

Contestation d'un permis de construire : rappels concernant l'intérêt à agir des associations et les dérogations aux règles du coefficient d'occupation des sols

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 13LY01727 – 04 février 2014 – C+ [↗](#)

Requête jointe : 13LY01752

INDEX

Mots-clés

PLU, POS, Coefficient d'occupation des sols, Associations, Intérêt à agir

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ Un permis de construire a été délivré tacitement par le maire d'Huez en Oisans au requérant, le 2 octobre 2010, pour la réhabilitation de la partie supérieure d'un ensemble immobilier dénommé « l'Igloo » comportant la création d'une toiture à deux pans, sur le fondement de l'article R.424-13 du Code de l'urbanisme. Le projet a été contesté d'abord par un recours gracieux suivi d'une décision expresse de rejet, puis devant le tribunal administratif de Grenoble, par le syndicat des copropriétaires d'un immeuble voisin de la construction et par l'un des habitants de cette copropriété. Par un jugement du 29 avril 2013, le Tribunal administratif de Grenoble a prononcé l'annulation du permis de construire tacite, sur le fondement de la méconnaissance des articles UB 10 et UB 14 du règlement du Plan Local d'Occupation des Sols (POS). Le bénéficiaire de ce permis ainsi que la commune ont donc relevé appel de ce jugement.

² Dans un premier temps, la Commune d'Huez en Oisans oppose à l'action contentieuse du syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin et de l'un de ses habitants une fin de non-recevoir tirée de l'application des dispositions de l'article L600-1-2 du Code de l'Urbanisme : la Cour rappelle que ces dispositions, qui limitent l'intérêt à agir des associations, ne s'appliquent qu'aux seuls recours formés à l'encontre des permis de construire délivrés après leur entrée en vigueur, le 19 août 2013. En l'espèce, l'arrêté de permis de construire tacite qui est en cause est intervenu le 2 octobre 2010 soit très antérieurement à l'entrée en vigueur de ces dispositions le 19 août 2013.

³ Par ailleurs, l'article L123-1 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de déroger au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture ou encore en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs. La Cour précise que lorsqu'il est permis au PLU de déroger aux règles du COS, un COS dérogatoire doit être prévu : pour la Cour, la possibilité que ce COS dérogatoire résulte uniquement des autres limitations du PLU est regardée comme étant illégale.

⁴ La Cour considère enfin que lorsqu'une seule règle dérogatoire exceptionnelle à un PLU est censurée, la légalité des règles générales du règlement du PLU n'en est pas affectée. Il convient alors de continuer à appliquer les dispositions du PLU, hormis la règle

dérogatoire, et non pas les dispositions du PLU antérieur. C'est une exception à l'application de la jurisprudence CE, N° 297227 et 297229 à 297236, Commune de Courbevoie, 7 février 2008, A.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6169](https://doi.org/10.35562/alyoda.6169)

¹ C'est dans la suite de l'annulation, par jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 3 décembre 2009, d'un permis de construire du 21 avril 2006 destiné à la réhabilitation, sur le territoire de la Commune d'Huez en Oisans, dans le Département de l'Isère, Route du Coulet, de l'ensemble immobilier dénommé « L'Igloo », avec création d'une toiture à deux pans, c'est donc dans la suite de cette annulation que M. A. avait déposé, le 2 juillet 2010, pour le même projet, une nouvelle demande de permis de construire supprimant les débordements de toiture.

² Cet ensemble immobilier construit sur une forte pente constituée de trois parcelles (AD 607, 608 et 609), entre la Rue du Coulet au Sud, et, au Nord, en contre-haut, le mur de soutènement du parking de la copropriété « Les Olympiades », comprend au rez-de-chaussée côté rue des commerces et une discothèque sur l'arrière de ce niveau, au niveau R+1 un pub anglais et au niveau R+2 cinq logements.

³ A l'Est et à l'Ouest se trouvent deux autres copropriétés, « Le Floride » côté Ouest et « Le Chat Perché » côté Est.

⁴ Le projet de réalisation sur l'immeuble « L'Igloo » d'une nouvelle toiture à deux pans était présenté, dans la notice descriptive de la demande de permis de construire, comme une opération d'amélioration architecturale, en raison du caractère inesthétique de la toiture à une seule pente, opération permettant par ailleurs, du fait de l'augmentation du volume sous la toiture de l'édifice, d'un grand logement au niveau R+2 du bâtiment, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) nouvelle créée s'établissant à 257 m².

