

CONSEIL D'ETAT

MM

statuant

au contentieux

N° 406010

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

SOCIÉTÉ LE PARC DES MOULINS

Mme Marie Sirinelli

Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux

(Section du contentieux, 1^{ère} et 4^{ème} chambres réunies)

M. Charles Touboul

Rapporteur public

Sur le rapport de la 1^{ère} chambre

de la Section du contentieux

Séance du 2 mai 2018

Lecture du 23 mai 2018

Vu la procédure suivante :

M. A...B...et l'EARL de Bonnières ont demandé au tribunal administratif de Lille d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 16 mars 2012 par lequel le maire de la commune d'Herlin-le-Sec (Pas-de-Calais) a délivré à la SARL du Parc des Moulins le permis de construire un ensemble commercial. Par un jugement n° 1203169 du 16 septembre 2014, le tribunal administratif de Lille a rejeté leur demande.

Par un arrêt n° 14DA01769 du 14 octobre 2016, la cour administrative d'appel de Douai, saisie de l'appel de M. B...et de l'EARL de Bonnières, a annulé le jugement du tribunal administratif de Lille du 16 septembre 2014 ainsi que l'arrêté du maire d'Herlin-le-Sec du 16 mars 2012.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 15 décembre 2016 et 15 mars 2017 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Le Parc des Moulins demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel de M. B...et de l'EARL de Bonnières ;

3°) de mettre à la charge de M. B...et de l'EARL de Bonnières la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Marie Sirinelli, maître des requêtes,
- les conclusions de M. Charles Touboul, rapporteur public.

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Baraduc, Duhamel, Rameix, avocat de la société Le Parc des Moulins.

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par des délibérations de son conseil communautaire des 16 janvier 2004 et 16 décembre 2008, la communauté de communes du Saint-Polois a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté d'Herlin-le-Sec, sur le territoire de cette commune membre, dotée d'une carte communale, puis approuvé le dossier de réalisation de cette zone, comprenant notamment un programme global des constructions à édifier représentant une surface hors œuvre nette prévisionnelle maximale de 65 000 mètres carrés. Par un arrêté du 16 mars 2012, le maire de la commune d'Herlin-le-Sec, agissant au nom de l'Etat, a délivré à la société Le Parc des Moulins le permis de construire un ensemble commercial sur un terrain situé dans la zone d'aménagement concerté de la commune. M. A...B...et l'EARL de Bonnières, voisins de la zone, ont demandé l'annulation pour excès de pouvoir de cet arrêté au tribunal administratif de Lille, qui a rejeté leur demande par un jugement du 16 septembre 2014. Par un arrêt du 14 octobre 2016, contre lequel la société Le Parc des Moulins se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Douai a annulé le permis de construire délivré le 16 mars 2012 et le jugement du tribunal administratif de Lille du 16 septembre 2014.

2. Aux termes de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000, applicable au litige : *« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. / Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas »*. Aux termes de l'article R. 431-23 du même code : *« Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande [de permis de construire] est accompagnée : / a) Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ; / b) Lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, de la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 »*.

3. Il résulte de ces dispositions que le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur une parcelle cédée au sein d'une zone d'aménagement concerté est déterminé par le cahier des charges de la cession du terrain approuvé par l'autorité administrative compétente, qui lui confère ainsi un caractère réglementaire. Lorsque, notamment, la zone a été créée au sein d'une commune couverte par une carte communale, comme en l'espèce, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire ne peut, en principe, légalement délivrer un tel permis sur une parcelle ainsi cédée dans cette zone en l'absence d'une telle détermination. Elle ne peut, de même, légalement délivrer le permis si la surface hors œuvre nette du projet excède celle dont la construction a été autorisée par le cahier des charges de cession du terrain.

4. Ces dispositions n'impliquent pas, en revanche, qu'un tel cahier des charges précise le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction serait autorisée sur chacun des lots qui composent la parcelle cédée. Dans ces conditions, et alors même que le terrain d'assiette du permis de construire délivré à la société Le Parc des Moulins concernait seulement deux des lots composant la parcelle acquise par cette société, qui représentaient 17 954 mètres carrés sur 162 936, la cour administrative d'appel de Douai a commis une erreur de droit en jugeant que le maire d'Herlin-le-Sec ne pouvait légalement délivrer le permis de construire contesté au motif que le cahier des charges de cession de la parcelle ne mentionnait pas la surface dont la construction était autorisée pour chacun de ces lots.

5. Il résulte de ce qui précède que la société Le Parc des Moulins est fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque. Le moyen retenu suffisant à entraîner cette annulation, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur les autres moyens de son pourvoi.

6. Enfin, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. B...et de l'EARL de Bonnières une somme de 1 000 euros chacun à verser à la société Le Parc des Moulins au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Douai du 14 octobre 2016 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Douai.

Article 3 : M. B...et de l'EARL de Bonnières verseront à la société Le Parc des Moulins une somme de 1 000 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société Le Parc des Moulins, à M. A...B..., à l'EARL de Bonnières et au ministre de la cohésion des territoires.

Copie en sera adressée à la commune d'Herlin-le-Sec et à la communauté de communes du Saint-Polois.