

Permis de construire : l'état initial de la végétation du terrain d'assiette doit être pris en compte

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

Lire les commentaires de :

Hugo Devillers

Le principe de non-rétroactivité et les autorisations d'urbanisme

DÉCISIONS DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 13LY01548 – 27 février 2014 – C+ [↗](#)

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 13LY01506 – Commune de Montagny – 27 février 2014 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, Projet architectural, Non-rétroactivité des actes administratifs

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public Note universitaire

Résumé

¹ Les requérants ont sollicité la délivrance d'un permis de construire en vue de la construction de deux maisons jumelées, obtenu le 8 octobre 2007, et ont fait abattre la plupart des arbres présents sur le terrain d'assiette du permis de construire. Par un jugement du 9 juin 2010, le Tribunal administratif a annulé le permis de construire délivré le 8 octobre 2007 par le maire de la Commune de Montagny en se fondant sur l'insuffisance du volet paysager de la demande de permis effectuée et sur la méconnaissance de l'article R431-8 du code de l'urbanisme complété par les dispositions du règlement du PLU de la commune qui imposaient de remplacer les plantations supprimées par des plantations au moins équivalentes.

² Les requérants ont ensuite présenté une nouvelle demande de permis de construire sur le terrain en cause qui se présente désormais comme très peu arboré. Par un nouveau jugement du 28 mars 2013, le Tribunal administratif a annulé le nouvel arrêté en date du 23 décembre 2010 par lequel le maire de la Commune de Montagny leur a délivré un permis de construire, les juges estimant que, les abattages d'arbres ayant été effectués en vue de la réalisation du projet de construction en litige, la demande devait décrire la végétation située sur le terrain dans son état initial, précédant ces abattages.

³ La Cour rappelle ainsi que, pour délivrer un permis de construire, le maire doit tenir compte de la végétation du terrain d'assiette de la construction non pas à la date du dépôt de la demande de permis de construire, mais à la date de dépôt du précédent permis afin d'apprécier quelles sont les plantations maintenues ou supprimées. Le critère à prendre en compte pour cette appréciation doit porter sur l'objet des travaux effectués antérieurement au permis ; l'intérêt étant de savoir s'ils ont, ou non, été entrepris en vue de la réalisation du projet de construction.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6161](https://doi.org/10.35562/alyoda.6161)

¹ M. X., qui demeure au n° 160 Rue de la Grosse Roche à Montagny, dans le Département du Rhône, a donc obtenu du Tribunal Administratif de Lyon l'annulation de l'arrêté de permis de construire délivré le 28 décembre 2010 par le Maire de Montagny à M. et Mme J. pour la construction, sur une parcelle de terrain de 750 m² située Rue de la Grosse Roche et cadastrée AZ 14, de deux maison individuelles jumelées totalisant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 306 m².

² Il faut ici noter que M. et Mme J. avait déjà obtenu du maire de Montagny, par décision du 8 octobre 2007, un permis de construire qui avait été annulé par jugement n° 00801575 du Tribunal Administratif de Lyon du 9 juin 2010.

³ Le jugement n° 1103809 du 28 mars 2013 rendu par les magistrats de la 2^{ème} chambre du Tribunal Administratif de Lyon sur le permis de construire du 28 décembre 2010 s'est fondé, d'une part, sur les dispositions du Code de l'Urbanisme réglant le contenu du projet architectural (R.431-8 et R.431-9), notamment en ce qui concerne la prise en compte de la végétation existante avant la réalisation du projet et la situation de cette végétation après la réalisation du projet, d'autre part, sur les dispositions de l'article UA 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montagny, lesquelles prescrivent le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations au moins équivalentes.

⁴ Sur ces fondements réglementaires, les premiers juges ont d'abord relevé que le permis de construire antérieur du 8 octobre 2007 avait notamment été censuré en raison de l'incomplétude du dossier quant à la végétation existante et qu'en conséquence la Commune de Montagny ne pouvait l'ignorer au moment de l'instruction de la nouvelle demande de permis de construire et se fonder seulement sur l'état du terrain existant à la date de la nouvelle demande de permis de construire.

