



## Conseil d'État, 6ème - 1ère SSR, 01/10/2015, 374338, Publié au recueil Lebon

Conseil d'État - 6ème - 1ère SSR

Lecture du jeudi 01 octobre 2015

N° 374338  
ECLI:FR:XX:2015:374338.20151001  
Publié au recueil Lebon

Rapporteur  
M. Didier Ribes

Avocat(s)  
SCP ODENT, POULET ; SCP GARREAU, BAUER-VIOLAS, FESCHOTTE-  
DESBOIS

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la procédure suivante :

M. B...et Mme A...ont demandé au tribunal administratif de Toulouse d'annuler pour excès de pouvoir le permis de construire modificatif accordé par le maire de Toulouse le 25 septembre 2008 à la SCI Square de Jade et la décision du 19 janvier 2009 rejetant leur recours gracieux formé le 24 novembre 2008 contre ce permis. Par un jugement nos 0800567, 0901343 du 9 février 2012, le tribunal administratif de Toulouse a fait droit à leur demande.

Par un arrêt n° 12BX00864 du 31 octobre 2013, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté l'appel formé contre ce jugement du tribunal administratif de Toulouse par la commune de Toulouse.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 31 décembre 2013 et 31 mars 2014 au secrétariat du contentieux du Conseil d'État, la commune de Toulouse demande au Conseil d'État :

- 1°) d'annuler cet arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux ;
- 2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;
- 3°) de mettre à la charge de M. B...et de Mme A...la somme de 1 500 euros chacun 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, notamment son article L. 600-5 modifié par l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 ;  
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Didier Ribes, maître des requêtes,
- les conclusions de M. Xavier de Lesquen, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Garreau, Bauer-Violas, Feschotte-Desbois, avocat de la commune de Toulouse, et à la SCP Odent-Poulet, avocat de la SCI Square de Jade ;

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme : " 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 n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation. " ;

2. Considérant que lorsque les éléments d'un projet de construction ou d'aménagement auraient pu faire l'objet d'autorisations distinctes, le juge de l'excès de pouvoir peut prononcer l'annulation partielle de l'arrêté attaqué en raison de la divisibilité des éléments composant le projet litigieux ; que les

dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme lui permettent en outre de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme qui n'aurait pas cette caractéristique, dans le cas où l'illégalité affectant une partie identifiable d'un projet de construction ou d'aménagement est susceptible d'être régularisée par un permis modificatif ; qu'il en résulte que, si l'application de ces dispositions n'est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par ce vice soit matériellement détachable du reste de ce projet, elle n'est possible que si la régularisation porte sur des éléments du projet pouvant faire l'objet d'un permis modificatif ; qu'un tel permis ne peut être délivré que si, d'une part, les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés - sans que la partie intéressée ait à établir devant le juge l'absence d'achèvement de la construction ou que celui-ci soit tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens - 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 ; qu'à ce titre, la seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 27 septembre 2007, le maire de Toulouse a autorisé le transfert au profit de la SCI Square de Jade d'un permis de construire accordé le 25 août 2006 à la société Omnium Invest, en vue de construire trois bâtiments destinés à la création de soixante-dix logements ; qu'un permis de construire modificatif a été délivré à cette SCI par un arrêté du 25 septembre 2008 ; qu'à la demande de M. B...et de Mme A..., le tribunal administratif de Toulouse a, par un jugement du 9 février 2012, annulé le permis de construire modificatif ainsi que la décision du 19 janvier 2009 rejetant le recours gracieux formé contre ce permis en jugeant qu'il méconnaissait les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; que, par l'arrêt attaqué, la cour administrative d'appel de Bordeaux a confirmé ce jugement, après avoir estimé que l'illégalité affectant le permis de construire au regard des règles régissant la distance à la limite séparative ne pouvait pas être régularisée en application de l'article L. 600-5 du code de justice administrative ;

4. Considérant que, pour statuer ainsi, la cour a relevé que les balcons dépassaient en surplomb de 44 centimètres la bande de 17 mètres à l'intérieur de laquelle les bâtiments devaient être implantés en vertu de l'article 7 (UB1) du règlement du plan local d'urbanisme et que ce dépassement entraînait, selon le même article, l'application de la règle selon laquelle la distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives doit être égale à la hauteur de la construction ; qu'elle a déduit, compte tenu de ce que la hauteur des bâtiments était supérieure à cette distance, une méconnaissance des dispositions de l'article 7 (UB1) ; qu'elle a enfin relevé, pour juger que cette illégalité n'était pas régularisable, que compte tenu de leurs caractéristiques architecturales et de leur inclusion dans les immeubles, les balcons en constituaient des " éléments indissociables " et qu'il n'était pas allégué que les bâtiments ne seraient pas construits ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui a été dit au point 2 qu'en soumettant à de telles conditions l'application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, la cour a entaché son arrêt d'erreurs de droit ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, la commune de Toulouse est fondée à en demander l'annulation ;

6. Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par la commune de Toulouse et par la SCI Square de Jade au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

## DECIDE :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 31 octobre 2013 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Bordeaux.

