

N° 1701562

M. F.

c/ Commune d'Issoire et SCCV « Les jardins du Sud ».

Rapporteure : Mme M. Jaffré

Conclusions Caroline BENTEJAC

La SCCV Les Jardins du Sud a entrepris, en vue de les vendre en état futur d'achèvement, la construction de 10 villas dans le parc d'une maison située impasse Théodore Monod à Issoire.

Elle a déposé, au mois de novembre 2011, un permis de construire comportant la construction de ces 10 villas, leur emplacement, ainsi que les voies et espaces verts à créer.

Par arrêté du 9 décembre 2011, le maire d'Issoire accordait le permis de construire sollicité.

Par la suite, les requérants, ont acquis par acte authentique des 16 et 20 octobre 2012, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, le lot numéro 8 de ce groupement d'habitations.

Ils ont pour voisins immédiats la parcelle numéro 7 qui a, elle, été acquise quatre ans plus tard par M. D. le 17 août 2016.

Ces deux parcelles sont séparées par une voie piétonne privée.

Depuis cette acquisition, les époux D. ont sollicité plusieurs modifications de leur permis de construire concernant tant l'implantation de la maison, sa forme ou sa hauteur.

Par le permis de construire modificatif numéro 6 accordé le 3 avril 2017, qui est l'acte attaqué, ils ont sollicités une 6ème modification portant sur la création en limite Nord de leur parcelle d'une pergola, la création d'un étage et ne comportant, selon la notice descriptive du projet, aucune modification de la surface de la maison.

Estimant que cette dernière modification avait un impact substantiel sur leur condition de vie, les requérants sollicitent l'annulation de ce dernier permis modificatif.

XXX

Une fin de non recevoir est opposée en défense tirée du défaut d'intérêt à agir des requérants sur le fondement de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme qui énonce qu'une personne n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement.

Pour démontrer leur intérêt pour agir à l'encontre du seul permis de construire modificatif, dès lors que le PC initial n'a pas été contesté, les requérants, qui ont, à cet égard, la charge de la preuve, doivent démontrer l'existence d'une atteinte susceptible d'affecter directement leurs conditions d'occupation d'utilisation ou de jouissance de ce bien au regard des seules modifications apportées par le permis modificatif au projet de la construction initialement autorisée.

En l'espèce, les requérants sont bien propriétaires d'une parcelle contiguë à celle portant sur le terrain d'assiette du projet. Les deux parcelles n'étant séparées que par une voie privée.

La modification apportée au permis initial, dans sa version « consolidée » c'est-à-dire compte tenu des différentes modifications intervenues depuis le permis initial, va nécessairement avoir un impact important sur leurs conditions de vie au sein de leur maison puisque le projet va désormais comporter un étage implanté à 3 m de la limite de propriété des requérants face à leurs fenêtres et une construction, qui sera une pergola, édiflée en limite séparative du côté également de leurs fenêtres. La photo produite au dossier prise depuis leur salon est particulièrement édifiante et vous ne pourrez que rejeter la fin de non-recevoir opposée en défense et reconnaître leur intérêt pour agir à l'encontre des modifications litigieuses.

XXX

Les requérants invoquent tout d'abord un moyen tiré de la **méconnaissance des dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme** qui prévoit les modalités d'accord entre les propriétaires pour la modification de tout ou partie des documents d'un lotissement.

Toutefois, le permis modificatif attaqué ne porte pas sur une procédure de lotissement définie par **l'article L. 442-4 du code de l'urbanisme** comme étant « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti ».

Or, le permis modificatif attaqué et, comme nous le verrons plus loin, un permis de construire valant division c'est-à-dire une opération de construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain destiné à être divisé avant l'achèvement des constructions.

Ce permis valant division ne constitue pas un lotissement comme l'indiquent expressément les dispositions de **l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme**.

Par suite, le moyen soulevé tiré de la méconnaissance de **l'article L. 442-10** est inopérant dès lors que cet article ne concerne que la procédure de lotissement et non la procédure de permis valant division.

XXX

Les requérants indiquent également que le **permis de construire attaqué comporte des renseignements erronés ou des omissions** tenant notamment à ce que la construction de la buanderie n'a pas été déclarée et que la surface après modification demeure inchangée.

Selon une jurisprudence constante notamment, un arrêt du **CE du 26 janvier 2015 n° 362019 Ceglarec**, vous savez que les insuffisances ou omissions entachant un dossier de demande de permis de construire ne sont, en principe, susceptibles de vicier la décision prise, compte tenu des autres pièces figurant dans ce dossier, que si elles ont été de nature à affecter l'appréciation à laquelle s'est livrée l'autorité chargée de l'examen de la demande.

