



TOMASI GARCIA & Associés

SOCIETE D'AVOCATS AUX BARREAUX DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE ET DES HAUTES-ALPES

Résidence Les Terrasses de l'Europe - Bât. B, 3 rue Emile Rolland, 05000 GAP - T. 04 92 53 99 33 - F. 04 92 53 46 44

Résidence l'Orée des Pistes, Avenue René Froger, 05100 BRIANCON - T. 04.92.43.51.14 - F. 04 92 53 46 44

Centre d'Affaires AXE-SUD, Avenue Joseph Cugnot, 04100 MANOSQUE - T. 04 92 71 13 16 - F. 04 92 72 26 93

Site internet : www.tga-avocats.com

Email : contact@tga-avocats.com

AFFAIRE : BERARD ABELLI / EYGLIERS- VE
28899 - JG / FD

29
SCP TOMASI GARCIA & Associés
AVOCATS
Les Terrasses de l'Europe B
Rond-point de l'Europe
05000 GAP
Tél. : 04 92 53 99 33

REQUÊTE

A Messieurs les Président et Conseillers du
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

POUR :

La société DOMINIQUE BERARD - CLAUDE ABELLI / IMMOBILIER, dont le siège social est situé
13 avenue Maurice Petsche à 05100 BRIANCON.

Requérante

Ayant pour Avocat Maître Jérôme GARCIA

membre de la SCP TOMASI-GARCIA, Les Terrasses de l'Europe B,
3, rue Emile ROLLAND à 05000 GAP.

CONTRE :

La Commune D'EYGLIERS

Mairie

05600 EYGLIERS.

Défenderesse

I/ RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Le 18 novembre 2010, la Société BERARD-ABELLI a signé un compromis de vente avec Monsieur Francis DURAND portant sur les parcelles cadastrées ZE n°10, ZE n°11, ZE n°16 et D877 sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'aménager. C'est dans le cadre de cette promesse de vente que le notaire rédacteur de l'acte de demandé et obtenu un certificat d'urbanisme informatif en date du 23 août 2010 (PIECE 1).

La Société BERARD-ABELLI a déposé une demande de permis d'aménager en date du 25 mai 2011 le 25 mai 2011 (PIECE 2).

Par arrêté du 6 décembre 2011, la Commune d'EYGLIERS a refusé de délivrer le permis d'aménager sollicité motif pris que (PIECES 3 ET 4) :

- L'aménageur ne pouvait pas garantir la mise en œuvre de la servitude pour programme de mixité sociale imposant de prévoir 30% de logements sociaux en nombre et en surface ;
- L'absence de raccordement vers un réseau collectif capable de recevoir les eaux pluviales compte tenu du risque de glissement de terrain.

Le dossier est resté en l'état jusqu'au décès de Monsieur Francis DURAND.

Suite au décès de Monsieur Francis Durand agriculteur et propriétaire de parcelles sur le territoire de la commune d'EYGLIERS, la SAFER et la Commune d'EYGLIERS représentée par son Maire ont lancé un appel à projet (PIECE 5) et ce compte tenu du faible potentiel agricole cadastrées ZE n°10, ZE n°11, ZE n°16 et de la volonté de valoriser ces parcelles situées en zone AU du PLU de la commune d'EYGLIERS.

Deux candidats se sont manifestés, dont la société BERARD-ABELLI et ont déposé une proposition d'acquisition et de promotion immobilière (PIECES 6 et 7).

Le 23 juin 2016 s'est tenue en mairie une réunion réunissant le maire de la commune Eygliers et plusieurs de ses adjoints, les responsables de la SAFER, la société BERARD-ABELLI et le deuxième candidat.

À ce stade, il sera précisé que Madame le Maire a marqué lors de cette réunion sinon son hostilité aux projets de la société BERARD-ABELLI, à tout le moins sa préférence pour le projet concurrent.

À la suite de cette réunion, par courriel du 23 juin 2016, la société BERARD-ABELLI a adressée à la SAFER sa proposition de promotion immobilière détaillée et finalisée (PIECE 8).

D'une manière obscure dans un premier temps le concurrent de la société BERARD-ABELLI a été dans un premier temps choisi (PIECE 9). Suite au courriel de contestation de la société BERARD-ABELLI du 24 juin 2016, l'offre de la société BERARD-ABELLI a finalement été retenue, l'offre ayant été portée à une somme de 250.000€ (PIECE 10).

