

N° 417175 - Mme B... et M. T...

N° 417198 - Mme B... et M. C...

10^e chambre et 9^e chambres réunies

Séance du 15 avril 2019

Lecture du 24 avril 2019

CONCLUSIONS

Mme Anne ILJIC, rapporteure publique

Sous les numéros qui viennent d'être appelés, Mme B... et M. T... d'une part, et Mme B... et M. C..., d'autre part, vous demandent l'annulation du jugement n°s 14001478, 14001481, 1505253, 1505254, 1505720, 1600290, 1600451, 1600455 du 10 novembre 2017 par lequel le tribunal administratif de Versailles a rejeté les recours qu'ils avaient formés contre le permis de démolir partiellement une maison et de construire un immeuble collectif de 35 logements délivré à la société Interconstruction par le maire de Poissy (Yvelines) le 14 novembre 2013, ainsi que des permis modificatifs accordés à cette même société les 12 juin et 18 novembre 2015.

Nous allons vous proposer de faire partiellement droit à leurs pourvois, que vous pourrez joindre. Le jugement attaqué encourt en effet la censure en tant qu'il a statué sur les demandes des intéressés dirigées contre le permis initial, délivré à la pétitionnaire le 14 novembre 2013 (demandes enregistrées sous les n°s 1400478 et 1400481).

Comme le soutiennent les requérants, le TA a en effet entaché son jugement d'erreurs de droit dans le maniement du dispositif de cristallisation prévu à l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme alors applicable, qui permettait au juge saisi d'un recours contre un permis de construire ou de démolir de fixer, à la demande d'une des parties, une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués. Ce dispositif a été abrogé à la faveur de l'introduction dans le CJA d'un mécanisme de cristallisation de portée plus générale (article R. 611-7-1 de ce code), avant qu'un nouveau mécanisme de cristallisation spécifique soit recréé en 2018 à l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, le président de la 3^e chambre du TA de Versailles a fait usage, à la demande de la société pétitionnaire, de la faculté ouverte par les dispositions de l'ancien article R. 600-4 dans le cadre des deux recours dont il était saisi contre l'arrêté du 14 novembre 2013 délivrant le permis initial. Par ordonnance du 19 décembre 2014, les parties ont été informées qu'elles ne pourraient plus soulever de moyen nouveau à compter du 30 janvier 2015. Il a fait jouer cette ordonnance aux points 9 et 29 du jugement attaqué pour écarter comme irrecevables, car soulevés postérieurement à cette date, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article UA 11 du règlement du PLU relatif à l'insertion du projet dans son environnement et du caractère sommaire de la notice du permis initial quant au caractère esthétique des constructions.

En cassation, Mme B... et M. C... soutiennent sous le n° 417198 que le TA aurait commis une erreur de droit et dénaturé leurs écritures en leur opposant une telle irrecevabilité alors qu'ils avaient soulevé ces moyens avant la date butoir fixée par l'ordonnance de cristallisation, ce qui est parfaitement exact (voir en particulier le mémoire produit par les intéressés le 29 octobre 2014 sous le n° 1400478). Le moyen est donc fondé.

Quant à Mme B... et M. T..., ils font valoir sous le n° 417175 que le TA aurait commis à leur égard une autre erreur de droit en leur opposant l'ordonnance de cristallisation du 19 décembre 2014, alors que cette dernière avait cessé de produire ses effets à la suite de la cassation avec renvoi prononcée par le Conseil d'Etat dans l'instance n°14001481. La 2^e chambre jugeant seule a en effet annulé, par une décision n° 395054 du 8 juin 2016, l'ordonnance par laquelle le président de la 3^e chambre du TA de Versailles avait rejeté comme irrecevable pour défaut d'intérêt pour agir le recours de Mme B... de M. C... sans les avoir préalablement invités à le régulariser, avant de lui renvoyer l'affaire. Or, ainsi que vous l'avez jugé par un avis contentieux du 13 février dernier, rendu au sujet de l'article R. 611-7-1 du CJA mais dont la solution est parfaitement transposable à l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, le pouvoir de cristallisation reconnu au président de la formation de jugement est limité à l'instance pendante devant la juridiction à laquelle il appartient, et l'ordonnance de cristallisation perd son objet et cesse de produire ses effets avec la clôture de l'instruction dans le cadre de cette instance (Avis, 13 février 2019, *Sté Active Immobilier et EURL Donimmo*, n° 425568, à mentionner au T. sur ce point, à nos conclusions). Les requérants ont raison de soutenir que le TA a entaché son arrêt d'erreur de droit en estimant que l'ordonnance de cristallisation du 19 décembre 2014 continuait à produire ses effets après réouverture de l'instruction dans le cadre de la reprise de l'instance après cassation et renvoi par le Conseil d'Etat.

