

**Conseil d'État, 6ème chambre, 31/01/2022, 437451, Inédit au recueil Lebon****Conseil d'État - 6ème chambre****Lecture du lundi 31 janvier 2022**N° 437451  
ECLI:FR:CECHS:2022:437451.20220131  
Inédit au recueil Lebon**Rapporteur**  
Mme Catherine Moreau**Rapporteur public**  
M. Olivier Fuchs**Avocat(s)**  
SAS BOULLOCHE, COLIN, STOCLET ET ASSOCIÉS ; SCP LYON-CAEN, THIRIEZ ; SCP L. POULET-ODENT**Texte intégral****RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Mme D... E... a demandé au tribunal administratif de Montpellier d'annuler pour excès de pouvoir, d'une part, l'arrêté du maire de Montpellier du 27 août 2018 délivrant un permis de construire à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un établissement d'enseignement privé et 43 logements collectifs, d'autre part, la décision implicite rejetant son recours gracieux. Par un jugement n° 1900416 du 7 novembre 2019, le tribunal administratif a rejeté sa demande.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 7 janvier et 2 juin 2020 et 1er juillet 2021 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, Mme E... 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 Montpellier et de la SCI Boulevard Ernest Renan MTP la somme de 4 000 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 Mme Catherine Moreau, conseillère d'Etat en service extraordinaire,  
- les conclusions de M. Olivier Fuchs, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, au cabinet Colin - Stoclet, avocat de Mme E..., à la SCP Lyon-Caen, Thiriez, avocat de la commune de Montpellier et à la SCP L. Poulet, Odent, avocat de la SCI Boulevard Ernest Renan MTP ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 7 janvier 2022, présentée par Mme E....

Vu la note en délibéré, enregistrée le 7 janvier 2022, présenté par la commune de Montpellier.

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 27 août 2018, le maire de Montpellier (Hérault) a délivré à la société Boulevard Ernest Renan MTP un permis de construire portant sur la réalisation d'une école et d'un immeuble collectif de quarante-trois logements sur un

terrain situé 51 bis boulevard Ernest Renan. Par un jugement du 7 novembre 2019 contre lequel Mme E... se pourvoit en cassation, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté sa demande tendant à l'annulation de ce permis de construire et de la décision implicite rejetant son recours gracieux.

2. En premier lieu, 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 ; / (...) e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ; / f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ; / (...) h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ; (...) ".

3. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que si le dossier de demande mentionne les parcelles cadastrées section CL numéros 69, 421, 423 et 718, les constructions autorisées par le projet seront réalisées sur les seules parcelles numéros 69, 421 et 423, la parcelle n° 718, qui supporte l'église Sainte Jeanne d'Arc ainsi que des bâtiments annexes, non affectés par le projet, n'étant mentionnée dans le dossier de demande que dans la mesure où 157 m<sup>2</sup> A... la parcelle n° 421, qui supportent le reste des annexes de l'église, non affectés non plus par le projet, sont destinés à lui être rattachés, les deux parcelles étant restées la propriété de l'association diocésaine de Montpellier. Si cette parcelle n° 718 est elle-même issue de la division, le 7 février 2018, d'une parcelle plus vaste en trois parcelles distinctes nouvellement numérotées 716, 717 et 718, la parcelle n° 716, destinée à être construite dans le cadre d'un autre projet, n'est pas contiguë de la parcelle n° 718, dont elle est séparée par la parcelle n° 717 qui fait l'objet d'un emplacement réservé à une voie de circulation des piétons. Si le projet litigieux prévoit, en outre, la rétrocession à Montpellier Méditerranée Métropole d'une surface de 52 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 69, cette rétrocession est seulement destinée à permettre l'aménagement de la partie concernée du boulevard Ernest Renan afin d'améliorer le confort des piétons entre la nouvelle opération et l'avenue Saint Maur, ainsi que le stipule la convention de projet urbain partenarial conclu entre la société titulaire de l'autorisation d'urbanisme contestée et la métropole de Montpellier.

4. Dans ces conditions, en jugeant que les parcelles du projet n'avaient pas fait l'objet d'une division en propriété et en jouissance et en déduisant que les règles d'urbanisme relatives aux divisions de propriété foncière n'avaient pas été méconnues en l'espèce, le tribunal administratif de Montpellier, qui a suffisamment motivé son jugement sur ce point, n'a pas commis d'erreur de droit.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme : " Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : / (...) 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ; / 4° Les projets de renouvellement urbain ".

6. En jugeant que, eu égard à la portée limitée des aménagements prévus par la convention de projet urbain partenarial conclue le 30 juillet 2018 entre la société pétitionnaire et Montpellier Méditerranée Métropole, le projet litigieux n'entraîne pas dans le champ des " projets de renouvellement urbain au sens et pour l'application du 3° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ", le tribunal administratif de Montpellier, qui doit être regardé comme ayant, ce faisant, répondu au moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du 4° de l'article L. 103-2, n'a pas commis d'erreur de droit ni inexactement qualifié les faits de l'espèce.

7. En troisième lieu, en jugeant que la société pétitionnaire n'était pas tenue, à peine d'illégalité du permis de construire, de justifier, dans son dossier de demande, de l'existence légale de l'église Sainte Jeanne d'Arc implantée sur la parcelle n° 718 au motif que les travaux autorisés n'affectaient pas cette construction, le tribunal, qui a suffisamment motivé son jugement, n'a pas commis d'erreur de droit ni dénaturé les pièces du dossier.

8. En dernier lieu, l'article 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Montpellier applicable à la zone 2U1 dans laquelle se situe le terrain d'assiette du projet litigieux requiert, pour les constructions à usage d'habitation, " un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos ". En jugeant que le local à vélos prévu par le projet, situé en sous-sol, dont l'accès est directement assuré par une rampe débouchant sur la voie publique, ne méconnaît pas les prescriptions précitées du plan local d'urbanisme, le tribunal n'a pas commis d'erreur de droit ni n'a dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis.

9. Il résulte de tout ce qui précède que Mme E... n'est pas fondée à demander l'annulation du jugement du tribunal administratif de Montpellier qu'elle attaque.

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la commune de Montpellier et de la société Boulevard Ernest Renan MTP qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme E... la somme globale de 3 000 euros à verser à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP et à la commune de Montpellier au titre de ces mêmes dispositions.

#### DECIDE :

Article 1er : Le pourvoi de Mme E... est rejeté.

Article 2 : Mme E... versera la somme globale de 3 000 euros à la société Boulevard Ernest Renan MTP et à la commune de Montpellier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à Mme D... E..., à la commune de Montpellier et à la SCI Boulevard Ernest Renan MTP.

Délibéré à l'issue de la séance du 7 janvier 2022 où siégeaient : M. Fabien Raynaud, président de chambre, président ; M. Cyril Roger-Lacan, conseiller d'Etat et Mme Catherine Moreau, conseillère d'Etat en service extraordinaire-rapporteuse.

Rendu le 31 janvier 2022.

Le président :

Signé : M. Fabien Raynaud

La rapporteure :

Signé : Mme Catherine Moreau

La secrétaire :