Par la suite, les héritiers de Monsieur Francis Durand ont choisi l'offre d'aménagement de la société BERARD-ABELLI, qui fait l'acquisition, à l'issue d'une réunion à l'étude notariale de Me PACE. Il sera précisé que lors de cette réunion, Madame le Maire d'EYGLIERS a tenté de convaincre les héritiers de Monsieur DURAND de choisir l'offre concurrente... alors même que l'offre de la Société BERARD-ABELLI était la plus élevée, et surtout présentait des garanties financières.

Après la signature du compromis de vente, la Société BERARD-ABELLI a rencontré le Maire d'EYGLIERS en juillet 2016 afin de l'informer de la signature du compromis de vente, et si son projet d'aménagement de 2011 lui convenait.

Madame le Maire d'EYGLIERS a fait part à la Société BERARD-ABELLI de sa déception que l'offre concurrente n'ait pas été retenue, et a demandé à la Société BERARD-ABELLI de reprendre son dossier en intégrant un éco-quartier utilisant au maximum les énergies nouvelles et renouvelables, et de prévoir de regrouper les maisons en maisons de village mitoyennes.

Madame le Maire a également précisé qu'elle ne souhaitait pas dans ce secteur des maisons avec beaucoup de bois ou des chalets. Prétexte pris que ce ne serait pas le style adéquat dans le secteur.

C'est dans ce contexte que la société BERARD-ABELLI a déposé une demande de permis d'aménager intégrant les demandes de Madame le Maire d'EYGLIERS.

Le 3 janvier 2017, la Commune d'EYGLIERS a notifié sa décision de modification du délai d'instruction compte tenu notamment la nécessité de communiquer une étude d'évaluation des incidences environnementales – article 414-23 du Code de l'Urbanisme (**PIECE 11**). Compte tenu de la nécessité d'attendre le printemps pour réaliser cette étude, et des conséquences juridiques de la loi ALUR, la Société BERARD-ABELLI a pris la précaution de déposer une demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnel le 24 décembre 2016 (**PIECE 12**).

Par arrêté du 20 février 2017, Madame le Maire d'EYGLIERS a délivré un certificat d'urbanisme « opération non réalisable » sous le n° CUB 005 052 16 H 0047 à la Société BERARD-ABELLI et portant sur un projet de « création d'un lotissement de 21 lots » sur un terrain cadastré section ZE n°16, n°15, n°14, n°11, n°10 situé lieu-dit Les Blancs à EYGLIERS aux motifs que (**PIECE 13**):

Considérant que le projet envisagé est desservi par un réseau public d'eau potable dont le débit est insuffisant pour répondre aux besoins générés par ce projet et qu'ainsi il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique (articles R. 111-2 et R. 111-8 du code de l'urbanisme) ;

Considérant que l'accès au terrain depuis la voirie communale présente une largeur insuffisante, qu'il n'est pas adapté à l'importance de l'opération projetée et qu'il contrevient ainsi aux dispositions de l'article AUBa 3 du règlement du PLU ;

Par recours enregistré le 1^{er} août 2017, la Société BERARD-ABELLI a saisi le Tribunal administratif de MARSEILLE aux fins de demander l'annulation de la décision de rejet du 30 mai 2017, et l'annulation du certificat d'urbanisme « opération non réalisable » du 20 février 2017.

Par courrier du 18 avril 2017, la Société BERARD-ABELLI a formé un recours gracieux à l'encontre du certificat d'urbanisme du 20 février 2017 (**PIECE 14**).

Par décision du 30 mai 2017, la Commune d'EYGLIERS a rejeté le recours gracieux de la Société BERARD-ABELLI (**PIECE 15**). Il sera à stade souligné que les motifs du rejet du recours gracieux sont contredits par les avis joint à l'arrêté litigieux opposant un sursis à statuer.

Entretemps, et dès le 27 janvier 2017, la Société BERARD-ABELLI a commandé auprès du bureau d'étude ECOTER une étude d'évaluation des incidences environnementales – article 414-23 du Code de l'Urbanisme (**PIECE 16**). Ce bureau d'étude a précisé qu'il pourrait intervenir rapidement mais à la condition que le site soit sans neige (**PIECE 16**).