⁵ Ce projet, qui avait fait l'objet, en raison du dépassement des délais d'instruction de la demande, d'un permis de construire tacite en date du 2 octobre 2010, certifié le 8 novembre 2010 par le Maire d'Huez en Oisans sur le fondement de l'article R424-13 du Code de l'Urbanisme, ce projet a donc été contesté, d'abord par un recours gracieux suivi d'une décision expresse de rejet, puis devant le Tribunal Administratif de Grenoble, par le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Les Olympiades - représenté par son syndic en exercice la société Agence Giverdon Immobilier - et par M. G., habitant de cette copropriété.

⁶ Par jugement n° 1101269 du 29 avril 2013, les magistrats de la 2^{ème} chambre de ce Tribunal ont, après avoir écarté les fins de non-recevoir qui étaient opposées par M.A., annulé le permis de construire tacite délivré le 2 octobre 2010 par le Maire d'Huez en

Oisans à M.A. ; annulation prononcée sur un double fondement, celui, en premier lieu, tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 10 du règlement du Plan Local d'Occupation des Sols (POS) de la Commune lequel impose, pour les bâtiments dont la longueur est supérieure à 20 mètres, un sens du faîtage principal parallèle à celui de la plus grande des façades - alors que le faîtage principal du projet, orienté Nord-Sud, est perpendiculaire à la façade Sud qui, selon les premiers juges, est la plus grande des façades de l'édifice - le second fondement de l'annulation prononcée en première instance étant tirée de l'illégalité, qui était invoquée par la voie de l'exception, des dispositions de l'article de l'article UB 15-1 du règlement du POS de la Commune d'Huez en Oisans, ces dispositions ne fixant, en contradiction avec les dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme - dans sa rédaction antérieure à la loi n° 02000-1208 du 13 décembre 2000 applicable aux POS approuvés avant son entrée en vigueur - aucune norme de construction de nature à fixer un plafond aux dépassements de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qu'elles autorisent en zone UB où le COS est fixé à 0,6 alors que l'opération projetée aboutit à l'application d'un COS de 0,7, la SHON totale de l'immeuble s'établissant à 1340,45 m² pour un terrain de 1897 m².

⁷ Le bénéficiaire du permis de construire et l'autorité d'urbanisme l'ayant délivré relèvent donc appel de ce jugement par deux requêtes distinctes.

⁸ La Commune d'Huez en Oisans oppose à l'action contentieuse du Syndicat des Copropriétaires de la copropriété « Les Olympiades » et de M. G. une fin de non-recevoir tirée de l'application des dispositions de l'article L.600-1-2 du Code de l'Urbanisme, dispositions nouvelles issues de l'Ordonnance n° 02013-638 du 18 juillet 2013 entrée en vigueur un mois après sa publication au Journal Officiel de la République Française (JORF), soit le 19 août 2013, et dispositions aux termes desquelles :

⁹ *« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. ».*

¹⁰ Comme nous le disions dans nos conclusions prononcées lors de l'audience du 26 novembre 2013 dans l'affaire 13 LY 1065 Commune de Valloire - qui a donné lieu à votre arrêt du 17 décembre 2013 - ces dispositions de l'article L.600-1-2 du Code de l'Urbanisme, qui

affectent le droit même de former un recours pour excès de pouvoir, semblent devoir s'appliquer aux seuls recours formés après leur entrée en vigueur (voyez sur ce point Conseil d'Etat n° 0313386 du 11 juillet 2008 Association des Amis des Paysans Bourganiauds) alors qu'ici l'arrêté de permis de construire tacite qui est en cause est intervenu le 2 octobre 2010 soit très antérieurement à l'entrée en vigueur de ces dispositions le 19 août 2013.

¹¹ La fin de non-recevoir opposée par la Commune d'Huez apparaît en conséquence fondée sur des dispositions qui ne sont pas applicables au litige soumis au Tribunal Administratif de Grenoble et aujourd'hui à la Cour.

¹² Dans l'hypothèse de l'application de ces dispositions, il y aurait probablement eu lieu de s'interroger sur l'application de la nouvelle définition de l'intérêt à agir établie par ces dispositions s'agissant ici de la réhabilitation d'un immeuble déjà existant et faisant l'objet d'une modification de sa toiture...

¹³ Quoiqu'il en soit nous ne trouvons pas dans une telle hypothèse.

¹⁴ Sur le fond de cette affaire, le premier motif d'annulation retenu, celui tiré de la méconnaissance de l'article UB 10 du règlement du POS, pose la question - dont il est débattu par les parties - de la façade la plus longue, à partir de laquelle doit être apprécié l'orientation du faîtage principal.

¹⁵ Toutes les façades du bâtiment existant doivent, à l'évidence, être prises en compte s'agissant d'un bâtiment déjà existant et malgré l'objet limité du permis de construire.

