

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LILLE**

**N° 2204285**

---

**SOCIETE EUROPEAN HOMES**

---

**M. Clément Boileau  
Rapporteur**

---

**Mme Elise Grard  
Rapporteuse publique**

---

**Audience du 13 mai 2025  
Décision du 3 juin 2025**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Lille

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 8 juin 2022, 15 décembre 2023 et 22 janvier 2024, ainsi qu'un mémoire enregistré le 21 mars 2025 et non communiqué, la société European Homes, représentée en dernier lieu, par Me Delval, de la SARL Town Avocats, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 7 décembre 2021 par lequel le maire de Vimy a refusé de lui délivrer le permis de construire n° PC 62861 21 00011 pour la construction d'un immeuble collectif de cinquante-quatre logements, sur un terrain, cadastré AD 113p et AD 119p, et situé rue de la Gare, dans cette commune, ainsi que la décision rejetant implicitement son recours gracieux du notifié le 8 février 2022 ;

2°) d'enjoindre au maire de Vimy de lui délivrer le permis de construire sollicité dans un délais de deux semaines à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Vimy le versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le motif tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme n'est pas fondé ;
- le permis de construire peut être assorti de prescriptions spéciales.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 26 octobre 2023, 18 janvier 2024 et 5 mars 2025, la commune de Vimy, représentée par Me Le Rioux, de la SELARL Synergis, conclut au rejet de la requête et à ce que le versement d'une somme de 2 500 euros soit mis à la charge de la société European Homes.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable ;
- la décision attaquée peut également être fondée sur la méconnaissance du 1) de l'article AU1 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- les moyens invoqués 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 M. Boileau,
- les conclusions de Mme Grard, rapporteure publique,
- les observations de Me Delval, de la SARL Town Avocats, représentant la société European Homes,
- les observations Me Gaube, de la SELARL Synergis, représentant la commune de Vimy.

Considérant ce qui suit :

1. La société European Homes a sollicité, le 31 août 2021, une autorisation de construire cinquante-quatre logements sur les parcelles cadastrées AD 113p et AD 119p, situées rue de la Gare sur le territoire de la commune de Vimy. Par un arrêté du 7 décembre 2021, contesté par la société requérante, le maire de Vimy a refusé de délivrer le permis sollicité.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. La fin de non-recevoir opposée par la commune de Vimy n'est assortie d'aucune précision permettant au tribunal d'en apprécier la teneur ni la pertinence. Par suite, cette fin de non-recevoir doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. En premier lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

4. Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de

permis de construire sur le fondement de ces dispositions, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

5. Pour refuser, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, de délivrer à la société European Homes un permis de construire de cinquante-quatre logements, le maire s'est fondé d'une part, sur le fait que le terrain d'assiette du projet est exposé à un phénomène de ruissellement des eaux pluviales et d'accumulation d'eau dans sa partie sud, d'autre part sur le sous-dimensionnement de son réseau d'assainissement.

6. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est fortement imperméable et sujet à un ruissellement d'eau dans le sens nord - sud. Le sud de la parcelle peut être sujet à une accumulation d'eau due à ce ruissellement et à la présence d'une nappe phréatique, sans toutefois être identifié par le plan de prévention des risques naturels au titre de l'inondation ou comme étant à risque d'inondation par remontée de nappe. Dans son avis du 6 octobre 2021, la communauté d'agglomération de Lens-Liévin indique que le réseau d'assainissement est régulièrement saturé tant rue de la Gare, au nord de la parcelle, que rue Voltaire, au sud. Il est également précisé que l'exutoire artificiel situé à l'est de la commune est lui aussi insuffisant. Toutefois, la direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais, a émis, le 22 octobre 2021, un avis favorable au projet en recommandant de limiter les surfaces imperméabilisées à 50% et de prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. En outre, pour réduire les risques d'accumulation d'eau et d'inondation, le projet a prévu la création de caissons de rétention d'un volume de 564,67 m<sup>3</sup> avec un débit d'écoulement d'une capacité de 4,66 litres par seconde et pouvant décharger ces caissons tant au nord qu'au sud de la parcelle. En se référant à la pluie vicennale, la société requérante estime également, sans être contestée, à 131 m<sup>3</sup> le volume d'eau devant être stocké du fait de l'imperméabilisation des sols créée par le projet et établit ainsi que le volume de stockage des bassins de tamponnement sera suffisamment dimensionné pour absorber une pluie supérieure à la référence vicennale et pour permettre une évacuation adaptée aux capacités du réseau d'eau de la commune. Il ne ressort donc pas des pièces du dossier, et notamment pas de la photographie non datée produite en défense, d'une habitation touchée par une inondation qui ne permet pas d'établir que d'autres habitations aient été touchées par des inondations à proximité de la parcelle, que le projet en litige serait de nature à provoquer une aggravation des risques d'accumulation d'eau, d'inondation et de saturation du réseau d'assainissement. Par suite, le maire de Vimy a fait une inexacte application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en refusant le permis de construire sollicité par la société requérante et en rejetant implicitement le recours gracieux formé contre ce refus.

7. En second lieu, 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 existante à la date de cette décision. Il appartient alors au juge, après avoir mis l'auteur du recours à même 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.

8. En vertu de l'article AU1 du règlement du plan local d'urbanisme de Vimy, sont interdites : « 1) *Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone susceptible de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publique. (...)* ».

9. La commune de Vimy fait valoir que l'arrêté attaqué peut également être fondé sur la méconnaissance de l'article UA1 du règlement du plan local d'urbanisme. Toutefois, cet article a le même objet que l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Pour les mêmes motifs que ceux énoncés au point 6, il n'y a pas lieu de procéder à la substitution demandée.

10. Il résulte de ce qui précède que l'arrêté du 7 décembre 2021 par lequel le maire de la commune de Vimy a refusé de délivrer à la société European Homes un permis de construire doit être annulé, de même que la décision par lequel il a implicitement rejeté le recours gracieux formé contre cet arrêté.

Sur les conclusions à fins d'injonction et d'astreinte :

11. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation.

12. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'enjoindre au maire de la commune de Vimy de délivrer à la société European Homes le permis de construire qu'elle a sollicité, dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, sans qu'il soit besoin d'assortir cette injonction d'une astreinte.

Sur les frais liés au litige :

13. Il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Vimy, partie perdante, le versement à la société European Homes d'une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Pour le même motif, ces dispositions font obstacle à ce que soit mis à ce titre à la charge de la société European Homes le versement de quelque somme que ce soit au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de Vimy du 7 décembre 2021 et sa décision rejetant le recours gracieux formé contre cet arrêté sont annulés.

Article 2 : Il est enjoint à la commune de Vimy de délivrer à la société European Homes le permis de construire sollicité dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Vimy versera à la société European Homes une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions présentées par la commune de Vimy sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la société European Homes et à la commune de Vimy.

Délibéré après l'audience du 13 mai 2025, à laquelle siégeaient :

M. Kolbert, président,  
Mme Piou, première conseillère,  
M. Boileau, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 juin 2025.

Le rapporteur,

signé

C. Boileau

Le président,

signé

E. Kolbert

La greffière,

signé

S. Sing

La République mande et ordonne au préfet du Pas-de-Calais en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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 expédition conforme,  
La greffière,