C'est la raison pour laquelle la Société BERARD-ABELLI n'a pas pu communiquer en temps utile cette étude à la Commune dans le cadre de l'instruction de son permis d'aménager. La Commune d'EYGLIERS a donc pris une décision de rejet le 26 avril 2017 (**PIECE 17**).

Le 24 juillet 2017, la Société BERARD-ABELLI a déposé une nouvelle demande de permis d'aménager comprenant l'ensemble des pièces manquantes et complémentaires sollicitées par la Commune dans le cadre de l'instruction de la précédente demande (PIECES 18 et 19).

Le 3 août 2017, la Commune d'EYGLIERS a notifié une décision de modification du délai d'instruction au motif que le projet serait situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits aux monuments historiques, et qu'il rentrerait dans le champ d'application des procédures en matière d'archéologie préventive (PIECE 20). A aucun moment, la Commune d'EYGLIERS n'indique que l'état d'avancement de la révision du PLU l'amènerait à opposer un sursis à statuer alors même que le projet de zonage, et le projet de règlement a été présenté en réunion publique le 21 juillet 2017 (PIECE 23).

Par courrier du 16 octobre 2017, la Société BERARD-ABELLI a proposé à la Commune de céder 30% des terrains lotis afin de respecter l'obligation de réaliser des logements sociaux (PIECE 21)

Par courrier du 16 novembre 2017, la Société BERARD-ABELLI a communiqué les pièces complémentaires sollicitées (PIECE 22). Le dossier était donc complet la Commune n'ayant pas notifié de décision de rejet pour cause de pièces demeurées manquantes.

Par arrêté du 13 février 2018, Madame le Maire de la Commune d'EYGLIERS a opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager de la Société BERARD-ABELLI prétexte pris que ce projet serait de nature à compromettre et à rendre plus onéreuse l'exécution du PLU à intervenir. Étant précisé que la commune Eyglies a mis en révision son PLU depuis le 13 août 2015 et qu'en date du 29 mars 2016 ce PLU a fait l'objet d'une première modification (PIECE 25).

II/ DISCUSSION :

A/ REQUALIFICATION JURIDIQUE : L'ARRETE OPPOSANT LE SURSIS A STATUER A ETE NOTIFIE POSTERIEUREMENT A LA FORMATION D'UN PERMIS D'AMENAGER TACITE, et S'ANALYSE PAR SUITE A UN ARRETE DE RETRAIT :

Le Tribunal constatera que si l'arrêté litigieux est daté du 13 février 2018, la Société BERARD-ABELLI n'a retiré le pli recommandé qu'à compter du 24 février 2018, étant absente lorsque la POSTE s'est présentée à son siège social.

Selon la jurisprudence administrative, dans cette situation, **la date de notification est celle du jour où l'intéressé retire la lettre recommandée au guichet** (CE, 26 novembre 2014, Mme B...A., n° 371959).

Il s'ensuit que l'arrêté litigieux n'a été notifié que le 24 février 2018.

Or, à cette date un permis d'aménager tacite s'était formé depuis le 21 février 2018, la Société BERARD-ABELLI ayant déposé l'ensemble des pièces complémentaires en date des 18 novembre 2017 et 21 novembre 2017 (PIECE 21).

Le délai d'instruction a donc commencé à courir le 21 novembre 2018 pour expirer le 21 février 2018.

L'arrêté litigieux opposant le sursis s'analyse donc en un arrêté de retrait d'une décision créatrice de droit, conformément à une jurisprudence constante (CE, 4.03.1983, Min Urbanisme et Logement c/ Mme COULON ; CE, 26.03.1990, Commune de Mesnil-Saint-Père, Lebon, page 75).

Par suite, cet arrêté aurait dû être précédé d'une procédure préalable contradictoire en application de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ou désormais des dispositions de l'article L 121-1 et suivants 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 prise en considération de la personne, sont soumise au respect d'une procédure contradictoire préalable ».

Il s'ensuit qu'avant de prendre son arrêté de sursis à statuer, qui n'était pas demandé par la Société BERARD-ABELLI, la Commune d'EYGLIER aurait dû recueillir les observations écrites ou orales préalables de la Société BERARD-ABELLI en application des articles L 211-2 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration.

