

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

33, Bd. Franck Pilatte
B.P. 4179
06359 NICE Cedex 4
Téléphone : 04 92 04 13 13
Télécopie : 04 93 55 78 31

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

0806472-2

Maître BUSSON Benoist
250 bis boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Dossier n° : 0806472-2

(à rappeler dans toutes correspondances)

Madame Olga BIANCHI c/ LE PREFET DES ALPES
MARITIMES

Vos réf. : BIANCHI et autres /Annulation des permis de
construire n° 0609407F0021 et n° 0609407F0022
délivrés le 13 mai 2008 au nom de l'Etat par le maire de
PEONE à la SAS MIRABEAU

NOTIFICATION DE JUGEMENT

Maître,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, copie du jugement du 09/12/2010 rendu par le Tribunal Administratif de Nice dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

L'expédition d'un jugement peut être utilisée, le cas échéant, pour faire signifier ce jugement par voie d'acte d'huissier de justice.

Je vous précise que la lettre de notification de ce jugement, adressée à votre client, l'informe qu'un éventuel recours contre celui-ci doit, **à peine d'irrecevabilité**, respecter les règles de procédure énumérées ci-après:

- le délai d'appel est de 2 mois
- le recours doit être accompagné d'une copie de la décision juridictionnelle contestée
- ce recours doit être présenté par un avocat ou un mandataire assimilé (avocat, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, avoué en exercice dans le ressort de la juridiction intéressée)

Il est également indiqué à votre client que ce recours doit être motivé et accompagné d'une copie de la lettre de notification du jugement.

Enfin, pour faciliter l'instruction du dossier, la juridiction doit être informée du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,
ou par délégation le Greffier,


H. BRICHET

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N°0806472

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Olga BIANCHI et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Salmon
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Nice

M. Brasnu
Rapporteur public

(2ème Chambre)

Audience du 18 novembre 2010
Lecture du 9 décembre 2010

Vu la requête, enregistrée le 12 novembre 2008, présentée pour Mme Olga BIANCHI, demeurant au 30 bis Vieux Chemin de Gairaut à Nice (06100), M. Marc BLANC, demeurant au 5 rue Charles Baudelaire, Résidence Saint Maurice à Nice (06100), M. Michel CLARY, demeurant au 494 chemin du Terray à Bar sur Loup (06620), M. DELHOTELLERIE, demeurant au 134 avenue de Rimiez, villa 43 à Nice (06100), M. Marcel DETTORI, demeurant au 123 route de Nice, Les Cerisiers à La Turbie (06320), M. Gérard GENIN-LHOMMIER, demeurant au 32 avenue Jean de la Fontaine à Nice (06100), M. Jean GHIBAUDO, demeurant au 15 rue Bonaparte à Nice (06300), M. Gilbert LERENZINI, demeurant au 2 boulevard Louis Braille, Le Mont Roch à Nice (06300), M. Serge ROSSI, demeurant au 51 avenue de Nice, Les Matins Clairs Bât A à Cagnes sur Mer (06800), M. François SIMONETTA, demeurant au 252 avenue de l'Epinette Boulouris à Saint Raphaël (83700), Mme Simone VEROLA, demeurant au 23 bd de Montréal, Le Belvédère de Fabron à Nice (06200), M. et Mme Daniel CIANCHETTA, demeurant Hôtel la Clé des Champs à Valberg (06470), M. et Mme Tony DI CRISTOFARO, demeurant au 214 chemin de la Costière à Nice (06000), Mme Marie-Claire FEDERICO-ROURE, demeurant au 5 rue Général Hoche à Nice (06000), Mme Marlène HONIGBAUM, demeurant au Domaine du Loup, Boréon A à Cagnes sur Mer (06800), M. Roger KERMABON, demeurant au 3 avenue Cynros à Nice (06100), M. et Mme Jean-Paul MATTON, demeurant au 19 avenue de Valberg à Valberg (06470), M. Jacques MONTFORT, demeurant au 8 rue du Grand Pin à Nice (06100), M. Pierre TOUITOU, demeurant au 15 rue Guglia, Le Rameau à Nice (06000), M. Etienne MIGONE, demeurant au 167 avenue du Maréchal Lyautey à Nice (06000), M. Philippe VAUTARD, demeurant au 119 avenue de Brancolar, Les Fioretti à Nice (06100), M. René ALZIARI, demeurant au 5 allée Isnard à Nice (06000), Mlle Evelyne AYRAULT, demeurant au 6 rue Guillaume Apollinaire à Meyzieu (69330), M. ou Mme Christian WOELFFRE, demeurant au 736 chemin des Ames du Purgatoire, Le Goya à Antibes (06600), par Me Busson ; Mme BIANCHI et autres demandent au Tribunal d'annuler les arrêtés en date du 13 mai 2008 par lesquels le maire de la commune de Péone a respectivement délivré au nom de l'Etat les permis de construire n°0609407F0021 et n° 0609407F0022 à la S.A.S. MIRABEAU

