

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULON

N° 2001017

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
DE LA RÉSIDENCE LES PIERRES  
BLANCHES et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Riffard  
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Toulon

(1<sup>ère</sup> chambre)

M. Cros  
Rapporteur public

Audience du 11 mai 2021  
Décision du 25 mai 2021

68-03  
68-04-045  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 30 mars 2020, le 4 décembre 2020 et le 19 février 2021, le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pierres Blanches, M. et Mme [REDACTED], Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] M. et Mme [REDACTED] la [REDACTED] et Mme [REDACTED] représentés par Me Lacroix, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 21 décembre 2015 par lequel le maire de la commune de Bormes-les-Mimosas a délivré à M. [REDACTED] un permis de construire afin d'édifier un immeuble collectif d'habitation comportant 16 logements sur un lot détaché des parcelles cadastrées section AE n° 332 et n° 333 et situé au n° 100 de la montée des Cactus sur le territoire communal ;

2°) de condamner la commune de Bormes-les-Mimosas et M. [REDACTED] à leur verser chacun la somme de 12 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable à l'encontre du permis de construire rétabli dans l'ordonnancement juridique à la suite de l'annulation contentieuse définitive de l'arrêté du 17 mars 2016 par lequel le maire de Bormes-les-Mimosas avait retiré cette autorisation à la suite de leur recours gracieux formé le 9 février 2016 dans le délai de recours contentieux ; en effet, ils n'ont eu connaissance acquise de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 30 janvier 2020 rendu dans l'instance n° 19MA02836 à laquelle ils n'étaient pas parties et donc du jugement du

Tribunal administratif de Toulon du 30 avril 2019, que le 7 février suivant ; en outre, depuis le 30 avril 2019, date de lecture du jugement n° 1602708 du Tribunal administratif, M. [REDACTED] n'a pas affiché à nouveau son permis de construire du 21 décembre 2015 sur le terrain ou en mairie, ce qui n'a pas rouvert le délai de recours à leur égard ; conformément à la décision du Conseil d'Etat n° 296793 du 6 avril 2017, « commune de Nice », le délai de recours contentieux courait à nouveau à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates relatives au premier jour d'une période continue d'affichage, postérieure à l'annulation, en mairie ou sur le terrain ; M. [REDACTED] n'a réaffiché son permis de construire qu'à compter du mois de juin 2020 ;

- ils détiennent qualité et intérêt pour agir comme l'ont déjà reconnu le Tribunal administratif de Toulon et la cour administrative d'appel de Marseille ; d'une part, le syndic de la copropriété de la résidence Les Pierres Blanches a été autorisé à introduire la présente requête par la voie de son conseil lors de l'assemblée générale spéciale du 20 mars 2020 tandis que les personnes physiques requérantes sont toutes copropriétaires au sein de la résidence ; d'autre part, la copropriété est implantée au nord à proximité immédiate du terrain d'assiette et les copropriétaires requérants ont une vue directe de leur appartement sur la construction projetée, d'un volume massif avec une façade nord aveugle qui occulte la perspective ;

- les deux déclarations préalables de division du 19 mai 2015 et du 23 octobre 2015 ont été définitivement annulées par un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 30 janvier 2020 et ont disparu rétroactivement de l'ordre juridique ; premièrement, à la date de délivrance du permis de construire du 21 décembre 2015, M. [REDACTED] n'était plus titulaire d'une autorisation de création d'un lotissement, ce qui entache d'illégalité le permis de construire qui se fondait expressément sur la déclaration préalable du 23 octobre 2015 ; sur ce point, la délivrance d'une déclaration préalable était nécessaire préalablement à la délivrance du permis de construire dès lors que l'opération consistait à détacher au moins un lot de 618 m<sup>2</sup> en vue de construire ; il ne s'agit pas d'une simple opération de remembrement ou de détachement-rattachement de parcelles, non soumise à autorisation ; simultanément au détachement de terrain de la parcelle AE n° 332 vers AE n° 333 en vue de bâtir (21 m<sup>2</sup>), il y a donc eu un détachement de terrain de la parcelle AE n° 333 vers AE n° 332 (77 m<sup>2</sup>), sachant que la parcelle AE n° 333 comporte un bâtiment destiné à être démoli ; l'opération de division de M. [REDACTED] n'entre dans aucune exception limitativement énumérée à l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme ; deuxièmement, l'instruction de ce permis de construire ne pouvait se faire au regard des dispositions du plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas dans sa version de 2011, lesquelles autorisaient en zone UBb des constructions de 12 mètres de hauteur (+ 2,50 mètres pour la couverture), l'effet cristallisateur des dispositions d'urbanisme à la date des déclarations préalables annulées ne pouvant jouer ; la commune devait donc faire application des règles d'urbanisme issues de la modification n°1 du plan local d'urbanisme intervenue le 17 décembre 2015 notamment de celles limitant la hauteur des constructions à 9 mètres (+ 2,50 mètres pour la couverture) ; il est pris acte de la production tardive par la commune d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel en date du 8 septembre 2015 qui n'avait jamais été produite auparavant ; troisièmement, en l'absence de division préalable du terrain en vue de création d'un lot, le permis de construire méconnaît l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme ; quatrièmement, en tout état de cause, M. [REDACTED] ne peut se prévaloir des limites parcellaires résultant des déclarations préalables annulées et le permis de construire a été délivré, non sur le périmètre d'un terrain à bâtir issu d'une division qui n'a jamais existé mais à cheval sur les parcelles AE n° 332 et AE n° 333 ; cette modification du périmètre du permis de construire révèle une illégalité supplémentaire tirée de la méconnaissance du § 1.1 de l'article UB 7 du règlement du plan local d'urbanisme de 2011 régissant l'implantation des limites séparatives latérales dans la mesure où le bâtiment projeté ne vient pas s'implanter sur la limite sud de la parcelle AE n° 332 en méconnaissance des dispositions de l'article UB 7 applicables en zone UBb ;

