

CONSEIL D'ETAT

LL

statuant
au contentieux

N^{os} 413955, 413961

REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIETE ROXIM MANAGEMENT

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. C...

M. Richard Senghor

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux

Rapporteur

(Section du contentieux, 10ème et 9ème chambres réunies)

Mme Anne Iljic

Sur le rapport de la 10ème chambre

Rapporteur public

de la Section du contentieux

Séance du 19 décembre 2018

Lecture du 28 décembre 2018

Vu la procédure suivante :

M. et Mme A...B...ont demandé au tribunal administratif de Pau, par quatre requêtes distinctes, d'annuler pour excès de pouvoir, d'une part, le permis de construire et le permis de construire modificatif délivrés par le maire d'Anglet (Pyrénées-Atlantiques) les 15 octobre 2015 et 25 juillet 2016 à la société Roxim management, pour la construction d'un bâtiment collectif et de deux villas et, d'autre part, le permis de construire et le permis de construire modificatif délivrés par la même autorité les 4 décembre 2015 et 25 juillet 2016 à M. D... C..., pour la démolition partielle d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment collectif et d'une villa, le tout étant situé allée de l'Impératrice, ainsi que les décisions du maire d'Anglet rejetant leurs recours gracieux dirigés contre ces autorisations. Par un jugement n° 1600576, 1600663, 1700110, 1700112 du 7 juillet 2017, le tribunal administratif de Pau, après avoir joint ces requêtes, a fait droit à leurs demandes.

1° Sous le n° 413955, par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 4 septembre, 5 décembre 2017 et 15 juin 2018 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Roxim management demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) de renvoyer l'affaire devant un tribunal administratif ;

3°) de mettre à la charge de Mme et Mme B...la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

2° Sous le n° 413961, par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 4 septembre et 5 décembre 2017 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. D...C...demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce même jugement ;

2°) de renvoyer l'affaire devant un tribunal administratif ;

3°) de mettre à la charge de Mme et Mme B...la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Richard Senghor, conseiller d'Etat,
- les conclusions de Mme Anne Iljic, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Fabiani, Luc-Thaler, Pinatel, avocat de la société Roxim management, à la SCP Odent, Poulet, avocat de M. et Mme A...B..., à la SCP Gaschignard, avocat de la commune d'Anglet et à la SCP Fabiani, Luc-Thaler, Pinatel, avocat de M. D...C...;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par quatre requêtes distinctes, M. et Mme B...ont demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler pour excès de pouvoir, d'une part, le permis de construire et le permis de construire modificatif délivrés par le maire d'Anglet (Pyrénées-Atlantiques) les 15 octobre 2015 et 25 juillet 2016 à la société Roxim Management, pour la construction d'un bâtiment collectif et de deux villas, dénommés « L'écrin de Chiberta », et, d'autre part, le permis de construire et le permis de construire modificatif délivrés par la même autorité les 4 décembre 2015 et 25 juillet 2016 à M. D... C...pour la démolition partielle d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment collectif et d'une villa, dénommés « Le sanctuaire d'Eugénie », le tout étant situé aux 12, 14 bis et 14 ter, allée de l'Impératrice. La société Roxim Management et M. C...se pourvoient contre le jugement du 7 juillet 2017 par lequel, après avoir joint ces requêtes, le tribunal administratif a fait droit aux demandes de M. et MmeB...

2. Les pourvois de la société Roxim management et de M. C...sont dirigés contre le même jugement. Il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision.

3. Aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier* ». Il ressort des énonciations du

jugement attaqué que le tribunal administratif a annulé pour excès de pouvoir les permis mentionnés au point 1 aux motifs qu'ils méconnaissaient, d'une part, l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, dès lors que ne figuraient pas aux dossiers de demande de permis les attestations thermiques requises et, d'autre part, l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, les projets de construction en cause exigeant, eu égard à leurs caractéristiques, une autorisation de construire unique.

Sur le moyen tiré du caractère incomplet des dossiers de demande de permis de construire :

4. Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / (...) i) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code, et pour les projets concernés par le cinquième alinéa de l'article L. 111-9 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 111-20-2 dudit code (...)* ».

5. Pour juger que M. et Mme B...étaient fondés à invoquer le caractère incomplet des dossiers de demande de permis de construire en méconnaissance de ces dispositions, le tribunal administratif a considéré qu'en l'absence de tampon indiquant qu'elles étaient annexées aux demandes, aucun élément n'établissait que les attestations thermiques produites par les pétitionnaires avant la clôture de l'instruction figuraient dans ces dossiers de demande. En statuant de la sorte au vu de l'ensemble des pièces et des éléments qui ont été soumis à son appréciation, le tribunal administratif a entaché son jugement de dénaturation.

Sur le moyen tiré de la nécessité d'un permis unique :

6. Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date des permis attaqués : « *Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (...)* ».

7. Il résulte de ces dispositions que le permis de construire a pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'il autorise avec la législation et la réglementation d'urbanisme. Il s'ensuit, d'une part, que si une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés. Il s'ensuit, d'autre part, que lorsque deux constructions sont distinctes, la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au

regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique.

8. Pour estimer que les projets « L'écrin de Chiberta » et « Le sanctuaire d'Eugénie », situés sur deux terrains contigus, constituaient un ensemble immobilier unique, le tribunal administratif s'est fondé sur la circonstance qu'ils sont desservis par une même voie d'entrée et de circulation interne, qu'ils bénéficient d'une même rampe d'accès à leurs parcs de stationnement respectifs et partagent les mêmes réseaux d'eau, d'électricité, de fibre optique et de gaz, ainsi que l'éclairage collectif et d'autres équipements annexes tels qu'un poteau incendie, des boîtes aux lettres et un local de stockage de conteneurs à déchets et qu'enfin, bien que relevant de deux maîtres d'ouvrage distincts, ces projets présentent la même conception architecturale. Il résulte de ce qui a été dit au point 7 qu'en se fondant sur de tels éléments techniques pour caractériser un lien fonctionnel entre ces constructions distinctes et en déduire qu'elles constituent un ensemble immobilier unique devant en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, le tribunal administratif a entaché son jugement d'erreur de droit.

9. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, que les requérants sont fondés à demander l'annulation du jugement qu'ils attaquent, aucun des deux motifs retenus par le tribunal administratif de Pau pour annuler les permis litigieux n'en justifiant légalement le dispositif.

10. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme B...le versement d'une somme de 1 000 euros, d'une part, à la société Roxim management, d'autre part, à M. C...au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces mêmes dispositions font, en revanche, obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la société Roxim management et de M.C..., qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le jugement du 7 juillet 2017 du tribunal administratif de Pau est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée devant le tribunal administratif de Pau.

Article 3 : M. et Mme B...verseront une somme de 1 000 euros, d'une part, à la société Roxim management, d'autre part, à M. C...au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société Roxim management, à M. D...C..., à M. A...B...et à Mme E...B....