Conseil d'État, 13 février 2026, n° 501671

Conseil d'État | 10ème et 9ème chambres réunies | 13 février 2026

Chronologie de l’affaire

Tribunal administratif - Marseille
4ème Chambre
17/12/2024
N° 2204657

Conseil d'État
10ème et 9ème chambres réunies
13/02/2026
N° 501671

Vu la procédure suivante :

M. C... E... et Mme D... E... ont demandé au tribunal administratif de Marseille d’annuler l’arrêté du 13 décembre 2021 par lequel le maire de Gréasque (Bouches-du-Rhône) a accordé à M. B... A... un permis de construire pour une maison individuelle avec terrasse et garage. Par un jugement n° 2204657 du 17 décembre 2024, le tribunal administratif a rejeté leur demande.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 18 février et 19 mai 2025 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, M. et Mme E... demandent au Conseil d’Etat :

1°) d’annuler ce jugement ;

2°) réglant l’affaire au fond, de faire droit à leur demande de première instance ;

3°) de mettre à la charge de M. A... et de la commune de Gréasque la somme de 3 000 euros 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 ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Bruno Delsol, conseiller d'Etat,

- les conclusions de Mme Charline Nicolas, rapporteure publique ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à Me Goldman, avocat de M. et Mme E... et au cabinet François Pinet, avocat de M. A... ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un permis d'aménager, accordé le 16 juillet 2018, le maire de Gréasque a autorisé M. B... A... à diviser la parcelle AC 18 située 4, chemin Lou Valadet, qui supporte une maison d'habitation, pour en détacher deux lots à bâtir. Par un arrêté du 13 décembre 2021, le maire a accordé à M. B... A... un permis de construire pour une maison individuelle avec terrasse et garage sur un des deux lots ainsi prévus. M. et Mme E... se pourvoient en cassation contre le jugement du 17 décembre 2024 par lequel le tribunal administratif a rejeté leur demande tendant à l'annulation de ce permis de construire.

2. Il ressort des énonciations du jugement attaqué que le tribunal administratif, pour rejeter le recours formé contre le permis de construire, a notamment écarté les moyens tirés de ce que ce permis méconnaissait les règles relatives au coefficient d'emprise au sol maximal et à la proportion minimale d'espaces verts fixées par les articles UD 9 et UD 13 du plan local d'urbanisme, en jugeant que ces règles devaient être appliquées à l'échelle du seul lot d'implantation de la construction ayant fait l'objet du permis de construire et non à l'échelle de l'ensemble de la parcelle d'origine, en vertu de l'article 6 des dispositions générales du plan local d'urbanisme de Gréasque qui s'oppose, pour la zone UD dans laquelle est situé le terrain d'implantation de la construction projetée, à l'application de la règle fixée par le troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, selon lequel « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

3. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Il en résulte que l'application de la règle prévue au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme à un permis de construire délivré dans un lotissement est subordonnée à la condition que le transfert en propriété ou en jouissance d'au moins un des lots du lotissement ait été acté à la date de délivrance du permis de construire, ce transfert fût-il assorti d'une condition suspensive telle que celle tenant à l'obtention d'un permis de construire.

4. Pour écarter en l'espèce les moyens tirés de la méconnaissance des règles d'emprise au sol et de proportion d'espaces verts fixées par le plan local d'urbanisme, le tribunal administratif s'est fondé sur la circonstance que les travaux d'aménagement du lotissement étaient achevés. Si l'achèvement de tels travaux est requis par l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme pour que puisse être délivré un permis de construire sur les lots d'un lotissement autorisé, cette circonstance n'est pas de nature à permettre l'application des dispositions du plan local d'urbanisme s'opposant à l'application de la règle prévue à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme. Par suite, en jugeant que M. A... pouvait se prévaloir de la création d'un lotissement et qu'il convenait d'appliquer les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme ainsi que les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du plan local d'urbanisme s'opposant à l'application de la règle fixée par le troisième alinéa de cet article, alors que le transfert en

propriété ou en jouissance d’aucun des lots dont la création avait été autorisée par le permis d’aménager n’avait encore été acté, le tribunal administratif a commis une erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède que, sans qu’il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi, M. et Mme E... sont fondés à demander l’annulation du jugement qu’ils attaquent.

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l’espèce, de mettre une somme de 1 500 euros à la charge de la commune de Gréasque et une somme de 1 500 euros à celle de M. A..., à verser à M. et Mme E... au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative. Les dispositions du même article font, en revanche, obstacle à ce qu’une somme soit mise au même titre à la charge de M. et Mme E....

D E C I D E :

Article 1er : Le jugement du 17 décembre 2024 du tribunal administratif de Marseille est annulé.

Article 2 : L’affaire est renvoyée au tribunal administratif de Marseille.

Article 3 : La commune de Gréasque, d’une part, et M. A..., d’autre part, verseront chacun à M. et Mme E... une somme de 1 500 euros au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par M. A... au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à M. C... E... et Mme D... E..., à la commune de Gréasque et à M. B... A....

Délibéré à l'issue de la séance du 26 janvier 2026 où siégeaient : M. Jacques-Henri Stahl, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Bertrand Dacosta, Mme Anne Egerszegi, présidents de chambre ; M. Olivier Yeznikian, M. Nicolas Polge, M. Vincent Daumas, Mme Rozen Noguellou, M. Christophe Barthélemy, conseillers d'Etat et M. Bruno Delsol, conseiller d'Etat-rapporteur.

Rendu le 13 février 2026.

Le président :

Signé : M. Jacques-Henri Stahl

Le rapporteur :

Signé : M. Bruno Delsol

La secrétaire :

Signé : Mme Reine-May Solente