

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE LYON**

**N° 24LY01486**

---

**SCI CHUGUET**

---

Mme Claire Burnichon  
Rapporteure

---

Mme Christine Djebiri  
Rapporteure publique

---

Audience du 1<sup>er</sup> juillet 2025  
Décision du 9 juillet 2025

---

68-03-025-02

---

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La cour administrative d'appel de Lyon

1<sup>ère</sup> chambre

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure*

L'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » a demandé au tribunal administratif de Grenoble d'annuler le permis de construire une résidence de tourisme de trente appartements, délivré à la société Villes et Villages Créations par un arrêté du maire de Sevrier en date du 5 août 2019.

Par un jugement n° 2000641 du 27 mars 2024 le tribunal administratif de Grenoble a, d'une part, annulé l'arrêté du 5 août 2019 par lequel le maire de Sevrier a délivré un permis de construire à la société Villes et Villages Créations en tant qu'il autorise la construction de quatre bâtiments entre le bâtiment principal et le lac (article 2) et, d'autre part, sursis à statuer sur la requête, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de son jugement, pour permettre à la société Villes et Villages Créations de justifier d'une mesure de régularisation du vice relatif à la hauteur du bâtiment principal (article 3).

*Procédure devant la cour*

Par une requête enregistrée le 23 mai 2024, la SCI Chuguet, venant aux droits de la SAS Villes et Villages Créations, représentée par le Cabinet Merotto, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 27 mars 2024 en tant qu'il a partiellement annulé le permis de construire délivré le 5 août 2019 et en ce qu'il a sursis à statuer pour permettre de justifier d'une mesure de régularisation ;

2°) de mettre à la charge solidaire de l'association Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve et de l'association Lac d'Annecy environnement le versement de la somme de 3000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

– c'est à tort que les premiers juges ont retenu que la construction de quatre bâtiments entre le bâtiment principal et le lac méconnaissait les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans un espace urbanisé ; il est entouré au nord, au sud, à l'ouest et à l'est de constructions et est lui-même occupé par un ancien hôtel-restaurant comportant un bâtiment en R+1+combles et une extension en R+2+combles ; subsidiairement, l'éventuelle annulation ne pouvait au mieux que concerner les deux premiers modules du projet dès lors que les deux autres modules subsistants sont situés en retrait du front bâti ; le projet dans cette configuration laisse également la moitié du terrain d'assiette de l'opération vierge de toute construction ; le critère retenu par le tribunal concernant la surface de plancher créée par rapport à la surface initiale est inopérant dès lors que la majorité de la surface créée résulte de l'élévation du bâtiment principal et non de la création des nouveaux modules ;

– le projet en litige ne méconnaît pas les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans un espace urbanisé, comportant de nombreux immeubles de plusieurs étages, et que le projet respecte la densité et la volumétrie du quartier environnant ; dans ces conditions, la construction projetée constitue une simple opération de construction et non une extension de l'urbanisation, et l'article L. 121-13 n'a de ce fait pas vocation à s'appliquer ; la limite des constructions projetées ne dépasse pas le front bâti existant et l'augmentation de la surface de plancher est concentrée sur le bâtiment principal qui longe la route départementale ; à titre subsidiaire, l'annulation sera limitée aux deux seuls premiers modules ;

– le projet en litige ne méconnaît pas les dispositions de l'article 10 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatif à la hauteur dès lors que la cote de niveau de 451,34 prise en compte est celle des modules situés devant le bâtiment principal et comportant une toiture terrasse et que ce niveau ne peut être pris en compte pour le calcul de la hauteur du bâtiment principal dès lors qu'il n'existe aucun lien fonctionnel entre les deux ensembles ; la hauteur du bâtiment principal est de 13,80 mètres, et est ainsi inférieure à la limite maximale des 16 mètres calculée par rapport au terrain naturel ;

– les autres moyens soulevés en première instance ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 15 juillet 2024, l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve », représentée par Me Chesney, conclut au rejet de la requête de la SCI Chuguet, à la réformation du jugement du 27 mars 2024 en ce qu'il n'a pas annulé totalement le permis de construire en litige et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI Chuguet le versement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

– les moyens invoqués ne sont pas fondés ;