En l'espèce, la modification autorisée consiste en la création d'un étage et d'une pergola en limites séparatives. Les pièces présentes au dossier sont claires et la notice descriptive l'indique d'ailleurs expressément.

Les allégations selon lesquelles la valeur de la surface de la construction serait modifiée ne ressortent pas des pièces du dossier et n'auraient pas été, en tout état de cause, au vu du calcul de surface effectué par les requérants, de nature à affecter, selon nous, l'appréciation de la commune lorsqu'elle s'est livrée à l'examen de la demande de permis de construire modificatif.

Nous vous proposons donc d'écarter ce moyen.

XXX

UG 7 et art R. 123-10-1 devenu R. 151-21 :

Les requérants invoquent également la méconnaissance, par l'arrêté attaqué, de **l'article UG 7 du plan** local d'urbanisme de la commune d'Issoire. Cet article prévoit que l'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée si la longueur de la façade implantée en limite séparative n'excède pas 8 m et 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée.

En défense, la commune et la société civile de construction vente « les jardins du Sud », soutiennent que ces dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables à l'intérieur du projet conformément à **l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, devenu article R. 151-21 dudit code** qui énonce : « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

En effet, ces dispositions prévoient une appréciation différente des règles du PLU dans le cas de la procédure de lotissement ou dans celle de la procédure de permis valant division et énoncent que les règles du PLU sont applicables à l'ensemble des constructions d'un lotissement ou d'un terrain devant faire l'objet d'une division foncière dans leur rapport avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre de ce lotissement et non à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de ce périmètre.

Ces dispositions sont-elles applicables au PC modificatif n° 6 dont les requérants contestent la légalité ?

Revenons sur la chronologie des événements :

Effectivement, le permis de construire initial qui a été accordé par arrêté du 9 décembre 2011 prévoyait la construction de 10 villas sur un terrain d'un même tenant destiné à être divisé par la suite.

Le permis s'inscrivait donc dans le cadre de la procédure prévue à **l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme** qui s'applique au « permis de construire valant division ».

Dans ce cas, le permis est une alternative à la procédure de lotissement et permet d'échapper aux contraintes de cette procédure spécifique ainsi qu'à celle du permis d'aménager.

Il faut bien comprendre que le fondement du permis de construire valant division est de regrouper en un seul permis l'autorisation de diviser et l'autorisation de construire plusieurs bâtiments. Cette autorisation de construire plusieurs bâtiments se fait sur une seule assiette foncière qui devra, avant l'achèvement des constructions, faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La différence avec la procédure de lotissement est que dans cette procédure de lotissement, la division est préalable à la construction des lots c'est à dire que ce sont les attributaires des lots qui construisent sur leur terrain et non le lotisseur alors que dans la procédure du permis valant division, il n'y a qu'un seul permis et la division se fait après construction mais avant l'achèvement.

XXX

En l'espèce, le PC initial délivré en 2011 était bien un permis valant à la fois permis de diviser et autorisation de construire plusieurs bâtiments : il se situait donc dans le cadre des dispositions de **l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme** (ancien art R. 123-10-1).

Les dispositions du PLU étaient donc bien applicables au PC initial pour les constructions situées au sein de l'unité foncière devant faire l'objet d'une division mais seulement vis-à-vis des constructions qui n'en font pas parties c'est à dire celles situées à l'extérieur de celle-ci.

Vous verrez en ce sens une **décision du 9 avril 2015, commune de Tassin-la-demi-Lune n°372011** concernant le lotissement, le CE a jugé que si les règles d'un plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'ensemble des constructions d'un lotissement dans leurs relations avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre de ce lotissement, elles ne sont pas, sauf prescription contraire du plan, applicables à l'implantation des constructions à l'intérieur de ce périmètre.

Vous verrez également l'application de cette règle qui a été faite par **la CAA de Marseille par un arrêt du 28 déc. 2017 n° 16MA00234 M. et Mme Bajoux** le **TA d'Orléans dans un jugement du 12 déc. 2017 M. Roussel n° 1602258**.

Toutefois, la stricte lecture de ces dispositions indique bien qu'elles sont applicables au terrain d'assiette **qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**. « qui doit faire l'objet » c'est à dire qu'à contrario, elles ne sont pas applicables lorsque le terrain a déjà fait l'objet d'une telle division à la date du permis attaqué.