Si vous nous suivez, il nous semble que vous ne devrez prononcer que la cassation partielle du jugement attaqué, en tant qu'il a statué sur les demandes enregistrées sous les n°s 14001478 et n°14001481, aucune ordonnance de cristallisation n'ayant été prise ni opposée par le TA, contrairement à ce qui est soutenu, dans le cadre des six autres requêtes qu'il a jointes pour statuer par un jugement unique, dirigées cette fois contre les permis modificatifs délivrés à la société Interconstruction.

Avant de régler l'affaire au fond dans cette mesure, une première cassation étant déjà intervenue dans l'une des affaires comme nous vous l'avons dit, vous devrez répondre aux moyens dirigés contre les parties du jugement statuant sur les autres demandes dont le TA était saisi en première instance. Sont uniquement concernés certains des moyens soulevés dans le pourvoi n° 417198. Aucun ne nous paraît fondé.

Comme nous vous l'indiquions à l'instant, il ressort d'abord des énonciations du jugement attaqué que, contrairement à ce qui est soutenu, les premiers juges n'ont pas opposé l'ordonnance de cristallisation du 19 décembre 2014 dans les instances dirigées contre les permis modificatifs.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UA11 du règlement du PLU, ils n'ont par ailleurs pas dénaturé les pièces du dossier ni commis d'erreur de droit en retenant

que le projet s'insérerait de manière harmonieuse dans un environnement déjà caractérisé par la présence d'habitations collectives, après avoir relevé que les constructions avoisinantes étaient de taille et de hauteur importantes et ne présentaient pas de caractère remarquable ou homogène en dépit de la proximité de la Collégiale de Poissy.

Le jugement est ensuite argué d'erreur de droit à avoir jugé que l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme n'imposait pas de préciser dans le dossier de demande de permis de construire que le projet était situé en co-visibilité avec un monument historique, mais les premiers juges ont en tout état de cause relevé que la notice jointe au permis modificatif du 18 novembre 2015 précisait bien que la Collégiale était située à proximité du projet et que son clocher était visible depuis celui-ci, surtout en hiver. Et c'est sans erreur de droit ni de fait qu'ils ont pu estimer que la notice architecturale jointe au dossier de ce permis modificatif n'était pas insuffisante.

Est enfin soulevé un moyen tiré de ce que le TA aurait jugé à tort que l'avis de l'ABF du 9 juillet 2015, délivré préalablement au permis modificatif du 18 novembre 2015, avait purgé l'irrégularité de l'avis qu'il avait délivré le 19 juin 2013 préalablement à la délivrance du permis initial. Ils estiment qu'en égard à sa teneur, cet avis du 9 juillet 2015 ne pouvait tenir lieu de l'accord et de l'accord exprès sur le projet requis par les articles R. 425-1 et R. 425-18 du code de l'urbanisme relatifs respectivement aux projets de construction situés dans le périmètre de sites inscrits ou classés au titre des monuments historiques et aux projets de démolition de bâtiments situés dans des sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement.

Les requérants se prévalent de votre décision *Ville de Paris c/ S...* (16 mars 2015, n° 380498, T. p. 762-915, concl. R. Decout-Paolini), qui rappelle que lorsque la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit est nécessaire à une opération de construction et que le permis porte à la fois sur la démolition et la construction, le permis ne peut être mis en œuvre qu'après accord exprès de l'ABF. Cette décision précise aussi que cet accord doit être regardé comme relatif à l'ensemble du projet lorsque les documents joints à la demande de permis présentent de manière complète les deux volets de l'opération. Or, il ressort des pièces du dossier soumis aux juges de fond que tel était bien le cas en l'espèce, l'ABF s'étant bien prononcé sur le volet démolition de l'opération en indiquant que seule la façade du bâtiment ancien avait vocation à être conservée.

Il n'y a par ailleurs aucune contradiction entre le fait que l'ABF ait donné au projet un avis favorable et qu'il ait assorti cet avis d'une prescription quant à la couleur du trompe l'œil végétal : cela signifie simplement que l'avis favorable a été rendu sous réserve du respect de cette prescription.

Nous avons d'autant moins de doutes à vous proposer d'écarter le moyen tiré de l'erreur commise par le TA en ne relevant pas le défaut d'accord de l'ABF que l'avis du 9 juillet 2015 produit devant ce dernier cite les articles R. 421-5 et R. 421-18 du code de l'urbanisme avant de donner un avis favorable au projet.

