CAA Marseille 17 septembre 2026 n 24MA02221

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054859682

Cour administrative d'appel de Marseille, 1ère chambre - formation à 3, 17 septembre 2026, n° 24MA02221 (recueil C+)(CETATEXT000054859682)

Vu la procédure suivante : Procédure contentieuse antérieure : M. B... A... a demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler l'arrêté du 1er octobre 2021 par lequel le maire de la commune de SixFourslesPlages a refusé de lui délivrer un permis de construire assorti d'une autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment à usage artisanal et d'habitation sur un terrain cadastré AD n° 525 et n° 527 situé 454 avenue du Maréchal Juin. Par un jugement n° 2103189 du 28 juin 2024, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande. Procédure devant la cour : Par une requête enregistrée le 22 août 2024, M. A..., représenté par Me Fernandez, demande à la cour : 1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Toulon du 28 juin 2024 ; 2°) d'annuler l'arrêté du maire de SixFourslesPlages du 1er octobre 2021 ; 3°) d'enjoindre à la commune de lui délivrer le permis de construire sollicité ; 4°) de mettre à la charge de la commune une somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 7611 du code de justice administrative. Il soutient que : le tribunal administratif a statué à tort audelà de ce dont il était saisi en fondant sa décision sur l'expiration du délai de dix ans prévu par l'article L. 11115 du code de l'urbanisme dont la commune ne s'était pas prévalue ; les premiers juges ont estimé que le délai d'instruction de la demande de trois mois devait être inclus dans le délai de dix ans par une interprétation erronée de l'article L. 11115 ; le délai de dix ans a en outre été prorogé par ses précédentes demandes de reconstruction illégalement rejetées et notamment par le sursis à statuer opposé à sa demande de permis le 11 avril 2012 ; le maire n'était en tout état de cause pas en situation de compétence liée pour refuser le permis de construire pour ce motif ; il réitère ses moyens de première instance contre l'arrêté du 1er octobre 2021 ; compte tenu de son droit à reconstruction à l'identique, l'ensemble des motifs de l'arrêté et notamment ceux tirés de la méconnaissance des articles UC 1, 2, 3, 6, 7 et 13 du règlement du plan local d'urbanisme sont inopérants. Par un mémoire enregistré le 17 novembre 2025, la commune de SixFourslesPlages, représentée par Me d'Albenas, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. A... une somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article L. 7611 du code de justice administrative. Elle fait valoir que : les premiers juges qui ont fondé leur décision sur la compétence liée du maire pour rejeter la demande de permis n'ont entaché le jugement contesté ni d'irrégularité ni d'erreur de droit ; le tribunal n'a relevé le caractère tardif du dépôt de la demande au regard du délai d'instruction que de manière subsidiaire, dès lors que la décision attaquée était postérieure au délai de dix ans prévu par l'article L. 11115 du code de l'urbanisme ; le maire était bien en situation de compétence liée pour refuser de délivrer le permis dès lors que le délai prévu par l'article L. 11115 du code de l'urbanisme était expiré, sans qu'il existe de marge d'appréciation ; subsidiairement, les moyens invoqués par M. A... en première instance à l'encontre de l'arrêté en litige ne sont pas fondés. Vu les autres pièces du dossier. Vu : • 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 Mme Hameline, rapporteure, les conclusions de M. Quenette, rapporteur public, les observations de Me Lebeller substituant Me Fernandez, avocat de M. A..., et celles de Me Larbre, avocat de la commune de SixFoursLesPlages. Considérant ce qui suit : 1. M. A... est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 634 m^2 cadastré section AD n° 525 et 527, situé 454 avenue Maréchal juin sur le territoire de la commune de SixFourslesPlages, en zone UC du plan local d'urbanisme de la commune. Le bâtiment existant sur le terrain, à usage mixte d'habitation et d'activité artisanale de montage de pneus, a été détruit par un incendie le 13 juin 2011. M. A... a formé le 21 mai 2021 une demande de permis de construire tendant à la reconstruction à l'identique du bâtiment pour une surface totale de 249,39 m^2 et à son autorisation au titre de la législation sur les établissements recevant du public. Par arrêté du 1er octobre 2021, le maire de SixFourslesPlages a refusé de lui délivrer le permis de construire sollicité. Par un jugement du 28 juin 2024, dont M. A... relève appel, le tribunal administratif de Toulon, après avoir informé les parties qu'il était susceptible de relever

