COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE NANTES
2, place de l'Edit de Nantes
BP 18529
44185 NANTES cédex 4
Tél : 02.51.84.77.77
Fax : 02.51.84.77.00
Greffe ouvert du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 - 13h30 à 16h00

Nantes, le 15/06/2015

ANNEXE 1

M. MITAULT Jean-Michel
1 rue du Prieuré
37800 MARCILLY SUR VIENNE

Notre réf : N° 14NT01094
(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur Jean-Michel MITAULT c/ MINISTERE DU LOGEMENT, DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITE
NOTIFICATION D'UN ARRET
Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition d'un arrêt du 12/06/2015 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nantes dans l'affaire enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

CASSATION : Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation contre cet arrêt, **votre requête, accompagnée d'une copie de la présente lettre**, devra être introduite dans un délai de 2 mois devant le Conseil d'Etat, Section du Contentieux, 1 Place du Palais-Royal - 75100 PARIS RP, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours. Ce délai est ramené à 15 jours pour les arrêts statuant sur des demandes de sursis.

Les délais ci-dessus mentionnés sont augmentés d'un mois pour les personnes demeurant en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et de 2 mois pour celles qui demeurent à l'étranger, conformément aux dispositions de l'article 643 du code de procédure civile.

A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :
- être assorti d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée ;
- être présenté, **par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.**

EXECUTION : Lorsque l'arrêt vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user des dispositions de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : "En cas d'inexécution ... d'un arrêt, la partie intéressée peut demander ... à la Cour administrative d'appel qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution".

Conformément à l'article R. 921-1 du même code, cette demande ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêt, sauf décision expresse de refus d'exécution opposée par l'autorité administrative. Dans ce cas, vous disposez de 2 mois pour présenter votre demande d'exécution devant la Cour.

Toutefois, s'il s'agit d'une décision ordonnant une mesure d'urgence, cette demande peut être présentée sans délai.

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

Le Greffier en Chef,
ou par délégation le Greffier,

F. PERSEHAYE

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES

N° 14NT01094

M. Jean-Michel Mitault

Mme Rimeu
Rapporteur

Mme Grenier
Rapporteur public

Audience du 22 mai 2015
Lecture du 12 juin 2015

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Nantes

(5ème chambre)

Vu la requête, enregistrée le 25 avril 2014, présentée par M. Jean-Michel Mitault, demeurant 1 rue du Prieuré à Marcilly sur Vienne (37800), par Me Benoit, avocat ;

M. Mitault demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1300908 du 4 mars 2014 par lequel le tribunal administratif d'Orléans a rejeté sa demande tendant à l'annulation du certificat d'urbanisme négatif qui lui a été délivré par le préfet d'Indre-et-Loire le 27 septembre 2012, et de la décision implicite rejetant son recours gracieux ;

2°) d'annuler le certificat d'urbanisme négatif du 27 septembre 2012 et la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

il soutient que :

- la parcelle ZH 194 dont il est propriétaire appartient au hameau « Les Perrières » et fait partie des zones urbanisées de la commune, de sorte que son projet ne méconnaît pas l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;

- son projet n'est pas contraire à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ;

- ainsi que l'a admis le tribunal administratif, son projet n'est contraire ni aux dispositions de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ni à celles de l'article R. 111-2 du même code ;

Vu l'ordonnance en date du 22 octobre 2014 fixant la clôture d'instruction au 20 novembre 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de. justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 18 novembre 2014, présenté par la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, qui conclut au rejet de la requête ;

la ministre soutient que la parcelle sur laquelle M. Mitault souhaite construire une maison n'est pas située dans une partie urbanisée de la commune, de sorte que le préfet d'Indre-et-Loire était tenu, pour ce seul motif, de délivrer un certificat d'urbanisme négatif ;

Vu l'ordonnance en date du 19 novembre 2014 reportant la clôture d'instruction au 10 décembre 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 9 décembre 2014, présenté pour M. Mitault, par Me Benoit, avocat ;