⁵ Elle le pouvait d'autant moins selon les premiers juges que M. X., auteur du recours en annulation, justifiait devant eux, photographies à l'appui, de l'existence à la date de la délivrance du premier permis de construire du 8 octobre 2007, de nombreuses espèces (1 cèdre de l'Himalaya de 10 mètres de haut, 1 érable, 1 noyer de 7 mètres de haut, 1 cognassier du japon, 2 pins, des arbres fruitiers, 2 lilas, 3 lauriers sauce, 1 viburnum opulus, 1 eleagnus, 2 althéas, plusieurs thuyas, 1 figuier) ... nombreuses espèces dont ne faisait nullement

état ni la notice du projet architectural, ni le plan de masse de l'opération, et alors qu'il n'était nullement démontré que les 40 plants prévus pour compenser la végétation disparue constitueraient un remplacement par des plantations « *au moins équivalentes* » au sens de l'article UA 13 du règlement du PLU.

6 Par deux requêtes distinctes, la Commune de Montagny et M. et Mme J. relèvent appel de ce jugement de première instance.

7 La Commune de Montagny ne conteste nullement l'arrachage, par les pétitionnaires, dans la suite de la délivrance du premier permis de construire du 8 octobre 2007, de la végétation existante, et estime qu'elle devait se borner à examiner la situation du terrain à la date de la seconde demande de permis de construire, sur le fondement du principe de la non rétroactivité des actes administratifs et de la jurisprudence Société du Journal de l'Aurore Conseil d'Etat 25 juin 1948 que nous nous plaisons à rappeler, même si, comme nous allons le voir, elle apparaît ici d'aucune utilité pour la solution du litige.

8 Les époux J. suivent à peu près le même raisonnement en invoquant, plus catégoriquement, une erreur de droit qu'auraient commise les premiers juges en sanctionnant le fait que le permis de construire du 28 décembre 2010 tienne compte de l'état de la végétation existante sur le terrain à la date du permis de construire du 8 octobre 2007.

9 Pour les pétitionnaires, la coupe et l'abattage des arbres n'étant soumis à aucune autorisation préalable, ils pouvaient procéder à cette opération préalablement au dépôt de la seconde demande de permis de construire.

10 Il est à noter que la jurisprudence de la Cour de Marseille qui est citée (n° 03MA02037 Association des Amis de la Napoule et autres) ne confirme nullement ce raisonnement ; il s'agissait dans cette affaire de déterminer la quantité d'arbres à replanter en application de l'article UA 13 du règlement du POS de la Commune de Mandelieu la Napoule, article que la Cour de Marseille a finalement considéré comme respecté.

11 Les pétitionnaires considèrent enfin que les premiers juges auraient dû faire application des dispositions de l'article L600-5 du Code de l'Urbanisme et ne prononcer qu'une annulation partielle du permis de construire qui leur avait été délivré, l'irrégularité relevée pouvant être levée par la délivrance d'un permis de construire modificatif.

12 La Cour ne pourra assurément pas suivre ces raisonnements.

13 Le contexte de l'affaire qui lui est aujourd'hui soumise pourrait être regardé comme frauduleux.

14 Dans ses écrits de première instance, et particulièrement dans sa note en délibéré devant le Tribunal, M. X. évoquait la volonté de M. et Mme J. de contourner le jugement du 9 juin 2010 et les exigences de

l'article UA 13 du règlement du PLU. Et dans ses écrits d'appel, spécialement dans le dossier de la requête de la Commune de Montagny, M. X. parle des manœuvres ayant été de nature à induire l'administration en erreur.

15 Alors que M. X. avait déjà contesté le permis de construire initial du 8 octobre 2007 au regard de la végétation existante sur le terrain, M. et Mme J. et la Commune de Montagny ne pouvaient ignorer que procéder à la coupe et à l'abattage de ces arbres revenait à s'affranchir des dispositions réglementaires du PLU préalablement au dépôt de la seconde demande de permis, M. X. ayant pris le soin de procéder à un recensement précis avec des photographies des nombreux arbres existants sur le terrain antérieurement à la délivrance du permis de construire du 23 décembre 2010.

16 Ce contexte frauduleux est assez tentant pour l'analyse juridique du litige et la jurisprudence ne fait pas défaut en la matière : sur ce point vous pourrez vous reporter à plusieurs décisions du Conseil d'Etat, n° 129391 du 23 juillet 1993, ou encore n° 04469 du 3 février 1978 ou encore n° 122112 du 25 janvier 1993.

17 Mais relever une fraude alors qu'elle n'a jamais été vraiment invoquée en première instance et que les premiers juges ne l'ont pas explicitement relevée pourrait constituer, vis-à-vis du juge de cassation, une opération juridiquement risquée...

