

Conseil d'État

N° 420736

ECLI:FR:CECHR:2020:420736.20200603

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

**10ème - 9ème chambres réunies**

Mme Isabelle Lemesle, rapporteur

Mme Anne Iljic, rapporteur public

SCP NICOLAY, DE LANOUELLE, HANNOTIN ; SCP MATUCHANSKY, POUPOT,  
VALDELIEVRE ; SCP WAQUET, FARGE, HAZAN ; SCP POTIER DE LA VARDE, BUK  
LAMENT, ROBILLOT, avocat(s)

lecture du mercredi 3 juin 2020

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu la procédure suivante :

Mme F... D..., Mme E... D... et M. A... D... en premier lieu, la société Cocimes en deuxième lieu et le syndicat des copropriétaires de la résidence "Altitude 1870" en troisième lieu ont demandé au tribunal administratif de Grenoble d'annuler pour excès de pouvoir les arrêtés des 5 avril 2012, 12 septembre 2012 et 12 juillet 2013 par lesquels le maire de Saint-Bon-Tarentaise (Savoie) a successivement délivré un permis de construire et deux permis de construire modificatifs à la société Alexandra pour la construction d'un chalet à usage d'habitation sur un terrain situé route de Nogentil.

Par trois jugements n° 1202976, 1206067, 1304496, n° 1203028, 1205955, 1304884 et n° 1204595, 1206066, 1305012 du 9 juin 2015, le tribunal administratif de Grenoble a annulé ces permis de construire.

Par un arrêt n° 15LY02376, 15LY02379, 15LY02383 15LY02745, 15LY02746, 15LY02747 du 13 mars 2018, la cour administrative d'appel de Lyon a, sur appel de la société Alexandra et de la

commune de Saint-Bon-Tarentaise, devenue commune nouvelle de Courchevel, annulé le jugement n° 1202976, 1206067, 1304496 du tribunal administratif de Grenoble du 9 juin 2015 ainsi que les arrêtés du maire de Saint-Bon-Tarentaise des 5 avril 2012, 12 septembre 2012 et 12 juillet 2013 délivrant des permis de construire à la société Alexandra et jugé qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur les conclusions tendant à l'annulation des autres jugements du même jour.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 17 mai 2018, 16 août 2018 et 24 septembre 2019 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Alexandra demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

3°) de mettre à la charge des consorts D... la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative et l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 modifiée ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme C... B..., conseiller d'Etat,

- les conclusions de Mme Anne Iljic, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, Hannotin, avocat de la société Alexandra, à la SCP Matuchansky, Poupot, Valdelièvre, avocat de Mme F... D..., de M. E... D... et de M. A... D... et à la SCP Waquet, Frage, Hazan, avocat de la société Cocimes ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par des arrêtés des 5 avril 2012, 12 septembre 2012 et 12 juillet 2013, le maire de Saint-Bon-Tarentaise, commune à laquelle s'est substituée la commune nouvelle de Courchevel le 1er janvier 2017, a délivré un permis de construire et deux permis de construire modificatifs à la société Alexandra en vue de la construction d'un chalet d'habitation sur un terrain situé rue de Nogentil, en zone UC du plan local d'urbanisme de la commune approuvé par délibération du 17 novembre 2011. La société Alexandra et la commune de Courchevel ont relevé appel des trois jugements du 9 juin 2015 par lesquels le tribunal administratif de Grenoble, faisant droit aux demandes respectives des conjoints D..., de la société Cocimes et du syndicat des copropriétaires de la résidence "Altitude 1870", a annulé ces permis de construire. Par un arrêt du 13 mars 2018, contre lequel la société Alexandra se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé ce jugement ainsi que les arrêtés susmentionnés.

2. Pour annuler le permis de construire et les deux permis de construire modificatifs délivrés les 5 avril 2012, 12 septembre 2012 et 12 juillet 2013 par le maire de Saint-Bon-Tarentaise à la société Alexandra, la cour s'est fondée, en application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, sur trois motifs tirés respectivement de la méconnaissance des prescriptions de l'article UC 9 du règlement du plan local d'urbanisme sur l'emprise au sol, de l'article UC 11 sur les accidents de toiture et de l'article UC 10 sur les règles de hauteur, et a estimé qu'il n'y avait pas lieu de surseoir à statuer afin de permettre une régularisation en application de l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme.

