

## **Conseil d'État**

**N° 421590**

### **6ème - 5ème chambres réunies**

Mme Fanélie Ducloz, rapporteur

M. Olivier Fuchs, rapporteur public

SCP DE CHAISEMARTIN, DOUMIC-SEILLER ; SCP FOUSSARD, FROGER ; CABINET COLIN-STOCLET, avocats

**Lecture du jeudi 12 novembre 2020**

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu la procédure suivante :

La SCI du 3 rue Jules Gautier a demandé au tribunal administratif de Cergy-Pontoise d'annuler le permis de construire tacite obtenu le 11 décembre 2015 par la société Financière Axel Investissement pour la réhabilitation et le changement de destination d'un bâtiment et la construction de deux bâtiments à usage d'habitation sur un terrain situé 1 ter, rue Jules Gautier à Nanterre (Hauts-de-Seine), ainsi que la décision implicite du maire de la commune de Nanterre rejetant son recours gracieux. Par un jugement n° 1606218 du 18 avril 2018, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire, un mémoire en réplique et un autre mémoire, enregistrés les 18 juin et 18 septembre 2018, le 14 octobre 2019 et le 23 septembre au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la SCI du 3 rue Jules Gautier demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à sa demande ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nanterre et de la société Financière Axel Investissement une somme de 3 500 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 ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 21 octobre 2021, présentée par la société Financière Axel investissement ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Financière Axel Investissement a, le 11 décembre 2015, obtenu un permis de construire tacite pour le projet de construction de deux immeubles à usage d'habitation et la réhabilitation et le changement de destination d'un immeuble à usage de bureaux sur une fraction d'un terrain situé 1 ter rue Jules Gautier à Nanterre (Hauts-de-Seine), le pétitionnaire ayant indiqué au service instructeur que le terrain fera l'objet d'une division ultérieure. La SCI du 3, rue Jules Gautier a demandé au tribunal administratif de Cergy-Pontoise l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis de construire et de la décision implicite rejetant son recours gracieux. Par jugement du 18 avril 2018, contre lequel la SCI du 3, rue Jules Gautier se pourvoit en cassation, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande.

2. 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 ". Aux termes de l'article R. 442-1 du même code : " Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : / a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; (...) ". Enfin, aux termes de l'article R. 123-10-1, devenu R. 151-21, du code de l'urbanisme : " (...) 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. Il résulte de ces dispositions que, par exception à la procédure de lotissement, la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme, dite " division primaire ", permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée, celle-ci étant destinée à être accomplie après l'obtention du permis de construire. Eu égard à l'objet de ce procédé permettant de combiner, pour les projets portant sur un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison individuelle destinés à occuper une partie de l'unité foncière existante, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au projet et la

division de l'unité foncière existante, le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de l'ensemble de l'unité foncière existant à la date à laquelle l'administration statue sur la demande, bien que cette dernière soit informée de la division à venir. Dans l'hypothèse où, postérieurement à la division du terrain mais avant l'achèvement des travaux, le pétitionnaire dépose une demande de permis modificatif, il y a lieu d'apprécier la légalité de cette demande sans tenir compte des effets, sur le terrain d'assiette, de la division intervenue.

4. Pour apprécier le respect, par le projet faisant usage du procédé de la division primaire, des dispositions des articles UB 9, UB 12 et UB 13 du règlement du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, au nombre de places de stationnement et au traitement des espaces libres, le tribunal a jugé que le terrain d'assiette à prendre en compte était constitué de la fraction de l'unité foncière existante dont la société Financière Axel Investissement doit devenir propriétaire après division. En statuant ainsi, alors que, ainsi qu'il a été dit au point 3, le respect des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme devait être apprécié au regard de l'ensemble de l'unité foncière existante à la date à laquelle l'administration a statué, le tribunal a commis une erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi, que la SCI du 3, rue Jules Gautier est fondée, pour ce motif, à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque.

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Financière Axel Investissement et de la commune de Nanterre une somme de 1 500 euros à verser chacune à la SCI du 3, rue Jules Gautier, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la SCI du 3, rue Jules Gautier qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

**D E C I D E :**

-----

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 18 avril 2018 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 3 : La société Financière Axel Investissement et la commune de Nanterre verseront chacune la somme de 1 500 euros à la SCI du 3, rue Jules Gautier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la SCI du 3, rue Jules Gautier, à la société Financière Axel Investissement et à la commune de Nanterre.