¹⁶ La façade Sud qui a été retenue par les premiers juges comme étant la façade la plus longue semble devoir effectivement, comme le soutiennent la Commune et M.A., céder cette qualification à la façade Ouest de l'Immeuble « L'Igloo », car en effet, l'escalier accolé, au Sud, dans le prolongement de cette façade Ouest, en constitue un élément indissociable, qui doit être ajouté à l'ensemble des faces constitutives de cette façade, quand bien même elles ne se situent pas sur le même plan en raison de l'architecture du bâtiment, lesquelles représentent une projection d'une longueur de 32, 60 m ou 32, 70 m, supérieure à celle de 30, 50 m de la façade Sud. Or, le faîtage principal du projet étant orienté Nord - Sud, il se trouve bien dans une situation de parallélisme par rapport à cette façade Ouest de plus grande longueur, ce qui ne méconnaît pas les dispositions de l'article UB 10 du règlement du POS.

¹⁷ Ainsi, le premier motif d'annulation retenu par les premiers juges nous paraît devoir être infirmé.

18

Le second motif d'annulation retenu par les premiers juges, résulte donc, selon les premiers juges, de la non-conformité des dispositions de l'article UB 15-1 du règlement du POS de la Commune d'Huez en Oisans aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, la possibilité de déroger au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) prévue par ces dispositions en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture ou encore en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs, cette possibilité devant, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, prévoir « des normes de constructions » et fixer en particulier, directement ou indirectement, un plafond aux dépassement de COS autorisés : voyez sur ce point Conseil d'Etat n° 86736 du 2 décembre 1991 Epoux S.c./ Ville de Paris ou encore Conseil d'Etat n° 110578 du 30 janvier 1991 Commune de Moulins.

19

Dans notre affaire, l'article UB 15-1 du règlement du POS permet de déroger au COS de 0,6 applicable en zone UB « *dans le cas de transformation de toitures terrasses, « papillon », à un pan, ou à deux pans à très faible pente (inférieure à 20%), en toitures à deux pans (...)* », ce qui est bien le cas du projet de M.A., l'article UB 15-1 renvoyant alors à l'application des dispositions des articles UB 3 à UB 13 pour apprécier le COS autorisé dans ce cas de figure.

20

Ces dispositions auxquelles il est renvoyé, qui recouvrent les règles de prospect et de hauteur des constructions autorisées, et ne suffisent donc pas, à elles seules, à limiter la densité de ces constructions, ne permettent pas de regarder l'article UB 15-1 comme ayant fixé des « *normes de construction* » au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme permettant la fixation d'un ou plusieurs plafonds aux dépassements de COS autorisés : voyez par exemple Conseil d'Etat n° 135156 du 5 juillet 1995 Ville de Rennes.

21

En réalité, l'absence de toute référence, dans l'article UB 15-1 du règlement du POS de la Commune d'Huez en Oisans, à la superficie du terrain concerné ou de la construction envisagée ne permet pas de limiter la dérogation prévue au COS applicable en zone UB, ce qui est effectivement illégal.

22

Aussi, seul le COS de 0,6 étant ici applicable en raison de l'illégalité de la dérogation prévue, le COS de 0,7 résultant de l'opération projetée apparaît non conforme au règlement du POS, sans qu'il y ait lieu ici de s'inscrire, comme le souhaiterait M.A., dans la cadre de la jurisprudence Commune de Courbevoie (Conseil d'Etat n° 297227 du 7 février 2008), puisqu'ici l'illégalité de l'exception prévue implique seulement de revenir à l'application de la règle générale prévue par le même règlement du POS, ce règlement étant seulement amputé de l'exception illégale, le retour au document d'urbanisme antérieur n'étant d'aucune utilité.

23

Ainsi, le second motif d'annulation retenu en première instance nous paraît, contrairement au premier, devoir être confirmé, entraînant de ce fait la confirmation du jugement du 29 avril 2013 du Tribunal Administratif de Grenoble, l'illégalité du permis de construire tacite du 2 octobre 2010 restant acquise sur ce seul fondement.

24

Par ces motifs, nous concluons au rejet, dans toutes leurs conclusions, des deux requêtes d'appel présentées par M.A. et par la Commune d'Huez en Oisans contre le jugement n° 1101269 du 29 avril 2013 du Tribunal Administratif de Grenoble et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérants une somme globale de 1500 euros qui sera versée au Syndicats des Copropriétaires de l'Immeuble Les Olympiades et à M. G. au titre des conclusions présentées par les intimés sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative, M.A., qui était partie en première instance, contestant en vain la somme mise à sa charge à ce même titre par les premiers juges.