- à supposer que le plan local d'urbanisme dans sa version en vigueur en 2011 était applicable, le choix de faire application à l'ensemble du projet des dispositions de la zone UBb et non de la zone UCa qui recouvre pourtant les deux tiers de la superficie totale du terrain, au regard

de l'article 10 des dispositions générales du règlement, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu des effets sur la volumétrie et la densité des constructions ; d'une part, le règlement de la zone UBb (UB 7, UB 10 et UB 14) ne permet pas d'améliorer l'organisation des constructions et, au contraire, ouvre au pétitionnaire la possibilité de présenter un projet hors-normes, de forte densité et de dimension massive, lequel ne s'intègre pas dans l'organisation du bâti existant, sachant que la règle du coefficient d'occupation des sols a été supprimée par la loi ALUR ; d'autre part, ce faisant, la densité effective de surface de plancher par rapport à la surface du terrain apparaît quatre fois plus élevée dans le projet de M. [REDACTED] que dans la copropriété des requérants et permet l'implantation d'un immeuble massif, hors de proportion avec le bâti existant lequel ne comporte aucune construction aussi massive ; enfin, la commune savait pertinemment, pour l'avoir écrit dans le rapport de présentation relatif à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme de 2011 que l'application du zonage UBb était de nature à porter atteinte à l'organisation des constructions de la montée des Cactus ; dans le cadre du projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté et rendu public le 20 septembre 2018, la commune a confirmé la correction des règles de la zone UBb, initiée en 2015 ; dans la modification n°2 de son plan local d'urbanisme, l'ensemble du terrain a été classé en zone UCa ;

- la présentation du dossier de permis de construire est entaché de fraude en ce qui concerne l'implantation et le volume du garage en sous-sol, ce afin d'échapper à l'application des dispositions des articles 6 (implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques), 10 (hauteur de la construction) et 13 (traitement des espaces libres) du règlement de la zone UB ; en effet, il résulte de la comparaison des plans du dossier qu'il existe un volume semi-enterré au niveau de la partie sud des places de stationnement n° 8 à n° 14 en limite séparative du domaine public et qui déborde de cinq mètres au-delà de la façade et d'une hauteur de deux mètres cinquante par rapport à la voie et que le plan de coupe PC 3 établi en partie haute de la voie et le plan de façade est PC 5 ne font pas apparaître ; il s'agit d'une construction en élévation par rapport au terrain naturel et entre la dalle supérieure du parking (63,70 NGF) et le niveau du terrain naturel à l'angle sud-est de ce parking (62,68 NGF) on y constate un différentiel de niveau d'environ un mètre ; il s'agit d'un volume de construction émergeant en limite du domaine public, lequel doit être pris en compte pour l'application des règles du plan local d'urbanisme et qui ne peut être assimilé à un mur de clôture au sens de l'article 11 du plan local d'urbanisme ;

- le permis de construire est également entaché de fraude en ce que le pétitionnaire indique dans sa demande qu'il est titulaire d'une servitude de plantation sur la parcelle de la copropriété de la résidence Les Pierres Blanches ;