18 Sans aller jusqu'à cette qualification, il nous semble que la Cour pourrait opter en faveur d'une autre approche jurisprudentielle, plus consensuelle et plus aisément applicable par les juridictions de première instance, approche jurisprudentielle concernant les modifications apportées aux terrains, antérieurement aux demandes de permis de construire en vue de « faciliter » la réalisation d'un projet de construction, approche visant essentiellement la question du repérage du niveau réel du sol naturel pour calculer la hauteur de la construction et apprécier ainsi le respect de la règle de hauteur : voyez sur ce point Conseil d'Etat n° 120067 du 26 février 1992 ou encore Conseil d'Etat n° 195651 du 27 octobre 2000 SCI Vista Amena.

19 Car le Conseil d'Etat estime en effet que le remaniement d'un terrain « en vue de permettre » la réalisation d'un projet litigieux, constitue une adaptation illégale à la norme réglementaire.

20 Ce qui vaut pour le niveau du terrain naturel nous paraît pouvoir être repris pour l'ensemble des caractéristiques physiques d'un terrain, caractéristiques préexistantes à la demande de permis de construire et en lien avec une norme réglementaire applicable à une telle demande.

21 Ainsi, les modifications ou aménagements apportés aux caractéristiques naturelles d'un terrain en vue de son adaptation aux normes d'urbanisme applicables et dans le but de permettre l'autorisation d'une construction constitueraient une illégalité entraînant la censure de l'autorisation de construire, sans nécessité d'avoir recours à la démonstration, toujours plus délicate, d'une fraude.

22 Dans notre cas d'espèce, il apparaît assez clairement évident que l'abattage, non contesté, de la végétation dont M. X. avait dressé précisément la liste avait bien pour objectif, eu égard notamment à la surface limitée de la parcelle de terrain (750 m²) et à l'obligation réglementaire de procéder à des replantations « *au moins équivalentes* », de permettre la réalisation de la construction en cause.

23 L'invocation du principe selon lequel la légalité d'une décision s'apprécie à la date à laquelle elle est édictée reste ici sans effet justement pour faire échec au contexte particulier dans lequel s'inscrit la demande de permis de construire, qu'il s'agisse du remaniement du terrain naturel ayant précédé la demande de permis en vue de permettre la réalisation de la construction, ou bien qu'il s'agisse du contexte de fraude que nous avons également évoqué, sans le retenir au cas d'espèce.

24 En conséquence, l'appréciation, sur ce fondement, de la légalité du permis de construire du 23 décembre 2010, n'a pas pour effet, contrairement à ce que soutient la Commune, de conférer à ce permis de construire un effet rétroactif mais de prendre en compte la situation du terrain naturel avant le remaniement ayant eu pour effet de permettre la réalisation de la construction.

25 Dans le même objectif, la circonstance que M. et Mme J. pouvaient procéder, sans autorisation, à l'abattage de ces arbres, reste sans effet sur le caractère frauduleux que revêt cet abattage au regard de la demande de permis de construire et des contraintes des dispositions de l'article UA 13 du règlement du PLU.

26 Enfin, le remaniement du terrain naturel qui a été réalisé ne peut évidemment être imputé qu'à l'endroit de M. et Mme J., qui sont personnellement à l'origine des abattages en cause.

27 Cette situation de remaniement étant clairement établie, les dispositions des articles R431-8 et R431-9 du Code de l'Urbanisme apparaissent bien méconnues et il n'est pas justifié que, conformément aux dispositions de l'article UA 13 du règlement du PLU la liste d'arbres dressée par M. X. ait été compensée par des plantations « *au moins équivalentes* ».

28 En outre, l'annulation partielle qui est demandée ne paraît pas pouvoir être retenue en raison de l'incertitude qui pèse sur la possibilité de replanter sur la surface non bâtie restante de 430 m² des plantations « au moins équivalentes » à celles, nombreuses et importantes, qui ont été supprimées.

29 Il faudra donc aussi confirmer, selon cette analyse, l'annulation totale qui a été prononcée en première instance.

30 **Par ces motifs, nous concluons** au rejet, dans toutes leurs conclusions, des deux requêtes d'appel qui vous sont présentées par la Commune de Montagny et par M. et Mme J., et à ce que soit mise à la charge de la Commune une somme de 1500 euros qui sera versée à M. X. au titre des conclusions que ce dernier a présentées dans cette seule affaire sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative.

