

Jean-Jacques GATTINEAU  
Carole FATTACCINI  
SCP d'Avocats au Conseil d'Etat  
et à la Cour de Cassation  
18 avenue de Friedland  
75008 PARIS

COPIE

## CONSEIL D'ETAT

### SECTION DU CONTENTIEUX

#### MEMOIRE EN REPLIQUE

**POUR :** 1°/ **L'Association Lac d'Annecy Environnement (ALAE) ;**  
2°/ **L'Association Annecy Patrimoine,**  
*ayant pour avocat au Conseil d'Etat la S.C.P. Jean-Jacques GATTINEAU - Carole FATTACCINI.*

**CONTRE :** 1°/ **La Commune d'Annecy (74000),**  
*ayant pour avocat au Conseil d'Etat la S.C.P. COUTARD et MUNIER-APAIRE.*  
2°/ **La Société Crédit Agricole Immobilier** venant aux droits et obligations de la **Société Monné-Decroix Promotion,**  
*ayant pour avocat au Conseil d'Etat la S.C.P. CELICE-BLANCPAIN-SOLTNER.*  
3°/ **La Société Les Rives d'Annecy.**

#### à l'appui du pourvoi n°366.103

\* \* \*

\* \*

\*

L'Association Lac d'Annecy Environnement (ALAE) et l'Association Annecy Patrimoine, exposantes, ont pris connaissance des mémoires en défense successivement présentés par la Commune d'Annecy et la Société Crédit Agricole Immobilier, ainsi que de la lettre de Madame le Président de la 1<sup>ère</sup> sous-section du contentieux portant communication d'un moyen d'ordre public en date du 17 octobre 2014, informant les demanderesses au pourvoi que la décision à venir dans la présente affaire était susceptible d'être fondée sur le moyen d'ordre public relevé d'office tiré de l'irrecevabilité du pourvoi en tant qu'il émane de l'Association Annecy Patrimoine, qui n'avait pas la qualité de partie devant la Cour administrative d'appel de Lyon.  
Ces mémoires et lettre appellent de leur part les observations suivantes en réplique.

## I.

**S'agissant, en premier lieu, de la fin de non-recevoir que la formation de jugement envisage de relever d'office**, les associations exposantes entendent tout d'abord rappeler que, si l'Association Lac d'Annecy Environnement (ALAE), demanderesse en première instance, avait la qualité d'appelante, et donc de partie, devant la Cour administrative d'appel de Lyon, il n'en allait pas de même de l'Association Annecy Patrimoine, qui est intervenue dans l'instance n°12LY00657, à l'appui de la requête en appel de l'ALAE, par un mémoire enregistré au greffe de la Cour administrative d'appel de Lyon le 3 mai 2012.

Il apparaît certes, comme le rappelait d'ailleurs Monsieur le rapporteur public Daumas dans ses conclusions sous la décision « Ministre de l'Agriculture c/ Mme B. », en date du 10 février 2014 (Req. n°350.758), que l'article L.821-1 du code de justice administrative ne définit pas les conditions de recevabilité du pourvoi en cassation eu égard à son auteur et que c'est la jurisprudence qui a précisé ces conditions en jugeant « *que la voie du recours en cassation n'est ouverte, en vertu des règles générales de la procédure, qu'aux personnes qui ont eu la qualité de parties dans l'instance ayant donné lieu à la décision attaquée* » (CE. Sect., 3 octobre 2008, « M. R ... », Req. n°291.928, publiée au Recueil Lebon, et, bien avant cette décision, CE, 30 juillet 1949, « Sieur Faucon », Req. n°95.810, Rec. p.409 ; CE, 16 février 1951, « Sieur Oelaville et association des biologistes pharmaciens », Req. n°3718, Rec. p.99).

D'autre part, et comme le relève Monsieur Daumas, « *la seule circonstance qu'une personne est présente ou représentée dans une instance ne suffit pas à lui conférer la qualité de partie à cette instance (voir par exemple CE section, 15 février 1963, min. c/ association « Les amis de Chiberta, Chambre d'Amour, Cinq Cantons et Fontaine Laborde », n° 49806, au Recueil p. 92)* ».

En conséquence, dans le cas d'un intervenant en appel, le Conseil d'Etat vérifie, pour apprécier sa qualité de partie à l'instance d'appel, si, à supposer qu'il ne fût pas intervenu, il aurait eu qualité pour faire tierce opposition contre l'arrêt (voir, en ce sens, CE, 17 juillet 2013, « Communauté d'agglomération du Douaisis », Req. n°347.089, mentionnée aux tables du Recueil : « 1. Considérant que la personne qui est régulièrement intervenue devant la cour administrative d'appel n'est recevable à se pourvoir en cassation contre l'arrêt rendu contrairement aux conclusions de son intervention que lorsqu'elle aurait, à défaut d'intervention de sa part, eu qualité pour former tierce opposition contre la décision du juge d'appel ; »).

**Or, au vu de cette solution, qui trouve à s'appliquer aussi bien lorsque l'intervenant en appel intervient en demande ou en défense, l'Association Annecy Patrimoine était incontestablement recevable à se pourvoir en cassation contre l'arrêt n°12LY00657 en date du 18 décembre 2012, par lequel la Cour administrative d'appel de Lyon n'a fait que très partiellement droit aux conclusions d'appel de l'Association Lac d'Annecy Environnement.**

Il résulte en effet de ce qui précède, ainsi que des dispositions de l'article R.832-1 du code de justice administrative, selon lesquelles « *toute personne peut former tierce opposition à une décision juridictionnelle qui préjudicie à ses droits, dès lors que ni elle ni ceux qu'elle représente n'ont été présents ou*

*régulièrement appelés dans l'instance ayant abouti à cette décision », que la qualité d'un intervenant en appel pour se pourvoir en cassation est subordonnée à la condition que l'arrêt rendu contrairement au sens de son intervention préjudicie à ses droits.*

Or, en l'espèce, l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon n°12LY00657 en date du 18 décembre 2012 préjudicie incontestablement aux droits de l'Association Annecy Patrimoine dès lors que, d'une part, cet arrêt rejette pour l'essentiel les conclusions de l'ALAE tendant à l'annulation de deux permis de construire tendant à la réalisation, sur le site « de Trésum », d'un hôtel, d'un EHPAD et de nombreux logements en lieu et place des anciens hospices d'Annecy édifiés au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, et que, d'autre part, l'Association Annecy Patrimoine s'est précisément donnée pour objet, aux termes de l'article 2 de ses statuts, « **d'agir en faveur de la préservation du patrimoine architectural et artistique, des paysages remarquables à Annecy, autour du lac d'Annecy ainsi que dans les départements de Savoie et dans les Alpes** ».

En conséquence, l'Association Annecy Patrimoine, qui aurait donc pu former tierce opposition contre l'arrêt litigieux de la Cour administrative d'appel de Lyon était incontestablement recevable à le déférer à la censure du juge de cassation dans le délai de deux mois prévu à l'article R.821-1 du code de justice administrative.

Dans ces conditions, la formation de jugement ne pourra qu'écarter le moyen d'ordre public précédemment évoqué.

## II.

Pour contester, en premier lieu, le bien-fondé du moyen des associations exposantes tiré du défaut de réponse au moyen, soulevé par l'Association Annecy Patrimoine dans son mémoire en intervention enregistré au greffe de la Cour administrative d'appel de Lyon le 3 mai 2012, pris de l'illégalité de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 8 décembre 2009, la Commune d'Annecy et la Société Crédit Agricole Immobilier entretiennent la confusion entre les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et de l'illégalité de l'avis de l'ABF susmentionné au regard des dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine.

A cet égard, elles soutiennent, pêle-mêle, que les argumentaires portés au soutien de ces moyens n'auraient pas été dissociés, que, compte tenu du caractère accessoire de l'intervention volontaire de l'Association Annecy Patrimoine, le juge pouvait y répondre succinctement, et que, eu égard aux arguments « très généraux et peu circonstanciés » développés, la Cour administrative d'appel de Lyon pouvait y répondre en se bornant à évoquer l'avis de l'ABF au détour de la réponse apportée au moyen de l'ALAE tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette argumentation en défense ne convainc pas, loin s'en faut.

