



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit



## **CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 31/12/2024, 23TL00061, Inédit au recueil Lebon**

**CAA de TOULOUSE - 4ème chambre**

**Lecture du mardi 31 décembre 2024**

N° 23TL00061

Inédit au recueil Lebon

Président

M. Chabert

Rapporteur public

M. Diard

Rapporteur

M. Florian Jazon

Avocat(s)

AARPI HORTUS AVOCATS

### **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Par un arrêt avant-dire-droit du 21 mars 2024, la cour administrative d'appel de Toulouse, statuant sur la requête présentée par la société par actions simplifiée L'Orangerie à l'encontre du jugement du tribunal administratif de Nîmes n° 2104269 du 8 novembre 2022, après avoir écarté les autres moyens soulevés par ladite société contre l'arrêté du 23 juin 2021 par lequel le maire de Nîmes a accordé un permis de construire à la société civile de construction vente L'Egérie et contre la décision du 14 octobre 2021 rejetant le recours gracieux introduit par la société L'Orangerie contre ledit arrêté, a sursis à statuer en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, pendant une durée de trois mois, pour permettre la régularisation des vices entachant ce permis de construire, tenant à la méconnaissance des prescriptions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes relatives à la hauteur maximale des constructions et au retrait du dernier niveau.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 21 juin 2024 et 28 octobre 2024, la société L'Egérie, représentée par Me Goursaud-Treboz, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la société L'Orangerie une somme de 10 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les deux vices relevés par la cour dans son arrêt avant-dire-droit au regard des prescriptions du plan local d'urbanisme ont été régularisés par le permis de construire modificatif accordé par le maire de Nîmes le 18 septembre 2024.

Par un mémoire, enregistré le 9 octobre 2024, la société L'Orangerie, représentée par Me Bezaud, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement du 8 novembre 2022 ;

2°) d'annuler l'arrêté du maire de Nîmes du 23 juin 2021 ainsi que sa décision du 14 octobre 2021 ;

---

3°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Nîmes et de la société L'Egérie le versement d'une somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les deux vices relevés par la cour dans son arrêt avant-dire-droit au regard des prescriptions du plan local d'urbanisme n'ont pas été régularisés par le permis modificatif accordé par le maire de Nîmes le 18 septembre 2024.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 22 octobre 2024 et 29 octobre 2024, la commune de Nîmes, représentée par Me Merland, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la société L'Orangerie une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les deux vices relevés par la cour dans son arrêt avant-dire-droit au regard des prescriptions du plan local d'urbanisme ont été régularisés par le permis de construire modificatif accordé par le maire de Nîmes le 18 septembre 2024.

La clôture de l'instruction, initialement fixée au 10 octobre 2024 par une ordonnance du 24 septembre 2024, a été reportée en dernier lieu au 5 novembre 2024.

Des " observations complémentaires " produites par la société L'Orangerie, représentée par Me Bezaud, ont été enregistrées le 18 décembre 2024, postérieurement à la clôture de l'instruction.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- 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. Jazon, premier conseiller,
- les conclusions de M. Diard, rapporteur public,
- les observations de Me Koppel, représentant la société L'Orangerie,
- et les observations de Me Merland, représentant la commune de Nîmes.

Une note en délibéré, produite par la société L'Orangerie, représentée par Me Bezaud, a été enregistrée le 27 décembre 2024.

Considérant ce qui suit :

1. Par son arrêt avant-dire-droit rendu le 21 mars 2024, la cour, après avoir écarté les autres moyens soulevés par la société L'Orangerie à l'encontre de l'arrêté du 23 juin 2021 par lequel le maire de Nîmes (Gard) a accordé un permis de construire à la société L'Egérie pour la réalisation d'un ensemble immobilier de soixante-neuf logements, ainsi que de la décision du 14 octobre 2021 rejetant le recours gracieux introduit par la société L'Orangerie contre ledit arrêté, a sursis à statuer sur la légalité de cet arrêté et de cette décision, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, pour une durée de trois mois, pour permettre la régularisation des vices relevés par cet arrêté, tenant à la méconnaissance des prescriptions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes relatives, d'une part, à la hauteur maximale des constructions et, d'autre part, au retrait du dernier niveau. La société L'Egérie a présenté en mairie, le 22 avril 2024, une demande de permis de construire modificatif visant à remédier à ces vices, laquelle a été complétée le 1er août 2024. Le maire de Nîmes lui a accordé, par un arrêté du 18 septembre 2024, le permis de construire modificatif ainsi sollicité.