- le permis de construire méconnaît l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, alors applicable ; un premier permis de construire déposé le 16 mai 2015 avait fait l'objet d'une décision de refus le 6 août 2015 au vu notamment d'un avis d'ERDF du 22 juin 2015 qui avait expressément indiqué que le raccordement électrique du projet, d'une puissance déclarée de 135 kVA, nécessitait une extension du réseau électrique sur une longueur de cent soixante-dix mètres sur le domaine public pour un montant de 19 992,03 euros, sachant que la commune n'était alors pas en mesure de préciser les délais d'exécution des travaux ; alors que la nouvelle demande de permis de construire déposée le 25 septembre 2019 ne fait pas état d'une puissance électrique de raccordement et que la situation du terrain au regard du réseau public d'électricité n'a pas été modifiée, l'arrêté attaqué du 21 décembre 2015 ne vise pas un nouvel avis d'ERDF et la commune ne précise pas qu'elle entend financer l'extension du réseau électrique ni n'a indiqué les délais d'exécution ; l'avis Enedis du 3 novembre 2015, non visé par l'arrêté litigieux et non joint au dossier de demande de permis de construire, n'est pas de nature à contredire le précédent et la commune n'apporte aucun élément probant de nature à démontrer qu'elle était en mesure d'indiquer les délais et modalités d'exécution des travaux de raccordement ;

- le permis de construire méconnaît l'article 3 UB du règlement du plan local d'urbanisme et l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; premièrement, le permis de construire délivré à M. [REDACTED] le 21 juillet 2016 a été définitivement annulé au motif notamment que l'accès au terrain

à partir de montée des Cactus présentait un danger pour la circulation publique en raison de l'étroitesse de la voie publique (deux mètres quatre-vingt) et de sa déclivité, de l'absence de trottoir et de l'absence d'engagement de la commune à supprimer les places de stationnement situées le long de la voie ; le permis de construire délivré le 21 décembre 2015 présente un accès identique ; deuxièmement, la pente moyenne de la montée des Cactus au droit du projet se situe entre 12,5 % et 17,5 % ce qui représente une très forte pente pour une voirie routière ; troisièmement, la largeur de la rampe d'accès est de trois mètres cinquante à l'intérieur du terrain et de huit mètres trente en limite de la voie publique après excavation du rocher présent à l'angle sud-est de la propriété, ce qui est susceptible de créer des mouvements de terre importants ; en outre, les véhicules sortants en direction du nord auront à franchir une pente en virage de plus d'un mètre, de près donc de 20 % en forme de rampe hélicoïdale de parking souterrain ; quatrièmement, dans les contentieux antérieurs, M. [REDACTED] a produit un schéma représentant l'accès à sa construction par deux véhicules, l'un entrant, l'autre sortant, schéma qui n'est pas coté en trois dimensions et qui ne tient pas compte de la forte pente de la montée des Cactus, ce qui occulte la configuration réelle des lieux et l'absence de visibilité du véhicule sortant, sachant que la montée des Cactus n'est pas limitée à 30 km/h mais à 50 km/h ; cinquièmement, l'accès paraît irréalisable sur le plan juridique car au regard des dispositions des articles R. 423-1 et R. 431-13 du code de l'urbanisme, un permis de construire comportant la création d'un passage piétonnier nécessitant un aménagement permanent d'une dépendance du domaine public est soumis à l'obtention d'une permission de voirie par le pétitionnaire, laquelle n'a pas été obtenue ni même sollicitée ; aucun avis des services de la mairie ne porte sur la destruction de cette partie du domaine public la réalisation de l'accès nécessite des travaux de destruction sur une hauteur de un mètre soixante-dix de hauteur d'un rocher massif implanté entre le domaine public et la parcelle AE n° 333 ce qui est techniquement très risqué compte tenu d'un risque de déstabilisation des sols et juridiquement prohibé en l'absence d'autorisation de la commune ; sixièmement, la destruction du rocher sans aucune étude géotechnique préalable entraîne un risque majeur d'affaissement des terrains alentours en méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; enfin, les vices entachant sur ce point le permis de construire ne sont pas régularisables car il faudrait revoir la conception générale du projet en supprimant plusieurs places de stationnement et en réduisant le nombre de logements, ce qui excède manifestement le champ des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ; la régularisation proposée aggrave la dangerosité des lieux et réduit le volume du garage semi-enterré et supprime la place de stationnement n°8 ;