Vous verrez en ce sens un arrêt **du 26 mars 2003 du CE n°231425 Mme Leclerc** qui statue sur le cas d'une construction qui a été, à l'origine, édiflée dans le cadre d'un ensemble d'habitations mais où le permis modificatif en litige portait sur la construction après division.

Dès lors, dans cette espèce et selon les termes utilisés par le CE, cette division a eu pour effet de rendre applicable à la parcelle le régime dont relèvent les parcelles isolées c'est à dire les dispositions du plan d'occupation des sols alors même que la construction était, à l'origine, située à l'intérieur d'un lotissement.

Egalement un arrêt de la CAA de Marseille, particulièrement clair sur ce point du **6 juillet 2017 M. Vinay n° 15MA02398** ou un jugement du **TA de Melun du 3 mai 2018 Ass de sauvegarde du quartier de la Madeleine de Fresnes n° 1610075** où la conformité de la construction au règles du PLU doit être appréciée au regard de l'ensemble du projet tel qu'il résulte de la situation du terrain subsistant de la parcelle après détachement d'une autre parcelle.

En l'espèce, s'agissant de notre affaire, d'une part, vous verrez que le règlement du plan local d'urbanisme ne comporte pas de dispositions spécifiques quant à la non-application de **l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme**.

De plus, le permis de construire modificatif attaqué qui a été pris le 3 avril 2017 porte sur la parcelle n° 8 qui a été vendue le 17 août 2016. Donc la division et la vente de la parcelle est antérieure au PC modificatif. Dès lors, cette parcelle ne peut plus être considérée comme faisant partie, à la date de l'arrêté attaqué, d'une seule unité foncière appréciée au regard de l'ensemble du projet. Elle doit, du fait de cette vente et donc de cette division, être dorénavant regardée comme une parcelle « isolée » au sens de l'arrêt du CE de 2003 c'est à dire que les dispo du PLU lui sont applicables en totalité vis-à-vis des parcelles qui la jouxtent alors même qu'elle aurait été incluse, à l'origine, au sein d'un ensemble comprenant plusieurs habitations.

Dès lors, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent bien au permis modificatif attaqué s'agissant de l'implantation de la construction en limites séparatives à la condition, bien entendu, que les modifications autorisées par l'arrêté en litige portent bien sur l'implantation de la construction en limite séparative.

XXX

En l'espèce, il vous faudra vous référer à la notion de limite séparative telle que définie par la jurisprudence du CE.

Une limite séparative est en effet celle qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Elle est de deux sortes : elle peut-être latérale : il s'agit alors de celle en contact avec une voie, le cas échéant publique ou une emprise publique.

Elle peut être également de fond : on parle alors de limite de fond de parcelle. Elle est située le plus souvent à l'opposé de la voie.

Dans une affaire qui a donné lieu à un arrêt du **CE du 30 sept 2011 M. et Mme Oudot n° 336249**, le CE a jugé que les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

XXX

En l'espèce, si une partie du projet autorisé par l'arrêté attaqué est situé en limite du terrain d'assiette, cette limite ne peut être qualifiée de « limite séparative » au sens de l'article UG 7 du règlement du PLU dès lors que les propriétés sont séparées par une voie privée.

Dés lors, les dispo de l'art UG 7 ne sont pas applicable à cette partie de la construction.

Etant située en bordure de voie, seules dispo particulières de l'art UG 6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont applicables.

Le moyen tiré de la méconnaissance des dispo de l'article UG 7 est donc inopérant.

XXX

Les requérants invoquent également la méconnaissance, par le permis modificatif, de **l'article UG 6 du règlement du plan local d'urbanisme** selon lequel les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou à la limite effective de la voie dans le cas de voie privée soit, à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voie privée.

Ces dispositions sont, nous l'avons vu précédemment, bien applicables pour la partie de la construction située en bordure de voie.

Les requérants soutiennent ainsi que l'arrêté attaqué prévoit un étage à 3 m de la limite de la voie séparant leur lot ce qui n'est pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme.

Toutefois, vous verrez que le dossier de demande porte sur la création d'une pergola située justement en limite Nord de la parcelle c'est-à-dire face à la parcelle des requérants en bordure de voie privée. L'étage est certes situé en retrait de la limite effective de la voie privée mais en est séparée par la création de la pergola. L'étage en retrait de l'immeuble est

bien intégré à la construction et à la pergola et donc ne fait pas obstacle à ce que l'immeuble soit regardé comme implanté à l'alignement. Voyez en ce sens un arrêt du **CE du 23 mars 1992 Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée n° 123544**.