Ce vice de procédure présente un caractère substantiel dans la mesure où la Société BERARD-ABELLI a été privée d'une garantie au sens de la jurisprudence DANTHONY, et n'a pas pu faire valoir :

« Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, 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 » (CE, Assemblée, 23 décembre 2011, Danthony, req. n° 335033 ; dans le même sens, voir : CE, 17 février 2012, Société CHIESI SA, req. n° 332509)

En effet, une procédure contradictoire préalable (article L 211-1 du CRPA) avant toute décision défavorable non demandée par le pétitionnaire constitue une garantie et ne peut pas être éludée.

Dès lors, le Tribunal administratif annulera l'arrêté du 13 février 2018.

B/ NON RESPECT DE LA PROCEDURE CONTRADICTOIRE PREALABLE A LA DECISION DE SURSIS A STATUER :

En application de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ou désormais des dispositions de l'article L 121-1 et suivants 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 prise en considération de la personne, sont soumise au respect d'une procédure contradictoire préalable ».

Il sera en premier lieu rappelé qu'en application de l'article A 424-4 du Code de l'Urbanisme, les décisions de sursis à statuer doivent être motivées en fait et en droit.

La jurisprudence administrative est constante sur ce point (en ce sens, CE, 10.01.1986, Croquette, n°61478, Lebon T M51 ; CE, 13.04.2005, Lavanchy, n°2589805).

Etant précisé que les dispositions de l'article A 424-4 du Code de l'Urbanisme sont une transposition de la loi n°79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs, qui imposent de motiver les décisions administratives défavorables ou dérogatoires. Cette loi précise en son article 3 que cette motivation doit être écrite, et comporter l'énoncé de considération de droit et de fait qui constituent le fondement de la décision.

Ensuite, il est manifeste que la Société BERARD-ABELLI a déposé une demande de permis d'aménager et n'a pas demandé à obtenir une décision de sursis à statuer. De plus s'agissant d'une décision de sursis à statuer, il est manifeste que la Commune d'EYGLIERS n'a pas statuer sur la demande de permis d'aménager de la Société BERARD-ABELLI, mais a reporté sa décision de statuer sur la demande de permis d'aménager de la Société BERARD-ABELLI après l'adoption du PLU actuellement en cours de révision.

Il s'ensuit qu'avant de prendre son arrêté de sursis à statuer, qui n'était pas demandé par la Société BERARD-ABELLI, la Commune d'EYGLIER aurait dû recueillir les observations écrites ou orales préalable de la Société BERARD-ABELLI en application des articles L 211-2 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration.

Ce vice de procédure présente un caractère substantiel dans la mesure où la Société BERARD-ABELLI a été privée d'une garantie au sens de la jurisprudence DANTHONY, et n'a pas pu faire valoir :

« Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illegalité 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 » (CE, Assemblée, 23 décembre 2011, Danthony, req. n° 335033 ; dans le même sens, voir : CE, 17 février 2012, Société CHIESI SA, req. n° 332509)

En effet, une procédure contradictoire préalable (article L 211-1 du CRPA) avant toute décision défavorable non demandée par le pétitionnaire constitue une garantie et ne peut pas être éludée.

En l'espèce, il sera précisé que l'absence de mis en œuvre de cette procédure a interdit à la Société BERARD-ABELLI de faire valoir ses observations, alors même que la Commune a totalement dénaturé la matérialité des faits comme il sera démontré ci-après (conférer paragraphe B), mais également projet de zonage du futur PLU est entaché d'une illégalité interne s'agissant du classement en zone agricole des parcelles de la Société BERARD-ABELLI.

Ce vice de procédure entache donc d'illegalité la décision de sursis à statuer.

C/ DENATURATION MATERIELLE DES FAITS :

Pour fonder sa décision de sursis à statuer, la commune Eygliers fait état de ce que le terrain d'assiette du projet serait un terrain à vocation agricole en discontinuité du hameau existant.

Ce faisant la commune Eygliers dénature totalement à la fois la nature du terrain d'assiette du projet de la société Bérard Amélie (B1), et la notion de continuité puisqu'en réalité ce terrain est situé en continuité du hameau existant (B2). Ce qui constitue également d'ailleurs une erreur de fait, et une erreur de qualification juridique.

