 19 octobre 2018, le Conseil constitutionnel a considéré que les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, compte tenu de leur objet, autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme mais ne permettent pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis. Il y a lieu, pour l'application de l'article L. 442-9 du même code, de retenir, de la même façon, que ses dispositions prévoient la caducité des seules clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme.

4. Eu égard tant à son objet qu'à ses effets, la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, qui au demeurant fait partie des éléments soumis à autorisation lors de la création d'un lotissement, constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions précitées de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Par conséquent, une telle limitation cesse de s'appliquer, au terme de dix années à compter de la

délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, et l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut l'opposer à la personne qui sollicite un permis d'aménager, un permis de construire ou qui dépose une déclaration préalable. De même, si une majorité de colotis a demandé le maintien de cette règle, elle a cessé de s'appliquer à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

5. Dès lors que l'autorisation de lotir relative au lotissement [REDACTED] été délivrée par un arrêté préfectoral du 16 juin 1976, et que le territoire de la commune [REDACTED] était couvert, à la date de la décision attaquée, par un plan d'occupation des sols, la mention relative au nombre maximal de lots, à supposer même que ce seuil serait dépassé par la division en litige, ce qui n'est pas établi par le requérant, a cessé de s'appliquer. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est inopérant et doit être écarté.

6. Les autorisations d'urbanisme, qui ne sanctionnent que les règles d'urbanisme, sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance par l'arrêté attaqué d'une servitude de « *non aedificandi* » et d'une servitude de prospect, constituées en 1978 et constatées par acte authentique, est, en tout état de cause, inopérant.

7. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées en défense, que le requérant n'est pas fondé à demander l'annulation de la décision de non-opposition attaquée.

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

8. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. Feau les sommes que la commune [REDACTED] demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de [REDACTED] est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de [REDACTED] présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié [REDACTED], à la commune de [REDACTED] et à [REDACTED]

Délibéré après l'audience du 2 juin 2020, à laquelle siégeaient :