Sur l'intérêt à agir des époux D... :

3. Pour écarter la fin de non-recevoir soulevée devant elle par la société Alexandra, tirée de ce que les époux D... ne justifiaient pas d'un intérêt leur donnant qualité pour demander l'annulation pour excès de pouvoir des permis de construire en litige, la cour administrative d'appel a notamment relevé que la parcelle bâtie dont ils sont propriétaires n'est séparée du terrain d'assiette du projet en débat que par la route de Nogentil. En se référant ainsi à leur qualité de voisins immédiats, la cour administrative d'appel, qui a suffisamment motivé son arrêt et n'a pas méconnu la portée des écritures de la société Alexandra, n'a pas commis d'erreur de droit.

Sur la légalité des permis de construire :

4. En premier lieu, aux termes de l'article UC 9 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Bon-Tarentaise approuvé le 17 novembre 2011 : " Le coefficient d'emprise au sol est de 0,25 ". Selon le point 16 de l'article 9 de ce règlement dans sa rédaction issue d'une délibération du 19 juillet 2012 tirant les conséquences de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le code de l'urbanisme et du décret du 29 décembre 2011 pris pour son application, l'emprise au sol " correspond à la surface de la construction édifiée au sol calculée au nu extérieur de la construction ". Par ailleurs, aux termes de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable en l'espèce : " L'emprise au sol (...) est la

projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus “.

5. D'une part, si le règlement du plan local d'urbanisme peut préciser la portée de la notion d'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme, il ne saurait être regardé comme lui conférant une tout autre acception. Par suite, c'est sans erreur de droit et sans contradiction de motifs que la cour a considéré, par un arrêt suffisamment motivé, que l'emprise au sol s'entend en principe, en application de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme, comme la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, en l'absence de prescriptions particulières sur ce point dans le document d'urbanisme et qu'en l'espèce il convenait de prendre en compte la projection des balcons s'incorporant au gros-oeuvre de la construction sur les façades nord, sud et est de la construction.

6. D'autre part, c'est sans erreur de droit et sans contradiction de motifs que la cour a considéré que, bien que partiellement enterrée compte tenu de la pente du terrain naturel, la surface du niveau 0 accessible de plain-pied devait également être prise en compte dans la détermination de l'emprise au sol du projet.

7. En deuxième lieu, aux termes du 4° de l'article UC 11 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Bon-Tarentaise relatif à l'aspect extérieur des constructions : “ Accidents de toiture : 4.1 - Ne sont autorisées que les lucarnes telles que définies à l'article 7-6 des dispositions générales et les excroissances de toitures telles que les souches de cheminée, antennes, cages et machineries d'ascenseur, système de ventilation et climatisation (...) “. Le point 7 de l'article 9 de ce règlement définit l'accident de toiture comme : “ un terme qui se rapporte plus particulièrement à toutes modifications du plan de la toiture (...). Ces modifications ne peuvent se présenter que sous la forme de lucarnes et seules les lucarnes figurant au croquis page 11 ainsi que celles s'y apparentant sont autorisées “. En estimant, par un arrêt suffisamment motivé sur ce point, qu'eu égard à leurs dimensions et à leurs caractéristiques architecturales, tant les baies ouvrant sur un balcon que l'ouvrage vitré donnant sur la cage d'escalier, qui dans leur partie supérieure forment des accidents de toiture en façades nord et sud, ne pouvaient être regardés comme des lucarnes ni comme des ouvrages s'y apparentant au sens de l'article UC 11, la cour n'a pas méconnu ces dispositions, ni dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis.

8. En troisième lieu, aux termes de l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Bon-Tarentaise : “ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 m 50 (...) “. Le point 12 de l'article 9 de ce règlement définit la hauteur des constructions comme : “ la différence d'altitude entre tout point de la construction et sa projection à la verticale sur le terrain naturel sans prise en compte des éléments techniques “. Le point 1 du même article définit le terrain naturel comme : “ le niveau du terrain existant avant la demande d'autorisation d'urbanisme “. Si le rapport de présentation du plan local d'urbanisme indique, s'agissant du terrain naturel à retenir en cas de reconstruction, qu'il convient de se référer au niveau du terrain naturel constaté avant la réalisation du bâtiment à détruire, il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que ces précisions n'ont pas été reprises dans le règlement. Par suite, c'est sans erreur de droit ni dénaturation des pièces du dossier qui lui était soumis que la cour a écarté les dispositions du rapport de présentation, qui n'ont pas de valeur réglementaire, pour se référer au niveau du rez-de-chaussée de la construction préexistante intégrant la surélévation de ce bâtiment, qui s'établit à la cote 1864, 34, comme terrain naturel existant avant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

9. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable à la date de l'arrêt attaqué : “ Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations “.