C1/ LE CARACTERE AGRICOLE DU TERRAIN :

Tout d'abord, il sera précisé que le terrain d'assiette du projet de la société BERARD-ABELLI est situé en zone AUB du PLU actuellement en vigueur. Selon cette définition il s'agit d'une zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat (**PIECE 26**)

Il sera donc observé que le terrain en cause n'était pas situé en zone agricole du PLU actuellement en vigueur. Et ce en raison de son faible potentiel agricole.

Ce que démontrent d'ailleurs les photographies du pré-diagnostic ECOTER du 4 aout 2017, et jointe à la demande de permis d'aménager (**PIECE 19**) :



Bosquet de Pins (5130)



Eboulis fin : Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles (8130)



Haie arbustive moyennement dense mais diversifiée. Site de nidification probable



Pelouse calcicole xérotrophes piquetée d'arbustes



Friche pâturée et gyrobroyée



Formations à *Juniperus communis* (Genévrier) sur landes ou pelouses calcaires (5130) : favorable pour la nidification de nombreux fringilles : Linotte mélodieuse, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe...
La bonne exposition assure un déneigement rapide, ce qui est favorable aux espèces hivernantes.



Pierrier et Cormier (*Sorbus domestica*) (arbre fruitier sauvage rare)



Genévrier thurifère (*Juniperus thurifera*) jeune : 2 plants ont été découverts sur la zone d'étude à mi-pente et plusieurs autres aux alentours



Nombreuses rosettes de feuilles d'Orchidées dans les pelouses calcicoles piquetées



Citerne d'eau débordant : il n'y a pas de création de zone humide en aval, car l'eau s'infiltrerait rapidement en l'espace de quelques mètres.

Photo prise dans la zone d'étude – ECOTER, 2017

C'est d'ailleurs en raison de ce faible potentiel agricole que la SAFER a accepté que ces terrains soient cédés à la société BERARD-ABELLI. Si réellement ces terrains avaient eu un réel potentiel agricole la SAFER n'aurait pas manqué d'exercer son droit de préemption, ce qu'elle fait de manière habituelle et systématique lorsqu'il s'agit de préserver des terrains à vocation agricole.

C2/ SUR LA PRETENDUE DISCONTINUITÉ :

Ensuite, la commune d'EYGLIERS soutient que les parcelles de la société Bérard Amélie seraient situées en discontinuité du hameau existant.

Ce faisant, la commune d'EYGLIERS fait preuve d'une totale mauvaise foi en se retranchant implicitement mais nécessairement derrière les dispositions de l'article L 123 – 5 du code de l'urbanisme :

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

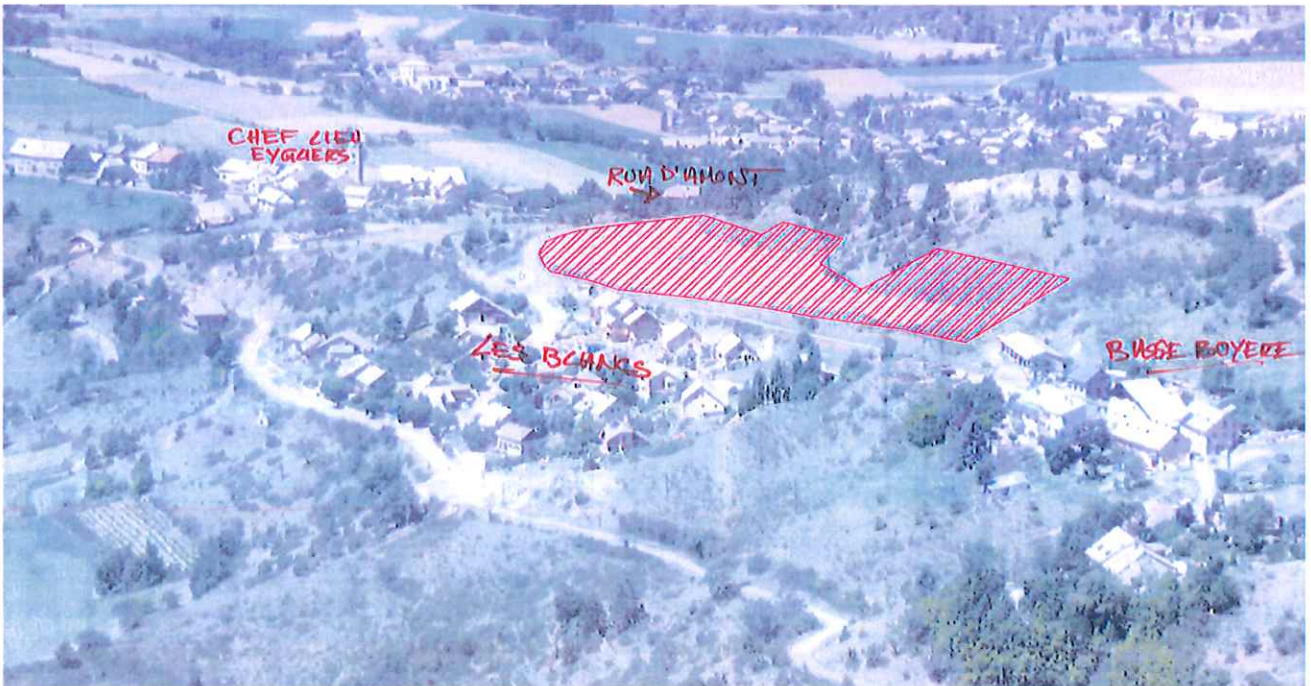
En effet et en réalité, les terrains d'assiette du projet sont situés en continuité à la fois du hameau de Basse Boissière, d'une zone située en zone U du PLU du fait de son urbanisation, et du centre historique du village d'EYGLIERS (PIECES 26 et 27):



