



27/12/2024 | FRANCE | N°22NC01354

| France, Cour administrative d'appel de NANCY, 3ème chambre, 27 décembre 2024, 22NC01354

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société civile immobilière (SCI) PMH, la société Océa et M. A... B... ont demandé au tribunal administratif de Strasbourg l'annulation de l'arrêté du 10 décembre 2020 par lequel le maire de la commune de Saint-Louis (Haut-Rhin) a délivré à la société par actions simplifiée (SAS) Bouygues Immobilier un permis de construire une résidence d'hébergement temporaire avec des pièces communes, comprenant 98 chambres dans 11 logements, sur un terrain situé 3 rue Concorde et de la décision du 25 février 2021 par laquelle le maire a rejeté leur recours gracieux du 1...

[Voir plus](#)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société civile immobilière (SCI) PMH, la société Océa et M. A... B... ont demandé au tribunal administratif de Strasbourg l'annulation de l'arrêté du 10 décembre 2020 par lequel le maire de la commune de Saint-Louis (Haut-Rhin) a délivré à la société par actions simplifiée (SAS) Bouygues Immobilier un permis de construire une résidence d'hébergement temporaire avec des pièces communes, comprenant 98 chambres dans 11 logements, sur un terrain situé 3 rue Concorde et de la décision du 25 février 2021 par laquelle le maire a rejeté leur recours gracieux du 10 février 2021, ainsi que l'annulation du permis de construire modificatif délivré en cours d'instance le 4 février 2022.

Par un jugement n° 2103183 du 24 mars 2022, le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leur demande.



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

M. B..., représenté par Me BOZZI, demande à la cour :

- 1°) d'annuler ce jugement du 24 mars 2022 ;
- 2°) d'annuler l'arrêté du 10 décembre 2020 portant permis de construire à la société Bouygues Immobilier, ensemble la décision de rejet du recours gracieux ;
- 3°) de mettre à la charge de la société Bouygues Immobilier et de la commune de Saint-Louis une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'article R. 431-23 du code de l'urbanisme a été méconnu en l'absence de production du cahier des charges de cession de terrain ou de la convention conclue avec l'aménageur, alors que le projet en cause s'implante au sein de la zone d'aménagement concertée (ZAC) " Ville de Paris " ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UA 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Saint-Louis du fait de son implantation par rapport à la limite séparative sud-ouest et par rapport à la limite séparative nord-ouest ; le respect de la bande de 20 mètres doit s'apprécier avant tout détachement parcellaire ; or, en l'espèce, la construction n'est pas entièrement située dans la bande des premiers 20 mètres à partir de l'alignement ; de ce fait, ce sont les dispositions du 2 de l'article UA 7 qui s'appliquent proscrivant la construction sur limite séparative et prévoyant que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ; tel n'est pas le cas, la construction étant implantée sur la limite séparative Nord et la distance de la construction par rapport à la limite parcellaire Ouest étant de 2,61 mètres ; par ailleurs, la limite séparative ouest constitue bien une limite séparative arrière au sens et pour le compte de l'article 7 du règlement du PLU, et les règles de distance par rapport à une telle limite sont méconnues dans la mesure où la règle H/2 avec 3 mètres minimum n'est pas respectée ; enfin, le projet comprend des niveaux supérieurs en retrait par rapport à la limite séparative nord-ouest, qui ne respectent pas la règle de prospect H/2 avec 3 mètres minimum ;
- le projet n'est pas compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation " trame verte et bleue " qui identifie un corridor écologique à renforcer le long de la limite séparative avec la propriété de la SNCF et prescrit à son point 2.2 de maintenir ou de créer des ouvertures visuelles vers la trame verte et bleue.