d'office la compétence liée du maire pour refuser le permis de construire, a rejeté sa demande tendant à l'annulation de cette décision de refus. Sur le bienfondé du jugement contesté : 2. Aux termes de l'article L. 11115 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ». Ce droit à reconstruction ne peut être mis en œuvre que si la destruction ou la démolition est intervenue dans le délai de dix ans ouvert par les dispositions précitées et sous réserve que, précédemment à cet ultime évènement, le bâtiment en cause ne se trouvait pas déjà en état de ruine. 3. Le droit ouvert par le législateur au bénéfice des propriétaires de bâtiments détruits ou démolis est prescrit en l'absence d'exercice de celuici par les intéressés avant l'expiration d'un délai de dix ans. Ce délai doit, par suite, être regardé comme respecté lorsqu'un propriétaire exerce son droit à reconstruction à l'identique par le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme à cette fin moins de dix ans après la destruction ou démolition du bâtiment. La circonstance que le délai d'instruction de la demande par l'autorité compétente, d'une durée variable en fonction des dispositions du code de l'urbanisme applicables, entraîne le cas échéant une délivrance de l'autorisation postérieurement à l'expiration du délai de dix ans demeure sans influence sur l'exercice de ce droit. 4. Il ressort du contenu du dossier de permis de construire, et notamment des mentions du formulaire et de la notice, que M. A... a déposé le 21 mai 2021 auprès de la commune de SixFourslesPlages une demande de reconstruction à l'identique du bâtiment incendié le 13 juin 2011. Ainsi qu'il a été exposé au point précédent, le propriétaire pouvait légalement fonder sa demande de permis de construire, formée avant l'expiration du délai de dix ans, sur les dispositions précitées de l'article L. 11115 du code de l'urbanisme. Or, par l'arrêté en litige du 1er octobre 2021, le maire de SixFourslesPlages a refusé de délivrer le permis de construire sollicité pour des motifs exclusivement tirés de la méconnaissance par le projet des articles UC 1, 2, 3, 6, 7 et 13 du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur à cette date, en relevant que l'activité artisanale de montage de pneus produisait des risques et nuisances incompatibles avec la vocation de la zone UC, que l'accès présentait un risque pour la sécurité des usagers, que la construction ne respectait pas les distances minimales par rapport à l'alignement de la voie publique et par rapport à la limite séparative ouest, que le projet ne prévoyait pas d'espaces non imperméabilisés ou d'espaces verts sur l'unité foncière, et que l'aire de stationnement projetée était située à une distance de moins de 2 mètres de l'alignement et non traitée ni plantée. En s'abstenant ainsi d'examiner la demande au regard des dispositions dérogatoires de l'article L. 11115 du code de l'urbanisme sur le fondement desquelles elle était présentée, le maire de SixFourslesPlages a entaché le refus de permis de construire d'erreur de droit. 5. L'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée est légalement justifiée par un motif, de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision. Il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis d'apprécier s'il résulte de l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif. Dans l'affirmative il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué. 6. La commune de SixFourslesPlages fait valoir dans l'instance, tout d'abord, que les dispositions du plan local d'urbanisme approuvé le 10 avril 2015 s'opposaient à la reconstruction à l'identique de l'immeuble sur le fondement de l'article L. 11115 du code de l'urbanisme. Il résulte toutefois de l'article 4 « Reconstruction des bâtiments sinistrés » des dispositions générales du plan local d'urbanisme que la seule limitation apportée par les auteurs du plan au droit à la reconstruction à l'identique résultant de l'article L. 11115 du code de l'urbanisme concerne les bâtiments situés dans des zones inondables identifiées par les documents graphiques, ce qui n'est pas le cas des parcelles AD 525 et 527 en cause. Par suite, le plan local d'urbanisme en vigueur à la date de la décision de refus ne peut être regardé comme s'opposant par des dispositions spécifiques à la reconstruction à l'identique de l'immeuble en litige. Demeure sans influence sur ce point la circonstance que plusieurs règles du plan local d'urbanisme approuvé en 2015 applicables au secteur concerné, tirées d'articles du règlement de la zone UC ainsi que de l'emplacement réservé n° 79