- le permis de construire méconnaît l'article 4 UB du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales comme l'a jugé le Tribunal administratif de Toulon dans sa décision du 30 avril 2019 ; d'une part, le projet prévoit la destruction d'une maison individuelle de 113 m<sup>2</sup> et la construction d'un immeuble collectif d'habitation de 490 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, soit environ 80 % du terrain d'assiette ; d'autre part, le dossier de permis de construire ne comporte aucun tableau de calcul et ne prévoit aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ; ensuite, les avis des services techniques de la mairie auxquels étaient joints un tableau de calcul et un plan de masse, produits en cours d'instance par la commune, n'étaient pas annexés au permis de construire attaqué ; enfin, les plans et la note de calcul produits par M. [REDACTED] ont été établis dans le cadre du permis modificatif du 7 mars 2018 ; la note de calcul établie postérieurement au 21 décembre 2015 présente des surfaces et des coefficients erronés qui ont pour effet de minimiser les surfaces imperméabilisées et de fausser le calcul final du dimensionnement du bassin de rétention ; le dimensionnement retenu n'est pas en mesure d'absorber les pluies torrentielles qui s'abattent de plus en plus régulièrement sur la région ;

- le permis de construire méconnaît le § 5 de l'article 6 du règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme car une grande partie du volume du parc de stationnement émerge au droit de la montée des Cactus et constitue une construction implantée en limite du domaine public ; il ne s'agit pas d'un mur de clôture et cet élément de construction dispose d'une hauteur de deux mètres cinquante au droit de la montée des Cactus ;

- le permis de construire méconnaît l'article 10 du règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme ; premièrement, les dispositions d'urbanisme applicables à la décision attaquée sont celles issues de la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvée le 17 décembre 2015, du fait de l'annulation des déclarations préalables autorisant la division des terrains ; l'article 10 UB fixe la hauteur maximale des constructions à 9 mètres (+ 2,50 mètres pour la couverture) et la hauteur doit être calculée depuis son point le plus bas entre le terrain naturel et le terrain excavé, soit après déblaiement ou décaissement ; deuxièmement, le projet méconnaît également l'article 10 UB dans sa version antérieure, éclairé par l'annexe 10 à ce règlement laquelle comporte les croquis n°1, 2 et 3 ; en effet, le parc de stationnement constitue pour sa partie émergée en bordure de la montée des Cactus un élément de la construction qui entre en compte dans le calcul de la hauteur ; par suite, la hauteur totale de l'immeuble en son angle sud-est s'élève en ce point à environ 14 mètres entre le terrain naturel et l'épave du toit et excède la hauteur de 12 mètres fixée par le règlement ;

- le permis de construire qui prévoit une partie de construction principale en toiture terrasse sur la façade nord et qui n'est pas une annexe, méconnaît le § 2-6 de l'article 11 du règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme, comme l'a jugé le Tribunal administratif ;

- le permis de construire méconnaît l'article 12 UB du règlement du plan local d'urbanisme et n'est pas conforme aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévues par le code de la construction et de l'habitation ; il n'est pas établi qu'une place accessible répondant aux caractéristiques de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation serait prévue, sachant que la réalisation et l'utilisation des deux places de stationnement extérieures situées à côté de l'entrée de l'immeuble, sur la dalle haute du parking, est parfaitement impossible en raison de la différence de niveau avec l'assiette de la voie publique ;

- le permis de construire attaqué qui méconnaît pas moins de 11 règles d'urbanisme n'est pas susceptible d'être régularisé sur le fondement des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire enregistré le 18 novembre 2020, la commune de Bormes-les-Mimosas, représentée par Me Grimaldi, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens exposés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés le 3 novembre 2020, le 7 décembre 2020 et le 12 janvier 2021, M. C. [REDACTED] représenté par Me Hequet, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 600 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que la requête est irrecevable tant en ce qui concerne le délai de recours contentieux que la qualité et l'intérêt pour agir des requérants et que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 4 mars 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 6 avril 2021 à 12h00.

Un mémoire présenté pour M. [REDACTED] a été enregistré le 6 avril 2021 et n'a pas été communiqué conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 portant sur les mesures applicables devant les juridictions de l'ordre administratif ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience et de la décision du président de la formation de jugement de tenir cette audience avec un public restreint compte tenu de la situation sanitaire.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 11 mai 2021 :

- le rapport de M. Riffard ;
- les conclusions de M. Cros, rapporteur public.
- les observations de Me Cottet-Emard, représentant le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pierres Blanches et autres ;
- les observations de Me Callen, représentant la commune de Bormes-les-Mimosas ;
- et les observations de Me Guin, représentant M. [REDACTED]

Considérant ce qui suit :