en vue de la construction d'une part de chalets d'habitation et d'autre part d'un immeuble de 75 logements au lieu-dit Le Falot, quartier de Valberg, et de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 € au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 18 novembre 2010 ;

- le rapport de Mme Salmon, premier conseiller ;

- les observations de Me Busson, avocat de Mme Olga BIANCHI et autres, requérants, celles de M. Allegret, représentant le préfet des Alpes-Maritimes et celles de Me Courtignon, substituant Me Deur, avocat de la SAS Mirabeau,

- et les conclusions de M. Brasnu, rapporteur public ;

Après avoir redonné la parole aux parties présentes à l'instance conformément aux dispositions de l'article R. 732-1 du code de justice administrative ;

Vu la note en délibéré, enregistré au greffe du Tribunal le 26 novembre 2010, présentée pour la SAS Mirabeau, par Me Deur ;

Considérant que la S.C.I. « Le Parc des Sports », a autorisé la S.A.S. Mirabeau à déposer des demandes de permis de construire des résidences de tourisme sur le tènement foncier composé des parcelles cadastrées en section AD n° 12, 18,19,20,21,22 p et 23 p, dont elle est propriétaire sur la colline de Garibeuil, au lieudit Le Falot, dans le quartier de Valberg sur le territoire de la commune de Péone ; que, par deux demandes déposées le 11 septembre 2007 et complétées le 26 octobre 2007, la S.A.S. Mirabeau a respectivement sollicité l'obtention d'une part sous le n° 0609407F0021 d'un permis de construire sur la partie ouest et nord-ouest du tènement des chalets d'habitation à usage locatif et de vente, répartis en dix chalets individuels et trois bâtiments collectifs ayant l'aspect de grands chalets totalisant 3 307 m² de SHON et

6 792 m² de SHOB et abritant 54 logements, et, d'autre part, sous le n° 0609407F0022 un permis de construire sur la partie sud-est de l'unité foncière un immeuble de 73 logements développant une SHON de 4 445 m² et 10 442 m² de SHOB au lieu-dit Le Falot ; que par deux arrêtés en date du 13 mai 2008, dont les requérants demandent l'annulation, le maire de Péone, agissant au nom de l'Etat, a fait droit aux demandes de la S.A.S. Mirabeau ;

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la SAS Mirabeau quant à la tardiveté de la requête :

Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « Le délai de recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire (...) court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. » ;

Considérant, en premier lieu, que si la S.A.S. Mirabeau soutient que la requête serait tardive dès lors que les permis de construire ont été délivrés le 13 mai 2008 et leur affichage sur le terrain aurait été effectué dès le lendemain, elle n'apporte pas la preuve qui lui incombe au soutien de cette allégation ; qu'à l'inverse, il ressort des pièces du dossier produites par la même société que l'affichage sur le terrain a été constaté par huissier de justice le 24 mai 2008 ; qu'en application des dispositions précitées de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, le délai de recours contentieux de deux mois expirait au plus tôt le 25 juillet 2008 ;

Considérant d'une part, qu'un premier groupe de personnes, dont Mme Olga BIANCHI, a, par lettre en date du 8 juillet 2008, formé un recours gracieux à l'encontre des deux arrêtés en date du 13 mai 2008 délivrant les permis de construire litigieux ; que ce recours gracieux, notifié en mairie de Péone le 11 juillet 2008 comme en fait foi l'avis de réception postal, soit à l'intérieur du délai de recours contentieux qui a ainsi été prorogé, s'est heurté à une décision implicite de rejet née le 11 septembre 2008 à minuit ayant pour effet de rendre recevable jusqu'au 12 novembre 2008 à minuit leur recours contentieux contre les arrêtés dont il s'agit ;