Sur la légalité du permis de construire :

2. L'article V UB 10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes, applicable en zone V UB dans laquelle se situe le terrain d'assiette du projet de construction en litige, mentionne que : " Hauteur des

constructions : / Pour l'ensemble de la zone V UB à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc : / La hauteur maximale des constructions doit être égale, à l'égout des couvertures, à : / - 12 m (douze mètres) soit R + 3 maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à 6 m (six mètres) ; / - 9 m (neuf mètres) soit R + 2 maximum sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à 6 m (six mètres). / (...) / Règles particulières pour l'ensemble de la zone V UB : / (...) / 3) Pour l'ensemble des hauteurs : / - Parkings semi-enterrés, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du terrain naturel. / Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 m (un mètre cinquante). / Pour être considéré comme parking semi-enterré, le plancher fini du niveau semi-enterré devra se situer à au moins 1 m (un mètre) sous le niveau du terrain naturel. / (...) ". L'article 6.2 du préambule du même règlement, relatif aux règles en matière de hauteur, précise que : " (...) / 2) Pour toutes les constructions : / Sauf mention spécifique à la zone, les hauteurs maximales définies aux articles 10 des différents chapitres du présent règlement correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'égout de la toiture à l'aplomb du bâtiment. Le toit, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures en étant exclus. "

3. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment du plan de coupe et du plan du niveau R - 1 de la construction projetée, joints à la demande de permis de construire modificatif, que la société pétitionnaire a prévu de repositionner l'immeuble 40 centimètres plus bas que dans son projet initial et que le plancher du parking souterrain, dont la réalisation est prévue sous une partie du bâtiment, se situera ainsi à la cote de 32,40 mètres du nivellement général de la France (NGF). Il ressort par ailleurs du rapprochement des plans du projet ainsi modifié avec le relevé topographique des parcelles que le point le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise prévue de ce parking se trouve à la cote de 33,40 mètres NGF au niveau d'un bassin situé en partie ouest de l'unité foncière. Si la société requérante soutient que le terrain présenterait des cotes encore plus basses que la cote de 33,40 mètres NGF en certains points jouxtant l'emprise du parking, il ressort toutefois de l'ensemble des plans que les cotes de 32,85 mètres NGF dont elle se prévaut à cet égard correspondent au niveau du sol fini après réalisation des travaux et non pas au niveau du terrain naturel à prendre en compte pour l'application du point 3) des " règles particulières " de l'article V UB 10 précité.

4. Il résulte de qui vient d'être exposé que le plancher du parking souterrain prévu dans le cadre de la demande de permis modificatif est positionné en tous points à au moins 1 mètre sous le niveau du terrain naturel et que ledit parking constitue ainsi un parking semi-enterré au sens du point 3) des " règles particulières " susmentionnées. Il s'ensuit que le parking en cause permet au projet de bénéficier de la " tolérance supplémentaire " de 1,50 mètre prévue par le règlement du plan local d'urbanisme et que le bâtiment projeté peut, par conséquent, légalement présenter une hauteur maximale de 13,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Dès lors qu'il ressort des plans présentés avec la demande de permis de construire modificatif que l'immeuble en cause culminera à la cote de 46,89 mètres NGF au sommet de l'acrotère, soit à 13,49 mètres au-dessus du point le plus bas du terrain naturel, le projet modifié est conforme à la règle de hauteur maximale prescrite par le règlement du plan local d'urbanisme et l'arrêté du 18 septembre 2024 a donc régularisé le vice entachant le permis initial sur ce point.

5. En second lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment du plan de masse, des plans de coupe et de façades, ainsi que du plan du niveau R + 3, tels qu'annexés à l'arrêté du 18 septembre 2024, que la société pétitionnaire a modifié la configuration du dernier niveau de l'immeuble projeté pour y réaliser un attique présentant un retrait compris entre 3,20 mètres et 3,40 mètres par rapport aux façades des niveaux inférieurs du bâtiment. Si la société appelante soutient qu'un tel retrait n'aurait pas été prévu sur l'ensemble des façades de l'immeuble, mais seulement sur sa façade ouest orientée vers la rue Tour de l'Evêque, ses allégations à cet égard reposent à tort sur les seuls plans produits par la pétitionnaire lors du dépôt de sa demande de permis de construire modificatif, alors que le dossier de demande a été complété le 1er août 2024 pour remplacer ces plans initiaux par de nouveaux plans, portant la date du 31 juillet 2024, lesquels comportent un retrait du niveau R + 3 sur l'ensemble des façades. Le projet modifié respecte donc la règle relative au retrait du dernier niveau prescrite par l'article V UB 10 du règlement du plan local d'urbanisme et le permis modificatif accordé le 18 septembre 2024 a dès lors également régularisé le vice entachant l'autorisation initiale sur ce second point.

6. Il résulte de tout ce qui précède que la société L'Orangerie n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement du 8 novembre 2022, le tribunal administratif de Nîmes a rejeté sa demande tendant à l'annulation du permis de construire accordé par le maire de Nîmes le 23 juin 2021 et de la décision prise par cette même autorité le 14 octobre 2021.

Sur les frais liés au litige :

7. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de laisser à chacune des parties à l'instance la charge des frais exposés par elles et non compris dans les dépens. En conséquence, les conclusions présentées par la société appelante, la commune et la société intimée au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent être rejetées.

---

DE C I D E :

Article 1er : La requête de la société L'Orangerie est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Nîmes et par la société L'Egérie sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la société par actions simplifiée L'Orangerie, à la commune de Nîmes et à la société civile de construction vente L'Egérie.

Délibéré après l'audience du 19 décembre 2024, à laquelle siégeaient :

M. Chabert, président,

M. Teulière, président assesseur,

M. Jazon, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 31 décembre 2024.

Le rapporteur,

F. JazonLe président,

D. Chabert

La greffière,

N. Baali

La République mande et ordonne au préfet du Gard, 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 du présent arrêt.

2

N° 23TL00061

## Analyse

### ^ **Abstrats**

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