1. M. [REDACTED] a déposé le 25 septembre 2015, auprès des services de la mairie de Bormes-les-Mimosas, une demande de permis de construire afin d'édifier un immeuble d'habitation collective abritant seize logements, élevé sur trois étages sur rez-de-chaussée et comprenant un parc de stationnement en sous-sol, emportant création de 922 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur un lot de 618 m<sup>2</sup> de superficie détaché des parcelles cadastrées section AE n° 332 et 333 situées montée des Cactus sur le territoire communal. Par un arrêté du 21 décembre 2015, le maire de Bormes-les-Mimosas a délivré le permis de construire. A la suite des recours gracieux formés les 9 et 15 février 2016, d'une part, par le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pierres Blanches située sur la parcelle qui jouxte au nord et à l'ouest le terrain d'assiette et, d'autre part, par plusieurs copropriétaires, le maire a décidé, le 17 mars 2016, de retirer le permis de construire délivré à M. [REDACTED]. L'annulation contentieuse définitive de cette décision de retrait, prononcée par un jugement du Tribunal dans l'instance n° 1602708, a rétabli le permis de construire à compter de la date de lecture du jugement, soit le 30 avril 2019. Dans la présente requête, le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pierres Blanches et cinq copropriétaires demandent l'annulation du permis de construire du 21 décembre 2015.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne les fins de non-recevoir opposées par M. [REDACTED] :

Quant à l'intérêt pour agir :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.(...) ». Aux termes de l'article L. 600-1-3 de ce code : « Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ».

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction. Il en va de même lorsque le requérant est un syndicat de copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires d'un immeuble situé sur la parcelle jouxtant le terrain d'assiette d'un projet de construction ayant donné lieu à permis de construire, qui fait notamment état, pour justifier de son intérêt à demander l'annulation de ce permis, de l'importance du projet, justifie d'un intérêt pour agir.

4. Il ressort des pièces du dossier que la copropriété de la résidence Les Pierres Blanches est voisine immédiate du terrain d'assiette du projet, lequel a pour objet, en lieu et place d'une maison individuelle à démolir comprenant un seul étage, l'édification d'un immeuble collectif d'habitation de trois étages comprenant seize logements, dont la hauteur et les volumes sont beaucoup plus imposants que ceux de l'existant. Les requérants font état des incidences négatives que la construction projetée, par son ampleur et son implantation, est susceptible d'avoir sur leur cadre de vie, notamment la perte de la vue sur mer dont ils disposent actuellement, la perte d'ensoleillement et la dépréciation de la valeur de leurs biens. Dans ces conditions, le syndicat et les copropriétaires voisins justifient d'un intérêt à demander l'annulation du permis de construire délivré le 21 décembre 2015. La première fin de non-recevoir opposée par M. [REDACTED] doit donc être écartée.

Quant à la qualité du syndic :

5. Aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 visée ci-dessus : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile (...) ».

Selon l'article 15 de la même loi : « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble (...)* ». Aux termes de l'article 18 de cette loi : « *I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : / (...)* de représenter le syndicat (...) en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi (...) ». Selon l'article 55 du décret du 17 mars 1967 : « *Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. / Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour (...) les mesures conservatoires (...)* ».

6. Il ressort de la délibération de l'assemblée générale tenue le 20 mars 2020 que le syndic de la copropriété de la résidence Les Pierres Blanches a été habilité à introduire un recours contentieux contre le permis de construire en litige. La deuxième fin de non-recevoir soulevée par M. [REDACTED] doit être écartée.

#### Quant au délai de recours contentieux :

7. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.* ».

8. Lorsqu'un permis de construire est retiré et que ce retrait est annulé, le permis initial est rétabli à compter de la lecture de la décision juridictionnelle prononçant cette annulation. Pour les tiers à l'égard desquels il n'était pas encore expiré à la date du retrait, le délai de recours contentieux à l'encontre du permis ainsi rétabli court à nouveau à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, postérieurement à cette annulation, des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme. Pour les tiers à l'égard desquels le délai de recours contentieux était expiré à la date du retrait, le rétablissement du permis illégalement retiré n'a pas pour effet de rouvrir ce délai. Dans le cas où l'affichage du permis ou de la déclaration, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2 du même code, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A. 424-17 de ce code, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. En règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable.

9. Le permis de construire du 21 décembre 2015 dont le retrait a été définitivement annulé est rétabli à compter du 30 avril 2019, date de lecture du jugement du Tribunal dans l'instance n° 1602708. Par ailleurs, il est constant que les requérants ont formé les 9 et 15 février 2016 un recours gracieux à l'encontre de ce permis de construire, soit à des dates où le délai de recours contentieux n'était pas expiré. Dès lors, en ce qui les concerne, le délai de recours contentieux à l'encontre du permis ainsi rétabli court à nouveau à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, postérieurement à cette annulation, des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme. Alors que les requérants soutiennent que M. [REDACTED]

n'a pas procédé à l'affichage sur le terrain de son permis de construire postérieurement au 30 avril 2019, l'intéressé ne produit aucun commencement de preuve de nature à établir l'affichage régulier de cette autorisation d'urbanisme. Par suite, lorsque le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pierres Blanches et cinq autres copropriétaires ont introduit leur requête le 30 mars 2020, le délai de recours contentieux n'était pas expiré. La troisième fin de non-recevoir opposée par M. [REDACTED] doit également être écartée.