Chef lieu
EYGLIERS

Quartier Les
Blancs

Hameau de
Basse Boyère

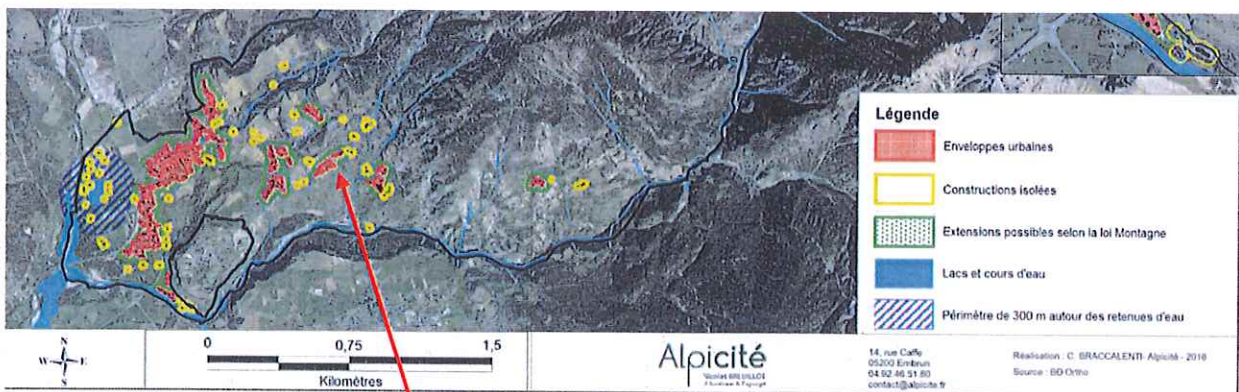


Il sera rappelé que, selon la jurisprudence, pour déterminer si un projet est réalisé en continuité de l'urbanisation existante par rapport à un groupe de bâtiments, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions déjà présentes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant (CAA Lyon, 24.11.2009, Commune de Bonne, n°07LY02650).

En l'espèce, la photographie aérienne Google Maps qui comporte une échelle de distance montre que les terrains d'assiette du projet ne sont séparés du quartier Les Blancs que par la voie communale. Etant précisé que ce quartier comprend plus d'une vingtaine de maison d'habitation.

Ensuite, ces terrains sont situés à 50m du centre du Hameau de Basse Boissière, et en continuité du dernier bâtiment de ce hameau.

Sur ce dernier point, il sera souligné que le Hameau de Basse Boissière et son extension au début des années 80 par l'aménagement du quartier les Blancs a été qualifié par le bureau d'étude chargé de la révision du PLU d'"enveloppe urbaine", et que le terrain d'assiette du projet de la Société BERARD ABELLI a été inclus dans la catégorie « extension possible » selon la loi Montagne (**PIECE 28**) :



Enveloppe urbaine Hameau de Basse Boissière et son quartier Les Blancs, et leur extension possible selon la loi Montagne

L'aménagement de ce terrain par la Société BERARD ABELLI s'inscrit donc dans la continuité du hameau de Basse Boissière et de son quartier Les Blancs.

