

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

N° 1900416

Mme X.

M. Denis Chabert
Président-rapporteur

M. Jean-Laurent Santoni
Rapporteur public

Audience du 17 octobre 2019
Lecture du 7 novembre 2019

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier

(1^{ère} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés le 28 janvier 2019 et le 19 avril 2019, Mme X., représentée par la SELARL Maillot Avocats Associés, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 34172 18 V0044 en date du 27 août 2018 par lequel le maire de Montpellier a délivré un permis de construire à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un établissement privé d'enseignement et 43 logements collectifs ainsi que la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Montpellier la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle justifie d'un intérêt à agir au regard de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme en sa qualité de propriétaire d'un immeuble situé en face du projet litigieux qui emporte une modification substantielle de son cadre de vie ainsi qu'une augmentation significative de la circulation ;

- le permis de construire a été délivré en violation de la réglementation en matière de division foncière au regard des articles L. 442-1 et R. 442-1 du code de l'urbanisme qui soumettent le projet à la réglementation des lotissements ;

- ce permis viole également le régime propre à la division primaire alors que le projet conduit à la création de trois parcelles distinctes et que le programme des travaux, qui comprend des démolitions, concerne l'ensemble de l'unité foncière ;

- les travaux réalisés sur le terrain conservé par le propriétaire sont contraires aux dispositions du a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme en ce qu'ils prévoient la démolition partielle de l'annexe de l'église à destination de logement ;
- la procédure au terme de laquelle a été délivré ce permis de construire est irrégulière en l'absence de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;
- le dossier de permis de construire est insuffisant à défaut de justifier de l'existence légale de l'église Sainte Jeanne d'Arc et de comporter les éléments permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ;
- le dossier de permis de construire présente des incohérences entre les différents plans et les modalités de calcul des surfaces ;
- les travaux ne pouvaient être légalement autorisés en raison de la non-conformité de l'église Sainte Jeanne d'Arc aux dispositions de l'article 13 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux espaces libres et plantations ;
- cette construction ne respecte pas non plus l'article 2U1-13 du même règlement ;
- le projet ne respecte pas l'article 12 du même règlement relatif au stationnement des deux roues ;
- en outre, la circonstance que deux associations différentes soient propriétaires des parcelles formant le terrain d'assiette du projet n'a pas pour conséquence de faire échapper le projet à la réglementation relative aux divisions foncières ;
- en raison de la nature des vices dont se trouve entaché le permis de construire attaqué, il ne pourra être fait application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 9 avril 2019 et le 21 mai 2019, la SCI Boulevard Ernest Renan MTP, représentée par AARPI Graphène Avocats, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit fait application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que soit mise à la charge de Mme X. une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le dossier de demande de permis de construire n'avait pas à démontrer l'existence légale de l'église Sainte Jeanne d'Arc dès lors que les travaux autorisés ne portent pas sur cette construction ;
- les moyens tirés du non-respect par l'église Sainte Jeanne d'Arc des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme sont inopérants ;
- aucun des autres moyens de la requête n'est fondé.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 12 avril 2019 et le 17 mai 2019, la commune de Montpellier, représentée par la SCP VPNG, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de Mme X. une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

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. Chabert,
- les conclusions de M. Santoni rapporteur public,
- et les observations de Me Y. ;, représentant Mme X. et de Me Z. ;, représentant la commune de Montpellier.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Boulevard Ernest Renan MTP a déposé le 23 février 2018 une demande de permis de construire pour la réalisation d'une école et d'un collectif de 43 logements sur un terrain situé 51 bis boulevard Ernest Renan à Montpellier. Par un arrêté n° PC 34172 18 V0044 en date du 27 août 2018, le maire de Montpellier a délivré le permis de construire sollicité. Par sa requête, Mme X. demande l'annulation de ce permis de construire et de la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation de la réglementation applicable aux divisions foncières :

2. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement 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 bâtis.* » L'article R. 442-1 du même code dispose que : « *Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; (...) e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ; f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ; (...) h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ; (...)* »

3. Les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

4. D'une part, il ressort des pièces du dossier, en particulier de la fiche complémentaire relative aux références cadastrales figurant dans la demande de permis de construire, que le terrain d'assiette est constitué de quatre parcelles cadastrées section CL numéros 69, 421, 423 et 718. S'il est vrai que la parcelle n°718 est issue d'une parcelle plus vaste, laquelle a été divisée le 7 février 2018 en trois parcelles distinctes nouvellement numérotées 716, 717 et 718, seule la parcelle n° 716 est destinée à être bâtie alors que la parcelle n°718, qui supporte l'église

