

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE STRASBOURG**

**N° 2305264**

---

**SCCV ARNOULD IMMOBILIER**

---

M. Arnaud Lusset  
Rapporteur

---

M. Victor Pouget-Vitale  
Rapporteur public

---

Audience du 7 décembre 2023  
Décision du 21 décembre 2023

---

68-03-025-02-01C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Strasbourg

(7<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 24 juillet et le 20 septembre 2023, la SCCV Arnould Immobilier, représentée par Me Ambrosi, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 7 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Fameck a refusé de délivrer un permis de construire modificatif n° PC 05720621V0016M01 ;

2°) d'enjoindre au maire de Fameck de lui délivrer le permis de construire modificatif sollicité ou, à défaut, de réexaminer sa demande dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Fameck la somme de 3 000 euros au titre l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté est entaché d'incompétence de l'auteur de l'acte ;
- elle bénéficiait à compter du 15 juin 2023 d'un permis de construire tacite et la décision litigieuse a procédé à son retrait sans procédure contradictoire préalable, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration ;
- c'est à tort que la commune a estimé que le projet méconnaissait l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et l'article 6-1 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- c'est à tort que le maire de Fameck a estimé que le projet méconnaissait l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 septembre 2023, la commune de Fameck conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 000 euros soit mise à la charge de la SCCV Arnould immobilier au titre l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2023, la clôture d'instruction a été fixée au 5 décembre 2023 à 12 heures.

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 :

- le rapport de M. Lusset, rapporteur ;
- les observations de Me Ambrosi, avocate de la SCCV Arnould ;
- les conclusions de M. Pouget-Vitale, rapporteur public.

### **Considérant ce qui suit :**

1. Par un jugement n° 2201069 du 22 décembre 2022, le tribunal administratif de Strasbourg a, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sursis à statuer sur la requête présentée par un tiers contre l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2021 par lequel le maire de Fameck a délivré à la SCCV Arnould immobilier un permis de construire portant sur un immeuble collectif de treize logement sur un terrain situé 9-11 rue de la Fensch. Par ce même jugement avant dire-droit, le tribunal a invité la SCCV Arnould immobilier et la commune de Fameck à justifier, dans le délai de trois mois, de l'éventuelle délivrance d'une mesure de régularisation permettant d'assurer la conformité du projet aux articles U7 et U10 du règlement du plan local d'urbanisme de Fameck. A cet effet, La SCCV Arnould immobilier a déposé le 15 mars 2023 un dossier de demande de permis de construire modificatif afin de régulariser les vices en cause. Par un arrêté du 7 juillet 2023, que la société demande au tribunal d'annuler, le maire de Fameck a refusé de délivrer le permis de construire modificatif sollicité.

#### Sur les conclusions à fin d'annulation :

*En ce qui concerne l'existence d'un permis de construire tacite :*

2. Aux termes de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont présentées et instruites dans les conditions et délais fixés par décret en Conseil d'État. / Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions*

*relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. (...) / Aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas et conditions prévus par ce décret (...) ».* 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. / Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis ».*

3. S'agissant du dépôt et de l'instruction des demandes de permis de construire, l'article R. 423-19 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet ».* L'article R. 423-22 du même code prévoit que : *« (...) 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 ».* L'article R. 423-23 du même code fixe à trois mois le délai d'instruction de droit commun pour les demandes de permis de construire. L'article R. 423-38 de ce code dispose que : *« Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du [livre IV de la partie réglementaire du code relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions], 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 ».* Aux termes de l'article R. 423-39 du même code : *« L'envoi prévu à l'article R. 423-38 précise : / a) Que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de trois mois à compter de sa réception ; / b) Qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration ; / c) Que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie ».* Aux termes de l'article R. 423-41 de ce même code : *« Une demande de production de pièce manquante notifiée après la fin du délai d'un mois prévu à l'article R. 423-38 ou ne portant pas sur l'une des pièces énumérées par le présent code n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis aux articles R. 423 23 à R. 423-37-1 et notifiés dans les conditions prévues par les articles R. 423-42 à R. 423-49 ».* Enfin, l'article R. 424-1 du même code prévoit qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, déterminé comme il vient d'être dit, le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire tacite.

4. Il résulte des dispositions précitées du code de l'urbanisme qu'à l'expiration du délai d'instruction tel qu'il résulte de l'application des dispositions du chapitre III du titre II du livre IV du code relatives à l'instruction des permis de construire naît un permis tacite. En application de ces dispositions, le délai d'instruction n'est ni interrompu, ni modifié par une demande, illégale, tendant à compléter le dossier par une pièce qui n'est pas exigée en application du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Dans ce cas, un permis tacite naît à l'expiration du délai d'instruction, sans qu'une telle demande puisse y faire obstacle.

5. Il ressort des pièces du dossier que, lors du dépôt le 15 mars 2023 de sa demande de régularisation, prenant la forme d'un permis de construire de modificatif, la SCCV Arnould immobilier s'est vue délivrer un récépissé précisant que le délai d'instruction de son dossier était de trois mois et, qu'en l'absence de courrier de l'administration dans ce délai, elle serait titulaire d'un permis tacite sauf si, dans le mois suivant le dépôt de cette demande, l'administration indiquait que des pièces étaient manquantes. Par un courrier du 31 mars 2023, le service instructeur a informé la société requérante que son dossier était incomplet, dès lors que plusieurs plans ainsi qu'une notice faisaient défaut. Le service instructeur a par suite fixé un nouveau délai

