

# **CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 02/02/2023, 21TL03709**

## **CAA de TOULOUSE - 4ème chambre**

- N° 21TL03709
- Non publié au bulletin

Lecture du jeudi 02 février 2023

### **Président**

M. Jean-François MOUTTE

### **Rapporteur**

M. Xavier HAÏLI

### **Rapporteur public**

Mme MEUNIER-GARNER

### **Avocat(s)**

SCP N. BEDEL DE BUZAREINGUES G. BOILLOT

## **Texte intégral**

### **RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société civile immobilière Lindy ainsi que M. et Mme A... ont demandé au tribunal administratif de Montpellier d'annuler l'arrêté n° PC 3244 19 M0009 du 25 octobre 2019 par lequel le maire de la commune de Saint-Brès a délivré à la société civile de construction vente (SCCV) Kalelithos-AQUIPIERRE un permis de construire valant division pour la réalisation, après démolition de tous les bâtiments existants, d'un ensemble de 73 logements dont 24 sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un terrain situé 499 avenue de Nîmes, ensemble la décision du maire rejetant le recours gracieux formé contre cet arrêté.

Par un jugement n°2002307 du 15 avril 2021, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistrée le 14 juin 2021 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, dont le jugement a été attribué à la cour administrative d'appel de Marseille par ordonnance n°453618 du président de la section du contentieux du Conseil d'Etat du 26 août 2021, et enregistrée au greffe de cette cour le 30 août 2021 sous le numéro 21MA03709, puis, enregistrée au greffe de la cour administrative d'appel de Toulouse sous le n° 21TL03709, et des mémoires complémentaires et des pièces enregistrés les 31 août, 27,28,29 septembre 2021 et le 20 octobre 2022, la société civile immobilière (SCI) Lindy ainsi que M. et Mme A..., représentés par la SCP Bedel de Buzareingues - Boillot et Associés demandent à la cour :

- 1°) d'annuler le jugement du 15 avril 2021 du tribunal administratif de Montpellier ;
- 2°) d'annuler l'arrêté du maire de Saint-Brès du 25 octobre 2019, ensemble la décision de rejet du recours gracieux en date du 24 février 2020 ;
- 3°) d'annuler l'arrêté n° PC 34244 19 M0009 M01 du 20 août 2021 par lequel le maire de Saint-Brès a accordé à la société civile de construction vente Kalelithos-AQUIPIERRE un permis de construire modificatif ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Brès et de la SCCV Kalelithos-AQUIPIERRE une somme de 4 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- sur la régularité du jugement :
- le tribunal n'a pas répondu aux conclusions dont il était saisi par les exposants ;
- le tribunal a commis une erreur de droit et a dénaturé les pièces du dossier en estimant que le moyen tiré de la violation frauduleuse de l'article R. 423-1 dudit code devait être écarté ;
- les premiers juges ont omis de se prononcer sur le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ;
- sur le bien-fondé du jugement :
- le permis en litige implique une modification du périmètre du lotissement Les Pradels sans que la procédure prévue à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme n'ait été respectée ;
- le permis de construire modificatif du 20 août 2021 méconnaît les dispositions de l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 17 mars 2022, la société civile de construction vente Kalelithos-AQUIPIERRE, représentée par la SCP CGCB et Associés, demande à la cour :

- 1°) de rejeter la requête ;
- 2°) de mettre à la charge solidaire des appelants la somme de 3 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête d'appel est irrecevable pour insuffisance de motivation ;
- les moyens soulevés par les appelants ne sont pas fondés ;
- en tout état de cause, le permis de construire valant division ne prévoit plus de modification du périmètre du lotissement compte tenu de l'intervention des permis de construire modificatifs en date des 20 août 2021 et 28 février 2022 ;
- le permis modificatif du 28 février 2022 ne contient pas la prescription incriminée comme non conforme aux dispositions de l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 22 septembre 2022, la commune de Saint-Brès, représentée par Me Audouin, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit fait application des articles L. 600-1 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que soit mise à la charge de la SCI Lindy et des époux A... une somme de 6 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les conclusions dirigées contre le permis de construire modificatif en date du 20 août 2021, qui n'a pas pour objet de régulariser un vice du permis de construire initial relevé par les premiers juges, et qui n'ont pas été portées devant le tribunal sont nouvelles et par suite irrecevables ;
- les requérants n'établissent pas leur intérêt à agir au regard des exigences posées par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

L'instruction a fait l'objet d'une clôture immédiate par ordonnance du 24 octobre 2022.

Vu les autres pièces des dossiers.

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. Haïli, président-assesseur ;
- les conclusions de Mme Meunier-Garner, rapporteure publique,
- les observations de Me Chavrier, représentant les appelants ;
- les observations de Me Ozimek, représentant la société pétitionnaire intimée ;
- et les observations de Me Moukoko représentant la commune intimée.