Il convient tout d'abord de rappeler qu'en cas de rejet, les juges du fond sont tenus, à peine d'annulation, de répondre à l'ensemble des moyens opérants dont ils sont saisis, qu'il s'agisse de moyens soulevés par le requérant principal ou par l'intervenant en demande (voir, par exemple, **CE, 5 novembre 1990, « Péan »**, Rec. p.927).

D'autre part, il ressort clairement des écritures présentées par l'ALAE et l'Association Annecy Patrimoine devant les juges d'appel que, contrairement à ce que prétendent les défenderesses au pourvoi, deux moyens distincts étaient soulevés :

- L'un, soulevé par l'ALAE et l'Association Annecy Patrimoine, était tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et reposait notamment sur l'argument selon lequel l'avis de l'ABF du 8 décembre 2009 était entaché d'erreur d'appréciation, en ce que les prescriptions retenues ne permettaient pas d'écarter « *l'atteinte portée aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ;
- L'autre, soulevé par la seule Association Annecy Patrimoine, était tiré de l'illégalité dudit avis au regard des dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine, étant précisé que la jurisprudence intervenue en la matière a très clairement affirmé la possibilité pour un tiers d'exciper de l'illégalité de l'avis de l'ABF à l'appui d'un recours tendant à l'annulation d'un permis de construire (voir, par exemple, **CE. Ass., 26 octobre 2001, « M et Mme Eisenchteter »**, Req. n°216.471, BJDU 2001, p.339).

Enfin, et contrairement à ce que cherchent à laisser croire les observations en défense présentées par la Commune d'Annecy et la Société Crédit Agricole Immobilier, le moyen précédemment évoqué, tiré de l'illégalité de l'avis de l'ABF en date du 8 décembre 2009, était expressément soulevé dans le mémoire en intervention présenté par l'Association Annecy Patrimoine, qui le distinguait d'ailleurs très clairement de son autre moyen, tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Preuve en est qu'aux pages 3 à 6 de son mémoire en intervention, l'Association Annecy Patrimoine développait l'argumentation suivante :

« [...] »

- ♦ **Sur l'illégalité de l'avis de l'ABF, consulté au titre de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine**<sup>1</sup>

*L'article L. 621-31 du Code du patrimoine dispose à son alinéa 1 que :*

*« Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable ».*

*En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet est situé dans le champ d'édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques au sens de l'article R. 425-1 du Code de l'urbanisme, et que le projet ne pouvait être accordé sans l'autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.*

---

<sup>1</sup> Le gras est le fait des exposantes.

Or, compte tenu de l'illégalité entachant l'avis de l'ABF du 8 décembre 2009, le Maire de la Ville d'ANNECY ne pouvait délivrer les permis de construire contestés aux sociétés MONNE DECROIX PROMOTION et LES RIVES D'ANNECY.

Il est rappelé que lorsque la législation sur les monuments historiques s'applique, le contrôle du juge est toujours un contrôle normal.

Il est par ailleurs rappelé que le juge de l'excès de pouvoir n'hésite pas à sanctionner un tel avis lorsqu'il est entaché d'une **erreur d'appréciation**, notamment lorsque **l'atteinte portée au(x) monuments historiques classés ou inscrits n'est pas suffisamment prise en compte**.

C'est ainsi que la Cour administrative d'appel de Douai, qui a vu son arrêt confirmé par le Conseil d'Etat, a considéré que l'aménagement du nouveau stade de Lille portait atteinte à la citadelle de la ville classée monument historique.

Le Conseil d'Etat a ainsi considéré que

« il résulte des termes mêmes de l'arrêt attaqué que la cour administrative d'appel de Douai a estimé que la construction projetée était visible en même temps que plusieurs édifices classés au titre des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques dont, notamment, deux des édifices classés de la Citadelle, la demi-lune Sainte Barbe et le Grand Carré, **situés à proximité immédiate du stade de Grimonprez-Jooris** ; qu'en se prononçant ainsi, la cour qui a suffisamment motivé son arrêt sur ce point **et n'a pas commis d'erreur de droit quant à l'application des dispositions de l'article L. 621-2 du code du patrimoine, a porté sur les pièces du dossier qui lui était soumis, une appréciation souveraine qui n'est pas entachée de dénaturation** ;

Considérant que, pour estimer que le ministre chargé de la protection des monuments historiques avait entaché son avis favorable d'une erreur d'appréciation, la cour administrative d'appel s'est fondée sur ce que le projet d'extension a pour effet de faire passer la capacité d'accueil du stade de 21 200 places actuellement, à 32 900 places et de porter à 28,50 mètres sa hauteur qui est actuellement de 15 mètres pour la majeure partie de la construction et de 21,70 mètres pour certaines tribunes surélevées en 2000, et qu'ainsi, **eu égard, notamment, à son caractère volumineux, à sa forme et à sa hauteur, la construction envisagée était de nature à porter une atteinte importante et pérenne à l'aspect et au caractère de la Citadelle ; que la cour pouvait, sans commettre d'erreur de droit, prendre en considération l'ampleur des travaux envisagés**, qui constituent l'objet même du projet, et **le caractère pérenne de l'atteinte portée par ceux-ci à l'aspect et au caractère des bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques** pour apprécier la conformité du projet aux dispositions précitées de l'article L. 621-31 du code du patrimoine ; qu'en estimant, pour les motifs rappelés ci-dessus, que la construction projetée sera de nature à affecter l'aspect des parties classées de la Citadelle dans le champ de visibilité desquelles elle se trouvera, sans juger utile d'ordonner de mesure d'instruction supplémentaire, la cour administrative d'appel, qui a suffisamment motivé son arrêt sur ce point et n'a pas commis d'erreur de droit, s'est livrée à une appréciation souveraine des faits qui n'est pas entachée de dénaturation » (CE, 28 décembre 2005, Ville de Lille et Communauté urbaine de Lille, n° 284863).

L'Association ANNECY PATRIMOINE produit un certain nombre de pièces permettant de confirmer l'illégalité de l'avis de l'ABF du 8 décembre 2009, en ce qu'il est porté atteinte à des monuments inscrits et classés, sans que les prescriptions formulées (teinte ou nature des matériaux) ne permettent d'écarter ou de diminuer suffisamment cette atteinte.

Il est envisagé de réaliser sur un site pour l'essentiel verdoyant 550 logements, 110 chambres d'hôtel et 1 maison d'hébergement pour personnes âgées.

L'ampleur de ce projet, en parfaite rupture avec son environnement paysager et architectural, va porter atteinte de manière notable à des monuments historiques ou inscrits, situés à proximité.

C'est notamment le cas du Conservatoire d'art et d'histoire (ISMH), situé à proximité immédiate du projet.

(Pièce n° 3)

L'Architecte des bâtiments de France, dans son avis du 8 décembre 2009, n'a d'ailleurs pas manqué de relever l'atteinte portée aux 17 édifices situés dans le périmètre du projet en ce qu'il indique que « le projet, en l'état, **est de nature à affecter l'état des immeubles dans le champ de visibilité desquels il se trouve**, mais qu'il peut y être remédié ».

Or les préconisations faites par ce dernier, portant sur la couleur ou la nature des matériaux, sont manifestement insuffisantes compte tenu de l'ampleur du projet (nombre de bâtiments projeté, hauteur, ...) pour écarter ou atténuer sensiblement l'atteinte qui sera portée aux monuments historiques classés et inscrits situés à proximité.

(Pièce n° 5)

Dès lors, l'avis de l'ABF du 8 décembre 2009 apparaît manifestement entaché d'illégalité.

Par conséquent, la Cour ne pourra que constater l'illégalité dont est entaché l'avis de l'ABF du 8 décembre 2009, lequel ne pouvait donner un avis favorable, ainsi que des arrêtés pris par le Maire de la Ville d'ANNECY sur la base de ce dernier.

◆ Sur le non respect de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme dispose que :

« **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales** ».

