

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE DIJON**

**N° 2301977**

---

ASSOCIATION « LES AMIS DE LA TERRE  
CÔTE-D'OR » ET AUTRES

---

Mme Marie-Eve Laurent  
Rapporteure

---

Mme Nelly Ach  
Rapporteure publique

---

Audience du 6 février 2025  
Décision du 6 mars 2025

---

39-01-02  
39-08-01-01  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Dijon

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant-dire droit du 23 mai 2024, le tribunal a sursis à statuer sur la requête de l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or », et autres, tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 23 janvier 2023 par le maire de Dijon à la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois pour permettre à cette société de notifier au tribunal des mesures de régularisation des vices mentionnés aux points 13. et 15. du jugement, relatifs à l'insuffisance du dossier et à la méconnaissance des dispositions du PLUi-HD relatives aux espaces verts.

Par un mémoire en production de pièces enregistré le 13 novembre 2024, la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA transmet au tribunal l'arrêté de permis de construire modificatif n° PC 021 231 22 R0088 M01 délivré par le maire de Dijon le 17 octobre 2024.

Par un mémoire enregistré le 13 décembre 2024, l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or », et autres maintiennent leurs conclusions et demandent en outre au tribunal d'annuler le permis de construire modificatif n° PC 021 231 22 R0088 M01 délivré par le maire de Dijon le 17 octobre 2024.

Ils soutiennent que :

- le permis de construire modificatif n'a pas régularisé les vices affectant le permis de construire initial :

. le dossier de demande de permis de construire demeure insuffisant, les éléments graphiques produits dans la demande de permis modificatif étant lacunaires et comportant des incohérences s'agissant des surfaces de pleine terre et donc du calcul du coefficient de biotope par surface ;

. le nombre d'arbres présents sur le terrain, pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface, n'est toujours pas vérifiable ;

. le dossier reste insuffisant quant au traitement des espaces verts ;

. il n'est pas possible de vérifier avec certitude le respect des surfaces de pleine terre et donc du respect du coefficient de biotope par surface et par voie de conséquence le respect de la règle de hauteur de 7 mètres ;

- le permis de construire modificatif est illégal :

. le pétitionnaire n'avait pas qualité de propriétaire du terrain, l'annulation de la délibération du 27 juin 2022 approuvant la vente des terrains et autorisant le maire de Dijon à signer la promesse de vente entraînant la nullité de la vente ; le maire de Dijon, qui ne pouvait l'ignorer, a ainsi commis une erreur de droit en délivrant ce permis de construire modificatif ;

. le dossier de demande était incomplet et incohérent ;

. il ne respecte pas le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) relatif au risque de retrait gonflement des argiles.

Par un mémoire en défense enregistré le 27 décembre 2024, la commune de Dijon maintient ses conclusions.

Elle fait valoir que :

-les surfaces de pleine terre des différentes grappes du projet n'ont pas été modifiées par le permis modificatif et le moyen tiré du non-respect des surfaces de pleine terre, qui n'avait pas été soulevé dans la requête initiale, est par suite inopérant, et manque en outre en fait ;

-la délibération du conseil municipal autorisant le maire à signer la promesse de vente, constitue un acte détachable de ce contrat ; son annulation n'entraîne pas automatiquement l'annulation de cette promesse de vente, dès lors que ce vice est régularisable et que la validité de cette promesse n'a pas été remise en cause par le juge judiciaire ;

- les moyens tirés de l'insuffisance du dossier et de la méconnaissance du PPRN ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 6 janvier 2025, la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA maintient ses conclusions.

Elle soutient que :

- le moyen tiré des surfaces de pleine terre, est inopérant puisque ce point n'a pas été modifié par le permis de construire modificatif et est en outre infondé ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du PPRN, dirigé contre le permis de construire initial, est irrecevable et infondé ;

- la promesse de vente n'a pas été déclarée caduque par le juge judiciaire, le moyen tiré du défaut de qualité du propriétaire étant dès lors infondé, aucune manœuvre frauduleuse ne pouvant être retenue ;

- les autres moyens soulevés ne sont pas fondés.