Sainte Jeanne d'Arc déjà existante, n'est pas destinée à être bâtie et ne supporte aucune des constructions autorisées par le permis de construire litigieux. En effet, il ressort également des pièces du dossier que l'ensemble immobilier comprenant un établissement privé d'enseignement ainsi que 43 logements collectifs doit être édifié sur les parcelles numéros 421, 423 et 69, lesquelles appartiennent d'ailleurs à deux associations distinctes. Par ailleurs, la commune de Montpellier fait valoir en défense, sans être utilement contestée, que la mention de la parcelle n° 718 dans le dossier de demande de permis de construire s'explique par le projet de détachement d'une partie de la parcelle n°421 au profit de la parcelle n°718, appartenant à la même association, pour une contenance de 157 m² et dont la matérialisation figure au plan de masse du projet par le tracé de la nouvelle limite parcellaire proposée. Dans ces conditions, le permis de construire litigieux, qui prévoit la démolition des constructions édifiées sur les parcelles numéros 421, 423 et 69, à l'exception des bâtiments implantés sur la nouvelle limite parcellaire proposée, ainsi que la réalisation d'un ensemble immobilier sur les seules parcelles numéros 421, 423 et 69 n'avait pas à autoriser le détachement d'une partie de la parcelle n°421 vers la parcelle n°718 appartenant au même propriétaire et n'a pas été délivré en violation des articles L. 442-1 et R. 442-1 du code de l'urbanisme.

5. D'autre part, ainsi qu'il vient d'être exposé, la réalisation du projet prévoit un premier détachement de terrain de la parcelle n°421 d'une contenance de 157 m² en vue de son rattachement à la parcelle n°718 contiguë appartenant à la même association. Si la partie détachée supporte des bâtiments accolés à l'église Saint Jeanne d'Arc, ces bâtiments ne sont pas destinés à être démolis ainsi que le démontre le plan de masse du projet avec la nouvelle limite séparative proposée. Par ailleurs, l'autorisation d'urbanisme délivrée à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP n'autorise sur ce détachement aucune construction. Par suite, ce détachement ne peut être regardé comme une opération de lotissement soumise à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

6. Enfin, il ressort des pièces du dossier qu'est prévue la rétrocession à la métropole de Montpellier d'une surface de 52 m² de la parcelle n°69 dans sa partie Sud située en façade du boulevard Ernest Renan. Cette rétrocession, mentionnée à l'article 2 du permis de construire litigieux au titre des réserves techniques, est destinée à l'aménagement partiel de cette voie publique afin d'améliorer le confort des piétons entre la nouvelle opération et l'avenue Saint Maur ainsi que le stipule la convention de projet urbain partenarial conclu entre la société titulaire de l'autorisation d'urbanisme contestée et la métropole de Montpellier. Contrairement à ce que soutient Mme X., qui invoque la violation du régime propre à la « division primaire », le projet autorisé par le permis de construire litigieux ne conduit pas à la création de trois parcelles distinctes et n'a pas davantage pour effet d'autoriser la réalisation de constructions sur les parties de terrain qui sont détachées des parcelles existantes, soit pour rattachement à la parcelle n°718, soit pour rétrocession à la métropole de Montpellier. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des règles applicables en matière de division foncière doit être écarté.

En ce qui concerne l'absence de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme :

7. L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...) 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ; 4° Les projets de renouvellement urbain.* »

8. Le projet autorisé par le permis de construire litigieux comprend un ensemble immobilier abritant un établissement privé d'enseignement qui existait antérieurement ainsi que 43 logements collectifs dont 7 logements sociaux pour une surface de plancher totale de 3 169 m². Pour ce projet, la société titulaire de l'autorisation d'urbanisme contestée a conclu le 30 juillet 2018 avec la métropole de Montpellier une convention de projet urbain partenarial afin de participer financièrement à des aménagements induits par l'opération, à savoir la création d'un cheminement mode doux aux abords de l'opération, l'aménagement du parvis de l'église Sainte Jeanne d'Arc, l'aménagement partiel du boulevard Ernest Renan afin d'améliorer le confort des piétons entre la nouvelle opération et l'avenue Saint Maur et le renforcement du réseau d'adduction d'eau potable existant côté boulevard Ernest Renan. Ces aménagements, qui demeurent limités aux seuls abords immédiats de l'opération et dont le coût total s'élève à 755 700 euros, dont 50% sont pris en charge par la société, ne suffisent pas à faire regarder l'opération autorisée comme entrant dans le champ des projets de renouvellement urbain au sens et pour l'application du 3° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de l'absence de concertation préalablement à la délivrance du permis de construire en violation de ces dispositions ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne le caractère suffisant du dossier de demande de permis de construire :

9. L'article R. 431-7 du code de l'urbanisme dispose que : « *sont joints à la demande de permis de construire : a) un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; b) le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12* ». L'article R. 431-8 du même code définit le contenu de la notice relative au projet architectural, en imposant notamment à cette dernière de décrire « *l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants* », et l'article R. 431-10 du même code précise que ce projet comprend notamment des documents graphiques et photographiques permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, ne serait susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier auraient été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

10. D'une part, ainsi qu'il a été exposé au point 4 du présent jugement, les travaux autorisés par le permis de construire attaqué ne portent pas sur l'église Sainte Jeanne d'Arc implantée sur la parcelle n°718 et la circonstance que des démolitions partielles soient autorisées concernant des constructions adossées à cette église mais implantées sur la parcelle n°421 n'imposait pas, en tout état de cause, à la société pétitionnaire de justifier de l'existence légale de cette construction existante. Dans ces conditions, le dossier de demande de permis de construire ne peut être regardé comme étant insuffisant du seul fait de l'absence d'une telle justification. Si, dans ses dernières écritures, Mme X. souligne que n'est pas indiquée la hauteur de l'église Sainte Jeanne d'Arc, une telle circonstance, compte tenu de ce qui vient d'être exposé, ne caractérise pas une insuffisance du dossier de demande de permis de construire.

11. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet se situe dans un environnement bâti qui comporte à la fois des constructions individuelles et des immeubles collectifs. Alors que le plan de masse du projet a été réalisé en surimpression sur une vue aérienne montrant les constructions déjà existantes situées à proximité, le dossier de

demande de permis de construire comporte un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet depuis le boulevard Ernest Renan et depuis la rue des Colombes ainsi que son impact visuel. Le dossier de demande comporte également trois documents photographiques situant le terrain d'assiette dans l'environnement proche et plus éloigné. Compte tenu de ces éléments, le service instructeur a pu porter une appréciation sur la nature et l'importance du projet et son insertion dans l'environnement déjà bâti dans lequel il s'insère.

12. Enfin, contrairement à ce que soutient la requérante, le dossier de demande de permis de construire ne présente pas d'incohérence de nature à fausser l'appréciation du service instructeur. Sur ce point, il ressort clairement du plan côté PC27 joint à la demande de permis de construire, montrant l'emprise exacte des démolitions prévues, que le projet prévoit la démolition des constructions édifiées sur les parcelles numéros 421, 423 et 69 afin de réaliser l'ensemble immobilier projeté et la seule démolition d'une partie du bâtiment adossé à l'église Sainte Jeanne d'Arc sur l'emprise de la parcelle n° 421 n'a pas, ainsi qu'il vient d'être dit, faussé l'appréciation du service instructeur. De même, si Mme X. relève une discordance en ce qui concerne les modalités de calcul des surfaces mentionnées dans le formulaire de demande de permis de construire, la surface de plancher autorisée s'élève à 3 169 m² alors que la surface taxable, calculée de manière différente, est de 5 196 m². Dans ces conditions, l'autorité administrative a pu se prononcer sur la demande de permis de construire en toute connaissance de cause.

En ce qui concerne la conformité de l'église Sainte Jeanne d'Arc aux dispositions applicables du plan local d'urbanisme de Montpellier :

13. La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan local d'urbanisme régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

14. Le permis de construire délivré à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP ne prévoit pas de travaux de construction sur l'emprise de la parcelle n°718 sur laquelle est édifiée l'église Sainte Jeanne d'Arc. Dans ces conditions, alors même qu'est autorisée la démolition partielle d'une construction accolée à cette construction située sur la parcelle n° 421, Mme X. ne peut utilement se prévaloir du principe rappelé ci-dessus pour soutenir que le permis de construire ne pouvait être accordé alors que l'église Sainte Jeanne d'Arc ne respecterait pas certaines des règles du plan local d'urbanisme de Montpellier applicable à la zone 2U1. Par suite, les moyens tirés du non-respect par l'église Sainte Jeanne d'Arc des règles définies par le plan local d'urbanisme sont inopérants et ne peuvent qu'être écartés.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article 12 du règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone 2U1 :

15. En vertu des dispositions de l'article 12 du règlement du plan local d'urbanisme, applicable à la zone 2U1 dans laquelle se situe le terrain d'assiette des constructions autorisées, il est prévu pour les constructions à usage d'habitation « *Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos (...)* »

16. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit l'aménagement d'un espace sécurisé au premier niveau inférieur du projet d'une surface de 40 m². Alors que l'accès au

sous-sol se fait directement par une rampe débouchant sur le boulevard Ernest Renan, ce local destiné au stationnement sécurisé des vélos répond aux exigences de l'article 12 du règlement du plan local d'urbanisme et le moyen tiré du non-respect de ces dispositions doit être écarté.

17. Il résulte de tout ce qui précède que Mme X. n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté n° PC 34172 18 V0044 en date du 27 août 2018 par lequel le maire de Montpellier a délivré un permis de construire à la SCI Bd Ernest Renan MTP et de la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

18. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Montpellier, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, une somme quelconque au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme X. une somme de 1 000 euros à verser respectivement à la commune de Montpellier et à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP au titre des frais exposés et non compris dans les dépens en application des mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête présentée par Mme X. est rejetée.

Article 2 : Mme X. versera respectivement à la commune de Montpellier et à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP une somme de 1000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme X., à la commune de Montpellier et à la société civile immobilière Boulevard Ernest Renan MTP.

Délibéré après l'audience du 17 octobre 2019, à laquelle siégeaient :

M. Chabert, président,
Mme Pastor, premier conseiller,
Mme Lesimple, conseiller.

Lu en audience publique le 7 novembre 2019.

Le président-rapporteur,

D. Chabert

L'assesseur le plus ancien,

I. Pastor

Le greffier,

M. Chouart