En l'espèce, le Maire de la Ville d'ANNECY a commis une erreur manifeste d'appréciation en accordant aux sociétés MONNE DECROIX PROMOTION et LES RIVES D'ANNECY un permis de construire, compte tenu de l'atteinte portée à l'insertion du projet dans le paysage.

En effet compte tenu du caractère et de la nature particulière du site sur lequel le projet est envisagé, situé à l'entrée de la Ville d'ANNECY, peu construit et dominant le lac, le Maire de la Ville aurait du refuser les permis de construire contestés eu égard à l'ampleur du projet et sa mauvaise insertion dans le paysage (CE, 21 mars 2001, n°190043).

L'Architecte des bâtiments de France honoraire interrogé par ANNECY PATRIMOINE, Monsieur DESBAT, n'a pas manqué de rappeler la particularité du lieu, dans une note datant de janvier 2012 :

« **Visible de partout**, depuis le lac ou la colline elle-même, et depuis les monuments de la ville historique, **le terrain considéré est au cœur du site, à un emplacement où la moindre fausse note apparaîtrait comme une erreur impardonnable**, récidivant celle des années 60, dans un autre style, peut-être, mais tout aussi dommageable pour ce magnifique paysage... ».

« si l'on exclut par la pensée l'hôpital de 1965, condamné de toutes façons, ce terrain s'inscrit dans un site verdoyant, s'étageant au flanc d'une colline ponctuée de bâtiments anciens d'une bonne architecture et couverts en tuiles, parfaitement intégrés au cadre paysager qu'ils contribuent à valoriser, le tout dominé par le château de Trésum et le monastère de la Visitation et sa basilique ».

(Pièce n°4)

*A l'appui des éléments évoqués par Monsieur DESBAT, la Cour pourra notamment apprécier les pièces 6 et 10 produites par l'Association ANNECY PATRIMOINE, lesquelles font ressortir les bâtiments environnants couverts de tuiles, ainsi que l'hôpital de 1965 qui va être détruit (et dont la démolition n'a jamais été contestée), et autour de ce dernier un site particulièrement verdoyant.*

**(Pièces n°6 et 10)**

*Parmi ces éléments environnants se trouve également le château des Tresums, tout particulièrement remarquable, situé au dos des immeubles de 20 mètres de hauteur qu'il est envisagé de réaliser sur la partie haute de la colline, lesquels vont nécessairement en altérer la vue.*

**(Pièce n°7)**

**Par conséquent, il est sollicité de la Cour qu'elle constate l'erreur manifeste d'appréciation commise par le Maire de la Ville d'ANNECY, lequel ne pouvait accorder en l'état les permis de construire contestés aux sociétés MONNE DECROIX PROMOTION et LES RIVES D'ANNECY. »**

Il apparaît ainsi que le moyen tiré de l'illégalité de l'avis de l'ABF en date du 8 décembre 2009 au regard des dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine était clairement soulevé et qu'il appartenait donc à la Cour administrative d'appel de Lyon d'y répondre expressément.

Or, comme il a déjà été dit, elle n'en a rien fait, compte tenu de ce que, si elle a évoqué l'avis litigieux dans le cadre de l'examen du moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, elle n'a nullement procédé à l'examen de sa légalité au regard de l'argumentation qui lui était soumise par l'Association Anancy Patrimoine, tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine.

Dès lors, n'en déplaise aux défenderesses, la cassation s'imposera d'ores et déjà à cet égard.

### **III.**

Par suite, la Commune d'Annecy et la Société Crédit Agricole Immobilier contestent le bien-fondé du moyen de cassation des associations exposantes tiré du défaut de réponse au moyen, soulevé par l'Association Lac d'Annecy Environnement dans ses écritures d'appel, pris de ce que les permis de construire litigieux ne pouvaient être accordés sans la consultation préalable du Service départemental d'incendie et de secours de la Haute-Savoie.

Pour ce faire, la Commune d'Annecy fait valoir que le défaut de réponse allégué serait en réalité justifié, car le moyen dont s'agit n'aurait pas été clairement soulevé devant la Cour administrative d'appel de Lyon dès lors qu'il venait seulement à l'appui du moyen tiré de la méconnaissance de l'article R.111-2.

Il apparaît toutefois que, pour tenter de donner quelque consistance à son argumentation en défense, la commune opère une présentation largement tronquée des développements des mémoires de l'ALAE sur ce point :

- s'agissant du mémoire complémentaire, il est fait l'impasse sur le développement essentiel de la page 7, relatif au contenu de l'avis de la

commission départementale de sécurité et d'accessibilité et sur la conclusion formelle qu'en a tiré l'ALAE, à savoir : cela implique nécessairement un contrôle préalable à la délivrance des permis de construire délivrés ;

- s'agissant du mémoire en réplique n°2 (page 7), la commune omet de citer les deux premiers alinéas du développement lié à la violation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui sont relatifs à l'avis de la commission dont se prévalaient la mairie et les pétitionnaires ; selon le premier alinéa, cet avis n'a pas vocation à se substituer à l'avis du SDIS, et selon le second alinéa, la commission avait jugé indispensable l'avis du SDIS en indiquant, dans ses avis du 24 novembre 2009 : « un avis de service sera porté par le SDIS 74 au titre de la prévision sur la desserte des bâtiments à usage d'habitation ainsi que sur la défense incendie extérieure aux bâtiments ».

Dès lors, fondée sur des extraits tronqués, l'argumentation en défense de la Commune d'Annecy ne retiendra pas longtemps l'attention du juge de cassation.

Il en ira de même de celle développée par la Société Crédit Agricole Immobilier, qui, suivant le même raisonnement que la commune, soutient que l'absence d'avis du SDIS était seulement invoquée à l'appui du moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Comme dans le mémoire en défense de la Commune d'Annecy, cette argumentation passe sous silence une partie des développements de l'ALAE.

Notamment, la Société Crédit Agricole Immobilier affirme que l'ALAE ne soutenait pas, dans ses écritures d'appel, que la consultation du SDIS était obligatoire, alors que, comme il a déjà été dit, une lecture exhaustive de l'argumentation développée par l'ALAE dans son mémoire complémentaire produit devant les juges d'appel démontre le contraire et permet d'établir que ladite association a toujours soutenu que, compte tenu de l'avis porté par la commission départementale, l'avis du SDIS était formellement et légalement obligatoire.

Dans ces conditions, les exposantes ne peuvent que réaffirmer le bien-fondé de leur moyen tiré de l'insuffisante motivation de l'arrêt litigieux sur ce point.

#### IV.

Poursuivant, les défenderesses contestent le bien-fondé du moyen de cassation des exposantes tiré de ce que la Cour a omis de statuer sur la fin de non-recevoir, opposée en cause d'appel par la Commune d'Annecy, tirée de l'irrecevabilité des requêtes de l'ALAE au regard des stipulations statutaires de l'association.

Pour ce faire, la Commune d'Annecy se retranche derrière la jurisprudence de la Cour de cassation, selon laquelle une partie ne peut invoquer un défaut de réponse à un moyen présenté par une autre partie.

Cette jurisprudence judiciaire ne saurait toutefois être transposée à la présente espèce, qui s'inscrit dans un contentieux objectif de l'excès de l'excès de pouvoir où la sanction des illégalités s'impose indépendamment des parties qui les invoquent, compte tenu de la priorité accordée au respect de la loi.

De plus, il est de jurisprudence tout à fait constante que, dès lors que le requérant a intérêt à obtenir ce qu'il demande, il a intérêt à se prévaloir de tous moyens qui lui paraissent utiles. Ainsi, comme le relève le professeur Chapus (Droit du contentieux administratif, 13<sup>e</sup> édition, Montchrestien, 2008), « *un moyen ne peut pas être rejeté pour défaut d'intérêt du requérant à l'invoquer* » (voir, en ce sens, **CE, 15 mars 1957, « Israël »**, Rec. p.174 ; **CE. Ass., 22 juin 1963, « Albert »**, Rec. p.385 ; **CE. Ass., 6 juillet 1973, « Michelin et Veyret »**, Rec. p.481 ; **CE. Sect., 13 décembre 1974, « Dlle de Gratet du Bouchage »**, Rec. p.629 ; **CE, 16 février 2001, « Syndicat des compagnies aériennes autonomes »**, Rec. p.69).

