

# Conseil d'État, 10/ 3 SSR, 2 octobre 1991, 109707

## Synthèse

**Juridiction** : Conseil d'État

**Numéro affaire** : 109707

**Publication** : Inédit au recueil Lebon

**Textes appliqués** : Code de l'urbanisme R490-7, Décret 88-471 1988-04-28

**Décision précédente** : Tribunal administratif de Nantes, 06 juillet 1989

**Rapporteur** : Touvet

**Rapporteur public** : de Montgolfier

**Lien Légifrance** : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/CETATEXT000007798885>

## Chronologie de l'affaire

**Tribunal administratif de Nantes**

06 juillet 1989

**Conseil d'État**

02 octobre 1991

## Texte

Vu 1°), sous le n° 109 707, la requête, enregistrée au secrétariat du Contentieux du Conseil d'Etat le 9 août 1989, présentée par la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE, représentée par son maire ; la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE demande au Conseil d'Etat d'annuler le jugement du 6 juillet 1989 par lequel le tribunal administratif de Nantes a annulé un arrêté du 10 août 1988 par lequel le maire des Sables-d'Olonne a accordé un permis de construire à la société civile immobilière "Les Vivalys" ;

Vu 2°), sous le n° 110 856, la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés au secrétariat du Contentieux du Conseil d'Etat, les 9 octobre 1989 et 9 février 1990, présentés pour la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" dont le siège est ... aux Sables-d'Olonne (85101) ; la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" demande au le Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le jugement du 6 juillet 1989 par lequel le tribunal administratif de Nantes a annulé un arrêté du 10 août 1988 par lequel le maire des Sables-d'Olonne lui accordait un permis de construire ;

2°) de rejeter la requête de M. X... devant le tribunal administratif de Nantes ;

3°) de prononcer le sursis à exécution dudit jugement ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

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 :

- le rapport de M. Touvet, Auditeur,

- les observations de la SCP Desaché, Gatineau, avocat de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS",

- les conclusions de M. de Montgolfier, Commissaire du gouvernement ;

Considérant que les requêtes susvisées sont dirigées contre le même jugement et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision ;

Sur la recevabilité de la demande devant le tribunal administratif :

Considérant qu'aux termes de l'article R.940-7 du code de l'urbanisme, modifié par le décret du 28 avril 1988 : "Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : a) le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article R.421-39 ; b) le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie des pièces mentionnées au troisième alinéa de l'article R.421-39" ; que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS", à qui il incombe d'établir la date à laquelle il a été procédé au double affichage, n'établit pas de façon certaine la date à laquelle il a été procédé à l'affichage sur le terrain du permis de construire qui lui a été délivré, ni la continuité de cet affichage ; que, dès lors, cette société et la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE ne sont pas fondées à soutenir que les demandes présentées par M. X... devant le tribunal administratif de Nantes étaient tardives ;

Sur la légalité du permis :

Considérant qu'aux termes du règlement du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE applicable dans la zone UB ainsi que dans le secteur UB b, la hauteur maximale des constructions y est de 10 m (R + 2) mais que toutefois "Lorsque l'opération porte sur un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, la hauteur maximale est portée à 16 m (R + 4)" ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que pour se conformer aux prescriptions du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE, l'article 5 du permis de construire délivré le 10 août 1988 à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" a prévu la cession à la commune d'une partie du terrain de 600 m<sup>2</sup> afin de prolonger une voie publique communale, sur un emplacement réservé à cet effet par le plan d'occupation des sols applicable ; que cette cession a pour conséquence de diviser la parcelle de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" en deux terrains dont il est constant qu'aucun d'entre eux n'a une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que, contrairement à ce qui est allégué, la circonstance que le projet de voie communale n'a pas à la date de délivrance du permis reçu un commencement de réalisation ne saurait être invoquée pour soutenir que le projet prévu au plan d'occupation des sols pourrait ne pas être réalisé ; que le moyen selon lequel une cession gratuite d'une partie du terrain n'entraîne pas de diminution du coefficient d'occupation des sols applicable qui aurait été celui de l'ensemble du terrain est inopérant ; qu'il résulte de tout ce qui précède que la COMMUNE DES

SABLES-D'OLONNE et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a annulé l'arrêté du 10 août 1988 accordant un permis de construire à ladite société ;

Article 1er : Les requêtes de la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE et de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" sont rejetées.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à la COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE, à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES VIVALYS" et au ministre de l'équipement, du logement, des transports et de l'espace.