

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N°2402216

SARL CARRERA

M. Jonathan Bulit
Rapporteur

M. Nicolas Beyls
Rapporteur public

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nice

(4^{ème} chambre)

Audience du 15 janvier 2025
Décision du 5 février 2025

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 25 avril 2024 et le 3 septembre 2024, la société à responsabilité limitée (SARL) Carrera, représentée par Me Zago demande au tribunal dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 19 avril 2024 par lequel le maire de Biot a refusé de délivrer un permis d'aménager déposé le 23 octobre 2023 en vue de la réalisation d'un lotissement de deux lots à bâtir sur un terrain situé 5665 route de Valbonne à Biot, ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux du 14 février 2024 ;

2°) d'enjoindre la commune de Biot de délivrer le permis d'aménager sollicité à compter de la notification du jugement sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Biot la somme de 5000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le présent recours est recevable puisqu'elle dispose d'un intérêt à agir et qu'il respecte le délai imparti ;

-la décision contestée est entachée d'un vice d'incompétence puisque le signataire disposait d'une délégation de compétence transmise au préfet qu'après la signature de la décision du 19 avril 2024, elle n'a pas fait l'objet d'une publicité ou d'un affichage et n'est pas suffisamment précise ;

-le projet est conforme aux dispositions de l'article UE11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) puisque les motifs relevés par l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans son avis

du 29 novembre 2023 sont erronés ; le terrain d'assiette n'est pas situé dans un espace boisé classé ou un espace naturel protégé ; le projet a une incidence limitée sur le site et l'impact des futures constructions qui ne pourra être analysée que lors de la délivrance des permis de construire.

Par un mémoire en défense enregistré le 22 juillet 2024, la commune de Biot, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- le signataire de l'acte disposait d'une délégation de compétence en matière d'urbanisme transmise au préfet et affichée en mairie ;
- le maire a refusé l'autorisation d'urbanisme sollicitée conformément à l'article UE 11 du PLU de Biot dès lors que le projet porte atteinte à l'intérêt du paysage avoisinant.

La clôture immédiate de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 1^{er} octobre 2024.

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 du 15 janvier 2025 :

- le rapport de M. Bulit,
- les conclusions de Beyls, rapporteur public,
- et les observations de Me Zago pour la SARL Carrera et de Mme Rasse pour la commune de Biot.

Considérant ce qui suit :

1. Le 23 octobre 2023, la société Carrera a déposé une demande de permis d'aménager n°PA00601823B0006 en vue de la réalisation de deux lots à bâtir sur un terrain situé 5665 route de Valbonne à Biot. Par un arrêté du 1^{er} février 2024, le maire de Biot a refusé de lui délivrer ledit permis d'aménager. A la suite d'un recours gracieux du 14 février 2024, une décision implicite de rejet est née à la suite du silence de deux mois gardé par l'administration. La société requérante demande l'annulation de l'arrêté du 1^{er} février 2024, ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux du 14 février 2024.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

2. Aux termes de l'article UE 11 du PLU de la commune de Biot : « *Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (...)* ».

3. D'une part, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable, notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

4. D'autre part, il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.

5. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que si le projet est situé dans un secteur boisé, il s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain de la commune. D'une part, il s'agit d'un espace boisé non protégé par le PLU de Biot mais classé en secteur UEa, principalement destiné à l'accueil d'un habitat pavillonnaire. Par ailleurs, le terrain d'assiette du lotissement projeté, vierge de toute construction, est boisé et s'ouvre à l'ouest sur une autre parcelle boisée ; il est bordé, au nord et au sud, par des propriétés bâties de villas et, à l'est, par le boulevard de la Source. Ainsi, l'environnement du projet ne présente pas d'harmonie particulière ni d'intérêt remarquable. En outre, il ressort également des pièces du dossier que le projet prévoit uniquement l'abattage de cinq arbres situés dans la zone de recul des portails et clôtures et la création de deux lots uniquement sur une surface de 2624 m² et non sur l'ensemble de la parcelle cadastrale afin de limiter son impact sur l'environnement paysager. D'autre part, au regard de ces seuls éléments, et en l'absence de projet de construction au stade de la demande de permis d'aménager, il ne ressort pas des pièces du dossier que, compte tenu de ses caractéristiques, le projet de lotissement ne permettrait pas une implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme, notamment l'article UE 11 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux volumes des constructions, ne pourrait être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

6. En second lieu, la circonstance que le projet serait dicté par des exigences de commercialisation des lots, entraînerait une régression des espaces naturels, aggraverait le risque d'incendie de par sa situation aux abords d'une parcelle boisée ou qu'il ne serait pas cohérent au regard du maillage routier existant est sans incidence au regard des exigences posées par les dispositions de l'article UE 11 du PLU. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet envisagé porterait atteinte au site inscrit de la bande côtière de Nice à Théoule. Dès lors, le maire de Biot a commis une erreur d'appréciation en se fondant sur l'avis de l'architecte des bâtiments de France émis le 29 novembre 2023.

7. Il résulte de ce qui précède que la commune a commis une erreur d'appréciation en retenant que le projet méconnaissait les prescriptions de l'article UE 11 du PLU précité.

8. Pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à justifier l'annulation de la décision contestée.

9. Il résulte donc de tout ce qui précède que l'arrêté du 1^{er} février 2024, par lequel le maire de Biot s'est opposé à la demande de permis d'aménager déposée par la société Carrera, ensemble la décision implicite de rejet du recours gracieux du 14 février 2024, doivent être annulés.

10. En dernier lieu, sur les conséquences de cette annulation, lorsque le juge annule un refus d'autorisation ou une opposition à une déclaration après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction ou, le cas échéant, d'office, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui, eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

11. Le présent jugement censure le motif sur lequel s'est fondé le maire de Biot pour refuser la demande de permis d'aménager déposée par la société Carrera. Il ne résulte pas de l'instruction, que les dispositions en vigueur à la date de l'arrêté attaqué interdiraient d'accueillir le dit permis d'aménager par la société requérante ni que la situation de fait existant à la date du présent jugement y ferait obstacle. Dès lors, il y a lieu d'enjoindre au maire de Biot de délivrer à la société Carrera le permis d'aménager en litige, dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement sans qu'il soit besoin d'assortir cette injonction d'une astreinte.

Sur les frais du litige :

12. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge la commune de Biot une somme de 1500 euros à verser à la société requérante au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de Biot du 1^{er} février 2024 et la décision implicite de rejet du recours gracieux de la société Carrera du 14 février 2024 sont annulés.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Biot de délivrer à la société Carrera le permis d'aménager n°PA00601823B0006 en vue de la réalisation d'un lotissement de deux lots à bâtir sur un terrain situé 5665 route de Valbonne à Biot dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Biot versera à la société Carrera une somme de 1 500 (mille cinq cents) euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société à responsabilité limitée Carrera et à la commune de Biot.

Délibéré après l'audience du 15 janvier 2025, à laquelle siégeaient :

M. Myara, président,
Mme Soler, première conseillère,
M. Bulit, conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 5 février 2025.

Le rapporteur,

Le président,

signé

signé

J. BULIT

A. MYARA

La greffière,

signé

N. KATARYNEZUK

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
Ou par délégation la greffière,