Conseil d'État, 2e et 7e chambres réunies, 1er octobre 2026, n° 503183, Commune de Mouans-Sartoux

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054944246

Vu la procédure suivante : La société Marignan Côte d'Azur a demandé au tribunal administratif de Nice d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 6 février 2024 par lequel le maire de Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes) a refusé de lui délivrer un permis de construire et d'enjoindre à cette autorité de lui délivrer ce permis dans un délai d'un mois. Par un jugement n° 2401781 du 5 février 2025, le tribunal administratif a fait droit à cette demande. Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 4 avril et 7 juillet 2025 et le 30 mars 2026 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la commune de Mouans-Sartoux demande au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler ce jugement ; 2°) de mettre à la charge de la société Marignan Côte d'Azur la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que le tribunal administratif a commis une erreur de droit en jugeant que les dispositions du premier alinéa de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, qui imposent une proportion minimale de logements sociaux pour certaines opérations d'urbanisme lorsque le préfet a pris un arrêté de carence sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, ne sont pas opposables au titulaire d'un certificat d'urbanisme délivré antérieurement à l'intervention de cet arrêté. Par deux mémoires en défense, enregistrés les 3 mars et 10 avril 2026, la société Marignan Côte d'Azur conclut au rejet du pourvoi et à ce que soit mise à la charge de la commune de Mouans-Sartoux la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que le moyen soulevé n'est pas fondé.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ; Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Liza Bellulo, maîtresse des requêtes, - les conclusions de Mme Dorothée Pradines, rapporteure publique ; La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre, Rameix, avocat de la commune de Mouans-Sartoux et à la SCP Celice, Texier, Perier, avocat de la société Marignan Côte d'Azur ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que le maire de Mouans Sartoux (Alpes-Maritimes), après avoir délivré le 21 mai 2023 à la société Marignan Azur un certificat d'urbanisme, a refusé le 6 février 2024 de lui délivrer un permis de construire pour la réalisation de 82 logements sur le terrain faisant l'objet de ce certificat d'urbanisme. La commune se pourvoit en cassation contre le jugement du 5 février 2025 par lequel le tribunal administratif de Nice a, sur la demande du pétitionnaire, annulé cet arrêté et enjoint à son maire de délivrer le permis de construire sollicité.

2. Il résulte de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation que le représentant de l'Etat dans le département peut, par un arrêté motivé, constater la carence d'une commune soumise aux obligations définies aux I et II de l'article L. 302-5 de ce code lorsque le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à l'échelle communale en application du I de l'article L. 302-8 du même code n'a pas été respecté ou lorsque le seuil, respectivement maximal et minimal, défini au III du même article, de ces logements financés par des prêts locatifs sociaux ou par des prêts locatifs aidé d'intégration a été méconnu. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles

collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération (...) ».

3. Aux termes de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme : « Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : / a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ; / (...). / Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. (...) ». Ces dispositions ont pour effet de garantir à la personne à laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme, quel que soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis de construire déposée durant les dix-huit mois qui suivent examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4. Le tribunal administratif de Nice, après avoir jugé que les motifs mentionnés dans la décision de refus de permis de construire attaquée étaient entachés d'illégalité, a refusé de faire droit à la demande de substitution de motifs présentée en défense par la commune de Mouans-Sartoux, tirée de ce que le projet de la société Marignan Côte d'Azur méconnaissait l'obligation résultant de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme rendue applicable du fait de l'intervention, le 15 décembre 2023, d'un arrêté du préfet des Alpes-Maritimes, pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, constatant la carence de la commune. En se fondant, pour refuser de procéder à cette substitution de motifs, sur ce que la règle prévue par l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme constituait une disposition d'urbanisme au sens de l'article L. 410-1 du même code et sur ce que celle-ci n'était, en l'espèce, pas opposable à la demande de permis de construire de la société Marignan Côte d'Azur déposée moins de dix-huit mois après la délivrance du certificat d'urbanisme, dès lors que l'arrêté du préfet constatant la carence de la commune n'était intervenu que postérieurement à la délivrance de ce certificat, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit.

5. La commune de Mouans-Sartoux n'est, par suite, pas fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque.

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Mouans-Sartoux la somme de 3 000 euros à verser à la société Marignan Côte d'Azur au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les dispositions de cet article font obstacle à ce qu'une somme soit mise, à ce titre, à la charge de la société Marignan Côte d'Azur, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance.

D E C I D E : ---------- Article 1er : Le pourvoi de la commune de Mouans-Sartoux est rejeté.

Article 2 : La commune de Mouans-Sartoux versera la somme de 3 000 euros à la société Marignan Côte d'Azur au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la commune de Mouans-Sartoux et à la société Marignan Côte d'Azur. Copie en sera adressée à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Délibéré à l'issue de la séance du 2 septembre 2026 où siégeaient : M. Pierre Collin, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Alain Seban, M. Olivier Japiot, présidents de chambre ; M. Gilles Pellissier, M. Jean-Yves Ollier, M. Frédéric Gueudar Delahaye, M. Pascal Trouilly, conseillers d'Etat, M. Jérôme Goldenberg, conseiller d'Etat en service extraordinaire et Mme Liza Bellulo, maîtresse des

requêtes-rapporteure.

Rendu le 1er octobre 2026. Le président : Signé : M. Pierre Collin La rapporteure : Signé : Mme Liza Bellulo La secrétaire : Signé : Mme Neriman Durmus La République mande et ordonne à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui la 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, Pour la secrétaire du contentieux, par délégation : ECLI:FR:CECHR:2026:503183.20261001