Ce qui est d'ailleurs parfaitement conforme à la jurisprudence administrative.

Dans un arrêt du 10 juin 1997 (Société MGM, n°96LY00389), la Cour Administrative d'Appel de Lyon a considéré qu'était réalisé en continuité d'un bourg existant, l'extension d'une zone U à des terrains qui, bien que distants de plus d'un kilomètre du bourg et comprenant des espaces non construits, s'inscrivent dans le prolongement d'un petit groupe de constructions disposées à l'extrémité d'une voie communale et supportant déjà un nombre important de construction implantée en bordure de la voie communale et des chemins en impasse qui débouchent.

La circonstance que le projet d'aménagement de la Société BERARD-ABELLI serait séparé du quartier Les Blancs par la voie communale n'est donc pas de nature à rompre la continuité de l'urbanisation dans le cas d'espèce. La même observation s'agissant du hameau historique de Basse Boissière, la circonstance que le terrain d'assiette du projet est situé à 50m du centre de ce hameau n'est pas de nature à rompre le caractère continue de l'urbanisation.

À titre d'exemple, le tribunal administratif de Lyon a considéré qu'une parcelle située à 10 m d'un hameau et dans son prolongement, même s'il est entouré par un ruisseau et une voie communale, ne peut être considéré comme séparé du hameau existant (TA Lyon, 19.11.2002, Demauve, n°011552-2).

En tout état de cause, le Tribunal ne pourra que constater que le terrain d'assiette du projet d'aménagement de la Société BERARD ABELLI est desservi par l'ensemble des réseaux et des voies communale et départementale, et est situé à proximité immédiate du Hameau de Basse Boissière, et de son quartier Les Blancs, ce que démontre manifestement la photographie aérienne Google Maps produite aux débats ainsi que les avis joints à l'arrêté litigieux (PIECE 25).

Dans ce cas de figure, le Conseil d'Etat a considéré que la proximité immédiate de plusieurs parcelles d'une commune, et d'une parcelle d'une autre commune supportant des habitations, et desservies par des voies et réseaux ne peut pas traduire une rupture de la continuité de l'urbanisation (CE, 5 janvier 1994, Cribier, n°129646, Lebon T 1227).

Dès lors, la parcelle d'assiette du projet de la Société BERARD ABELLI est donc bien située en continuité du secteur urbanisée de la Commune d'EYGLIER, ce qui soit dit en passant respecte l'urbanisation typique « en Hameau » sur les hauteurs de la Commune d'EYGLIERS conformément aux dispositions de l'article L 122-5 -1 du Code de l'Urbanisme :

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

D/ VIOLATION DES ARTICLES L 103-2 ET L 103-3 du CODE DE L'URBANISME :

En application des articles L 103-2 et L 103-3 du Code de l'Urbanisme, la révision d'un plan local d'urbanisme doit préciser les objectifs poursuivis, et les modalités de la concertation.

En l'espèce, si les visas de l'arrêté litigieux font état de que le PLU de la Commune d'EYGLIERS a été mis en révision, ils ne précisent pas si la mise en révision :

- A été décidé par le conseil municipal de la Commune d'EYGLIERS conformément à l'article L 103-3 DU Code de l'Urbanisme,
- N'indique pas si la délibération prescrivant la mise en révision du PLU précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertations

Selon la jurisprudence administrative, la mise en révision d'un PLU doit porter d'une part, et au moins dans les grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la Commune en projetant d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme. Ces obligations constituent une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité le document approuvé, alors même que la délibération aurait respecté les modalités définis par le Conseil municipal (en ce sens, CE, 10.02.2010, Commune de Saint-Lunaire, n°327149).

Etant rappelé qu'il s'agit d'un vice de légalité interne non couvert par les dispositions de l'article L 600-1 du Code de l'Urbanisme (CAA Lyon, 27.02.2015, Commune de Saint-Bon-Tarentaise, n°14LY01961).

La méconnaissance de ces obligations de définitions des objectifs poursuivis, et des modalités de concertations entache par exception l'arrêté opposant un sursis à statuer d'illégalité, mais également la délibération du 22 août 2017 par laquelle le Conseil Municipal d'EYGLIERS a institué la possibilité de sursis à statuer (les visas de cette délibération visant la délibération ayant prescrit la révision générale du PLU).