Cela étant dit, et pour faire suite à leurs précédentes écritures, les exposantes remarquent que la Cour administrative d'appel de Lyon était d'autant plus tenue de se prononcer expressément sur la fin de non-recevoir que la Commune d'Annecy avait opposée aux requêtes de l'ALAE que le Conseil d'Etat a récemment rappelé, dans une décision « Commune de Saint-Agnant », en date du 14 décembre 2012 (Req. n°352.647) que « *le juge d'appel, auquel est déféré un jugement par lequel le juge de premier degré a rejeté au fond des conclusions sans avoir eu besoin de statuer sur les fins de non-recevoir soulevées devant lui, ne peut faire droit à ces conclusions qu'après avoir écarté expressément ces fins de non-recevoir, alors même que le défendeur, sans pour autant les abandonner, ne les aurait pas reprises en appel* ».

Or, au présent cas d'espèce, la Cour administrative d'appel de Lyon a fait partiellement droit aux conclusions de la requête en appel de l'ALAE, puisque, comme il a déjà été dit, elle a annulé « *les arrêtés du maire d'Annecy du 23 décembre 2009, en tant qu'ils comportent une prescription imposant aux sociétés Monné-Decroix Promotion et Les Rives d'Annecy la cession gratuite des terrains, et le jugement du Tribunal administratif de Grenoble n°1000752-1000753 du 29 décembre 2011, en tant qu'il ne censure pas ces prescriptions* ».

Elle ne pouvait donc se dispenser, au préalable, de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la Commune d'Annecy dans ses écritures d'appel.

Dans ces conditions, et contrairement à ce que soutiennent les défenderesses, la cassation de l'arrêt litigieux s'imposera également de ce chef.

## V.

Pour contester le bien-fondé du moyen tiré de l'erreur de droit qu'a commise la juridiction d'appel en écartant le moyen des exposantes pris du défaut de qualité des sociétés pétitionnaires pour solliciter un permis de construire sur des parcelles appartenant au domaine public, la Commune d'Annecy développe une argumentation succincte ne comportant aucune réfutation sérieuse du raisonnement des exposantes fondé sur les dispositions de l'article R.431-13 du code de l'urbanisme.

De plus, en considérant, sur le fond, que le déclassement aurait été prononcé le 3 octobre 2008, elle entend réduire le moyen soulevé à un vice de procédure qui ne pourrait être accueilli compte tenu de la jurisprudence « Danthony », et ce sans tenir aucun compte du fait que la procédure de déclassement n'a porté que sur la parcelle n°35.

Sur ce dernier point, les observations en défense présentées par la Société Crédit Agricole Immobilier suggèrent, sans toutefois le démontrer, que le reste du tènement, non concerné par la promesse de vente du 30 juin 2006 ou la délibération du 8 octobre 2008, aurait toujours appartenu au domaine privé du centre hospitalier régional.

Or, il n'est pas sérieusement contestable que l'ensemble du site « de Trésum » appartenait au domaine public depuis 1917, date de la transformation des hospices civils de 1822 en hôpital, quels que soient les bâtiments concernés, l'ensemble étant affecté au service public hospitalier, qu'il s'agisse des locaux médicaux ou des logements de fonction par nécessité absolue de service.

De plus, en rappelant avec insistance la chronologie des événements depuis 2006, suite à la rupture de la promesse de vente initiale conclue avec le premier promoteur retenu (Société Eiffage Immobilier Centre Est) et l'ouverture des négociations avec la Société Monné-Decroix Promotion, la société défenderesse tente de valider la délibération du conseil d'administration du centre hospitalier en date du 16 juin 2006, qui a décidé du principe de la désaffectation du terrain destiné à être cédé (parcelle CE n°35), et servi de fondement à la signature de la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 30 juin 2006.

Pour ce faire, la Société Crédit Agricole Immobilier s'appuie sur l'**arrêt de la CAA de Lyon n°10LY01089 en date du 20 octobre 2011**, qui a jugé légale ladite délibération, notamment au regard du principe d'inaliénabilité du domaine public, suite au contentieux engagé par la Société Eiffage pour contester son éviction de l'opération.

Or, ce dernier arrêt démontre précisément, a contrario, que la délibération dont s'agit a été jugée légale car, en autorisant le directeur à signer le futur contrat de vente, sous la condition que le bien ait été préalablement désaffecté puis déclassé, le conseil d'administration du centre hospitalier a assorti la promesse de vente qui lui était soumise d'une condition suspensive afférente au régime domanial du bien et **n'a pris aucun engagement sur la désaffectation de la dépendance.**

Pourtant, la même juridiction d'appel n'hésite pas à considérer, dans l'arrêt n°12LY00656 du 18 décembre 2012 se rapportant aux permis de démolir, que le conseil d'administration de l'hôpital avait approuvé ce déclassement dans son principe par une délibération du 16 juin 2006, sans mentionner aucunement le fait que ledit conseil d'administration s'était seulement prononcé sur le déclassement à venir du site, et l'existence d'une condition suspensive imposant une nouvelle délibération préalable du CA constatant que les conditions de la désaffectation et du déclassement définitif du site sont bien réunies.

A cet égard, il convient d'ailleurs de remarquer que les visas de l'arrêt n°10LY01089 du 20 octobre 2011 analysent le mémoire produit par le centre

hospitalier le 10 mai 2011 dans les termes suivants : « *la promesse de vente a été conclue sous condition suspensive et **non rétroactive** d'un déclassement de la dépendance **et ne méconnaît pas le principe d'inaliénabilité du domaine public.** ».*

Dans ces conditions, il est clair que le permis de démolir qui a été délivré le 13 février 2007, soit avant la nouvelle délibération portant sur le déclassement de la parcelle CE n°35 du 3 octobre 2008, est doublement illégal, sachant par ailleurs qu'aux termes de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon n°12LY00656, le permis de démolir modificatif du 30 septembre 2009, qui a préservé de la destruction une petite partie d'un bâtiment historique destiné à être détruit avec 25 autres bâtiments du site, « *s'est borné à réduire l'ampleur des travaux prévus (SHON de moins de 3 % du total) et n'affecte ainsi pas la conception générale de l'opération, ne saurait dès lors être regardé comme un nouveau permis de démolir substitué à celui du 13 février 2007* ».

En effet, d'une part, le permis de démolir du 13 février 2007 a été délivré avant l'entrée en vigueur du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, survenue le 1<sup>er</sup> octobre 2007, qui a modifié l'article R. 423-1.

Le demandeur de permis avait donc, non pas à attester être autorisé par le propriétaire à exécuter les travaux, mais bien à justifier d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux selon l'article R. 430-1 en vigueur à la date du permis.

Or, l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon relatif au permis de démolir se limite à considérer que l'arrêté du maire qui a délivré l'autorisation de démolir visait la promesse de vente du 30 juin 2006, alors même que celle-ci n'avait pas été produite au dossier de demande, et alors que la CAA avait elle-même jugé antérieurement que la délibération du 16 juin 2006, qui a précédé cette promesse de vente, ne comportait aucun engagement de déclassement, comme exposé ci-dessus.

D'autre part, ce titre était impossible à produire, puisque la délibération prononçant réellement le déclassement n'est intervenue que le 3 octobre 2008, soit postérieurement à la délivrance du permis de démolir.

Ce dernier a ainsi été délivré pour un site et des bâtiments appartenant au domaine public, n'ayant fait l'objet d'aucune mesure de désaffectation et de déclassement, et sans que le centre hospitalier ait pris un quelconque engagement à ce sujet.

Cette illégalité par voie d'exception invalide le permis de construire de 2009, puisqu'à défaut de permis de démolir valablement délivré de façon autonome, le permis de construire devait inclure lui-même l'autorisation de démolir, notamment sur la base des dispositions de l'article R.431-21 du code de l'urbanisme.

L'arrêté octroyant le permis sur la parcelle CE n°35 vise d'ailleurs expressément le permis de démolir accordé le 13 février 2007.