Considérant d'autre part, qu'un second groupe de personnes, dont les époux WOELFFRE, les époux KOPPE et les époux WARTEL, a, par lettre en date du 22 juillet 2008 lui aussi formé un recours gracieux à l'encontre des mêmes arrêtés susmentionnés ; que ce recours gracieux, notifié en chronopost, en mairie de Péone le 23 juillet 2008, soit à l'intérieur du délai de recours contentieux qui a été prorogé à l'égard de ces tiers, s'est heurté à une décision implicite de rejet née le 23 septembre 2008 à minuit ayant pour effet de rendre recevable jusqu'au 24 novembre 2008 à minuit leur recours contentieux contre lesdits arrêtés ;

Considérant que la présente requête a été enregistrée, dans le délai de recours contentieux, le 12 novembre 2008, par télécopie au greffe du Tribunal, régularisée par la réception de l'original le 20 novembre 2008 ; qu'ainsi cette requête est recevable pour ceux des auteurs de chacun des deux recours gracieux qui ont choisi de poursuivre leur action au contentieux et au nombre desquels ne figurent d'ailleurs ni les époux KOPPE ni les époux WARTEL ; qu'ainsi la première fin de non-recevoir opposée par la S.A.S. Mirabeau tirée de la tardiveté de la requête en tant qu'elle émane des « requérants WOELFFRE, KOPPE et WARTEL et en tant qu'elle émane « des primo requérants » n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Considérant que la pétitionnaire oppose une seconde fin de non-recevoir tirée de ce que les recours gracieux et le recours contentieux auraient dû être notifiés au préfet des Alpes-Maritimes dès lors que les permis ont été délivrés par le maire au nom de l'Etat ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les requérants ont notifié leurs recours gracieux et leur recours contentieux au maire de Péone ; que ce dernier, qui a délivré, au nom de l'Etat, les permis de construire contestés en date du 13 mai 2008, doit être regardé comme l'auteur des arrêtés contestés ; que, dès lors, la fin de non-recevoir opposée par la S.A.S. Mirabeau sur le fondement des dispositions précitées, ne peut qu'être écartée ;

Sur les conclusions en annulation des arrêtés municipaux en date du 13 mai 2008 :

Considérant que les projets de permis de construire ont pour objet, ainsi qu'il a été dit ci-dessus de construire des logements développant une surface hors œuvre brute de 6 792,60 m² pour ce qui concerne le permis n° 00609407F0021 relatif aux chalets de différentes tailles et développant une SHOB de 10 442,55 m² pour ce qui concerne le permis n° 00609407F0022 relatif à l'immeuble de 73 logements ; que la commune de Péone sur le territoire de laquelle les projets ont été autorisés n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; que, dans ces conditions, en application des dispositions combinées des articles L. 122-1 et L.123-1 et R. 122-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement, les projets litigieux étaient soumis à une enquête publique comportant une étude d'impact ;

En ce qui concerne les irrégularités du dossier d'enquête publique :

Considérant que les requérants soutiennent que le dossier d'enquête publique serait irrégulier en ce que, contrairement aux prescriptions de l'article R. 123-6 du code de l'environnement ni l'étude d'impact ni aucun autre document ne comportait la mention des textes régissant l'enquête publique et l'indication dont elle s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'environnement : « Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes : (...) 7° la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée ; 8° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire, les avis émis par une autorité administrative sur le projet d'opération./II Lorsque l'opération est soumise à décision d'autorisation ou d'approbation: 1° Le dossier prévu par la réglementation relative à l'opération projetée ; 2° Les pièces visées aux 2°, 7° et 8° du I ci-dessus » ;