M. Mitault conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens ;

Vu le jugement et la décision attaqués ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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 22 mai 2015 :

- le rapport de Mme Rimeu, premier conseiller ;

- les conclusions de Mme Grenier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Le Borgne, substituant Me Benoit, avocat de M. Mitault ;

1. Considérant que M. Mitault relève appel du jugement du 4 mars 2014 par lequel le tribunal administratif d'Orléans a rejeté sa demande tendant à l'annulation du certificat d'urbanisme négatif délivré le 27 septembre 2012 par le préfet d'Indre-et-Loire pour la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle ZK 194 dont il est propriétaire au lieudit "Les Perrières", ainsi que de la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant qu'il est constant que la commune de Marcilly-sur-Vienne n'était pas dotée, à la date du certificat d'urbanisme contesté, d'un document d'urbanisme opposable aux tiers ; que le préfet a délivré ledit certificat au motif que le projet de construction d'une maison d'habitation sur la parcelle ZK 194 était contraire aux dispositions des articles L. 111-1-2, R.

111-21, R. 111-14 et R. 111-2 du code de l'urbanisme ; que le jugement attaqué du 4 mars 2014 a retenu qu'en estimant que le projet de M. Mitault était de nature à compromettre l'activité agricole et à porter atteinte à la sécurité publique, le préfet d'Indre-et-Loire avait entaché son arrêté du 27 septembre 2012 d'erreur d'appréciation au regard des articles R. 111-14 et R. 111-2 du code de l'urbanisme ; que l'illégalité de ces motifs n'est pas contestée en appel ;

3. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme : "*Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : (...) b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.*" ; et qu'aux termes de l'article L. 111-1-2 du même code : "*En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes* (...)" ;

4. Considérant que si le terrain de M. Mitault est distant du centre de Marcilly-sur-Vienne d'un kilomètre et s'ouvre au nord sur des espaces agricoles, il ressort des pièces du dossier et, notamment, des photos et des extraits cadastraux qui y sont joints, que ce terrain est bordé au sud de plusieurs constructions et à l'ouest d'un chemin rural qui le sépare, à une cinquantaine de mètres au sud, d'un groupe d'une vingtaine de maisons situées de part et d'autre de la route des Perrières ; qu'ainsi, le terrain de M. Mitault, qui est situé dans la continuité du bâti du hameau des Perrières doit être regardé comme faisant partie de ce hameau ; que, dans ces conditions ledit terrain, par ailleurs desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, doit être regardé comme situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune de Marcilly-sur-Vienne ; que, par suite, en délivrant à M. Mitault le certificat d'urbanisme contesté, le préfet d'Indre-et Loire a méconnu les dispositions de l'article L. 111-1-2 précité du code de l'urbanisme ;

5. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ;

6. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier et n'est d'ailleurs pas soutenu par le ministre, que la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle ZR194, en bordure de laquelle existent déjà des constructions récentes, serait de nature à porter atteinte à l'intérêt des paysages avoisinants ; qu'en conséquence, le préfet ne pouvait, sans commettre d'erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, refuser pour ce motif la délivrance, comme il l'a fait par sa décision du 27 septembre 2012, du certificat d'urbanisme sollicité par M. Mitault ;

7. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède qu'aucun des motifs retenus par le préfet d'Indre-et-Loire n'est susceptible de fonder légalement le certificat d'urbanisme négatif du

27 septembre 2012 et la décision implicite de rejet du recours gracieux formé contre cette décision ; que par suite, M. Mitault est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif d'Orléans a rejeté sa demande ;

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

8. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, en application de ces dispositions, de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Mitault et non compris dans les dépens ;

DÉCIDE :

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif d'Orléans du 4 mars 2014, le certificat d'urbanisme négatif délivré par le préfet d'Indre-et-Loire le 27 septembre 2012 et la décision implicite de rejet du recours gracieux formé contre cette décision sont annulés.