Considérant ce qui suit :

1. Le maire de la commune de Saint-Brès a délivré, le 25 octobre 2019, un permis de construire valant division autorisant, sur la parcelle cadastrée A 1374, située en secteur UD1 du plan local d'urbanisme et celles cadastrées A 1798 et A 1355 situées en secteur UD1a, la démolition des bâtiments existants et la réalisation d'un ensemble de 73 logements et de commerces. Par un courrier du 24 février 2020, le maire a rejeté le recours gracieux notifié le 23 décembre 2019, formé par la SCI Lindy ainsi que M. et Mme A..., voisins d'une partie du projet, tendant au retrait de cette autorisation d'urbanisme. Par un jugement n°2002307 du 15 avril 2021, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté la demande de la société et des intéressés tendant à l'annulation du permis de construire valant division et de la décision de rejet de leur recours gracieux. Par un arrêté en date du 20 août 2021, le maire de Saint-Brès a délivré un premier permis de construire modificatif à la société pétitionnaire puis par un arrêté en date du 28 février 2022 un second permis de construire modificatif. La SCI Lindy ainsi que M. et Mme A... relèvent appel du jugement en date du 15 avril 2021 par lequel le tribunal administratif de Montpellier a rejeté leur demande et demandent, en outre, l'annulation de l'arrêté du 20 août 2021 par lequel le maire de Saint-Brès a accordé à la société pétitionnaire

un permis de construire modificatif.

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. En réponse aux moyens soulevés par les demandeurs tirés de ce que le permis de construire initial en litige implique une subdivision de lots au sens de l'article R. 442-21 du code de l'urbanisme ainsi qu'une modification du lotissement Les Pradels sans que la procédure prévue à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme n'ait été respectée, le tribunal administratif de Montpellier a jugé que " le projet en litige n'a pas pour objet de subdiviser le lot existant et l'argument tiré de la méconnaissance des dispositions combinées des articles R. 442-21 et L. 442-10 du code de l'urbanisme, compte tenu d'une opération irrégulière de subdivision de lot, doit être écarté " et que " le moyen tiré de ce que le permis en litige nécessitait de suivre la procédure prévue par les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est inopérant et doit être écarté ". Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ressort des termes mêmes du jugement attaqué, notamment en ses points 5 et 6, que les premiers juges, qui n'étaient pas tenus de répondre à tous les arguments des demandeurs, n'ont pas omis de statuer sur ces moyens et ont suffisamment motivé leur réponse.

3. Le moyen des appelants tiré de ce que le tribunal " n'a pas répondu aux conclusions dont il était saisi par les exposants ", n'est pas assorti de précision suffisante permettant à la cour d'en apprécier la portée et ne peut donc qu'être écarté.

4. L'erreur de droit et la dénaturation invoquée des pièces qu'auraient commises les premiers juges relèvent de l'analyse du bien-fondé de leur décision, et non de sa régularité. Par suite, les appelants ne sont pas fondés à soutenir que le jugement contesté serait entaché d'irrégularité à ce titre.

Sur les conclusions en annulation dirigées contre le permis de construire en date du 25 octobre 2019 et la décision du 23 décembre 2019 rejetant le recours gracieux :

5. En premier lieu, aux termes de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme : " Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ". L'article L. 442-9 du même code prévoit que : " Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...) ".

6. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée A 1374, intégrée au terrain d'assiette du projet autorisé par le permis de construire initial en date du 25 octobre 2019,

constitue un lot relevant du périmètre du lotissement " Les Pradels " créé par arrêtés du 23 décembre 1985 et du 23 juillet 1993 et modifié par arrêté du 6 mai 1996. Le projet autorisé par ce permis de construire a pour objet de rattacher ce lot à des parcelles contiguës, situées en dehors de ce lotissement, puis d'appliquer une division de l'unité foncière aboutissant à la création d'une parcelle nouvelle dont la superficie sera plus importante qu'auparavant, de sorte qu'il a pour effet de modifier les indications du plan de division parcellaire de ce lotissement. Toutefois, ainsi que l'ont relevé à juste titre les premiers juges, les règles d'interdiction de subdivision d'un lot du lotissement contenues dans le document du lotissement approuvé en 1996 étaient caduques à la date de l'arrêté en litige en application des dispositions de l'article L. 442-9 précité. En outre, il ressort des dossiers de demande des permis de construire modificatifs, délivrés par arrêtés du maire de Saint-Brès en date des 20 août 2021 et du 28 février 2022 que le permis de construire valant division ne prévoit plus de modification du périmètre du lotissement dont s'agit et porte désormais sur la division parcellaire initiale de ce lotissement. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme ne peut être qu'écarté.

7. En deuxième lieu, les moyens exposés dans la requête sommaire et non développés dans les autres mémoires complémentaires, tirés de ce que le " Tribunal a, entre autres, commis une erreur de droit et une dénaturation des pièces du dossier et des faits de l'espèce en estimant que le moyen tiré de la violation frauduleuse des dispositions de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme devait être écarté " ne sont pas assortis de précisions suffisantes pour mettre à même la cour d'en apprécier le bien-fondé.