Considérant que le préfet soutient que les deux dossiers soumis à enquête publique comprenaient plusieurs pièces exposant le cadre législatif dans lequel s'inscrivaient les deux enquêtes publiques ; que, toutefois, pour justifier du respect des dispositions du 7° de l'article R.123-6 précité du code de l'environnement, le préfet se borne à produire les arrêtés par lesquels il a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques ; que, contrairement à ce que soutiennent le préfet

et la société bénéficiaire des autorisations, la seule référence aux textes applicables dans les visas des arrêtés préfectoraux en date du 3 décembre 2007 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour chaque projet, qui comportent au surplus une référence erronée en visant l'article L. 421-1-2 du code de l'urbanisme, ne saurait pallier l'omission dans les dossiers d'enquête publique du respect de la prescription du 7° de l'article R. 123-6 du code de l'environnement qui, relative à la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée, revêt un caractère substantiel en ayant pour but de permettre au public d'être informé de l'objet même des procédures mises en œuvre et du cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrivaient les enquêtes publiques alors qu'au surplus les enquêtes publiques menées conjointement sur les deux projets contigus mais différents d'un même programme pouvaient être source d'ambiguïté ou de méprise dans le public sur la réalité du programme de construction envisagé ; qu'ainsi, les requérants sont fondés à soutenir que l'omission de cet élément substantiel de l'information du public est de nature à vicier la procédure suivie et entache d'irrégularité les permis de construire litigieux et, par suite, à en demander l'annulation pour ce motif ;

Considérant en revanche que pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme selon lequel « lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier. », aucun des autres moyens de la requête tels qu'analysés dans les visas de la minute du présent jugement, n'est de nature, en l'état du dossier, de fonder l'annulation des arrêtés attaqués ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que Mme Olga BIANCHI et autres sont fondés à soutenir que les arrêtés en date du 13 mai 2008 par lesquels le maire de Péone a délivré deux permis de construire n° 0021 et n° 0022 à la S.A.S. Mirabeau sont entachés d'illégalité du fait de l'irrégularité de la procédure d'enquête publique ; qu'il y a lieu, par suite, de faire droit aux conclusions en annulation susvisées ;

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

Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

Considérant que les requérants présentent des conclusions tendant à ce que l'Etat et la SAS Mirabeau soient condamnés chacun à leur verser une somme de 3 000 € ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce de condamner seulement l'Etat au paiement d'une somme de 1500 € au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le Tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la SAS Mirabeau doivent dès lors être rejetées ;

D E C I D E :

Article 1er : Les deux arrêtés en date du 13 mai 2008 par lesquels le maire de la commune de Péone a respectivement délivré au nom de l'Etat les permis de construire n° 06094007F0021 et n° 06094007F0022 à la S.A.S. Mirabeau sont annulés.

Article 2 : L'Etat est condamné à verser à Mme Olga BIANCHI et autres une somme globale de 1 500 € (mille cinq cents euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la S.A.S. Mirabeau présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Olga BIANCHI, à M. Marc BLANC, à M. Michel CLARY, à M. DELHOTELLERIE, à M. Marcel DETTORI, à M. Gérard GENIN-LHOMMIER, à M. Jean GHIBAUDO, à M. Gilbert LERENZINI, à M. Serge ROSSI, à M. François SIMONETTA, à Mme Simone VEROLA, à M. et Mme Daniel CIANCHETTA, à M. et Mme Tony DI CRISTOFARO, à Mme Marie-Claire FEDERICO-ROURE, à Mme Marlène HONIGBAUM, à M. Roger KERMABON, à M. et Mme Jean-Paul MATTON, à M. Jacques MONTFORT, à M. Pierre TOUITOU, à M. Etienne MIGONE, à M. Philippe VAUTARD, à M. René ALZIARI, à Mlle Evelyne AYRAULT, à M. et Mme Christian WOELFFRE, au ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et à la SAS Mirabeau.

Copie du présent jugement sera adressé au procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de Nice.

Copie pour information au préfet des Alpes-Maritimes et à la commune de Péone.

Délibéré après l'audience du 18 novembre 2010, à laquelle siégeaient :

M. Orengo, président,
Mme Salmon, premier conseiller,
M. Faÿ, premier conseiller,

Lu en audience publique le 9 décembre 2010.

Le rapporteur,


C. SALMON

Le président,



P. ORENGO

La greffière,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C. Bertolotti'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'C' and 'B'.

C. BERTOLOTI