En ce qui concerne la légalité du permis de construire :

Quant aux conséquences à tirer de l'absence d'autorisation de lotir :

10. Aux termes, d'une part, 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 ; / b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ; / c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ; / d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ; / 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 ; / g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ; / h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ; / i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi no 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 ».*

11. D'autre part, au nombre des dispositions dont l'autorité qui délivre le permis de construire doit, en vertu de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, assurer le respect figurent celles qui concernent les lotissements. Il suit de là qu'un permis de construire ne peut être légalement délivré pour une construction à édifier sur un terrain compris dans un lotissement non autorisé, l'annulation contentieuse rétroactive de l'autorisation de lotir équivalant à une absence d'autorisation.

12. Par un arrêt définitif référencé n° 19MA02968 et n° 19MA02991 en date du 30 janvier 2020, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé les décisions du 15 mai 2015 et du 23 octobre 2015 par lesquelles le maire de Bormes-les-Mimosas ne s'était pas opposé aux déclarations préalables déposées par M. [REDACTED] afin, selon ses propres indications, de diviser l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AE n° 332 et n° 333 et de détacher un lot d'une superficie de 618 m<sup>2</sup> en vue de construire après démolition de la construction existante sur le lot détaché. La juridiction d'appel a considéré que le projet portait sur un lotissement et que la surface

de plancher maximale dont la construction est autorisée dans le lotissement n'était pas mentionnée, en méconnaissance de l'article A. 424-10 du code de l'urbanisme. Dès lors, si M. [REDACTED] soutient désormais dans la présente instance que l'opération consistait à un simple remembrement de parcelles qui ne nécessitait aucune autorisation préalable, cette allégation se heurte à l'autorité absolue de chose jugée dont sont revêtus tant le dispositif que les motifs venant au soutien de cette décision de justice définitive. Au surplus, M. [REDACTED] n'établit pas que l'opération entrerait dans l'une des neuf exceptions visées à l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles aucune déclaration préalable ni permis d'aménager n'était nécessaire.

13. Par suite, du fait de l'annulation contentieuse rétroactive des décisions du 15 mai 2015 et du 23 octobre 2015 par lesquelles le maire de Bormes-les-Mimosas ne s'était pas opposé aux déclarations préalables déposées par M. [REDACTED] le permis de construire délivré le 21 décembre 2015 sur le lot à bâtir issu de ces autorisations, après démolition de la construction existante, est entaché d'illégalité et doit être annulé par voie de conséquence.

Quant aux règles du plan local d'urbanisme opposables :

S'agissant des règles opposables dans le temps :

14. Les dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ont pour seul effet de garantir à la personne à laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme, quel que soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis de construire déposée durant les dix-huit mois qui suivent, examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Aux termes de l'article R. 410-9 du code de l'urbanisme : « *Dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, le délai d'instruction est d'un mois à compter de la réception en mairie de la demande* » tandis que l'article R. 410-10 du même code dispose que : « *Dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception en mairie de la demande* ». L'article R. 410-12 ajoute que : « *A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article* ». Enfin, l'article R. 410-18 indique que : « *Le certificat d'urbanisme précise les conditions dans lesquelles il devient exécutoire / Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.* ».

15. Comme il a été dit au point 12 ci-dessus, les décisions du 15 mai 2015 et du 23 octobre 2015 par lesquelles le maire de Bormes-les-Mimosas ne s'était pas opposé aux déclarations préalables déposées par M. [REDACTED] afin de diviser l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AE n° 332 et n° 333 et de détacher un lot d'une superficie de 618 m<sup>2</sup> en vue de construire, ont disparu de l'ordonnancement juridique du fait de l'annulation contentieuse rétroactive. Par suite, M. [REDACTED] ne peut plus se prévaloir de l'effet cristallisateur de la norme d'urbanisme pendant un délai de cinq ans à compter de la date de ces décisions de non-opposition, résultant de l'application de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que l'intéressé avait déposé le 8 septembre 2015, soit avant l'intervention du permis de construire litigieux, une demande de certificat d'urbanisme afin de savoir si l'opération

de construction d'un immeuble collectif d'habitation sur les parcelles AE n° 332 et AE n° 333 était réalisable, sur le fondement du b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. En l'absence de réponse explicite de la part de la commune de Bormes-les-Mimosas, un certificat d'urbanisme tacite est intervenu le 8 octobre 2015, ouvrant droit à M. [REDACTED] le droit de voir sa demande de permis de construire déposée durant les dix-huit mois qui suivent, examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat. Il suit de là que seules sont opposables à la demande de permis de construire les dispositions d'urbanisme en vigueur au 8 octobre 2015, date du certificat d'urbanisme tacite, soit le plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas dans sa version initiale, telle qu'approuvée par la délibération du conseil municipal du 28 mars 2011, à l'exclusion des modifications issues de la délibération du 17 décembre 2015 relative à la modification n° 1 de ce document.