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 Laurent,
- les conclusions de Mme Ach, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Poix représentant l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or » et autres, de Me Buffet, représentant la commune de Dijon et de Me Jacques, représentant la SCCV Dijon-Route d'Ahuy-RA.

Une note en délibéré a été enregistrée le 7 février 2025 pour la commune de Dijon.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 23 mai 2024, le tribunal a sursis à statuer sur la requête de l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or », et autres, tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 23 janvier 2023 par le maire de Dijon à la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois pour permettre à cette société de notifier au tribunal des mesures de régularisation des vices mentionnés aux points 13. et 15. du jugement, relatifs à l'insuffisance du dossier et à la méconnaissance des dispositions du PLUi-HD relatives aux espaces verts. Le 17 octobre 2024, le maire de Dijon a accordé à la SCCV Dijon-Route d'Ahuy-RA un arrêté de permis de construire modificatif visant à régulariser ces vices.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le permis de construire modificatif :

2. A compter de la décision par laquelle le juge recourt à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, seuls des moyens dirigés contre la mesure de régularisation notifiée, le cas échéant, au juge peuvent être invoqués devant ce dernier. A ce titre, les parties peuvent, à l'appui de la contestation de l'acte de régularisation, invoquer des vices qui lui sont propres et soutenir qu'il n'a pas pour effet de régulariser le vice que le juge a constaté dans sa décision avant dire droit. Elles ne peuvent en revanche soulever aucun autre moyen, qu'il s'agisse d'un moyen déjà écarté par la décision avant dire droit ou de moyens nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient fondés sur des éléments révélés par la procédure de régularisation.

3. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le permis de construire modificatif n'apporte aucune modification sur l'implantation, sur les hauteurs, sur l'aspect des bâtiments ou sur les accès par rapport au permis de construire initial. Par suite, le moyen tiré des incohérences du dossier de demande de permis de construire en ce qui concerne le calcul des surfaces de pleine terre, ainsi que le moyen tiré du non-respect du règlement du plan de prévention des risques naturels

relatif au risque de retrait gonflement des argiles, qui recommande l'arrachage des arbres et arbustes existants situés à une distance de l'emprise du bâti inférieure à leur hauteur à maturité, qui ne portent pas sur des vices propres au permis de construire modificatif, qui sont nouveaux et ne sont pas fondés sur des éléments révélés par la procédure de régularisation, ne peuvent être utilement soulevés.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; (...)* ».

5. D'une part, il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur.

6. Toutefois, lorsque l'autorité saisie de la demande vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir le caractère frauduleux de cette attestation ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser pour ce motif le permis sollicité. Il en est notamment ainsi lorsque l'autorité saisie de la demande de permis est informée de ce que le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel le pétitionnaire a présenté sa demande.

7. Mais, lorsque le pétitionnaire est, pour le terrain faisant l'objet de la demande de permis, titulaire d'une promesse de vente qui n'a pas été remise en cause par le juge judiciaire à la date à laquelle l'autorité administrative se prononce, l'attestation par laquelle il déclare remplir les conditions pour déposer la demande de permis ne peut, en l'absence de manœuvre frauduleuse, être écartée par l'autorité administrative pour refuser de délivrer le permis sollicité.

8. D'autre part, l'annulation de la délibération d'un acte détachable d'un contrat de droit privé n'entraîne pas directement la caducité ou la nullité de ce contrat.

9. En l'espèce, si la délibération du 27 juin 2022 approuvant la vente des terrains et autorisant le maire de Dijon à signer la promesse de vente a été annulée par jugement du tribunal administratif du 23 mai 2024, aucune nullité du contrat n'a été constatée par le juge du contrat. Le pétitionnaire demeurait par conséquent titulaire d'une promesse de vente lui permettant de déposer la demande, et il ne peut être regardé comme ayant induit l'administration en erreur en déclarant remplir les conditions requises à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme.

