Conseil d'État, 12 octobre 2026, n° 505543

Conseil d'État | 10ème et 9ème chambres réunies | 12 octobre 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 opérations d aménagement

#2 présente instance

Chronologie de l'affaire

Tribunal administratif - Besançon
2ème chambre
20/10/2023
N° 2300104

Cour administrative d'appel - Nancy
3ème chambre - formation à 3
30/04/2025
N° 23NC03795

Conseil d'État
10ème et 9ème chambres réunies
12/10/2026
N° 505543

Exposé des faits

Vu la procédure suivante :

M. B... P..., Mme J... P... et Mme W... P... ont demandé au tribunal administratif de Besançon d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 25 juillet 2022 par lequel le maire des Rousses (Jura) a délivré à la société à responsabilité limitée (SARL) Foncière Chantin un permis de construire un ensemble immobilier de 43 logements. Par un jugement nos 2300104-2300105 du 20 octobre 2023, le tribunal administratif de Besançon a rejeté leur demande.

Par un arrêt n° 23NC03795 du 30 avril 2025, la cour administrative d'appel de Nancy a, sur appel de M. P... et autres, annulé ce jugement ainsi que l'arrêté du 25 juillet 2022.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire enregistrés les 26 juin et 25 septembre 2025, au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Foncière Chantin demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) de mettre à la charge solidaire des consorts P... la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la cour administrative d'appel de Nancy a entaché son arrêt :

- d'erreur de droit, d'erreur de qualification juridique des faits et de dénaturation des pièces du dossier en jugeant fondé le moyen tiré de ce que le projet méconnaissait les conditions d'aménagement définies par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme et de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Chez les Guyots » faute de « schéma global cohérent de la zone » ;

- d'insuffisance de motivation, d'erreur de droit et de dénaturation des pièces du dossier en jugeant que le vice ainsi retenu n'était pas régularisable en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, eu égard au caractère hypothétique de sa régularisation.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 juin 2026, les consorts P... concluent au rejet du pourvoi et à ce que la somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la société Foncière Chantin au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ils soutiennent que les moyens soulevés par la société requérante ne sont pas fondés.

Le pourvoi a été communiqué à la commune des Rousses qui n'a pas produit de mémoire.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Emmanuel Weicheldinger, maître des requêtes en service extraordinaire,

- les conclusions de Mme Charline Nicolas, rapporteure publique ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société foncière Chantin, à la SCP Gaschignard, Loiseau, Massignon, avocat des consorts P... ;

Considérant ce qui suit :

Motifs

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 25 juillet 2022, le maire des Rousses (Jura) a délivré à la société Foncière Chantin un permis de construire un ensemble immobilier de 43 logements. La société Foncière Chantin se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 30 avril 2025 par lequel la cour administrative de Nancy a annulé le jugement du tribunal administratif de Besançon du 20 octobre 2023 rejetant la demande des consorts P... tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis de construire, ainsi que l'arrêté du 25 juillet 2022.

2. Aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (...) ».

3. Il résulte de ces dispositions que le plan local d'urbanisme (PLU) peut prévoir que les autorisations de construction au sein d'une zone à urbaniser seront délivrées, dans les conditions qu'il précise, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une telle opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du PLU en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée.

opérations d aménagement

4. Le règlement du PLU de la commune des Rousses énonce que la zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future, l'objectif étant de « réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation » et qu'elle comprend : « des secteurs à vocation principale d'habitat, liés à la réalisation d'opérations d'ensemble comprenant une mixité sociale et une typologie de bâti différencié. L'aménagement de ces espaces devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante :/ (...) un secteur lAUc « chez les Guyots » en limite Sud du village (...) ». L'article 1 AU2 de ce règlement dispose que : « En zone lAUa, lAUb et lAUc, les constructions ne pourront se réaliser que dans le cadre d'Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Chaque secteur pourra faire l'objet d'opérations en plusieurs phases dont les conditions sont définies et la cohérence assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Selon l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur dit « Chez les Guyots » : « Modalités d'urbanisation / Les zones Est et Ouest séparées par la route royale pourront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes. / Chacun de ces 2 sous-secteurs pourra être urbanisé dans le cadre d'Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Le secteur ouest pourra faire l'objet d'opérations en plusieurs phases mais sur la base d'un schéma global cohérent de la zone ».

5. Il résulte de ce qui a été dit au point 3 que dès lors que le règlement du PLU renvoie à l'OAP et que celle-ci prévoit expressément, s'agissant de la zone ouest du secteur 1AUc « chez les Guyots », la possibilité que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée en plusieurs phases, la référence faite par cette OAP à un « schéma global cohérent de la zone » ne saurait être interprétée comme imposant une urbanisation d'un seul tenant, ni comme impliquant la production ou l'obligation de respecter un éventuel document, lequel n'est pas défini par le plan local d'urbanisme, mais seulement comme imposant de ne pas compromettre un aménagement ultérieur des autres parcelles

de la zone. Par suite, en jugeant que les conditions d'aménagement définies par l'OAP et le règlement du PLU étaient méconnues par le projet au motif que le dossier de demande de permis de construire, qui comportait pourtant un plan démontrant la compatibilité du projet avec les dispositions de l'OAP relatives aux voies et accès, ne permettait pas d'établir l'existence d'un schéma global cohérent de la zone, la cour administrative d'appel a entaché son arrêt d'erreur de droit.

présente instance

6. Il résulte de ce qui précède que la société Foncière Chantin est fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur l'autre moyen de son pourvoi. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge solidaire des consorts P... la somme de 3 000 euros à verser à la société Foncière Chantin, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la société Foncière Chantin qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance.

Dispositif

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 30 avril 2025 est annulé.

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

Article 3 : Les consorts P... verseront solidairement à la société Foncière Chantin la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions des consorts P... tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société à responsabilité limitée Foncière Chantin et à M. B... P..., premier dénommé des défendeurs.

Copie en sera adressée à la commune des Rousses.

Délibéré à l'issue de la séance du 18 septembre 2026 où siégeaient : M. Pierre Collin, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Bertrand Dacosta, Mme Anne Egerszegi, présidents de chambre ; M. Olivier Yeznikian, Mme Rozen Noguellou, M. Nicolas Polge, M. Didier Ribes, conseillers d'Etat, M. Stéphane Eustache, maître des requêtes et M. Emmanuel Weicheldinger, maître des requêtes en service extraordinaire-rapporteur.

Rendu le 12 octobre 2026.

Le président :

Signé : M. Pierre Collin

Le rapporteur :

Signé : M. Emmanuel Weicheldinger

La secrétaire :

Signé : Mme Magali Méaulle

mande et ordonne au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Pour le secrétaire du contentieux, par délégation :

Composition de la juridiction

Président

- M. Pierre Collin

Rapporteur

- M. Emmanuel Weicheldinger