16. Au surplus, il n'est pas établi que le plan local d'urbanisme modifié était entré en vigueur à la date de l'arrêté attaqué.

S'agissant des règles opposables dans l'espace :

17. Aux termes de l'article 10 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *Propriétés concernées par plusieurs zonages de type urbain / Par exception, et sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement des zones ou secteurs concernés, en vue d'améliorer l'organisation des constructions, lorsqu'une propriété est l'objet de plusieurs zonages urbains, il peut être fait application à l'ensemble de la propriété du corps de règles de l'une seulement des zones ou secteurs concernés, sauf en ce qui concerne la détermination des possibilités maximales d'emprise au sol (article 9) et d'espaces libres (article 13). / Celles-ci sont obtenues par addition des possibilités partielles calculées sur chacune des zones ou secteurs à partir de leurs coefficients respectifs* ».

18. Il résulte de ces dispositions qu'afin d'améliorer l'organisation des constructions et sous réserve des règles relatives aux types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits ou soumis à conditions spéciales, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire a la faculté, lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à cheval sur plusieurs zones urbaines du plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas, d'appliquer le règlement d'une seule des zones concernées à l'ensemble du projet y compris pour les parties de terrain ou de construction classées dans les autres zones, sauf pour ce qui concerne l'application des règles relatives à l'emprise au sol et aux espaces libres pour lesquelles chaque partie de terrain ou de construction est soumise aux règles propres à sa zone d'implantation.

19. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est classé à cheval sur les secteurs UBb1 et UCa du plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas. Il est constant que le maire a entendu faire usage de la faculté prévue à l'article 10 des dispositions générales du règlement en instruisant la demande de permis de construire présentée par M. [REDACTED] à l'aune des seules dispositions du règlement du secteur UBb1 à l'exclusion des règles applicables en secteur UCa, sous réserve de l'application des articles 9 et 13 du règlement de chaque zone, ainsi que l'avait sollicité le pétitionnaire dans la notice jointe à ses demandes. Il n'est pas établi que la mise en œuvre de cette faculté en faveur de l'application du règlement de la zone UB à l'ensemble du projet serait entachée d'erreur manifeste d'appréciation ou d'incohérence avec l'objectif d'amélioration de l'organisation des constructions. Enfin, la circonstance que la majeure partie du terrain d'assiette du projet serait située en secteur UCa ne faisait pas obstacle au choix

de l'application du règlement de la zone UB, l'article 10 ne posant pas de condition tenant à ce que le règlement appliqué soit celui de la zone dans laquelle se situe la majeure partie du terrain.

20. Il suit de là que les articles 3 à 8 et 10 à 12 du règlement applicable au secteur UBb1 sont seuls opposables au permis du 21 décembre 2015, à l'exclusion des mêmes articles du règlement de la zone UC.

Quant à l'accès :

21. Aux termes de l'article 3 UB du règlement du plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *Accès et voirie / 1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. / 2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale (...)* ».

22. Il ressort des pièces du dossier que le projet en litige, comportant seize logements et quatorze places de stationnement, est desservi par la montée des Cactus, voie en sens unique présentant une pente moyenne de 9 %. L'accès au projet est prévu par le biais d'une rampe permettant d'accéder à la voie depuis les stationnements en sous-sol. Si M. [REDACTED] soutient que la largeur de cette rampe est de 4 mètres et non de 3,5 mètres, il ne conteste pas pour autant que les véhicules entrant et sortant ne peuvent se croiser sur cette rampe d'une longueur de 5 mètres et présentant une pente de 5 %. Cette rampe est dépourvue d'aire d'attente, obligeant les véhicules à s'arrêter et à manœuvrer sur la voie publique, et débouche sur la montée des Cactus qui, en cet endroit, ne comporte pas de trottoir pour les piétons et comporte, sur la face opposée de la voie, des places de stationnement, réduisant de fait la largeur de la bande de roulement. Aucun dispositif tel qu'un miroir n'est prévu pour améliorer la visibilité sur les véhicules présents sur la montée ou sur les véhicules sortant de l'accès du lot A situé quelques mètres avant l'accès au projet. Dans ces conditions, compte tenu de l'importance de la construction projetée, des dimensions réduites et de l'inclinaison de la rampe d'accès, de la largeur limitée et de la forte pente de la voie sur laquelle elle débouche, et de l'absence d'espace d'attente et de manœuvre sur le terrain lui-même, le manque de visibilité et les manœuvres pour l'insertion des véhicules sont de nature à entraîner des dangers et perturbations pour la circulation générale, en méconnaissance des dispositions précitées.