Nous vous invitons en définitive à annuler le jugement attaqué en tant seulement qu'il a statué sur les demandes n°s 1400478 et 1400481 dirigées contre le permis initial, et à rejeter

le surplus des conclusions du pourvoi présenté Mme B... et M. C... sous le n° 417198. Le pourvoi présenté sous le n° 417175 par Mme D... et M. T... nous paraît en effet, au regard des moyens soulevés, ne tendre à l'annulation du jugement attaqué qu'en tant qu'il a statué sur leur demande tendant à l'annulation du permis initial.

*

Il est temps d'en venir au règlement au fond de l'affaire dans la mesure de la cassation prononcée (instances n°s 14001478 et n°14001481). Les très nombreux moyens soulevés en première instance contre le permis initial par Mme B... et M. T..., d'une part, et par Mme B... et M. C..., d'autre part, se rejoignent heureusement largement.

Vous pourrez commencer par écarter les moyens dirigés contre le permis initial en ce qui concerne les points qui n'ont pas été modifiés par les permis modificatifs délivrés les 12 juin et 18 novembre 2015.

D'abord, contrairement à ce qui est soutenu, les constructions autorisées n'excèdent pas la hauteur maximale de 18 mètres imposée par le 1) de l'article UA 10 du règlement du PLU, et la circonstance que le projet soit situé en covisibilité de la Collégiale de Poissy, qui n'est de toute façon pas à proximité immédiate, n'imposait pas de retenir une hauteur inférieure.

Le moyen tiré de la méconnaissance, faute d'espaces verts suffisants, de l'article UA9 de ce règlement, qui prévoit que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%, doit pour sa part être écarté dès lors que l'emprise du projet litigieux sur son terrain d'assiette est inférieure à ce seuil (669,10 m² sur un terrain de 1198 m²).

Les requérants se prévalent enfin de ce que le projet méconnaîtrait les règles relatives à la pente des toitures. Mais il ressort des termes mêmes de l'article UA 11 que si cet article impose de couvrir les constructions principales et leurs annexes par des toitures en pente, ce n'est qu'à titre indicatif qu'il mentionne une inclinaison de 35° à 45°¹. Le moyen tiré de ce la toiture des constructions litigieuses serait constituée de pentes inégales et inférieures à cette inclinaison doit donc être écarté.

Les autres moyens soulevés à l'encontre des permis initiaux portent tous sur des points régularisés par les permis modificatifs. Il nous semble que tel est le cas y compris des deux moyens que le TA avait à tort jugés irrecevables en vertu de l'ordonnance de cristallisation du 19 décembre 2014, même s'il est vrai que les premiers juges avaient estimé devoir rattacher celui tiré de la mauvaise insertion de la construction dans son environnement naturel et urbain aux points sur lesquels aucune modification n'avait été opérée par les permis ultérieurs.

Nous sommes d'avis que vous pourrez écarter l'ensemble de ces moyens comme inopérants en vertu de votre jurisprudence selon laquelle lorsqu'un permis de construire a été

¹ « Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes seront couvertes par des toitures en pente. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels de préférence à deux pentes comprises entre 35° et 45° ». ».

délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises, de sorte que les moyens soulevés à l'encontre du permis initial sur les points ainsi régularisés doivent être écartés comme inopérants (voyez 2 février 2004, *SCI La Fontaine de Villiers*, n° 238315, T. p. 914, concl. M. Guyomar ; 8 décembre 1995, *Association de défense des riverains de Central Park*, n° 122319, T. p. 1098, concl. C. Chantepy ; 9 décembre 1994, *Sarl Séri*, n° 116447, T. p. 1261, concl. R. Abraham). Cette façon de faire ne nous paraît pas avoir été remise en cause par votre récente décision *Commune de Cogolin* (Section, 15 février 2019, n° 410384, à publier au rec., concl. L. Dutheillet de Lamothe, chronique C. Beauvils et C. Malverti à l'AJDA 2019 p. 752) dans des configurations telles que celle du présent litige.

Par cette décision, vous avez notamment jugé qu'il appartient au juge d'appel saisi d'un jugement annulant partiellement un permis de construire alors qu'est intervenue, à la suite de ce jugement, une mesure de régularisation en application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, de se prononcer, dans un premier temps, sur la légalité du permis initial tel qu'attaqué devant le tribunal administratif. Vous avez précisé que s'il estime qu'aucun des moyens dirigés contre ce permis n'est fondé, le juge d'appel doit annuler le jugement, rejeter la demande d'annulation du permis, et s'il est saisi de conclusions en ce sens, statuer aussi sur la légalité de la mesure de régularisation. A inverse, s'il estime fondés un ou plusieurs des moyens dirigés contre le permis initial mais que les vices affectant cet acte ne sont pas régularisables, le juge d'appel doit annuler le jugement en tant qu'il ne prononce qu'une annulation partielle du permis, annuler ce permis dans son ensemble et annuler la mesure de régularisation par voie de conséquence, cette dernière ne pouvant, eu égard aux vices affectant le permis initial, avoir pour effet de le régulariser. Enfin, dans le cas intermédiaire dans lequel le juge d'appel estime que le permis initial est affecté de vices régularisables, il statue sur sa légalité en prenant en compte les mesures prises pour les régulariser, en se prononçant sur leur légalité si elle est contestée, et s'il juge que le permis modifié est régularisé, il rejette les conclusions dirigées contre la mesure de régularisation. Dans le cas contraire, il peut à son tour faire usage de l'article L. 600-5 ou de l'article L. 600-5-1 pour permettre sa régularisation.