D/ ILLEGALITE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 22 AOÛT 2017 INSTAURANT LE SURSIS A STATUER SUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME PENDANT LA PERIODE D'ELABORATION DU PLU

Il sera rappelé que les dispositions de l'articles L 2121 – 10 du CGCT imposent que les conseillers municipaux soient convoqués 3 jours francs avant la réunion du Conseil municipal.

Ensuite, toute convocation aux réunions du conseil municipal est adressée par écrit au domicile des conseillers municipaux ou, s'ils en font la demande, envoyé à une autre adresse transmise de manière dématérialisée (article L 2121-10 du CGCT). Il doit par ailleurs être procédé à cet envoi dans un délai de trois jours francs avant la réunion (article L 2121-11 du CGCT).

En l'espèce, si le procès-verbal de la délibération fait état de ce que le conseil municipal a été convoqué le 16 août 2017 pour sa séance du 22 août 2017 soit 6 jours, ce procès-verbal ne permet pas de déterminer si chacun des conseillers a été convoqué personnellement.

Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il appartient à la Commune de fournir les éléments permettant d'établir l'envoi des convocations à chaque conseiller municipaux dans les délais (CE, 5.07.2013, Commune d'Ozoir-la-Ferrière).

De même, il appartient à la Commune de justifier du contenu de la convocation sous peine de l'entacher d'irrégularité (CE, 27 mars 1991, Commune d'Amneville, n°76036).

En conséquence, la délibération du conseil municipal du 22 août 2017 est entachée d'illégalité.

□□□□

Il résulte de ce qui précède que l'arrêté du 13 février 2018 par lequel Madame le Maire d'EYGLIERS a opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager PA 005 052 17H0001 de la Société BERARD-ABELLI est entaché d'illégalité.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé au Tribunal administratif de MARSEILLE,

ANNULER l'arrêté du 13 février 2018 par lequel Madame le Maire d'EYGLIERS a opposé un sursis à statuer à la demande de permis d'aménager PA 005 052 17H0001 de la Société BERARD-ABELLI ;

CONDAMNER la Commune d'EYGLIERS à verser à la Société BERARD-ABELLI une somme de 2.500€ au titre de l'article L 761-1 du CJA.

SOUS TOUTES RESERVES.

A GAP, le 12 mars 2018

Jérôme GARCIA
Avocat

BORDEREAU DES PIÈCES JOINTES :

1. Certificat d'urbanisme du 23.08.2010
2. Récépissé de dépôt d'une demande de permis d'aménager en date du 25.05.2011
3. Complément de pièces manquantes du 27.06.2011
4. Arrêté refusant un permis d'aménager au nom de la Commune d'EYGLIERS du 6 décembre 211
5. Annonces légales Alpes et Midi du 19.05.2016
6. Courrier de la Société BERARD-ABELLI du 28.05.2016
7. Courriel de la Société BERARD-ABELLI du 3.06.2016
8. Courriel de la Société BERARD-ABELLI du 23.06.2016
9. Courrier de la SAFER du 27.06.2016
10. Courriel de la Société BERARD-ABELLI du 24.06.2016
11. Décision de modification de délai d'instruction du 3.01.2017
12. Demande de certificat d'urbanisme du 24.12.2016
13. Certificat d'urbanisme « opération non réalisable » du 20.02.2017
14. Recours gracieux SCP TOMASI-GARCIA du 18 avril 2017
15. Décision de rejet recours gracieux du 30.05.2017
16. Echanger de courriel ECOTER- Société BERARD-ABELLI
17. Décision de rejet de permis d'aménager du 26.04.2017
18. Courrier RAR Société BERARD-ABELLI du 24.07.2017
19. Demande de permis d'aménager du 18 novembre 2017
20. Décision de modification de délai d'instruction du 3.01.2017
21. Projet de zonage projet de PLU en cours de révision
22. Courrier de la Société BERARD-ABELLI du 16.11.2017
23. Compte-rendu de réunion publique du 21.11.2017
24. Localisation du projet d'aménagement
25. Arrêté opposant un sursis à statuer du 13 février 2018
26. Règlement applicable à la zone AUB
27. Photographies aériennes
28. Compte-rendu réunion publique du 19.01.2017