Sur les conclusions en annulation dirigées contre le permis de construire modificatif du 20 août 2021 :

8. Aux termes de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. "

9. Il résulte de ces dispositions que, lorsque le juge d'appel est saisi d'un appel contre un jugement d'un tribunal administratif ayant statué sur la légalité d'un permis de construire et qu'un permis modificatif ou une décision modificative a été pris, y compris lorsqu'il ne vise pas à régulariser un vice invoqué dans l'instance, seul le juge d'appel est compétent pour connaître de sa contestation dès lors que ce permis ou cette décision lui a été communiqué ainsi qu'aux parties.

Il résulte de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme que, lorsque le juge d'appel est saisi d'un appel contre un jugement d'un tribunal administratif ayant annulé un permis de construire en retenant l'existence d'un ou plusieurs vices entachant sa légalité et qu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure visant à la régularisation de ces vices a été pris, seul le juge d'appel est compétent pour connaître de sa contestation dès lors que ce permis, cette décision ou cette mesure lui a été communiqué ainsi qu'aux parties.

Par suite, lorsqu'un permis de construire modificatif a été délivré spontanément par son auteur en cours d'instance et a été communiqué aux parties, il appartient à la Cour, statuant sur une instance dirigée contre le permis de construire initialement délivré, de se prononcer dans le cadre de cette même instance sur les conclusions à fin d'annulation de ce permis de construire. La circonstance que ce permis modificatif n'ait pas été pris à la suite d'une décision juridictionnelle mais soit intervenu de façon spontanée en cours d'instance et la circonstance que ledit permis soit intervenu alors que la première instance était terminée ne sauraient avoir

d'incidence sur la recevabilité de telles conclusions présentées pour la première fois devant la Cour.

10. Le permis de construire modificatif du 20 août 2021 ayant été délivré au cours de la présente instance d'appel et ayant été communiqué aux parties, il y a lieu de statuer dans le cadre de cette même instance sur les conclusions à fin d'annulation de ce permis de construire présentées, dans le dernier état de leurs écritures, par les appelants. Contrairement à ce que fait valoir la commune intimée, la circonstance que ce permis modificatif n'ait pas été pris à la suite d'une décision juridictionnelle mais soit intervenu de façon spontanée en cours d'instance ni celle que ledit permis soit intervenu alors que la première instance était terminée ne sauraient avoir d'incidence sur la recevabilité de telles conclusions présentées pour la première fois devant la cour.

11. Aux termes de l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme : " Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation (...) "

12. Le dossier de demande du permis de construire en litige comprend le dossier d'accessibilité des personnes à mobilité réduite prévu par le a) de l'article R. 111-19-17 du code de la construction et de l'habitation. Les plans de masse et de façade du projet, qui donnent les informations nécessaires s'agissant de la réglementation d'un établissement recevant du public à l'instruction de la demande de permis de construire, ont été joints à cette demande. Par ailleurs, à la supposer même constituée, l'existence d'une contradiction entre les plans figurant au dossier prévoyant un cheminement extérieur " PMR " matérialisé par une bande de guidage située sur le domaine public, et l'avis défavorable en date du 26 juillet 2021 de la direction services aux territoires de Montpellier Méditerranée Métropole concernant cette implantation sur l'espace public, est sans incidence sur la légalité du permis modificatif du 20 août 2021, lequel ne comporte aucune prescription modificative sur ce point par rapport au permis de construire initial en date du 25 octobre 2019. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le service instructeur n'a pu se prononcer en toute connaissance de cause sur les conditions d'accès au bâtiment des personnes handicapées et que le projet méconnaîtrait l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme.

13. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre fin de non-recevoir opposée par les intimés, que la société civile immobilière Lindy et les époux A... ne sont ni fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté leur demande, ni fondés à demander l'annulation du permis de construire modificatif du 20 août 2021.

Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la commune de Saint-Brès et de la SCCV Kalelithos-AQUIPIERRE, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, le versement aux appelants de la somme qu'ils demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la SCI Lindy et des époux A... une somme de 1 000 euros à verser à la commune de Saint-Brès ainsi que solidairement une somme de 1 000 euros à verser à la SCCV Kalelithos-AQUIPIERRE au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens sur le fondement des mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : La requête présentée par la SCI Lindy et autres est rejetée.

Article 2 : La SCI Lindy et les époux A... verseront à la commune de Saint-Brès une somme de 1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La SCI Lindy et les époux A... verseront solidairement à la SCCV Kalelithos-AQUIPIERRE une somme de 1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à la société civile immobilière Lindy, en sa qualité de représentant unique des requérants en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à la commune de Saint-Brès et à la société civile de construction vente Kalelithos-AQUIPIERRE.

Délibéré après l'audience du 19 janvier 2023, à laquelle siégeaient :

M. Moutte, président,

M. Haïli, président assesseur,

M. Jazon, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 février 2023.

Le président-assesseur,

X. HAÏLI

Le président de la cour,

J-F. MOUTTE

La greffière,

C. LANOUX

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault en ce qui la 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.

No 21TL03709 2

## **Analyse**

- **Abstrats**

CETAT68-03-03 Urbanisme et aménagement du territoire. - Permis de construire. -  
Légalité interne du permis de construire.