Note universitaire

Le principe de non-rétroactivité et les autorisations d'urbanisme

Hugo Devillers

Doctorant contractuel à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Autres ressources du même auteur



DOI : [10.35562/alyoda.6162](https://doi.org/10.35562/alyoda.6162)

¹ *Le projet architectural d'une demande de permis de construire prévu aux articles [R. 431-8](#) et [R. 431-9](#) du Code de l'urbanisme doit préciser l'état initial du terrain et, notamment, les plantations qui y figurent. Par état initial, il faut comprendre la situation qui existe avant toute modification de la part des pétitionnaires et non celle qui prévaut au moment de la demande de permis. Cette obligation n'est pas contraire au principe de non-rétroactivité des actes administratifs.*

² L'idée selon laquelle le droit de l'urbanisme ne s'intéresserait qu'à la pierre et au béton est répandue chez ceux qui, parmi les juristes, accordent une importance excessive à l'étymologie des mots. L'arrêt commenté montre que la protection du végétal, dans un souci tant environnemental qu'esthétique, fait l'objet de l'attention renforcée du droit de l'urbanisme contemporain, et constitue ainsi l'une de ses exigences propres.

³ Le 8 octobre 2007, la commune de Montagny a accordé aux époux B. un permis de construire dans une zone classée UA13 par le plan local d'urbanisme, ce qui impose de ne pas supprimer les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations équivalentes. Ceux-ci abattent alors les arbres qui se trouvent sur la parcelle. Par la suite, le permis est annulé par le tribunal administratif de Lyon, par un jugement du 9 juin 2010, en raison de l'insuffisance du volet paysager de la demande. Les époux B. sollicitent alors l'attribution d'un second permis, sur la même parcelle. Conformément aux articles [R. 431-8](#) et suivants du Code de l'urbanisme qui prescrivent au pétitionnaire de préciser, dans le projet architectural, quel est l'état initial du terrain, ils indiquent que la parcelle est très peu arborée, ce qui est exact au moment où ils font la demande puisqu'ils y ont supprimé quasiment toute la végétation. Contesté par M. A., ce permis est à nouveau annulé par le tribunal administratif de Lyon qui affirme que la situation du terrain à prendre en compte dans la demande du permis est celle qui existe avant toute transformation ; les époux B. devaient donc décrire les plantations qui s'y trouvaient avant l'abattage des arbres.

4 La commune de Montagny interjette appel. Elle considère que le jugement du tribunal est contraire au principe de non-rétroactivité des actes administratifs en ce qu'il a estimé que le deuxième permis de construire devait prendre en compte la végétation, telle qu'elle existait avant l'attribution du premier.

5 M. A. au contraire estime que le principe de non-rétroactivité n'est pas en jeu ici, et qu'il était nécessaire, pour respecter les dispositions sus-évoquées du Code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme de la commune, de prendre en compte la situation préalable à la demande du premier permis de construire, étant donné que le second avait précisément pour objet de le régulariser.

6 Dès lors, que faut-il entendre par « *état initial du terrain* » ?

7 Les magistrats lyonnais indiquent ici que l'application des dispositions précitées du Code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme nécessite que le projet architectural décrive l'état du terrain d'assiette dans son « *état existant avant tous travaux effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de cette demande* » et que par ailleurs, une telle solution ne met pas en cause le principe de non-rétroactivité des actes administratifs.

8 Ainsi, non seulement la description de la parcelle préalablement à toute modification n'est pas contraire à la non-rétroactivité (I-), mais, plus encore, cette prise en compte est obligatoire pour donner un effet utile aux exigences du droit de l'urbanisme (II-).

I- La non remise en cause du principe de non-rétroactivité des actes administratifs par la prise en compte d'éléments disparus au moment de l'édiction de l'acte

9 Auteur du permis de construire annulé par le tribunal administratif de Lyon le 28 mars 2013, la commune de Montagny invoque à l'appui de son appel la violation du principe de non-rétroactivité des actes administratifs. La cour administrative d'appel de Lyon estime que ce principe n'est ici pas en cause (considérant 4). Pour comprendre ce qui motive sa position, il faut dans un premier temps rappeler la teneur des règles ici en présence.

10 Les articles R. 431-8 et suivants du Code de l'urbanisme imposent au pétitionnaire de préciser l'état initial du terrain objet du permis de construire et d'indiquer quels sont ses projets d'aménagement et de transformation de la végétation et des plantations. De plus, l'article UA 13 du plan local d'urbanisme de la commune de Montagny l'oblige à remplacer les végétations le cas échéant supprimées par des plantations équivalentes. Ainsi l'application de ces règles suppose-t-elle de s'entendre préalablement sur l'idée d'*état initial du terrain*.

