

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1706513

PBR.

M. GR.
Rapporteur

Mme EF.
Rapporteur public

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Marseille,
(4^{ème} Chambre)

Audience du 5 octobre 2020
Lecture du 26 octobre 2020

68-01-01
C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré et un mémoire, enregistrés les 15 septembre 2017 et 23 juillet 2019, le PBR. demande au tribunal d'annuler la délibération du 21 mars 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune d'Eguilles a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune.

Le P. soutient que :

- le rapport de présentation du plan local d'urbanisme est incomplet sur le volet de l'étude de densification ;
- le plan local d'urbanisme méconnaît les obligations que la loi impose en termes de consommation d'espaces et de densification urbaine du fait d'une densification insuffisante, d'orientations d'aménagement et de programmation déconnectées des centralités et de la non-satisfaction des besoins de la commune en logements notamment sociaux ;
- le plan local d'urbanisme ne prend pas suffisamment en compte les risques naturels, notamment d'inondation, qui affecte en particulier le site choisi pour installer une aire d'accueil des gens du voyage.

Par un mémoire en défense, enregistré le 28 mai 2018, la commune d'Eguilles, représentée par la SCP d'avocats LBG-R, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de l'Etat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par courrier du 20 novembre 2019, la procédure a été communiquée à la métropole Aix Marseille Provence qui n'a pas produit d'observations en défense.

Par un courrier du 3 juillet 2019 les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, de la date ou de la période à laquelle il est envisagé d'appeler l'affaire à l'audience et précisant la date à partir de laquelle l'instruction pourra être close dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article R. 613-1 et le dernier alinéa de l'article R. 613-2.

Par une ordonnance du 20 août 2020 a été prononcée, en application des articles R. 613-1 et R. 611-11-1 du code de justice administrative, la clôture immédiate de l'instruction.

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 M. R.,
- les conclusions de Mme F., rapporteur public ;
- les observations de Me G. pour la commune d'Eguilles.

Considérant ce qui suit :

1. La commune d'Eguilles a engagé la transformation de son plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme par délibération du 18 décembre 2014. Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par délibération du 7 octobre 2016, l'enquête publique s'est tenue du 20 janvier au 22 février 2017 et le conseil municipal a finalement approuvé son plan local d'urbanisme par délibération du 21 mars 2017. Le PBR. a adressé une lettre d'observations à la commune valant recours gracieux contre cette délibération le 15 mai 2017, qui a été rejeté par la commune par lettre du 12 juillet 2017. Le P. demande l'annulation de la délibération du 21 mars 2017.

2. D'une part, aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme : « « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : (...) c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...) 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration*

des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

3. D'autre part, aux termes de l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme :
« Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 ou, dans les communes d'outre-mer, le 26 septembre 2018. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. ». L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme alors applicable prévoit que : *“I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...)”*

4. Le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune d'Eguilles approuvé le 21 mars 2017 prévoyait un axe n°1 *« développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé »*, qui impliquait notamment de *« contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine construite et équipée »* et *« prévoir une densification des tissus urbains existants »*, *« permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels »*. Dans cette optique, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme identifie un certain nombre de parcelles constituant des *« dents creuses »* ou des terrains pouvant faire l'objet de divisions parcelles afin de densifier le bâti. Toutefois, le règlement du plan local d'urbanisme prévoit, en particulier dans le secteur UD recouvrant la majorité des parcelles identifiées comme pouvant donner lieu à des opérations de densification, des règles d'urbanisme empêchant toute densification réelle. Il est prévu en particulier une emprise maximale de 15% de la surface du terrain à bâtir (alors que l'ancien plan d'occupation des sols ne limitait pas l'emprise au sol), et une hauteur maximale de construction de 7 m à l'égout du toit (identique à la règle existante). De telles dispositions réglementaires limitent fortement les possibilités de construction dans la zone UD, et sont en contradiction avec les objectifs affichés dans le projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'avec l'objectif d'utilisation économe des espaces de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Le PBR. est donc fondé à soutenir que le plan local d'urbanisme méconnaît ces dispositions et doit de ce fait être annulé.

5. Ensuite, le projet d'aménagement et de développement durable affirme *« poursuivre l'effort de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire en imposant 30% de logements sociaux/logements conventionnés dans les opérations d'aménagement dès 12 logements ou 800m² de surface de plancher, et en proposant des projets de renouvellement urbain prévoyant la production de Logements Locatifs Sociaux »*. Il résulte des pièces du dossier que la commune d'Eguilles a été déclarée en situation de carence du fait de l'insuffisance du nombre de logements sociaux sur son territoire, par arrêté

préfectoral du 24 juillet 2014. De ce fait les dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme (ancien article L. 111-13) lui imposent déjà de réserver 30% de logements sociaux dans toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher. La commune était donc tenue d'intégrer cette obligation dans le règlement des zones UC et UD. Or, les dispositions réglementaires applicables en zone urbaine UA et UB ne comportent aucune obligation relative à la création de logements sociaux et comme exposé au point 3 le règlement de la zone UD limite fortement les possibilités de construire, à plus forte raison des programmes de logements collectifs dépassant les seuils de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher. Par ailleurs, le plan local d'urbanisme ne prévoit aucune autre mesure de nature à développer son offre de logements sociaux et à lui permettre de se rapprocher de l'objectif légal de 25 % de logements sociaux sur son territoire. Dès lors, le P. est fondé à soutenir que le plan local d'urbanisme ne respecte pas les dispositions de l'article L. 101-2 imposant aux documents d'urbanisme d'atteindre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat et de satisfaction des besoins en logements de la population. Le plan local d'urbanisme devra donc être annulé.

6. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen de la requête n'est susceptible d'entraîner l'annulation de la délibération en litige.

7. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la délibération du 21 mars 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune d'Eguilles a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune doit être annulée.

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune d'Eguilles demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 21 mars 2017 de la commune d'Eguilles est annulée.

Article 2 : Les conclusions de la commune d'Eguilles présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.