De ce fait, on comprend aisément l'insistance des mémoires à vouloir valider la délibération et la promesse de vente de 2006.

Dans ces conditions, les exposantes ne peuvent, là encore, que réaffirmer le bien-fondé de leur moyen de cassation sur ce point.

## VI.

S'agissant, ensuite, de la contestation du bien-fondé du moyen des exposantes tiré de ce que la Cour administrative d'appel de Lyon ne pouvait valablement considérer, pour examiner la légalité des permis de construire litigieux au regard des dispositions de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme d'Annecy, et non au regard de celles de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, que les dispositions de l'article UB 11 posaient des exigences qui n'étaient « *pas moindres* » à celles posées par les dispositions de l'article R.111-21, il convient tout d'abord de rappeler que l'article R.111-21 a son origine dans l'article 1<sup>er</sup> du décret n°58-1467 du 31 décembre 1958 et l'article 21 du décret n°61-1298 du 30 novembre 1961, qui disposait alors que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Dans sa rédaction actuelle, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

**Il en résulte que la rédaction de ces deux articles est identique, à l'exception, toutefois, du terme « architecture », qui figure à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme alors qu'il ne figurait pas à l'article 21 du décret n°61-1298 du 30 novembre 1961.**

Or, si le pouvoir réglementaire a jugé nécessaire d'ajouter le terme « architecture » à l'énumération précédente, et ce sous le contrôle des formations administratives du Conseil d'Etat, s'agissant d'un décret en Conseil d'Etat, c'est que ce terme apporte un critère qualitatif supplémentaire.

L'architecture, c'est l'art de bâtir. Si elle inclut les notions de dimensions ou d'aspect extérieur, elle ne se réduit pas à ces notions.

Ainsi, juxtaposée aux autres notions évoquées dans cet article, l'« architecture », au sens des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, signifie tout simplement le caractère et le style, chaque style pouvant faire référence à une catégorie (architecture militaire, religieuse...) une époque, une civilisation ou une culture, à des types de structures, des matériaux, des couleurs, des sculptures et des décors, etc...

L'architecture a ainsi une signification propre et une dimension immatérielle.

Cela étant dit, les mémoires en défense de la Commune d'Annecy et de la Société Crédit Agricole Immobilier ont cru devoir qualifier ce moyen, soit de critique artificielle, soit de pure chicane.

Il apparaît toutefois que, ce faisant, ils n'y apportent aucune réfutation sérieuse.

La Société Crédit Agricole Immobilier considère en effet que la rédaction de l'article UB 11 inclurait « implicitement » l'architecture à travers les termes de dimensions, implantation et aspect extérieur.

Or, ces mêmes termes figurent à l'article R.111-21 (sous réserve de situation au lieu d'implantation) mais complétés par le terme architecture.

L'article UB 11 présente donc des exigences moindres.

De plus, elle considère que l'article UB 11 serait plus exigeant que l'article R.111-21 car le premier use de l'expression : « *les constructions ne doivent pas (...) porter atteinte (...)* », et ce sur un mode qui serait impératif pour le maire, alors que l'article R.111-21 laisserait à l'autorité administrative la faculté de refuser le permis ou de l'assortir de prescriptions.

Pareil raisonnement méconnaît toutefois la portée du verbe pouvoir dans les textes réglementaires, qui ne laisse pas un pouvoir discrétionnaire à l'administration, mais lui fait obligation, en l'espèce, de vérifier l'atteinte portée au caractère des lieux et d'en tirer les conséquences.

Pour sa part, la Commune d'Annecy fait référence à la décision « Bouygues Telecom » de 2005, en observant que l'équivalence entre l'article R.111-21 et le règlement du PLU reconnue par la décision du CE, s'est appliquée en l'absence du terme « architecture » dans l'article du PLU concerné.

Pour autant, s'agissant d'un litige portant sur l'installation d'une station radio électrique, il est difficile d'en tirer des conséquences pour un litige portant sur un projet devant développer 55.000 m<sup>2</sup> de SHON, comportant 630 logements, un hôtel et un EHPAD, affectant plusieurs bâtiments du patrimoine historique de la ville et situé dans le champ de visibilité de 17 monuments historiques.

Le critère de l'architecture, comme défini ci-dessus, est en effet tout à fait central et décisif dans le dossier.

De plus, l'absence du terme dans le règlement du PLU d'Annecy n'a rien d'anodin dans une ville qui a déjà détruit de nombreux immeubles appartenant au patrimoine de la cité, y compris en centre-ville, au prétexte de la « rénovation urbaine ».

Par conséquent, la cassation s'imposera également de ce chef.

## VII.

Poursuivant, la Commune d'Annecy et la Société Crédit Agricole Immobilier contestent le bien-fondé du moyen des exposantes tiré de l'erreur de droit et de la dénaturation des pièces du dossier qu'a commises la Cour administrative d'appel de Lyon en considérant que l'orientation d'aménagement du secteur des Trésums, figurant au PLU de la Commune d'Annecy, justifiait et motivait suffisamment l'extension de l'urbanisation poursuivie, qui tendait à la réalisation d'une surface hors œuvre nette (SHON) maximale de 55.000 m<sup>2</sup>,

correspondant à une augmentation de 10 % de la SHON des anciens immeubles du centre hospitalier.

Pour ce faire, la Commune d'Annecy considère le moyen imprécis alors que son propre exposé se limite à reproduire les caractéristiques de l'extension envisagée, sans faire état de ses « justifications ».

Dans son mémoire, la Société Crédit Agricole Immobilier considère pour sa part que l'exception d'illégalité de l'orientation d'aménagement serait inopérante, dans la mesure où les requêtes d'appel n'auraient pas soulevé l'illégalité du document d'urbanisme antérieur, sur la base de la décision « Commune de Courbevoie », en date du 7 février 2008.

Toutefois, si les principes dégagés dans cette dernière décision s'appliquent dans les rapports entre permis de construire et PLU, ils n'ont pas vocation à s'appliquer dans les mêmes conditions lorsque sont en cause les procédures spécifiques prévues par la loi « littoral » et codifiées aux articles L.146-1 à L.146-9 du code de l'urbanisme sous l'intitulé « Dispositions particulières au littoral ».

La jurisprudence procède en effet à l'annulation de permis de construire en contradiction avec ces dispositions, et n'hésite pas, pour ce faire, à écarter des dispositions du PLU classant en zones urbaines les parcelles litigieuses.

En particulier, dans une récente **décision en date du 19 juin 2013** (Req. n°342.061), le Conseil d'Etat a confirmé l'annulation de permis de construire méconnaissant les dispositions de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, aux motifs suivants :

« [...] »

3. *Considérant, toutefois, que si, pour confirmer l'annulation de ce permis de construire, la cour s'est fondée sur ce motif erroné, elle a également jugé qu'il avait été délivré en méconnaissance des dispositions du premier alinéa du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, aux termes duquel : " L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement " ; qu'il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ;*

4. *Considérant que la cour a jugé que le permis de construire litigieux avait été délivré en méconnaissance des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme après avoir énoncé que le terrain d'implantation du projet, inséré dans une vaste zone boisée, " s'il touche, à son extrémité ouest, le terrain d'implantation d'une caserne de pompiers et si se trouvent, plus loin vers l'ouest, une déchetterie et, de l'autre côté de la route départementale (...), plusieurs maisons, il n'est pas pour autant situé en continuité de zones caractérisées par une densité significative des constructions " ; qu'elle a ainsi entendu relever que le terrain en cause était situé à l'extrémité d'une zone d'urbanisation diffuse et éloigné de la zone dense de l'agglomération ; que, par suite, en retenant une telle motivation pour rejeter la requête de la commune requérante, **après avoir estimé que ne pouvaient être utilement invoqués ni la desserte du terrain en cause par la voirie ni son classement en zone d'urbanisation future par le plan local d'urbanisme et en zone constructible par le schéma directeur du Bassin d'Arcachon et le schéma de mise en valeur de ce bassin, la cour, dont***

*l'arrêt est suffisamment motivé, n'a ni dénaturé les faits de l'espèce ni commis d'erreur de droit ;... ».*

Les exposantes ne peuvent donc que persister dans leurs précédentes écritures sur ce point.