– le projet en litige méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme en ce que le projet est situé sur les rives du lac d'Annecy, à l'est de celui-ci, dans un secteur caractérisé par un bâti de faible densité, essentiellement pavillonnaire, et que la partie du

terrain d'assiette du projet située du côté du lac, à l'est de la construction existante, est restée jusqu'à présent à l'état naturel ; en raison de la volumétrie et des hauteurs du projet en litige, celui-ci traduit une rupture importante avec son environnement bâti ; il porte atteinte au caractère naturel du bord de lac et à son paysage ;

- ce projet méconnaît les dispositions de l'article 3.2 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatif à la voirie, compte tenu de la faible dimension de l'aire de demi-tour prévue à la limite sud de la voie d'accès aux places de stationnement, de caractéristique insuffisante pour les engins de lutte contre l'incendie ;

- le projet en litige méconnaît les dispositions de l'article 6 du règlement du PLU relatif à l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, en ce que le recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n° 1508 doit être calculé à partir de la limite du périmètre défini par le Conseil général de la Haute-Savoie pour l'étude du transport en commun en site propre et identifié sur le PLU ; le plan de masse du projet définit une bande d'une largeur s'établissant entre 3,53 mètres au nord et 3,28 mètres au sud correspondant à la « possibilité d'élargissement de la RD 1506 (site propre) » ; il apparaît que la distance de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale est augmentée de la largeur de cette bande et que le principe de l'article 6.2 du règlement apparaît respecté, mais la largeur du périmètre identifié sur le document graphique du PLU paraît toutefois être supérieure ; l'implantation du bâtiment doit respecter au minimum une distance de 24 mètres par rapport à la route départementale n° 1508 et l'implantation du bâtiment à une distance comprise entre 18,28 mètres et 18,53 mètres et calculée à partir de l'axe de la RD 1508, méconnaît les dispositions de l'article 6 du règlement du PLU ; la réalisation des places de stationnement, prévues à une distance de 3,28 mètres des limites actuelles de la RD 1508, méconnaît également les dispositions de l'article 6 du règlement ;

- le projet en litige méconnaît les dispositions de l'article 4.5 du règlement du PLU relatif à la collecte des déchets, en ce que l'obligation de construction d'un local « clos et toituré » méconnaît la règle de recul de l'article 6.2 du règlement du PLU.

Par un courrier du 9 mai 2025, la cour a, en application de l'article R. 612-5-1 du code de justice administrative, invité la SCI Chuguet à confirmer le maintien de ses conclusions dans un délai d'un mois, en précisant, qu'à défaut, elle serait réputée se désister de l'ensemble de ses conclusions.

Par un mémoire enregistré le 21 mai 2025, la SCI Chuguet, représentée par Me Merotto, a informé la cour qu'elle se désistait de son recours et elle demande à la cour de rejeter les demandes plus amples et contraires de l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve », de l'association « Lac d'Annecy environnement » et de la commune de Sevrier.

Par un mémoire enregistré le 28 mai 2025, la commune de Sevrier, représentée par CLDAA, Me Duraz, indique à la cour qu'elle prend acte du désistement de la SCI Chuguet.

Par un mémoire enregistré le 30 mai 2025, l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve », représentée par Me Chesney, indique à la cour qu'elle prend acte du désistement de la SCI Chuguet, mais précise maintenir sa demande tendant à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI Chuguet le versement de la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par une ordonnance du 9 mai 2025 la clôture de l'instruction a été fixée au 3 juin 2025.

Par un courrier du 11 juin 2025, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que la cour était susceptible de retenir un non-lieu à statuer sur les conclusions d'appel incident présentées par l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » dirigées contre le jugement avant dire droit du 27 mars 2024 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a notamment sursis à statuer sur la requête jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, pour permettre à la société Villes et Villages Créations de justifier d'une mesure de régularisation du vice relatif à la hauteur du bâtiment principal, faute de recours présenté à l'encontre du jugement mettant fin à l'instance du 16 septembre 2024 et qui est devenu définitif (CE 14 mai 2024, Petit, n°475663).

Par un mémoire enregistré le 17 juin 2025, la SCI Chuguet indique qu'en l'espèce un non-lieu s'impose effectivement sur les conclusions d'appel incident de l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve ».

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

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

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Burnichon, première conseillère ;
- les conclusions de Mme Djebiri, rapporteure publique.