grevant le terrain pour la réalisation d'un programme de logements sociaux, ne permettraient par ailleurs pas d'autoriser la construction d'un tel bâtiment. 7. Enfin, le législateur n'a pas entendu donner le droit de reconstruire un bâtiment dont les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Dans une telle hypothèse, il y a lieu, pour l'autorité compétente, de refuser le permis de construire ou de l'assortir, si cela suffit à parer au risque, de prescriptions adéquates, sur le fondement de l'article R 1112 du code de l'urbanisme qui constitue une base juridique appropriée. 8. Il ne ressort pas des pièces du dossier que l'activité de montage de pneus, exercée jusqu'en 2011 par la société « A... Pneus » dans le bâtiment sinistré, comporterait des nuisances et des risques exposant les personnes à un danger grave pour leur sécurité. Il n'est pas davantage établi que l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain depuis la voie publique, qui ne sont pas modifiées par la demande de permis, présenteraient un grave risque pour la sécurité. Par suite, et à supposer que la commune de SixFourslesPlages ait entendu soutenir que la reconstruction à l'identique du bâtiment exposerait les personnes à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, un tel motif est en tout état de cause insusceptible de justifier le refus opposé à la demande de permis de construire formée par M. A.... 9. Il résulte de ce qui a été dit aux points 2 à 8 que M. A... était fondé à se prévaloir des dispositions de l'article L. 11115 du code de l'urbanisme pour obtenir la délivrance du permis de construire sollicité et que, par suite, le refus de permis de construire du 1er octobre 2021 a méconnu ces dispositions. 10. Pour l'application de l'article L. 60041 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués par le requérant n'est de nature à justifier, en l'état de l'instruction, l'annulation de l'arrêté en litige. 11. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur la régularité du jugement contesté, que M. A... est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du maire de SixFourslesPlages du 1er octobre 2021. Sur les conclusions à fin d'injonction : 12. Eu égard aux motifs d'annulation de l'arrêté en litige et dès lors qu'il ne résulte pas de l'instruction qu'un changement dans les circonstances de droit ou de fait y ferait obstacle, l'annulation de l'arrêté contesté implique que le maire de SixFourslesPlages délivre à M. A... le permis de construire sollicité, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêt. Sur les frais liés au litige : 13. Les dispositions de l'article L. 7611 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de M. A..., qui n'est pas la partie perdante, au titre des frais exposés par la commune de SixFourslesPlages. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune une somme de 2 000 euros à verser à M. A... sur le fondement des mêmes dispositions. D É C I D E : Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Toulon n° 2103189 du 28 juin 2024 et l'arrêté du maire de SixFourslesPlages du 1er octobre 2021 sont annulés. Article 2 : Il est enjoint à la commune de SixFourslesPlages de délivrer à M. A... le permis de construire sollicité dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêt. Article 3 : La commune de SixFourslesPlages versera une somme de 2 000 euros à M. A... sur le fondement de l'article L. 7611 du code de justice administrative. Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. B... A... et à la commune de SixFourslesPlages. Délibéré après l'audience du 3 septembre 2026, où siégeaient : M. Portail, président, M. Hameline, présidenteassesseure, M. ClaudéMougel, premier conseiller. Rendu public par mise à disposition au greffe, le 17 septembre 2026.