10. Ces dispositions permettent au juge, lorsqu'il constate qu'un vice entachant la légalité du permis de construire peut être régularisé par un permis modificatif, de rendre un jugement avant dire droit par lequel il fixe un délai pour cette régularisation et sursoit à statuer sur le recours dont il est saisi. Le juge peut préciser, par son jugement avant dire droit, les modalités de cette régularisation. Un vice de procédure, dont l'existence et la consistance sont appréciées au regard des règles applicables à la date de la décision litigieuse, doit en principe être réparé selon les modalités prévues à cette même date. S'agissant des vices entachant le bien-fondé du permis de construire, le juge doit se prononcer sur leur caractère régularisable au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue et constater, le cas échéant, qu'au regard de ces dispositions le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édicition.

11. Il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué qu'alors que la société Alexandra faisait valoir que le nouveau plan local d'urbanisme approuvé le 31 janvier 2017 avait supprimé tout coefficient d'emprise au sol et modifié la définition des accidents de toiture, la cour a décidé de ne pas faire application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme au motif que les vices affectant la légalité des permis en litige ne pouvaient, eu égard à leur ampleur, à leur nature et à la configuration du terrain, donner lieu à des modifications ne remettant pas en cause la conception générale du projet. En refusant de tenir compte de la circonstance que certains de ces vices avaient, en l'état du nouveau plan local d'urbanisme, disparu à la date à laquelle elle statuait, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit. Toutefois, c'est au terme d'une appréciation souveraine exempte de dénaturation qu'elle a pu juger que les vices subsistant au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle elle statuait n'étaient en tout état de cause pas susceptibles de régularisation en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur. Ce motif est à lui seul de nature à justifier le refus de la cour de faire application de ces dispositions.

12. Il résulte de ce qui précède que la société Alexandra n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque. Son pourvoi doit donc être rejeté, y compris les conclusions présentées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Au titre de ces dispositions, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Alexandra une somme de 3 000 euros à verser d'une part, aux consorts D... et d'autre part, à la société Cocimes.

DECIDE :

-----  
Article 1er : Le pourvoi de la société Alexandra est rejeté.

Article 2 : La société Alexandra versera une somme de 3 000 euros d'une part, aux consorts D... et d'autre part, à la société Cocimes, au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la SCI Alexandra, à la commune nouvelle de Courchevel, à la SCI Cocimes et à Mme F... D..., première dénommée.

Copie en sera adressée au syndicat des copropriétaires de la résidence "Altitude 1870".

**Abstrats :** 68-06-04 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. RÈGLES DE PROCÉDURE CONTENTIEUSE SPÉCIALES. POUVOIRS DU JUGE. - SURSIS À STATUER EN VUE D'UNE RÉGULARISATION (ART. L. 600-5-1 DU CODE DE L'URBANISME) - 1) VICE DE PROCÉDURE - APPRÉCIATION DE L'EXISTENCE DU VICE ET RÉPARATION SELON LES RÈGLES APPLICABLES À LA DATE DE LA DÉCISION ATTAQUÉE [RJ1] - 2) VICE ENTACHANT LE BIEN-FONDÉ DU PERMIS - APPRÉCIATION DU CARACTÈRE RÉGULARISABLE AU REGARD DES RÈGLES APPLICABLES À LA DATE À LAQUELLE LE JUGE STATUE [RJ2] - OBLIGATION POUR LE JUGE DE CONSTATER, LE CAS ÉCHÉANT, QUE LE VICE A ÉTÉ RÉGULARISÉ.

**Résumé :** 68-06-04 L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme permet au juge, lorsqu'il constate qu'un vice entachant la légalité du permis de construire peut être régularisé par un permis modificatif, de rendre un jugement avant dire droit par lequel il fixe un délai pour cette régularisation et sursoit à statuer sur le recours dont il est saisi. Le juge peut préciser, par son jugement avant dire droit, les modalités de cette régularisation.... „1) Un vice de procédure, dont l'existence et la consistance sont appréciées au regard des règles applicables à la date de la décision litigieuse, doit en principe être réparé selon les modalités prévues à cette même date.... „2) S'agissant des vices entachant le bien-fondé du permis de construire, le juge doit se prononcer sur leur caractère régularisable au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue et constater, le cas échéant, qu'au regard de ces dispositions, le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édicton.

[RJ1] Cf. CE, 27 mai 2019, Ministre de la cohésion des territoires et Société MSE La Tombelle, n°s 420554 420575, à mentionner aux Tables. Rapp., s'agissant de la procédure de régularisation sur le fondement de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, CE, Section, 22 décembre 2017, Commune de Sempy, n° 395963, p. 380.,[RJ2] Rapp., s'agissant de la prise en compte de l'évolution des règles d'occupation du sol pour apprécier si le vice entachant un permis initial a été régularisé par un permis modificatif, CE, 7 mars 2018, Mme., n° 395963, p. 65.