10. Le moyen tiré du défaut de qualité permettant à la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA de déposer le permis de construire modificatif en litige doit par suite être écarté.

11. En troisième lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître (...) les plantations maintenues, supprimées ou créées. (...)* ». La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

12. D'autre part, selon les dispositions de l'article 4 du PLUi HD applicable à la zone AU, relatif aux espaces verts : « *Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre. Par ailleurs, les espaces de pleine terre devront obligatoirement comporter une partie plantée d'essences de la strate arbustive (haie de clôture, massif ou bosquet, bande plantée,...) ou comestibles (potagers, fruitiers,...)* » ; « *La règle s'applique au travers de ratios imposés au plan des espaces verts comprenant : (...) ; - un coefficient de biotope par surface (CBS), intégrant l'ensemble des surfaces éco-aménagées, constituées des surfaces en pleine terre et des dispositifs complémentaires favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols. Le CBS prend également en compte les espaces partagés propices au lien social.* » ; « *Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante : surface éco aménagée/surface totale + bonus pour plantation d'arbres et malus pour abattage d'arbres* ». « *La plantation d'arbres de haute tige en supplément des arbres imposés donne droit à une majoration du CBS de 0,02 par arbre planté (soit +0,1 pour 5 arbres). (...) L'abattage d'arbres de haute tige existants à la date de réalisation du projet réduit le CBS de 0,02 par arbre abattu (soit -0,1 pour 5 arbres). (...)* ».

13. En l'espèce, en application de l'article 4 du règlement du PLUi HD cité au point précédent, le nombre d'arbres imposé est de 195 pour 19 444,4 m<sup>2</sup> de pleine terre et le coefficient de biotope par surface (CBS) imposé sur le site de projet n°3 est de 0,6.

14. Selon la notice du permis de construire modificatif du 17 octobre 2024 : « La présente notice a pour but de clarifier le calcul PLT et CBS et de mettre en concordance le nombre d'arbres conservés, plantés et supprimés par rapport aux différents plans » ; il est en outre précisé que : « Les arbres supprimés, maintenus et à planter sont identifiés précisément sur le plan CBS-PLT. Les autres documents les identifient parfois plus schématiquement (...). Le plan CBS-PLT prime donc pour le décompte des arbres ».

15. Or, si ce plan CBS-PLT identifie désormais avec précision les 95 arbres supprimés et les 102 arbres plantés, qui sont numérotés, il n'en est pas de même des arbres maintenus, qui ne sont pas numérotés, le plan se bornant à faire état, dans un cartouche, de « 262 arbres conservés ». Toutefois, ce même plan représente, comme annoncé dans la notice, les arbres existants conservés sur le terrain, représentés en brun, ainsi que des arbres représentés en noir. Or, en admettant que ces derniers soient des arbres conservés, il n'est pour autant possible de dénombrer sur ce plan qu'environ 150 arbres maintenus, soit nettement moins que les 262 arbres annoncés.

16. Si aucune disposition n'impose de numéroter les arbres représentés sur les plans du permis de construire, il n'en demeure pas moins que ces plans doivent comporter des informations précises et cohérentes permettant au service instructeur, qui doit s'assurer du respect des dispositions du règlement d'urbanisme, de vérifier que les déclarations du pétitionnaire sont réalistes.