## VIII.

Par ailleurs, et contrairement à ce que soutiennent les défenderesses, c'est bien au prix d'une dénaturation des faits de l'espèce et des pièces du dossier que, pour écarter le moyen des exposantes tiré de la méconnaissance des dispositions du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, la Cour administrative d'appel de Lyon a considéré que l'extension de l'urbanisation projetée en l'espèce devait être regardée comme « limitée », au sens desdites dispositions.

Il apparaît en effet que les mémoires en défense produits ne réfutent pas sérieusement les arguments portés par les associations exposantes au soutien de leur moyen.

Aussi, celles-ci limiteront leurs observations en réplique sur ce point aux quelques remarques qui vont suivre.

S'agissant, tout d'abord, de l'abattage des arbres, il importe de remarquer qu'il n'est pas contesté que cet abattage concernera de nombreux arbres centenaires, et que les nouvelles plantations prévues porteront par définition sur de jeunes arbres et arbustes, se rapprochant plutôt des végétations pavillonnaires, et ce, dans une proportion très inférieure à l'existant.

**L'aspect boisé du site, sera donc bien sacrifié, au profit de pelouses, de chemins bétonnés et de talus rocheux.**

Il est d'ailleurs difficile de plaider le caractère entièrement urbanisé du site dès lors qu'il est rappelé que ce site est situé en entrée de ville, enserré entre la forêt du Semnoz au Sud, le secteur de la cathédrale et le lac à l'Ouest (bande des 100 mètres pour les bâtiments situés dans la partie inférieure du site).

La notice de présentation indique elle-même que le parc public central de plus de 2 ha est un espace de transition entre le Semnoz et le parc de l'Europe (mairie), au bord du lac. Le projet d'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) classe d'ailleurs le site dans la zone des « contreforts du Semnoz ».

S'agissant du caractère massif de l'ancien hôpital, qui n'est pas contestable, il convient toutefois de relever que, non seulement l'emprise au sol du bâtiment cruciforme était plus concentrée et limitée que la construction projetée, mais aussi que son implantation dans la partie basse du tènement maintenait sa hauteur en dessous de la ligne de crête, alors que le sommet des constructions prévues sur le haut du site va atteindre l'altitude de 497 mètres et franchir nettement cette ligne, située à 480 mètres.

En outre, les immeubles de la partie haute altéreront fortement la visibilité sur le château des Tresum (évêché), en contradiction avec le rapport de présentation du PLU.

D'autre part, la référence à l'avis du TA omet de mentionner le caractère purement indicatif de celui-ci et le fait qu'il reposait sur une connaissance

imprécise des éléments du dossier, comme indiqué par le TA lui-même dans cet avis.

Enfin, l'opération de « reconfiguration », telle qu'elle est qualifiée dans le mémoire en défense présenté par la Société Crédit Agricole Immobilier, aurait dû être mise à profit pour une rénovation urbaine respectueuse du patrimoine, de l'architecture et de l'environnement, dans le cadre d'une ZAC et d'une enquête publique permettant de recueillir les observations de toutes les parties prenantes. Sachant que tout le monde s'accorde sur la démolition de l'extension des années 60, le bâtiment massif en cause ne saurait être seul pris comme référence pour apprécier le caractère « limité » de l'extension de l'urbanisation opérée.

En conséquence, et contrairement à ce que soutiennent les défenderesses, le bien-fondé du moyen de cassation des exposantes n'est pas sérieusement contestable.

## **IX.**

De même, le bien-fondé du moyen des associations exposantes tiré de l'erreur de droit commise par la Cour administrative d'appel de Lyon, en ce que, pour écarter leur moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la Commune d'Annecy, elle ne s'est pas conformée aux modalités d'examen d'un tel moyen arrêtées par le Conseil d'Etat dans sa récente **décision « Association Engoulevent », en date du 13 juillet 2012** (Req. n°345.970, mentionnée dans les tables du Recueil Lebon sur ce point), n'est pas sérieusement contestable.

La Société Crédit Agricole Immobilier fait en effet valoir, dans son mémoire en défense, que la jurisprudence « Association Engoulevent » s'imposerait uniquement à l'autorité administrative et non au juge.

Or, il va de soi que le juge doit veiller à l'application de ce raisonnement par l'administration et que les décisions juridictionnelles doivent nécessairement témoigner du contrôle de cet examen.

D'autre part, il ne fait aucun doute, à la lecture de l'arrêt attaqué, que la Cour n'a pas objectivement procédé à ce contrôle, compte tenu de ce que, comme il a déjà été dit, elle s'est bornée à mettre en exergue les quelques défauts du site sans lui reconnaître aucun caractère positif et sans examiner l'impact précis des différentes composantes du projet (une vingtaine de bâtiments) sur les 17 monuments historiques environnants, comme sur le paysage boisé et lacustre situé à proximité immédiate du tènement.

Dès lors, les exposantes ne peuvent que réaffirmer le bien-fondé de leur moyen.

## **X.**

En dernier lieu, les défenderesses tentent de réfuter le moyen des exposantes tiré de ce que c'est au prix d'une dénaturation des faits de l'espèce et des pièces du dossier que la Cour administrative d'appel de Lyon a considéré que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 11 du règlement du plan

local d'urbanisme de la Commune d'Annecy, qui disposait que « *les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent pas par leurs dimensions, leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux perspectives monumentales, ainsi qu'aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.7°.* », ne pouvait être accueilli.

Pour ce faire, la Commune d'Annecy se contente d'ironiser sans être en capacité d'opposer une réfutation précise aux différents arguments avancés dans le pourvoi.

Pour sa part, la Société Crédit Agricole Immobilier fonde de nouveau son argumentation défense sur le caractère « massif » du bâtiment des années 60 et sur le fait que sa disparition améliorera la visibilité en se plaçant d'un certain point de vue.

Tout en se félicitant de la conservation du corps central d'un bâti historique, elle s'abrite ensuite derrière l'avis radical de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 2 décembre 2010, postérieur aux permis litigieux : « *il n'existe pas à l'intérieur du site et dans un périmètre plus large d'élément notoire du patrimoine dont la conservation présenterait un intérêt.* ».

De plus, la Société Crédit Agricole Immobilier défend l'idée que les importants remaniements et décaissements prévus sur le site permettraient, paradoxalement, d'en respecter la topographie, sans apporter toutefois la moindre précision à ce sujet et en omettant de répondre à l'objection du pourvoi liée à l'existence de talus rocheux.

Sur les hauteurs des bâtiments, la réfutation du mémoire n'apporte pas de précision sur le bâti des alentours, omettant en particulier de rappeler que le site est lui-même dominant, contribuant ainsi à renforcer la hauteur des bâtiments prévus sur les parties hautes du site, qui n'étaient pas construites jusqu'ici.

Cela étant, plusieurs remarques s'imposent :

- **Primo**, la « *Maison du sieur Trappier* », qui accueillait l'ancienne aumônerie de l'hôpital, devant être préservée, la mairie a délibéré (CM du 14 mai 2007) et engagé une procédure d'inscription au titre des monuments historiques. Or, cette maison va se trouver, de fait, enserrée entre les bâtis : entre l'EHPAD et le bâtiment H d'un côté, les bâtiments E1, E2 et G1 de l'autre, qui, au seul vu des documents photographiques, lui porteront donc une atteinte évidente ;
- **Secundo**, le directeur général du groupe Crédit agricole immobilier déclare lui-même le caractère non prioritaire d'une architecture harmonieuse, dans un article du mois de juillet 2013 du Dauphiné Libéré : « *Il ne faut pas se fixer sur l'enveloppe mais considérer surtout la qualité de l'habitat. On privilégie la qualité et l'originalité des pièces ainsi que la vue qu'ils offrent* » ;
- **Tertio**, la Mairie d'Annecy entreprend, à l'heure actuelle, le gel du secteur des Marquisats, au titre de la servitude prévue à l'article 123-2 a) du code de l'urbanisme, pour lancer une étude relative à la

restructuration urbaine du secteur « Tresum Marquisats ». Le maire précise ainsi dans un article de l'Essor 74 du 4 juillet 2013 : « *Ce gel accompagne le chantier des Tresum. On m'a souvent dit que je n'avais pas étudié l'ensemble, alors que j'avais dit à plusieurs reprises que dès lors que l'ouverture du chantier se ferait, je lancerai une étude sur l'impact aux alentours.* ».