Considérant ce qui suit :

1. La société Villes et Villages créations a déposé une demande de permis de construire portant sur la réalisation d'une résidence de tourisme de trente appartements d'une surface de plancher de 3 143 m<sup>2</sup>, située sur les parcelles cadastrées section AB n<sup>os</sup> 523 et 526 et section AC n<sup>os</sup> 893 et 894, route d'Albertville, au lieudit « Lettraz-Chuguet », sur le territoire de la commune de Sevrier. Par un arrêté du 5 août 2019, le permis de construire sollicité a été délivré. A la suite du rejet de son recours gracieux, l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » a contesté ce permis de construire devant le tribunal administratif de Grenoble. Par un jugement n°2000641 du 27 mars 2024, le tribunal administratif de Grenoble a, d'une part, annulé l'arrêté du 5 août 2019 par lequel le maire de Sevrier a délivré un permis de construire à la société Villes et Villages Créations en tant qu'il autorise la construction de quatre bâtiments entre le bâtiment principal et le lac (article 2) et, d'autre part, sursis à statuer sur la requête, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de son jugement, pour permettre à la société Villes et Villages Créations de justifier d'une mesure de régularisation du vice retenu et tiré de la méconnaissance de la règle de hauteur par le bâtiment principal (article 3). La SCI Chuguet, venant aux droits de la société Villes et Villages Création compte tenu de l'arrêté du 29 janvier 2024 portant transfert de ce permis de construire, relève appel de ce jugement en tant qu'il a annulé partiellement ce permis de construire et en tant qu'il a sursis à statuer. En défense, l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » conclut au rejet de la requête et, par la voie de l'appel incident, demande à la cour de réformer ce jugement du 27 mars 2024 en ce qu'il n'a pas annulé totalement le permis de construire en litige.

2. Par un arrêté du 28 mai 2024, le maire de Sevrier a délivré à la SCI Chuguet un permis de construire de régularisation portant sur la mise en conformité du permis initial avec le jugement du tribunal administratif de Grenoble, par la suppression des maisons en partie est du tènement et l'adaptation corrélative des sous-sols. Par un jugement mettant fin à l'instance du 16 septembre 2024, le tribunal administratif de Grenoble a relevé que le vice sur la hauteur entachant le permis de construire initial du 5 août 2019 a été régularisé par le permis de construire de régularisation du 28 mai 2024. Ce jugement est devenu définitif.

Sur l'appel principal de la SCI Chuguet :

3. Par un mémoire enregistré le 21 mai 2025, la SCI Chuguet a informé la cour qu'elle se désistait de son recours formé à l'encontre du jugement rendu par le tribunal administratif de Grenoble le 27 mars 2024. Ce désistement est pur et simple et il y a lieu d'en donner acte.

Sur l'appel incident de l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » :

4. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* ».

5. L'appel formé par le requérant de première instance à l'encontre d'un premier jugement prononçant un sursis à statuer en vue de la régularisation d'une autorisation d'urbanisme, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, devient sans objet lorsque le second jugement qui clôt l'instance n'a pas fait l'objet d'un recours et devient ainsi définitif.

6. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, ainsi qu'il a été dit au point 2, aucun appel n'a été formé contre le second jugement du tribunal administratif de Grenoble du 16 septembre 2024 ayant clôturé l'instance, lequel est donc devenu définitif. Par suite, l'appel incident présenté par l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve », requérante de première instance, à l'encontre du jugement du 27 mars 2024 prononçant notamment un sursis à statuer en vue de la régularisation du permis de construire du 5 août 2019, a perdu son objet et il n'y a pas lieu d'y statuer.

Sur les frais du litige :

7. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Il est donné acte du désistement de la SCI Chuguet.

Article 2 : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions d'appel incident de l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve ».

Article 4 : Les conclusions de l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve » présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à la SCI Chuguet et à l'association « Mouvement écologique de la Haute-Vallée de l'Arve ». Copie en sera adressée à la commune de Sevrier, à l'association Lac d'Annecy Environnement et à la société Villes et Villages créations.

Délibéré après l'audience du 1<sup>er</sup> juillet 2025 à laquelle siégeaient :

Mme Monique Mehl-Schouder, présidente,  
Mme Anne-Gaëlle Mauclair, présidente-asseuse,  
Mme Claire Burnichon, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 juillet 2025.

La rapporteure,

La présidente,

C. Burnichon

M. Mehl-Schouder

La greffière,

F. Prouteau

La République mande et ordonne à la préfète de la Haute-Savoie en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
La greffière,