Ce mode d'emploi repose sur la volonté de permettre au pétitionnaire et à l'auteur du permis de construire de ne pas renoncer à leur projet initial, sans perdre le bénéfice du permis de régularisation délivré sous l'impulsion d'une décision juridictionnelle. Dans le cas dans lequel aucun des moyens dirigés contre le permis initial n'est retenu comme fondé par le juge d'appel et que ce dernier écarte ensuite les moyens dirigés contre le permis de régularisation, le pétitionnaire peut ainsi choisir de mettre en œuvre son projet initial ou son projet modifié.

Alors que la veine de jurisprudence dans laquelle s'inscrit la décision *SCI La Fontaine de Villiers*, qui est antérieure à la création de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, repose sur l'idée que le permis modificatif s'incorpore au permis initial, de sorte que le pétitionnaire doit être regardé comme ayant renoncé à son projet initial au profit de son projet modifié, votre décision *Commune de Cogolin* admet au contraire, dans le souci d'accélérer le contentieux et

donc la réalisation des projets, que projet initial et projet modifié puissent cheminer en parallèle. A cet égard, elle se situe dans le sillage de votre décision *Commune de Saint-Martin-de-Vinoux* (9 avril 2014, n° 338363, T. pp. 827-828-912-913-914, concl. C. Legras), qui avait jugé, certes sous l'empire d'une rédaction de l'article L. 600-5 qui subordonnait la délivrance d'un permis modificatif à une annulation partielle devenue définitive du permis initial, qu'un permis modificatif délivré à seule fin de tirer les conséquences d'un jugement frappé d'appel ne saurait avoir pour effet de régulariser les illégalités affectant le permis litigieux et de rendre inopérants les moyens tirés de ces illégalités.

Reste que la solution que vous avez adoptée dans l'affaire *Commune de Cogolin* nous paraît cantonnée au cas dans lequel un permis de régularisation est délivré à la suite d'une intervention du juge. Dans cette mesure, la jurisprudence *SCI La Fontaine de Villiers* est dépassée du fait des conséquences que vous avez tirées des possibilités désormais offertes au juge en termes de régularisation. Mais pour le reste, c'est-à-dire lorsque le permis modificatif a été délivré à la demande spontanée du pétitionnaire, avant l'intervention d'un quelconque signal de la part du juge, le projet initial doit être regardé comme définitivement abandonné au profit du projet modifié, de sorte que la solution consistant à écarter les moyens dirigés contre le permis initial comme inopérants sur les points régularisés par le permis modificatif reste valable.

Telle est bien la configuration de l'espèce puisque comme nous vous l'avons dit, le TA a joint pour statuer par un même jugement huit demandes dirigées pour deux d'entre elles contre le permis initial délivré le 14 novembre 2013 et pour les six autres contre les permis modificatifs délivrés les 12 juin et 18 novembre 2015.

Si vous nous suivez, vous écarterez comme inopérants les moyens dirigés contre le permis initial en ce qui concerne les points modifiés par ces permis ultérieurs. Sont concernés les moyens relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'insertion du projet dans son environnement, au caractère incomplet du dossier de demande de permis de construire, au remplacement des arbres abattus et à l'avis de l'ABF.

Et vous pourrez donc rejeter les demandes de Mme D... et M. T... et de Mme B... et M. C... tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis initial daté du 14 novembre 2013, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir soulevée en défense par la société Interconstruction, tirées de leur défaut d'intérêt pour agir.

PMCNC :

- à la cassation partielle du jugement attaqué en tant qu'il a rejeté les demandes des requérants enregistrées sous les n°s 14001478 et n°14001481, et au rejet du surplus des conclusions du pourvoi n° 417198 ;
- réglant l'affaire au fond dans cette mesure, au rejet de ces demandes ;
- à ce qu'une somme de 1500 euros à verser à la société Interconstruction soit mise à la charge des requérants sous chacun des deux numéros au titre des frais de procédure, et au rejet des conclusions présentées à ce titre par ces derniers.