

# Conseil d'État, 3 / 5 SSR, 23 mars 1994, 120229

## Synthèse

**Juridiction** : Conseil d'État

**Numéro affaire** : 120229

**Publication** : Inédit au recueil Lebon

**Textes appliqués** : Code de l'urbanisme L421-3, R332-18, R332-20, L421-1, Décret 1981-09-09, Loi 86-13 1986-01-06

**Rapporteur** : Glaser

**Rapporteur public** : Savoie

**Lien Légifrance** : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/CETATEXT000007839248>

## Texte

Vu la requête et le mémoire complémentaire enregistrés les 2 octobre 1990 et 1er février 1991 au secrétariat du Contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour Mme Andrée X..., demeurant ... de Ville à La Rochelle (17000) ; Mme Andrée X... demande que le Conseil d'Etat :

1°) annule le jugement du 30 juillet 1990, par lequel le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande tendant à l'annulation, d'une part, de l'article 3 de l'arrêté du maire de La Rochelle en date du 9 septembre 1986 lui accordant un permis de construire en vue de réaménager un immeuble sis ... de Ville à La Rochelle et, d'autre part, du titre de recette en date du 9 septembre 1986 mettant une somme de 130 000 F à sa charge au titre de la participation pour non-réalisation de places de stationnement, ensemble la décision du maire de La Rochelle en date du 23 décembre 1986 rejetant le recours gracieux dirigé contre cet article de l'arrêté du 9 septembre 1986 et le titre de recette du même jour ;

2°) annule l'article 3 de l'arrêté du maire de La Rochelle en date du 9 septembre 1986 et le titre de recette du 9 septembre 1986, ensemble la décision du maire de La Rochelle en date du 23 décembre 1986 rejetant le recours gracieux ;

.....

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu l'ordonnance n° 45-1708 du 31 juillet 1945, le décret n° 53-934 du 30 septembre 1953 et la loi n° 87-1127 du 31 décembre 1987 ;

Après avoir entendu en audience publique :

- le rapport de M. Glaser, Auditeur,
- les observations de Me Odent avocat de Mme Andrée X...,
- les conclusions de M. Savoie, Commissaire du gouvernement ;

Considérant que l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, applicable aux demandes de permis de construire, prévoit dans sa rédaction résultant de la loi du 6 janvier 1986 que " ... lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ... en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ..." ; qu'il ressort des dispositions des articles R. 332-18 et R. 332-20 du même code que la participation pour non réalisation d'aires de stationnement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire et qu'elle est recouvrée en vertu d'un titre de recettes émis au vu du permis de construire par l'ordonnateur de la commune ;

Considérant que le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de La Rochelle approuvé par le décret du 9 septembre 1981 a prévu par la disposition du 12-1 de l'article US12 que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, en fixant à 25 m<sup>2</sup> la superficie de chaque place de stationnement ; que la disposition du 12-2 du même article détermine le nombre de places de stationnement en fonction de l'affectation des constructions, en précisant que "pour les immeubles et établissements restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés" ;

Considérant que, par arrêté du 9 septembre 1986, le maire de La Rochelle a délivré à Mme X... un permis de construire pour des travaux "d'agrandissement et d'aménagement d'un bâtiment à usage de commerce", situé dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur susmentionné, en imposant par l'article 3 de cet arrêté le versement d'une participation financière de 130 000 F "correspondant à 6,5 places de stationnement manquantes" ; qu'au vu de ce permis de construire, le maire a émis, à la même date du 9 septembre 1986, un titre de recettes qui met en recouvrement la somme de 130 000 F ;

Sur les conclusions de la requête de Mme X... tendant à l'annulation de l'article 3 de l'arrêté susmentionné du 9 septembre 1986 :

Considérant que le deuxième alinéa de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme prévoit, dans sa rédaction issue de la loi du 6 janvier 1986, que le permis de construire est exigé, sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5, "pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires" ;

Considérant que, pour déterminer le nombre de places de stationnement dont il a constaté la non-réalisation dans son arrêté du 9 septembre 1986, le maire a notamment tenu compte des travaux qui devaient consister à diviser le rez-de-chaussée de l'immeuble de Mme PAPIN jusque là affecté à l'exploitation d'un bar, pour y créer d'une part un magasin de ventes d'articles divers d'une superficie de 27,4 m<sup>2</sup> et d'autre part un local de 72,79 m<sup>2</sup> affecté à l'exploitation d'une brasserie ; que de tels travaux ne peuvent être regardés comme ayant eu pour effet de changer la destination des locaux concernés, au sens de la disposition ci-dessus rappelée de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, et qu'ainsi, n'étant pas soumis à l'exigence d'un permis de construire, ces

travaux, même s'ils ont été mentionnés dans le dossier de la demande de permis de construire, ne pouvaient légalement être pris en compte pour déterminer les obligations de Mme X... en matière d'aires de stationnement ; qu'il suit de là que l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 1986 qui repose sur des bases de calcul erronées est entaché d'excès de pouvoir et doit être annulé, sans qu'il y ait lieu de rechercher s'il pouvait être exigé de Mme X... la création d'aires de stationnement pour les autres travaux qu'elle voulait entreprendre dans son immeuble ;

Sur les conclusions de la requête de Mme X... dirigées contre le titre de recettes du 9 septembre 1986 :

Considérant que ce titre de recettes, qui a été émis pour le recouvrement de la participation financière imposée à Mme X... par l'article 3 de l'arrêté susmentionné du 9 septembre 1986, se trouve privé de base légale par l'effet de l'annulation pour excès de pouvoir dudit article 3 ; qu'il y a lieu par suite de décharger Mme X... du versement de la somme en cause, en annulant le titre de recettes contesté ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que Mme Andrée X... est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté sa demande ;

Article 1er : Sont annulés le jugement du tribunal administratif de Poitiers du 30 juillet 1990, l'article 3 de l'arrêté du maire de La Rochelle du 9 septembre 1986, le titre de recettes du 9 septembre 1986, et la décision du maire en date du 23 décembre 1986 rejetant l'réclamation de Mme Andrée X...

Article 2 : La présente décision sera notifiée à Mme Andrée X..., à la commune de La Rochelle et au ministre de l'équipement, des transports et du tourisme.