17. En l'espèce, d'une part, il est constant qu'après imputation du malus d'1,9 résultant des 95 arbres abattus, le projet ne respecte pas le CBS de 0,6 qui lui est applicable. D'autre part, il résulte des dispositions de l'article 4 du règlement du PLUi-HD rappelées au point 12 que seule la plantation d'arbres de haute tige en supplément des 195 arbres imposés donne droit à un bonus du CBS de 0,02 par arbre planté. Le calcul de cette majoration implique ainsi que soit connu avec précision le nombre d'arbres présents et maintenus sur la parcelle. Dès lors qu'il existe, comme rappelé au point 15, une incertitude majeure sur le nombre d'arbres conservés, et donc sur le nombre d'arbres finalement présents sur le ténement, il n'est pas possible de s'assurer que les 102 arbres plantés le seront en supplément des 195 arbres imposés et qu'ils ouvriront droit, comme mentionné dans la notice, à un bonus de 2,04 qui compenserait le malus d'1,9 et permettrait d'atteindre le CBS de 0,6, applicable au projet.

18. Il résulte de ce qui précède qu'au vu des pièces du dossier le service instructeur ne disposait pas des informations fiables lui permettant de vérifier que le projet était conforme aux règles du PLUi-HD relatives aux espaces verts ; les moyens tirés d'une part des insuffisances du dossier en ce qui concerne la végétation maintenue, d'autre part du non-respect des dispositions de l'article 4 du PLUi HD en ce qui concerne le calcul du CBS apparaissent dès lors fondés. Ce permis de construire modificatif doit dès lors être annulé.

19. En dernier lieu, le tribunal a, au point 16 de son jugement avant-dire droit, déjà écarté le moyen tiré du non-respect des règles de hauteur, en indiquant que les dispositions invoquées par les requérants n'étaient pas applicables au projet en litige.

En ce qui concerne le permis de construire modifié par le permis de construire modificatif :

20. Il résulte de ce qui précède que le permis de construire modificatif du 17 octobre 2024, lui-même entaché des mêmes irrégularités que le permis de construire initial relevés aux points 13. et 15. du jugement du 23 mai 2024, n'a pu permettre de régulariser ces vices.

21. Aucune disposition légale ou réglementaire ne permet d'appliquer de manière successive l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour la régularisation d'un même vice affectant le permis de construire initial. Ainsi, lorsqu'une mesure de régularisation a été notifiée au juge après un premier sursis à statuer, et qu'il apparaît, au vu des pièces du dossier, que cette mesure n'est pas de nature à régulariser le vice qui affectait l'autorisation d'urbanisme initiale, il appartient au juge d'en prononcer l'annulation, sans qu'il y ait lieu de mettre à nouveau en œuvre la procédure prévue à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour la régularisation du vice considéré.

22. Par suite, le permis de construire délivré le 23 janvier 2023 par le maire de Dijon à la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA, ensemble le permis de construire modificatif délivré le 17 octobre 2024 doivent être annulés.

Sur les frais liés au litige :

23. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or » et autres, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement des sommes demandées par la commune de Dijon et la SCCV Dijon-Route d'Ahuy RA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Dijon la somme de 1 500 euros à verser à l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or » et autres au titre des mêmes dispositions.

DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le permis de construire délivré le 23 janvier 2023 par la commune de Dijon à la SCCV Dijon-Route d'Ahuy- RA, ensemble le permis de construire modificatif délivré le 17 octobre 2024, sont annulés.

Article 2 : La commune de Dijon versera la somme de 1 500 euros à l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or » et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Dijon et la SCCV Dijon-Route d'Ahuy RA au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association « Les Amis de la Terre Côte-d'Or », désignée représentante unique en application de l'article R. 411-5 du code de justice administrative, à la commune de Dijon et la SCCV Dijon-Route d'Ahuy RA.

Délibéré après l'audience du 6 février 2025, à laquelle siégeaient :

M. Olivier Rousset, président,  
Mme Marie-Eve Laurent, première conseillère,  
Mme Valérie Zancanaro, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 6 mars 2025.

La rapporteure,

Le président,

M-E Laurent

O. Rousset

La greffière,

C. Chapiron

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or 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 du présent jugement.

Pour expédition,  
La greffière,