d'instruction de trois mois à compter de la réception des pièces manquantes. La société soutient toutefois, et en en justifie, que son dossier comportait, dès son dépôt, l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme, et notamment les pièces visées par le courrier du 31 mars 2023. La commune de Fameck, qui se borne à faire valoir dans ses écritures que les pièces fournies dans le dossier initial ne « peuvent être considérées comme existantes » dans la mesure où elles ne respectent pas l'article 7 du règlement du plan local d'urbanisme et ne répondent ainsi pas aux attentes du jugement avant dire-droit du 22 décembre 2022, ne conteste pas utilement la complétude matérielle du dossier déposé le 15 mars 2023 par la pétitionnaire. Par son courrier du 31 mars 2023, le service instructeur a ainsi entendu, non pas solliciter de la SCCV Arnould immobilier, afin de lui permettre d'instruire sa demande, des pièces manquantes exigées en application du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, ces pièces ayant déjà été fournies, mais formuler une demande de modification de son projet pour le rendre conforme aux règles d'urbanisme applicables. Dans ces conditions, cette demande du 31 mars 2023 qui ne portait pas sur une pièce listée par le livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, n'était pas légalement justifiée au regard de l'article R. 423-38 du code de l'urbanisme et n'a ainsi pas eu pour effet d'interrompre le délai d'instruction. La société requérante est dès lors fondée à soutenir qu'elle est devenue bénéficiaire d'un permis de construire tacite à compter de l'expiration du délai d'instruction, soit le 15 juin 2023. Il s'ensuit que l'arrêté attaqué, adopté le 7 juillet suivant, retire implicitement mais nécessairement le permis tacite précédemment obtenu par le pétitionnaire.

*En ce qui concerne la légalité du retrait du permis tacite :*

6. Aux termes de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Les décisions mentionnées à l'article L. 211-2 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. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix* ». Aux termes de l'article L. 211-2 du même code : « *Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent. A cet effet, doivent être motivées les décisions qui : (...) 4° Retirent ou abrogent une décision créatrice de droits (...)* ».

7. Une décision portant retrait d'un permis de construire tacite est au nombre de celles qui doivent être motivées en application de ce code. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à l'autorité administrative compétente pour adopter une décision individuelle entrant dans leur champ d'application de mettre la personne intéressée en mesure de présenter ses observations préalables. Dans l'hypothèse où un maire envisage de retirer un permis de construire tacite, il doit le faire dans le respect de la procédure prévue par les dispositions précitées.

8. Par ailleurs, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie. Le respect, par l'autorité administrative compétente, de la procédure prévue par les dispositions de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration, constitue une garantie pour le bénéficiaire d'un permis d'aménager que le maire envisage de retirer. La décision de retrait prise par le maire est ainsi illégale s'il ressort de l'ensemble des circonstances de l'espèce que le bénéficiaire du permis a été effectivement privé de cette garantie.

9. La décision en litige, qui est soumise à une obligation de motivation, devait par suite faire l'objet d'une procédure contradictoire préalable. Or, la société requérante soutient, sans être contredite, que cette décision n'a pas été précédée d'une telle procédure, puisqu'elle n'a pas préalablement été invitée à présenter ses observations. Elle est dès lors fondée à soutenir que cette irrégularité, qui l'a effectivement privée d'une garantie, constitue un vice de nature à entacher d'illégalité l'arrêté attaqué. Par suite, le moyen tiré de de la méconnaissance de l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration doit être accueilli.

10. Il résulte de tout ce qui précède que la SCCV Arnould immobilier est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 7 juillet 2023 du maire de Fameck portant refus d'un permis modificatif.

11. Pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen de la requête n'est de nature à conduire à l'annulation de la décision attaquée portant retrait de permis de construire tacite.

#### Sur les conclusions à fins d'injonction :

12. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution/ La juridiction peut également prescrire d'office cette mesure* ». Aux termes de l'article R. 424-13 du même code : « *En cas de permis tacite (...), l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur (...)* ».

13. Lorsqu'une décision créatrice de droits est retirée et que ce retrait est annulé, la décision initiale est rétablie à compter de la date de lecture de la décision juridictionnelle prononçant cette annulation. Il s'ensuit que, la pétitionnaire se trouvant à nouveau bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme tacite pour son projet, il n'y a pas lieu d'enjoindre au maire de Fameck la délivrance du permis de construire modificatif refusé par l'arrêté litigieux. En revanche, il y a lieu d'enjoindre à la commune de délivrer à la SCCV Arnould immobilier le certificat prévu par les dispositions de l'article R. 424-13 du code de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

#### Sur les frais liés au litige :

14. Il y a lieu, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de mettre à la charge de la commune de Fameck le paiement de la somme de 1 500 euros à la SCCV Arnould immobilier au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

15. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font en revanche obstacle à ce que soit mise à la charge de la société requérante, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune de Fameck demande au titre des frais liés au litige.

## D E C I D E :

Article 1 : L'arrêté du 7 juillet 2023 du maire de Fameck est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de la commune de Fameck de délivrer à la SCCV Arnould immobilier un certificat de permis de construire tacite, dans un délai d'un mois suivant la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Fameck versera une somme de 1 500 euros à la SCCV Arnould au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions de la commune de Fameck au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à la SCCV Arnould immobilier et à la commune de Fameck. Copie en sera adressée au préfet de la Moselle.

Délibéré après l'audience du 7 décembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Richard, président,  
M. Lusset, premier conseiller,  
Mme Anne-Lise Eymaron, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 21 décembre 2023.

Le rapporteur,

Le président,

A. LUSSET

M. RICHARD

La greffière,

H. CHROAT

La République mande et ordonne au préfet de la Moselle, 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,  
La greffière,