Quant à l'implantation de la construction :

23. Aux termes de l'article 6 du règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme : « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (...) / 5. En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile non indiquées au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5,00 mètres de la limite d'emprise (...)* ». Si ces dispositions, dont l'objet est lié à des préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de protection du voisinage, ne s'appliquent pas à la partie souterraine d'un bâtiment qui ne dépasse pas le niveau du sol naturel, il n'en va pas de même lorsque ce bâtiment excède significativement ce niveau.

24. Il ressort des pièces du dossier que si la façade est de la construction observe bien un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, le plancher haut du garage souterrain émerge au sud de cette façade et au droit de la montée des Cactus en raison de la pente du terrain, sous la forme visible d'un mur habillé de pierres et surmonté de plantations. Cette partie de la construction n'est pas souterraine puisqu'elle dépasse significativement du niveau du sol, jusqu'à 1,70 mètre de hauteur pour la partie qui jouxte la rampe d'accès et elle ne constitue, compte tenu de ses caractéristiques, ni un mur de clôture ni un mur de soutènement des terres. Par suite, le permis de construire délivré le 21 décembre 2015 méconnaît les dispositions de l'article 6 UB du règlement du plan local d'urbanisme.

Quant à la toiture terrasse :

25. Aux termes de l'article 11 UB du règlement plan local d'urbanisme de Bormes-les-Mimosas, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *Aspect extérieur des constructions / (...) 2. Dispositions particulières / (...) 2.6. Les toitures / Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30% et recouvertes de tuiles rondes "canal". / Les toitures terrasses sont autorisées sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative et doivent être inaccessibles (...)* ».

26. Il résulte des dispositions du 2.6 de l'article 11 UB que les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales, l'auxiliaire « peuvent » employé au premier paragraphe du 2.6 s'appliquant seulement au choix entre une ou plusieurs pentes, ce qui implique nécessairement que le toit soit en pente et non d'allure plane. Seuls les bâtiments annexes peuvent, sous conditions, être recouverts d'une toiture-terrasse. En l'espèce, il ressort du plan de masse qu'une partie de la construction projetée, laquelle n'est pas une annexe, est couverte par une toiture-terrasse. Dès lors, le permis de construire contesté méconnaît les dispositions précitées en ce qu'il autorise cette toiture-terrasse.

27. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à fonder l'annulation de la décision attaquée.

28. Il résulte de tout ce qui précède que, compte tenu de la nature des illégalités dont il est entaché, l'arrêté du 21 décembre 2015 délivrant un permis de construire à M. [REDACTÉ] doit être annulé dans sa totalité, sans qu'il y ait lieu de mettre en œuvre les dispositions des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Sur les frais liés au litige :

29. Dans les circonstances de l'espèce et d'une part, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Bormes-les-Mimosas la somme de 2 700 euros à verser aux requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. D'autre part, il y a lieu de mettre à la charge de M. [REDACTÉ] la somme de 2 700 euros à verser aux requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Enfin, ces mêmes dispositions font obstacle à ce que les requérants, qui ne sont pas la partie perdante, supportent la charge des frais exposés par la commune de Bormes-les-Mimosas et le bénéficiaire de l'autorisation attaquée et non compris dans les dépens.

## DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté susvisé du 21 décembre 2015 portant permis de construire est annulé.

Article 2 : La commune de Bormes-les-Mimosas versera la somme de 2 700 euros (deux mille sept cents euros) aux requérants en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : M. [REDACTED] versera la somme de 2 700 euros (deux mille sept cents euros) aux requérants en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Bormes-les-Mimosas et de M. [REDACTED] tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Pierres Blanches en qualité de représentant unique pour l'ensemble des requérants, à la commune de Bormes-les-Mimosas et à M. [REDACTED]

Copie du présent jugement sera transmise sans délai au procureur de la République près le Tribunal judiciaire de Toulon, en application des dispositions de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 11 mai 2021, à laquelle siégeaient :

M. Privat, président,  
M. Riffard, premier conseiller,  
M. Bailleux, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 mai 2021.

Le rapporteur,

Signé :

D. RIFFARD

Le président,

Signé :

J-M. PRIVAT

La greffière,

Signé :

G. RICCI

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne et à tous huissiers 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,  
Pour le greffier en chef,  
Et par délégation,  
La greffière.