Par un mémoire en défense, enregistré le 27 juin 2022, la commune de Saint-Louis, représentée par Me Soler-Couteaux, conclut au rejet de la requête et à la condamnation des sociétés PMH, Ocea et de M. B... à lui verser une somme de 2



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

- les clauses du cahier des charges de cessions de terrains d'une ZAC ne sont opposables aux pétitionnaires qu'à la double condition que ledit cahier ait été approuvé par l'autorité administrative et qu'il ait fait l'objet d'une mesure de publicité ; tel n'est pas le cas en l'espèce, de sorte que le moyen ainsi soulevé est inopérant ;

- une portion de la parcelle cadastrée section BL n° 127 constituant le terrain d'assiette du projet querellé a été détachée afin d'être rattachée à la parcelle cadastrée contiguë section BL n° 138 ; cette opération intégrée au permis de construire modificatif délivré le 4 février 2022 a permis de respecter la règle d'implantation de 20 mètres à partir de l'alignement de la rue de la Concorde ; elle ne réalise nullement une division primaire au sens de l'article R. 442-1 a) du code de l'urbanisme ; en outre, dès lors que la division foncière en cause consiste en un détachement de terrain d'une propriété en vue du rattachement à une propriété contiguë, elle ne constitue pas non plus un lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager au sens du f de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme ; ainsi, la conformité du projet aux dispositions de l'article UA 7 devait bien être appréciée au regard du terrain d'assiette constitué par la parcelle cadastrée section BL n° 134 et non au regard de l'unité foncière d'origine ; le lexique national de l'urbanisme auquel se réfère le règlement du PLU précise que les voies ferrées sont des emprises publiques ; la limite ouest du terrain d'assiette du projet ne peut ainsi être considérée comme une limite séparative arrière au sens de l'article UA 7 ; par suite, les appelants ne sont pas fondés à soutenir que la construction querellée, implantée à moins de 3 mètres de cette limite, méconnaîtrait ces dispositions ; enfin, la construction projetée est implantée en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, de sorte que les dispositions de la 3ème branche de l'alternative de l'article UA 7 n'a pas vocation à s'appliquer ;

- la construction projetée, qui s'implante sur son terrain d'assiette en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, n'est mitoyenne qu'en sa limite séparative latérale sud ; elle maintient donc une ouverture visuelle vers le corridor écologique conformément aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation trame verte et bleue.

Par un mémoire, enregistré le 10 février 2023, la société Bouygues Immobilier, représentée par Me Bornard, conclut au rejet de la requête et à la condamnation solidaire des requérants à lui verser une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le cahier des charges de cession de terrain de l'ilot G1 de la ZAC n'a été ni approuvé ni publié, il n'existe donc aucune obligation de joindre ce document au dossier, dont les dispositions ne sont en tout état de cause pas opposables au permis de construire litigieux ;

- dans le cadre du permis de construire modificatif obtenu le 4 février 2022, la



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

du bâtiment projeté qui, par voie de conséquence, se situe bien dans la bande de 20 mètres du nouvel alignement ; cette modification ne constitue pas une division primaire non autorisée ; la modification parcellaire a été actée dans le permis de construire modificatif et constitue donc la nouvelle assiette de l'autorisation de construire ; le projet relève donc bien du point 1 de l'article UA 7 ; la définition de l'emprise publique donnée par le lexique du PLU est large et englobe manifestement les voies ferrées qui sont classiquement considérées comme des voies publiques ; dès lors la limite parcellaire ouest jouxtant la voie ferrée ne constitue pas une limite séparative arrière au sens de l'article UA 7.1, et la circonstance que la construction projetée soit implantée à moins de 3 mètres de cette limite ne méconnaît pas ces dispositions ; le bâtiment est implanté en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, dès lors, la circonstance que le dernier niveau, en attique, présente un léger retrait par rapport à la façade implantée en limite est sans incidence ;

- une ouverture visuelle est bien maintenue côté Nord, entre la construction projetée et la tour, cette dernière n'étant pas implantée en limite séparative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Bauer,
- les conclusions de M. Marchal, rapporteur public,
- et les observations de Me Picoche pour les requérants et de Me Erkel pour la commune de Saint-Louis.