**On ne saurait mieux démontrer l'absence de prise en compte, au moment de la délivrance des permis de construire litigieux par la même autorité, de l'atteinte au site, au paysage et au patrimoine des alentours.**

Dans le même sens, le cahier des charges de l'appel public à la concurrence pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de cette restructuration indique, en sa page 7 : « *La démolition de l'ancien hôpital et la réalisation, sur son tènement, de l'opération des Tresum posent à court terme la question des continuités urbaines entre le nouveau secteur de logements et le centre ancien.* »

De même, en page 11, une des préoccupations exposées auxquelles il convient de trouver des solutions est : « *la constitution d'un lien physique et paysager fort entre les trois polarités majeures du site : la ville ancienne, les contreforts du Semnoz et le lac* ».

- **Quarto**, le document préparatoire à la mise en place de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) indiquait notamment, pour la colline de la visitation, la nécessité pour les nouvelles constructions de préserver la ligne de crête jusqu'au château, de maintenir la hiérarchie actuelle par une implantation et un gabarit adaptés, ainsi que de faire preuve d'une grande vigilance pour éviter les travaux de décaissement, les talus, les soutènements, pour une bonne insertion dans la pente et dans le paysage. **En d'autres termes, l'étude préconise l'inverse des caractéristiques du projet...** ;
- **Quinto**, l'orientation d'aménagement relative au site ne prend aucunement en considération l'existant avant de définir ses orientations. Aussi étonnant que cela puisse paraître, elle ne prend donc pas en compte la présence d'un patrimoine remarquable sur le site et dans ses abords proches. Elle décrit des caractéristiques à venir comme s'il s'agissait d'un terrain vierge, certes proche du lac, mais également sans patrimoine aux alentours.  
Cette carence flagrante renforce incontestablement l'illégalité par exception de ce document.

Dans ces conditions, les exposantes ne peuvent que persister purement et simplement dans leurs précédentes écritures.

## **XI.**

En complément de leurs précédentes écritures, l'Association Lac d'Annecy Environnement (ALAE) et l'Association Annecy Patrimoine font également grief à l'arrêt attaqué d'être entaché d'une **erreur de droit**, en ce que, pour écarter leur moyen tiré de ce que le permis de construire litigieux a été accordé en méconnaissance des dispositions des articles R.111-2 du code de l'urbanisme et UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Annecy, la Cour administrative d'appel de Lyon s'est fondée sur le fait que le

projet litigieux n'occasionnait pas de « danger pour la circulation publique », et ce sans avoir recherché si ce projet n'apportait pas une « gêne » excessive à la circulation publique.

A cet égard, il convient tout d'abord de rappeler que, dans leurs écritures présentées devant la Cour administrative d'appel de Lyon, les associations exposantes soutenaient que le permis de construire litigieux était entaché d'illégalité, en ce que, eu égard à la localisation du projet de construction ainsi autorisé et à ses conséquences sur la circulation publique, ledit permis de construire avait été accordé en méconnaissance des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et de l'article UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme de la Commune d'Annecy.

Aux termes de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Il en résulte que le projet peut être refusé si, du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, il « **porte atteinte à la sécurité publique** ».

Autrement dit, selon cet article, le projet ne peut être accepté que s'il n'est pas de nature à créer un « danger ».

Or, bien que similaires, les dispositions de l'article UB 3 du règlement du PLU de la Commune d'Annecy n'en présentent pas moins une d'une autre nature, compte tenu de ce que, comme l'a relevé la Cour administrative d'appel de Lyon dans les motifs de son arrêt, cet article prévoit, en son paragraphe 3.2, relatif à l'« Accès automobile », que « **Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique** (...). / Il n'est autorisé qu'un seul accès par voie, sauf lorsqu'une orientation d'aménagement en dispose autrement ou bien encore en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ».

Il faut certes convenir, comme le relève la Cour au point 12 de son arrêt, que l'orientation d'aménagement du secteur « de Trésum » déroge au second alinéa du paragraphe précité de l'article UB 3 autorisant un seul accès par voie.

Toutefois, cette orientation d'aménagement est sans incidence sur l'alinéa premier du paragraphe 3.2, selon lequel « **Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique** ».

Il en résulte qu'un projet de construction n'est conforme au règlement du PLU que s'il ne crée pas une « gêne » excessive à la circulation publique.

Dès lors, au vu des dispositions combinées des articles R.111-2 du code de l'urbanisme et UB 3 du règlement du PLU de la Commune d'Annecy, un projet de construction ne peut être autorisé que si, d'une part, il ne crée pas, du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, un « danger » au regard de la sécurité publique, et si, d'autre part, il n'apporte pas une « gêne », excessive à

la circulation publique ; étant précisé que ces deux exigences, qui ne sont pas de même nature, ne sauraient être confondues.

Or, pour écarter ce moyen, la Cour administrative d'appel de Lyon s'est bornée à constater qu'il n'était pas établi que le projet litigieux occasionnerait un « danger » pour la circulation publique, sans rechercher si les exposantes établissaient que ledit projet apporterait une « gêne » excessive à cette circulation :

« [...] »

*13. Considérant, en deuxième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que les projets litigieux comportent plusieurs accès répartis de façon cohérente et équilibrée le long des quatre voies qui entourent et desservent le tènement regroupant les parcelles CE 34 et CE 35 ; que trois de ces voies, le boulevard de la Corniche au Sud, l'avenue du Trésum à l'Ouest et la rue des Marquisats au Nord, sont de larges artères urbaines ; que si le chemin de Tillier, à l'Est, présente une largeur limitée par endroits à 5 mètres, il ne dessert qu'une petite partie des constructions ; **que dans ces conditions, à supposer même que le trafic induit par la réalisation du projet soit plus important que celui qui résultait antérieurement du fonctionnement du centre hospitalier, l'association Lac d'Annecy environnement n'établit pas, par ses seules affirmations demeurées d'ailleurs imprécises, que le projet ne serait pas adapté aux voies de desserte en leur état actuel, sans tenir compte des cessions gratuites susmentionnées, et occasionnerait un danger pour la circulation publique, en méconnaissance des dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme d'Annecy ou de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; qu'en se bornant par ailleurs à relever que les arrêtés contestés ne visent aucun avis rendu par le service départemental d'incendie et de secours de la Haute-Savoie, la requérante n'apporte aucun élément de nature à établir l'insuffisance alléguée des accès, voies internes et aires de retournement pour les engins de lutte contre l'incendie ;... ».***

Il apparaît donc tout à fait clairement qu'en ayant statué de la sorte, la Cour administrative d'appel de Lyon a commis une nouvelle erreur de droit justifiant de plus fort la cassation de l'arrêt entrepris.

## XII.

D'autre part, l'arrêt litigieux est également entaché d'une **erreur de droit**, en ce que c'est à tort que, pour écarter le moyen des exposantes tiré de la violation des dispositions de l'article UB 10 du règlement du PLU de la Commune d'Annecy, la Cour administrative d'appel de Lyon a considéré, au vu de cet article, que les plans obliques figurant sur le plan de zonage définissaient l'altitude maximale des constructions dans des bandes identifiées par le plan local d'urbanisme comme des « cônes de visibilité », et primaient ainsi, dans ces bandes, la règle générale relative à la hauteur des constructions.

Au soutien de ce moyen, il convient de rappeler, en premier lieu, qu'aux termes de l'article UB 10 du règlement du PLU de la Commune d'Annecy, relatif à la hauteur maximale des constructions, la « **Hauteur maximale des constructions sur le site des Trésums (secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement)** » est définie comme suit :

- La hauteur maximale des façades est de 21,50 mètres ;
- La hauteur maximale des constructions est de 29 mètres.