Article 3 : Le surplus des conclusions du pourvoi de la commune de Toulouse est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par la SCI Square de Jade au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la commune de Toulouse, à M. B...et Mme A..., et à la SCI Square du Jade.

ECLI:FR:XX:2015:374338.20151001

## Analyse

### ▼ Abstrats

68-06-04 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. RÈGLES DE PROCÉDURE CONTENTIEUSE SPÉCIALES. POUVOIRS DU JUGE. - ANNULLATION PARTIELLE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME - 1) POSSIBILITÉ D'Y PROCÉDER LORSQUE LE PROJET CONCERNÉ AURAIT PU FAIRE L'OBJET D'AUTORISATIONS DISTINCTES - EXISTENCE EN RAISON DE LA DIVISIBILITÉ DES ÉLÉMENTS DU PROJET [RJ1] - 2) POSSIBILITÉ D'Y PROCÉDER EN CAS D'ILLÉGALITÉ SUSCEPTIBLE D'ÊTRE CORRIGÉE PAR L'OBTENTION D'UNE AUTORISATION MODIFICATIVE (ART. L. 600-5 DU CODE DE L'URBANISME) - A) EXISTENCE Y COMPRIS EN CAS D'INDIVISIBILITÉ DES ÉLÉMENTS DU PROJET [RJ1] - B) CONDITION TENANT AU CARACTÈRE RÉGULARISABLE DE L'ILLÉGALITÉ - I) PORTÉE - ABSENCE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX AUTORISÉS ET ABSENCE DE REMISE EN CAUSE DE LA CONCEPTION GÉNÉRALE DU PROJET INITIAL [RJ2] - II) CONDITION D'ABSENCE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX - OBLIGATION POUR LA PARTIE INTÉRESSÉE D'ÉTABLIR DEVANT LE JUGE L'ABSENCE D'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION OU POUR CELUI-CI DE PROCÉDER À UNE MESURE D'INSTRUCTION EN CE SENS - ABSENCE - III) CONDITION D'ABSENCE DE REMISE EN CAUSE DE LA CONCEPTION GÉNÉRALE DU PROJET - CIRCONSTANCE QUE LES MODIFICATIONS PORTENT SUR DES ÉLÉMENTS TELS QUE L'IMPLANTATION, LES DIMENSIONS OU L'APPARENCE DU PROJET - CIRCONSTANCE NE FAISANT PAS OBSTACLE, PAR ELLE-MÊME, À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS MODIFICATIF [RJ3].

### ▼ Résumé

68-06-04 1) Lorsque les éléments d'un projet de construction ou d'aménagement auraient pu faire l'objet d'autorisations distinctes, le juge de l'excès de pouvoir peut prononcer l'annulation partielle de l'autorisation d'urbanisme en raison de la divisibilité des éléments composant le projet litigieux.,,2) a) En dehors de cette hypothèse, les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme permettent au juge de

l'excès de pouvoir de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où l'illégalité affecte une partie identifiable du projet et peut être régularisée par un permis modificatif. L'application de ces dispositions n'est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par le vice soit matériellement détachable du reste du projet.,,b) i) La régularisation ne peut légalement faire l'objet d'un permis modificatif 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.,,ii) Le juge peut mettre en oeuvre les pouvoirs qu'il tient de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sans que la partie intéressée ait à établir devant lui l'absence d'achèvement de la construction et sans être tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens.,,iii) La seule circonstance que les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif.

#### ▼ Renvois jurisprudentiels

[RJ1] Cf. CE, 1er mars 2013, M. et Mme Fritot et autres, n° 350306, p. 20.,[RJ2] Cf. CE, Section, 26 juillet 1982, Le Roy, n° 23604, p. 316.,[RJ3] Ab. Jur., quant à l'implantation du projet, CE, 4 octobre 2013, M. Andrieu et Mme Perrée, n° 358401, T. pp. 807-885.