Considérant ce qui suit :

1. Par une demande du 13 mars 2020, la société Bouygues Immobilier a sollicité la délivrance d'un permis de construire une résidence d'hébergement temporaire comprenant 98 chambres réparties en 11 logements ainsi que des pièces communes, pour une surface de plancher de 2 913 m², sur un terrain sis 3 rue de la Concorde à Saint-Louis (68), initialement cadastré section BL n° 127, et inclus dans la zone d'aménagement concertée " Ville de Paris ". Par un arrêté du 10 décembre 2020, le maire a accordé le permis de construire sollicité, dont la SCI PMH, la société Ocea et M. B..., riverains du projet, ont sollicité l'annulation auprès du tribunal administratif de Strasbourg. Par un arrêté du 4 février 2022, le maire de Saint-Louis a délivré à la demande du pétitionnaire un permis de



Sur les conclusions à fin d'annulation du jugement attaqué :

2. En premier lieu, l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme dispose que : " Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (...) Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (...) ". Aux termes de l'article D. 311-11-1 du même code : " Lorsque le cahier des charges prévu à l'article L. 311-6 a fait l'objet d'une approbation, mention de cette dernière ainsi que du lieu où il peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Une même mention est en outre publiée : a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une décision du maire d'une commune de 3 500 habitants et plus (...) ". Aux termes de l'article R. 431-23 du code de l'urbanisme : " Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée : / a) Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, dès lors que le cahier des charges de cession de terrain a été approuvé et publié dans les conditions prévues à l'article D. 311-11-1, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (...) ".

3. Le terrain en cause, situé dans la ZAC " Ville de Paris ", a fait l'objet d'une cession à la société Bouygues Immobilier par l'aménageur de zone. Toutefois, il ressort de l'attestation produite par la maire de Saint-Louis, non sérieusement contestée, que le cahier des charges de cession de l'opération litigieuse n'a pas fait l'objet des mesures de publicité prévues par les dispositions précitées de l'article L. 311-6 et D. 311-11-1 du code de l'urbanisme. Il ne devait par suite pas être obligatoirement joint au dossier alors en outre qu'en pareil cas, ses dispositions ne sont pas opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 431-23 du code de l'urbanisme doit être écarté.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article UA 7 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatif aux implantation par rapport aux limites séparatives : " 7.1 Dans les 20 premiers mètres à partir de l'alignement des voies : / Les



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum) / (...) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative arrière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. / (...) 7.2 Au-delà des 20 premiers mètres à partir de l'alignement des voies : / La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum). Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes : / - Lorsque la construction à édifier ne dépasse pas une hauteur maximale de 4 mètres (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées et autres superstructures) et que sa longueur n'excède pas 7 m sur une limite séparative ou 14 m sur plusieurs limites séparatives. / - En cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine. / - Pour les abris de jardins d'une surface de plancher de 10 m² maximum ". Aux termes de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme : " 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 ; (...) c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ; (...) f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ; (...) ".

5. Il ressort du dossier de permis de construire initial, notamment du plan de masse, que la construction projetée était implantée sur la limite latérale nord, au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement à la rue Concorde. La demande de permis de construire modificatif a toutefois eu pour objet, à la suite d'une opération de détachement parcellaire établie par procès-verbal d'arpentage du 3 novembre 2021, de permettre l'implantation du bâtiment dans la bande des 20 mètres à compter de l'alignement de la voie et sur les limites séparatives latérales. Cette modification a été actée par la délivrance du permis de construire modificatif par arrêté du 4 février 2022. Cette modification parcellaire, qui a uniquement consisté à rattacher une portion du terrain d'assiette initial à une parcelle contiguë, qui n'avait pas vocation à faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire, ne constitue pas une division primaire soumise à autorisation distincte mentionnée au a de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme. Dès lors, à la suite du permis de construire modificatif, le projet relève des prévisions du 1 de l'article UA 7 du règlement du PLU.

6. Les requérants font ensuite valoir que la limite parcellaire ouest du terrain d'assiette du projet, qui jouxte un talus bordant une voie ferrée exploitée par la



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

separatives ... correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ". Si ce lexique n'inclut pas expressément les voies ferrées dans la notion d'emprise publique, il résulte de son point 1 que les auteurs du PLU ont entendu se référer, pour les notions qui y sont mentionnées, aux définitions issues du lexique national d'urbanisme arrêté par le ministre de la cohésion des territoires en application du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, qui précise que " les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées (...) ". Il en résulte que la limite parcellaire ouest jouxtant la voie ferrée ne constitue pas une limite séparative arrière, au sens et pour l'application de l'article UA 7.1 du règlement du PLU. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la construction projetée, implantée à moins de trois mètres de cette limite, méconnaît ces dispositions.