¹¹ Dans le cas d'espèce, la définition de cette notion constitue l'enjeu principal car au départ, c'est-à-dire avant même que les époux B. ne déposent leur première demande de permis, le terrain était recouvert d'arbres, de haies et autres plantes (considérant 6). Après l'attribution du premier permis - qui se verra par la suite annuler -, les époux B. ont supprimé quasiment toute la végétation de leur terrain.

¹² Dès lors, si l'on considère que, par état initial du terrain il faut entendre la situation telle qu'elle se présente au moment de la demande du permis de construire litigieux, indépendamment de l'historique de la parcelle, des modifications qu'elle a subies et, notamment, des abattages d'arbres effectués, le respect de l'article UA 13 du plan local d'urbanisme n'implique nullement de remplacer les végétations existantes par des plantations équivalentes ; et pour cause : il n'y a, peu ou prou, plus de végétation du tout ! Telle est la thèse développée par le maire de Montagny. Selon lui, la description du terrain doit porter sur la situation existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, même si des transformations ont déjà eu lieu précédemment. La production d'une description du terrain avant toute transformation, et donc, en l'espèce, au moment où les propriétaires faisaient leur première demande d'autorisation de construire, constituerait alors selon lui, une violation du principe de non-rétroactivité des actes administratifs.

¹³ C'est précisément cette interprétation que rejettent le tribunal administratif, M. A. et *in fine* la cour administrative d'appel de Lyon. Les magistrats indiquent que la situation qui doit être prise en compte pour l'application des articles sus-évoqués du Code de l'urbanisme ainsi que du plan local d'urbanisme est « *l'état initial, précédant les abattages* » (considérant 4). Par conséquent, et dès lors qu'*initialement* - c'est-à-dire avant toute intervention des pétitionnaires -, des arbres et une végétation fournie recouvraient le terrain, le respect des dispositions du code de l'urbanisme ainsi que de l'article UA 13 du plan local d'urbanisme impose aux époux B. de préciser quelle était la nature des plantations avant les abattages, et de les remplacer par des plantations équivalentes, ce qui n'a pas été prévu.

¹⁴ Plus encore, la Cour rappelle ici le champ d'application du principe de non-rétroactivité des actes administratifs : ce dernier n'interdit pas de prendre en compte des éléments qui existaient dans le passé mais qui ont disparu au moment où la demande d'autorisation est présentée à l'administration.

¹⁵ Traditionnellement, ce principe interdit qu'un acte administratif dispose pour le passé. Solennellement consacré dans l'arrêt *Société du Journal l'Aurore* (C.E., ass., 25 juin 1948, *Gaz. Pal.*, 1948, 2, p. 7, concl. Letourneur ; S. 1948, 3, p. 69, concl. Letourneur ; D. 1948, p.

437, note M. Waline ; *JCP* 1948, II, n° 4427, note Mestre), il induit que les actes administratifs ne puissent ni produire des effets à une date antérieure à celle de leur entrée en vigueur, ni remettre en cause une situation en cours créée antérieurement. En d'autres termes, ce sont les « *situations juridiques définitivement constituées* » qui sont visées par la jurisprudence (pour un exemple récent employant cette expression, v. C.E., 16 juin 2008, Fédération des syndicats dentaires libéraux, n° 296578, Rec. 2016 ; Genevois (B), *Les principes généraux du droit, Répertoire de contentieux administratif*, Dalloz, 2014, n° 0799 ss.).

16

Or, il ne s'agit pas de non-rétroactivité dans l'arrêt commenté car les effets juridiques du permis de construire ne commencent pas avant son entrée en vigueur. Comme le rappellent M. A. ainsi que la cour (considérant 4), le permis ne vaut que pour l'avenir. Il est vrai que les éléments à prendre en compte pour accorder l'autorisation sont révolus et que la végétation doit être décrite avant même l'intervention du pétitionnaire. Toutefois, ceci n'a rien à voir avec le principe de non-rétroactivité tel qu'il est envisagé dans la jurisprudence. En matière contentieuse, le conseil d'État a jugé que l'application d'une loi aux demandes formées avant son entrée en vigueur mais jugées après cette dernière ne viole pas le principe de non-rétroactivité (C.E., 11 juill. 2008, Association des amis des paysages bourganiauds, n° 313386, Rec. T. 845 ; AJDA 2008. 2025, concl. A.). Ainsi, si le principe régit l'édiction des normes juridiques nouvelles, il s'avère indifférent à la place qu'occupent dans le temps les demandes formées par les pétitionnaires ou requérants – demandes qui peuvent, par ailleurs, être à l'origine de la création de la norme en question. Indifférent à ces demandes, le juge chargé d'appliquer le principe de non-rétroactivité l'est *a fortiori* aux éléments de fait qui y sont contenus et en sont le support. C'est donc très logiquement qu'il admet que l'administration puisse fonder sur des circonstances passées les solutions qui s'appliqueront dans l'avenir (C.E., sect. 19 juin 1959, *Villard*, Rec. 373, concl. Braibant). Par ailleurs, la conception qu'adopte ici le juge du champ d'application du principe de non-rétroactivité des actes administratifs vient au soutien des exigences propres au droit de l'urbanisme.