Article 2 : L'Etat versera à M. Mitault la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Jean-Michel Mitault et au ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Copie en sera adressée au préfet d'Indre-et-Loire.

Délibéré après l'audience du 22 mai 2015, à laquelle siégeaient :

- M. Lenoir, président de chambre,
- M. Francfort, président-assesseur,
- Mme Rimeu, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 12 juin 2015.

Le rapporteur, Le président,

S. RIMEU H. LENOIR

Le greffier,

F. PERSEHAYE

La République mande et ordonne au ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en ce qui le concerne et 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 l'expédition conforme
P/Le Greffier en Chef

F. PERSEHAYE

Département : **Indre et Loire**

Commune : **Marcilly sur Vienne (37800)**

Le commissaire-enquêteur : **Georges PARES**

ENQUETE PUBLIQUE

Carte communale

de la commune de Marcilly-sur-Vienne

DOCUMENT 2 / 2 :

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Arrêté municipal du 12 janvier 2016 : Mise à l'enquête publique du projet d'élaboration de la carte communale de Marcilly-sur-Vienne.

Période réservée à l'enquête publique : du mardi 2 février 2016 au samedi 5 mars 2016 inclus.

Permanences du commissaire-enquêteur : mardi 2 février 2016, vendredi 19 février 2016, samedi 5 mars 2016.

Objectifs

A l'analyse des éléments qui m'ont été communiqués ou que j'ai pu identifier au cours de cette enquête, j'ai constaté que cette élaboration de la carte communale a fait l'objet d'une préparation sérieuse de la part de l'équipe municipale, avec l'appui de leur bureau d'études et de la DDT 37 notamment.

Cette carte communale s'articule principalement :

- sur le recentrage de l'urbanisation du bourg,
- sur la limitation de l'étalement urbain (pas de constructions dans les écarts),
- sur la préservation des espaces agricoles (A) et naturels (N).

Ces orientations ont pour la plupart un caractère règlementaire ou sont issues des « Grenelles » de l'environnement. Ils correspondent aux règles d'urbanisme durable en vigueur depuis quelques années

Mon appropriation du dossier et les explications qui m'ont été apportées m'ont permis de constater la prise en compte effective dans ce projet communal de ces trois principales orientations que je considère pertinentes.

Par ailleurs, le risque inondation, incontournable dans ce type de commune en bordure de la Vienne, a été évidemment pris compte, via le PPRI, pour l'établissement des zones où les constructions sont autorisées. Ce risque a d'ailleurs été un élément clé pour la fixation des périmètres constructibles.

Qualité de l'étude

J'ai noté également la qualité de l'argumentaire du dossier :

- une bonne évaluation des besoins sur la base notamment d'un diagnostic initial solide et détaillé, avec un taux de croissance moyen annuel de + 0,7 % cohérent avec le Scot Pays du Chinonais (et le léger regain démographique lié à la pression croissante de l'agglomération tourangelle),
- La bonne identification du potentiel de développement de l'habitat (7 constructions en dents creuses, projet de Val Touraine Habitat au lieu-dit « Le Port de Nouâtre », 2 logements dans les hameaux et potentiel de reprise de logements vacants ou changeant de destination),
- La volonté de protection des zones agricoles, naturelles, et des paysages.

Les périmètres qui ont été retenus pour les zones constructibles dans le bourg et les hameaux (pour de l'habitation) sont donc parfaitement cohérents avec cet argumentaire.

Ces périmètres « enveloppent » au plus près les parcelles construites dans le bourg et les hameaux.

Seule la parcelle ZH194 qui a fait l'objet du jugement par la Cour d'Appel Administrative de Nantes doit être intégrée à ces périmètres.

Il conviendra également que la carte soit complétée avec l'indication de l'activité « carrières » de la société SOGRACO.