7. Enfin, les requérants soutiennent que la règle de prospect posée par le troisième tiret de l'article 7.1 précité n'est pas respectée en façade nord, dès lors que le dernier niveau est situé en retrait de 3,06 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche, distance qui serait insuffisante eu égard à la hauteur du bâtiment de 23,94 mètres. Toutefois, alors que les règles prévues par les trois premiers tirets sont alternatives et qu'il ressort des pièces du dossier que le bâtiment est implanté sur limite séparative, en ordre continu, d'une limite à l'autre, conformément au premier tiret, la règle de prospect invoquée est respectée.

8. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA 7 du règlement du PLU doit être écarté dans toutes ses branches.

9. En dernier lieu, aux termes de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : " L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. / Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ". Il résulte de ces dispositions qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme et, en particulier, en contrarient les objectifs. Cette compatibilité s'apprécie en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une orientation d'aménagement et de programmation, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent.

10. L'orientation d'aménagement et de programmation relative à la " trame verte et bleue " du PLU prévoit, en son point 2.2, de conforter les vues paysagères et prescrit, à cet effet, que la conception des aménagements et l'implantation des



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

sud, il n'est pas justifié de l'octroi d'un permis pour la construction d'une tour hôtelière en façade nord. Les actes attaqués ne font dès lors et en tout état de cause pas obstacle au maintien d'une ouverture visuelle vers le corridor écologique situé en limite ouest du terrain, en bordure de la voie ferrée. Il s'ensuit que le projet n'est pas incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation invoquée. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme doit ainsi être écarté.

11. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté leurs conclusions à fin d'annulation du permis de construire délivré à la société Bouygues Immobilier par un arrêté du 10 décembre 2020 et modifié par un arrêté du 4 février 2022.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

12. Les conclusions présentées à ce titre par les requérants, qui sont les parties perdantes dans la présente instance, doivent être rejetées. Il y a lieu, en revanche, de mettre à leur charge solidaire deux sommes de 1 000 euros au titre des frais exposés par la commune

de Saint-Louis et par la société Bouygues Immobilier au même titre.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCI PMH, la société Ocea et M. B... est rejetée.

Article 2 : Les requérants verseront solidairement une somme de 1 000 euros à la commune de Saint-Louis et une somme de 1 000 euros à la société Bouygues Immobilier en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la SCI PMH, représentante unique en application des dispositions de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à la société Bouygues Immobilier et à la commune de Saint-Louis.

Délibéré après l'audience du 12 décembre 2024, à laquelle siégeaient :

- M. Wurtz, président,
- Mme Bauer, présidente-assesseuse,
- M. Berthou, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 27 décembre 2024.

La rapporteure,

Signé : S. BAUER



La jurisprudence francophone des Cours suprêmes

Signé : F. LORRAIN La République mande et ordonne au préfet du Haut-Rhin en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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,

Le greffier,

F. LORRAIN

N° 22NC01354 2

Synthèse

Pays : [France](#)

Juridiction : [Cour administrative d'appel](#)

Tribunal : [Cour administrative d'appel de NANCY](#)

Formation : [3ème chambre](#)

Numéro d'arrêt : 22NC01354

Date de la décision : 27/12/2024

Type de recours : [Excès de pouvoir](#)

Composition du Tribunal

Président : [M. WURTZ](#)

Rapporteur [?](#) : [Mme Sandra BAUER](#)

Rapporteur public [?](#) : [M. MARCHAL](#)

Avocat(s) : [SELARL SOLER-COUTEAUX ET ASSOCIES](#)

Origine de la décision

Date de l'import : 19/08/2025

Fonds documentaire [?](#) : [Legifrance](#)

Identifiant

URN:LEX

:

urn:lex;fr;cour.administrative.appel;arret;2024-12-27;22nc01354 [?](#)





La jurisprudence francophone des Cours suprêmes