II- Le souci du juge de conférer un effet utile aux règles d'urbanisme

17

Intéressant en tant qu'il manie un principe commun du droit administratif général, cet arrêt l'est aussi du point de vue des exigences propres au droit de l'urbanisme qui sont ici sauvegardées.

18

D'abord, la solution adoptée par le juge vise à conférer un effet utile aux dispositions du Code de l'urbanisme et au plan local d'urbanisme de la commune de Montagny. Si la cour administrative d'appel de

Lyon avait jugé différemment, les articles R. 431-8 et R. 431-9 du Code de l'urbanisme auraient été privés de tout effet. Ces dispositions imposent que le projet architectural décrive l'état initial du terrain et la manière dont le pétitionnaire entend l'aménager, l'insérer, le planter *etc.* Elle visent à permettre le contrôle de la qualité et de la précision du projet du propriétaire en la matière (v. sur l'importance de cette description, C.E., 14 oct. 2013, A. C. et autres, n° 358401 (considérant 4) ; C.A.A. Douai, 13 août 2012, Commune de Friville-Escarcabotin, n° 11DA01185. La description peut être succincte si la modestie du projet rend ces précisions peu utiles, v. C.A.A. Lyon, 12 août 2014, M. D., n° 13LY01174). Or, dans cette perspective, il n'y a guère d'intérêt à décrire une parcelle sur laquelle les végétaux qui s'y trouvaient ont fait l'objet d'un abattage massif.

¹⁹ L'article UA 13 du plan local d'urbanisme de la commune de Montagny est plus exigeant encore et impose que « *les plantations existantes [soient] maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes* ». Ici, l'on conçoit aisément que cette disposition perdrait tout son intérêt si, par plantations existantes, l'on entendait les plantations situées sur la parcelle au moment de la demande du permis, sans tenir compte des modifications déjà effectuées par les propriétaires du terrain.

²⁰ Ainsi, non seulement l'interprétation du tribunal administratif de Lyon est conforme au principe de non-rétroactivité, mais est obligatoire pour répondre aux exigences propres au droit de l'urbanisme.

²¹ Plus encore, il nous semble que cet arrêt illustre le caractère réaliste et pragmatique du droit de l'urbanisme. La formulation du considérant 4 est intéressante à ce titre : « *pour l'application de ces dispositions, la demande de permis de construire doit faire apparaître le terrain d'assiette dans son état existant avant tous travaux effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de cette demande* ». Ainsi, là où les pétitionnaires et la commune requérante raisonnent en termes d'acte et de décision – selon eux, la situation à prendre en compte est celle du terrain au moment de l'instruction de la demande de l'*acte* contesté –, le juge administratif raisonne en terme d'opération, ou plus précisément de « *projet* ».

²² Dès lors que la description du terrain doit se faire avant le commencement de toute opération, il faut en déduire que c'est le projet dans sa globalité qui doit, selon la cour administrative d'appel de Lyon, faire l'objet du contrôle et de l'autorisation de la commune. Le droit de l'urbanisme donne ici à voir son caractère profondément réaliste en s'attachant à saisir un ensemble cohérent de faits aux dépens d'un raisonnement centré sur les actes administratifs. Ce faisant, le droit de l'urbanisme s'attache avant tout au respect des exigences dont il est le porteur. Le juge est invité non pas à raisonner

en termes d'actes formels, mais à rendre des décisions qui protègent les exigences, pour ne pas dire les valeurs, du droit de l'urbanisme. Ici, les articles cités du Code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme ont pour ambition de contrôler la destruction et la transformation de la végétation sur certaines parcelles. Ainsi les exigences dépassent-elles fort heureusement le simple agencement des constructions dans l'espace ; la protection de la verdure fait pleinement partie des visées d'un droit qui porte décidément assez mal son nom.