

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 1909310

SCI EST

M. Christian Schwartz
Rapporteur

M. Julien Iggert
Rapporteur public

Audience du 24 juin 2021
Décision du 15 juillet 2021

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Strasbourg

(7^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 12 décembre 2019, les 4 et 31 mars 2021, la société SCI EST, représentée par la SELARL Soler-Couteaux et associés, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} août 2019 par lequel le maire de la commune de Schiltigheim a refusé de lui délivrer un permis de construire en vue de réaliser un immeuble d'habitation collective avec démolition sur un terrain situé rue de la 2^{ème} Division blindée, ensemble la décision du 13 novembre 2019 de rejet du recours gracieux formé à l'encontre de ce refus de permis de construire ;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de lui délivrer un certificat attestant qu'un permis de construire tacite lui a été accordé le 2 août 2019 dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Schiltigheim une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté attaqué doit être regardé comme une décision de retrait du permis tacite dont elle peut se prévaloir à compter du 2 août 2019, et méconnaît dès lors les dispositions de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration ;
- le refus de permis de construire repose sur des motifs illégaux.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 février 2021, la commune de Schiltigheim, représentée par le cabinet Adven, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 1 500 euros soit mise à la charge de la SCI EST en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la société SCI EST ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 6 avril 2021, la clôture d'instruction a été reportée au 27 avril 2021.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code des relations entre le public et l'administration ;
- 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. Christian Schwartz,
- les conclusions de M. Julien Iggert, rapporteur public,
- les observations de Me Gillig, avocat de la société SCI Est,
- les observations de Me Dargel, avocat de la commune de Schiltigheim.

Considérant ce qui suit :

1. La société SCI Est a déposé le 2 mai 2019 un dossier de demande de permis de construire valant démolition portant sur la construction d'un immeuble d'habitation collective situé 24 avenue du 23 Novembre/ rue de la 2^{ème} Division blindée à Schiltigheim. Par un arrêté du 1^{er} août 2019, le maire de la commune de Schiltigheim a refusé de délivrer le permis de construire. Par la présente, la société SCI Est demande l'annulation de cet arrêté.

Sur la légalité de l'arrêté du 1^{er} août 2019 :

2. Aux termes de l'article R. 423-19 du code de l'urbanisme : « *Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet* ». Aux termes de l'article R. 423-22 du même code : « *Pour l'application de la présente section, 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* ». Aux termes de l'article R. 423-23 de ce code : « *Le délai d'instruction de droit commun est de : (...) c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager* ». Enfin, l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme précise que : « *Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction (...)* ».

3. D'une part, la SCI EST a, le 2 mai 2019, déposé en mairie son dossier de demande de permis de construire. Il ne ressort pas des pièces du dossier que le délai d'instruction ait été

reporté ni que le maire ait notifié sa décision avant l'expiration du délai de trois mois fixé pour l'instruction de cette demande. La commune, qui se borne à remettre en cause la date 6 août 2019 avancée par la société SCI EST, n'apporte pas la preuve qui lui incombe de ce que le refus de permis de construire a été notifié avant le 3 août 2019. Dans ces conditions, la SCI EST est fondée à soutenir qu'elle s'est trouvée bénéficiaire, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du dépôt de sa demande déposée 2 mai 2019, d'un permis de construire tacite, et que l'arrêté attaqué, dont il n'est pas sérieusement contesté qu'il a été notifié à la société pétitionnaire après le 2 août 2019, doit être regardé comme retirant ce permis tacite.

4. D'autre part, aux termes de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application de l'article L. 211-2, ainsi que les décisions qui, bien que non mentionnées à cet article, sont prises en considération de la personne, sont soumises au respect d'une procédure contradictoire préalable* ». La décision portant retrait d'un permis de construire est au nombre de celles qui doivent être motivées. Elle doit, par suite, être précédée d'une procédure contradictoire. L'observation de celle-ci constitue une garantie pour le titulaire de l'autorisation d'urbanisme dont le retrait est envisagé.

5. Il ressort des pièces du dossier et il n'est pas contesté que l'arrêté attaqué n'a pas été précédé de la procédure contradictoire prévue par les dispositions précitées dont le respect constitue une garantie pour le pétitionnaire, contrairement à ce que soutient la commune en défense. Par suite, et compte-tenu de ce qui a été dit aux points 2 à 4, la société requérante est fondée à soutenir qu'il a été pris à la suite d'une procédure irrégulière, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-1 du code des relations entre le public et l'administration et qu'il est donc entaché d'illégalité.

6. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme et compte-tenu de la nature de la décision attaquée qui doit être regardée comme retirant le permis tacite dont peut se prévaloir la SCI EST comme il vient d'être dit, aucun autre moyen n'est de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

7. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la SCI EST est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 1er août 2019 portant retrait de son permis de construire tacite ainsi que de la décision de rejet de son recours gracieux.

Sur les conclusions aux fins d'injonction :

8. Aux termes de l'article R. 424-13 du code de l'urbanisme : « *En cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants droit (...)* ».

9. Le présent jugement implique que le maire de Schiltigheim délivre à la SCI EST le certificat prévu par l'article R. 424-13 du code de l'urbanisme et correspondant au permis de construire enregistré sous le numéro PC 067 447 19 M0008 dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement.

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

10. 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 Schiltigheim, le paiement de la somme de 1 500 euros à la SCI EST au titre des frais liés au litige.

11. En revanche, ces dernières dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI EST, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune de Schiltigheim demande au titre des mêmes frais.

DECIDE :

Article 1 : L'arrêté du 1^{er} août 2019 portant retrait de permis de construire tacite est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Schiltigheim de délivrer à la SCI EST le certificat prévu à l'article R. 424-13 du code de l'urbanisme dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent arrêt.

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

Article 4 : Les conclusions de la commune de Schiltigheim présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI EST et à la commune de Schiltigheim.

Délibéré après l'audience du 24 juin 2021, à laquelle siégeaient :

M. Richard, président,
M. Schwartz, premier conseiller,
Mme Kalt, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 15 juillet 2021.

Le rapporteur,

Le président,

C. SCHWARTZ

M. RICHARD

La greffière,

J. BROSE

La République mande et ordonne à la préfète du Bas-Rhin, en ce qui la concerne ou 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,
La greffière,