Dès lors, cette pergola régularise bien la construction au regard de ces dispositions du règlement du plan local d'urbanisme puisqu'elle sera située bien en limite effective de la voie.

XXX

Ils invoquent également la **méconnaissance de l'article UG 10 du règlement** du plan local d'urbanisme relatif à la hauteur de construction.

Selon cet article, la hauteur de construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain est aménagé et à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 9 m et R+2.

Il précise que l'absence de mention de l'altimétrie et de données relatives au niveau du terrain naturel fait obstacle au calcul de la hauteur de la construction.

Toutefois, il ressort du dossier de demande de permis de construire modificatif produit par la société que le plan de coupe mentionne précisément la hauteur maximale de la construction projetée qui s'établit à 6,125 m à partir de « TN » pour « terrain naturel ».

Nous précisons que cette hauteur doit être mesurée, sauf dispositions contraires, jusqu'à l'égout du toit, selon un arrêt du **CE du 22 janv. 2007 n° 279284**.

En l'absence de tout élément permettant d'établir que le terrain naturel a fait l'objet d'un aménagement, vous pourrez retenir cette hauteur de cette construction et en conclure que celle-ci respecte bien les dispositions de l'article UG 10 du règlement du plan local d'urbanisme.

Nous vous proposons donc d'écarter ce moyen.

XXX

Les requérants invoquent également le moyen tiré de ce que le permis de construire attaqué est illégal dès lors qu'il aboutit à modifier le volume, la teneur, l'implantation du bâtiment d'une manière telle qu'il équivaudrait ainsi à une modification substantielle du projet.

Ils invoquent donc, ce faisant, une méconnaissance du champ d'application du permis modificatif.

Conformément à une décision du **CE Commune de Toulouse du 1er octobre 2015 n° 374338 classé en A**, un permis modificatif ne peut être délivré que si, d'une part, les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés et si, d'autre part, les modifications

apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité ne peuvent être regardées, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale.

Dans l'affaire qui a donné lieu à cette affaire, les modifications portées sur l'implantation, les dimensions ou l'apparence d'un bâtiment et ces modifications ne faisaient pas en elles-mêmes obstacle à la délivrance d'un permis modificatif.

Cette décision est la reprise d'une décision de principe du **CE du 26 juillet 82 Le Roy n° 23604 recueil** qui se contente d'exiger que les modifications projetées soit « sans influence sur la conception générale du projet initial », formule finalement très générale et tolérante appliquée dans cette décision à la réduction de surface d'un hangar agricole de près de 20 %.

Si la jurisprudence s'est quelque peu complexifiée depuis cette jurisprudence Le Roy, le conseil d'État est, par la suite, revenu à la conception initiale du champ matériel du permis modificatif exprimé par cette décision c'est-à-dire que les modifications demandées ne doivent pas avoir d'influence sur la conception générale du projet initial, formule qui permet alors des modifications importantes comme la réalisation d'une aile ou la surélévation d'un bâtiment.

En l'espèce, la modification porte, ainsi que nous avons vu précédemment, sur la création d'un étage et d'une pergola, éléments qui ne sont donc pas à eux seuls de nature à porter atteinte à la conception générale du projet. Dès lors, les modifications entraînent dans le champ du permis modificatif.

Le moyen soulevé doit être écarté.

XXX

En défense, la société les jardins du Sud sollicitent des **conclusions reconventionnelles en dommages et intérêts pour procédure abusive** sur le fondement des dispositions de **l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme**.

Toutefois, compte-tenu des multiples modifications apportées au projet initial et de l'impact de ces modifications sur les conditions de vie des requérants, il ne nous semble pas que l'exercice du présent recours soit mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes des requérants

- en outre, il n'est aucunement démontré que ce recours cause un préjudice excessif à la société,

Dès lors, nous ne vous proposons pas de faire droit aux conclusions reconventionnelles de cette société qui sollicite 100.000 euros sur ce fondement dès lors notamment, que le recours des requérants ne peut être considéré comme étant abusif au sens de ces dispositions.

XXX

Par Ces Moyens Nous Concluons :

- au rejet de la requête

- au rejet des conclusions^o reconventionnelles sollicités sur le fondement de l'art L. 600-7 du code de l'urbanisme par la société

- au rejet des conclusions présentées par la commune et la société sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.