Le même article prévoit, s'agissant du « **Plafond de hauteur fixé aux plans de zonage** », que « *la hauteur maximale des constructions doit être en deçà des plans obliques dont les altitudes sont fixées aux plans de zonage par référence au système officiel IGN 69. Dans ce cas, les constructions ne peuvent dépasser les plans ainsi définis. Seuls les ouvrages définis à l'article 11 peuvent être admis au-dessus du plafond de hauteur* ».

La Cour administrative d'appel de Lyon a déduit de ces dernières dispositions que, dans les bandes identifiées au plan local d'urbanisme comme des « cônes de visibilité », la hauteur maximale des bâtiments était seulement définie par les « plans obliques » figurant aux plans de zonage, et ce, sans aucune considération pour les hauteurs maximales de 21,50 mètres et 29 mètres imposées, de manière générale, sur le site des Trésums et partout ailleurs en zone UB.

Autrement dit, pour la Cour, la hauteur des bâtiments situés dans ces « cônes de visibilité » pouvait être supérieure aux hauteurs maximales susmentionnées (21,5 m et 29 m) dès lors qu'elle demeurait inférieure à celle des plans obliques.

Or, en raisonnant de la sorte la Cour administrative d'appel de Lyon a commis une nouvelle erreur de droit.

Il apparaît en effet que, si le rapport de présentation du PLU, prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme n'a pas d'effets juridiques propres, il n'en a pas moins certains effets indirects, en ce que, d'une part, le juge s'assure de la cohérence entre les énonciations du rapport de présentation et les composantes normatives du PLU (à ce titre, le juge administratif contrôle la cohérence des prescriptions du règlement et du plan de zonage avec les options annoncées dans le rapport de présentation : **CE, 4 septembre 1995, « Falcoz »**, Req. n°144.733 et 144.816), et en ce que, d'autre part, le rapport de présentation sert de point d'appui au contrôle exercé par le juge sur la légalité des composantes normatives du PLU, qu'il permet ainsi de comprendre **et d'interpréter**.

**Or, au vu du rapport de présentation du PLU de la Commune d'Annecy, et, plus particulièrement, de sa page 88, les dispositions précitées de l'article UB 10 du règlement du PLU devaient être interprétées comme suit : Lorsque les bâtiments sont situés dans les cônes de visibilité définis au plan de zonage, les hauteurs ne peuvent excéder les plans obliques dont les altitudes sont fixées aux plans de zonage, sous réserve que ces dernières soient inférieures aux plafonds généraux de l'article UB 10, soit 21,50 mètres et 29 mètres.**

Il apparaît dès lors qu'en ayant retenu une interprétation des dispositions de l'article UB 10 ne tenant aucun compte des énonciations du rapport de présentation sur ce point, la Cour administrative d'appel de Lyon a commis une erreur de droit justifiant de plus fort l'annulation de l'arrêt attaqué.

### **XIII.**

Enfin, et dans l'hypothèse d'un règlement de l'affaire au fond en application des dispositions de l'article L.821-2 du code de justice administrative,

l'Association Lac d'Annecy Environnement et l'Association Annecy Patrimoine font grief aux permis de construire attaqués d'être entachés de détournement de procédure, en ce que la réalisation du projet litigieux devait être précédée de la création d'une ZAC ou, à tout le moins, d'un lotissement.

A cet égard, il convient tout d'abord de rappeler qu'aux termes de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, relatif à l'« aménagement foncier », « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, **de réaliser des équipements collectifs** ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* ».

Or, en l'espèce, l'opération autorisée par les deux permis de construire attaquée avait précisément été qualifiée, à l'origine, d'opération de renouvellement urbain » dans les différents documents diffusés par la Commune d'Annecy et la Communauté d'agglomération d'Annecy.

Cette qualification n'était d'ailleurs nullement usurpée, compte tenu de l'ampleur de l'opération considérée qui, faut-il le rappeler, porte sur 6 hectares, entraîne la création de 55.000 m<sup>2</sup> de SHON (devant concerner près de 2.000 habitants ou résidents) et de plusieurs équipements d'intérêt général tels qu'un grand parc public de 2 hectares, de nombreux logements sociaux ainsi qu'un EHPAD, le tout sur un site historique sensible et stratégique situé, de surcroît, à proximité immédiate du rivage.

Il apparaît d'ailleurs qu'à l'origine, en 2001, lors de la conclusion du protocole d'accord entre le Centre hospitalier régionale et le premier opérateur sélectionné pour l'achat des terrains, la Société Eiffage, **l'opération devait être réalisée sous forme d'une ZAC créée à l'initiative de la Commune d'Annecy.**

En témoignent les différents contentieux survenus entre la Société Eiffage Immobilier Centre Est et le Centre hospitalier régional (voir, en ce sens, **CAA Lyon, 20 octobre 2011**, Req. n°10LY0108 ; **CAA Lyon, 7 juillet 2011**, Req. n°10LY01138 ; **CE, 14 novembre 2007**, Req. n°296.904 ; **CAA Lyon, 1<sup>er</sup> mars 2007**, Req. n°06LY00206).

L'abandon de cette procédure a conduit à des tractations non transparentes entre l'opérateur finalement retenu et la Commune d'Annecy, notamment pour l'aménagement et la rétrocession des terrains nécessaires au parc public central.

Il a aussi conduit à écarter toute participation du public à l'opération, en méconnaissance de l'article 7 de la Charte de l'environnement.

En l'absence de ZAC, aucune concertation n'a, en effet, été engagée avec la population et les associations locales, sur la base de l'article L. 300-2 b) du code de l'urbanisme. De même, aucune étude d'impact n'a été réalisée conformément au tableau annexé à l'article R. 122-8 (II 10°) du code de

l'environnement applicable à cette date, et ce alors même que, compte tenu de l'ampleur de l'opération, la création d'une ZAC était indispensable.

D'ailleurs, et en tout état de cause, la division du tènement initial en deux parcelles CE n°34 et CE n°35 pour y construire des bâtiments sur chacune d'elles, constituait, de fait, un « lotissement », cette partition étant, en l'espèce, concomitante à la demande de permis de construire.

En effet, deux demandes de permis de construire ont été établies et un protocole d'accord, qui figure dans le dossier des permis litigieux, a été conclu le 11 octobre 2009 entre les opérateurs (SNC Les Rives d'Annecy et SAS Monné-Decroix) pour instituer des servitudes de passage de passerelle réciproques entre les deux parcelles.

Enfin, des divisions secondaires ultérieures sont prévues pour les différents lots.

Les demandes de permis ont été déposées, après habilitation du propriétaire, sur le fondement des articles R.431-24, R.442-1-d et R.442-7 du code de l'urbanisme.

Or, les conditions précisées à l'article R.442-1 d) permettant de considérer que l'opération ne constituerait pas un lotissement au titre des demandes d'urbanisme, ne sont pas réunies, les permis de construire n'étant pas détenus, en l'espèce, avant la division parcellaire primaire.

Quant à l'article R.442-7 du code de l'urbanisme, qui exige la constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lots, il est précisément applicable en cas de lotissement. L'engagement de constituer cette association a été ainsi demandé par la mairie et figure dans le dossier complété par les demandeurs.

Or, le Conseil d'Etat a jugé, dans sa **décision n°345.728 en date du 20 février 2013** (mentionnée dans les Tables du Recueil Lebon sur ce point) qu'une opération d'aménagement ayant pour effet la division en deux lots d'une propriété foncière est susceptible de constituer un lotissement, au sens des dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-3 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, s'il est prévu d'implanter des bâtiments sur l'un au moins de ces deux lots.

Dans ces conditions, les permis de construire litigieux, qui n'ont pas été précédés d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, pris dans leur rédaction alors applicable, seront annulés en considération du détournement de procédure dont ils sont entachés.

\* \* \*

\* \*

\*

**PAR CES MOTIFS,**

et tous autres à produire, déduire, ou suppléer, au besoin d'office, l'Association Lac d'Annecy Environnement et l'Association Annecy Patrimoine persistent purement et simplement dans leurs précédentes conclusions.

  
Jean-Jacques GATINEAU  
*Avocat au Conseil d'Etat  
et à la Cour de cassation.*