

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

**N°2402719**

---

M. EA

---

M. Nicolas Huchot  
Rapporteur

---

M. François Goursaud  
Rapporteur public

---

Audience du 28 novembre 2024  
Décision du 12 décembre 2024

---

C+ (§2)

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Montpellier

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 10 mai 2024 et le 29 octobre 2024, M. EA, représenté par Me R, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 8 mars 2024 par lequel le maire de la commune de Saint-Pargoire a accordé à M. C un permis de construire modificatif pour une maison individuelle ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Pargoire la somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que l'arrêté :

- est entaché d'un vice de procédure pour absence d'avis de l'architecte des bâtiments de France ;
- méconnaît l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme en ce qu'un sursis à statuer aurait dû être opposé au projet en raison de la procédure d'adoption du plan local d'urbanisme ;
- a été pris sur la base d'un dossier de permis insuffisant en ce qui concerne la représentation graphique du projet ;
- méconnaît le champ d'application du permis de construire modificatif ;
- méconnaît l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ;
- méconnaît l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme ;
- méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire enregistré le 6 septembre 2024, M. C, représenté par Me L, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de M. EA au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir dans le cadre de ce permis de construire modificatif ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 septembre 2024, la commune de Saint-Pargoire, représentée par Me D, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de M. EA au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Elle soutient que les 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 M. Huchot ;
- les conclusions de M. Goursaud, rapporteur public ;
- les observations de Me R, représentant M. EA ;
- et les observations de Me D, représentant la commune de Saint-Pargoire.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 8 mars 2024, le maire de la commune de Saint-Pargoire a accordé à M. C un permis de construire modificatif de régularisation suite au jugement avant dire droit du 5 octobre 2023 prononçant un sursis à statuer sur la légalité du permis de construire une maison individuelle accordé le 1<sup>er</sup> mars 2021. Par sa requête, M. EA demande l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. A titre liminaire, aucune disposition législative ou réglementaire, ni aucun principe n'interdit à un tiers d'exercer un recours contre une mesure de régularisation d'un vice affectant un arrêté accordant un permis de construire, quand bien même celle-ci aurait été prise à la suite d'un jugement avant dire droit décidant de surseoir à statuer dans l'attente de cette mesure de régularisation, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

3. En premier lieu, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ressort des pièces du dossier que l'architecte des bâtiments de France a été consulté le 27 décembre 2023 et qu'en l'absence de réponse expresse, son avis doit être réputé favorable en application de l'article L. 632-2 du code du patrimoine.

4. En deuxième lieu, 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.

5. Il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire modificatif contient de nombreuses représentations graphiques de la construction projetée, notamment le traitement du mur en limite séparative de la voie publique en pierres naturelles et la place de parking nouvellement créée. Par ailleurs, ce dossier comprend également une photographie de la rue des A si bien que l'ensemble de ces éléments permettrait au service instructeur d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement. Le moyen tiré de l'incomplétude du dossier doit dès lors être écarté.

6. En troisième lieu, l'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même, et notamment pour régulariser un ou plusieurs vices constatés par jugement avant dire droit décidant de surseoir à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

7. D'une part, si le requérant soutient que M. C a procédé à de multiples modifications du projet initial en augmentant la surface de plancher de 8 m<sup>2</sup>, en augmentant la surface imperméabilisée de 14m<sup>2</sup>, en diminuant la terrasse de 12 m<sup>2</sup>, en augmentant la hauteur au faîtage de 8cm, en créant une fenêtre de toit, en créant un parking privatif non clos et en procédant à un retrait d'un peu plus de 5 mètres de la voie publique par rapport au projet initial, il ressort des pièces du dossier que ces modifications ne procèdent toutefois pas à une modification de l'économie générale du projet, et moins encore n'en changent sa nature, dès lors que le bâtiment construit demeure une maison individuelle constituée d'un sous-sol au niveau de la voie publique, d'un rez-de-chaussée et d'un étage en R+1 et que l'aspect général de la construction reste similaire. Par suite, le moyen tiré de ce qu'il aurait été nécessaire de solliciter un nouveau permis de construire pour l'ensemble du projet doit être écarté.

8. En quatrième lieu, le permis de construire en litige a le caractère d'un permis de construire modificatif de régularisation. Seuls sont susceptibles d'être invoqués à l'encontre de ce dernier permis les vices propres dont il serait entaché et portant sur les seules modifications apportées au projet.

9. D'une part, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 111-14 du code de l'urbanisme en ce que le projet se situerait en dehors des parties urbanisées et le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation à ne pas avoir opposé un sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme en raison de l'évolution de la définition de l'opération d'aménagement et de programmation dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme sont sans lien avec les modifications apportées par le permis de construire modificatif en litige, mais se rapporte à la contestation du permis de construire initial, et plus particulièrement à la constructibilité même du terrain d'assiette, et doivent dès lors être écartés comme inopérants.

10. D'autre part, aux termes de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences*

*dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »*

11. Il résulte de ces dispositions qu'elles ne permettent pas à l'autorité administrative de refuser un permis de construire, mais seulement de l'accorder sous réserve du respect de prescriptions spéciales relevant de la police de l'urbanisme, telles que celles relatives à l'implantation ou aux caractéristiques des bâtiments et de leurs abords, si le projet de construction est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

12. La première branche du moyen, en ce que le principe même d'une construction sur la parcelle en litige aurait pour effet de porter atteinte à l'environnement dès lors que la parcelle a été identifiée comme espace sensible à préserver ou site d'enjeux éco-paysager à préserver dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme et qu'il modifierait une nappe d'eau souterraine, est sans lien avec les modifications apportées au projet dans le cadre du permis de construire modificatif en litige, mais se rapporte à la contestation du permis de construire initial, et doit donc être écartée comme inopérante.

13. Par ailleurs, si le requérant soutient que la nouvelle implantation en fond de parcelle aggrave l'atteinte à l'environnement en créant un phénomène d'ilot de chaleur, il ressort toutefois des pièces du dossier que l'emprise du projet est sensiblement la même et que le projet prévoit toujours la conservation du même arbre existant, mais seulement une implantation différente d'un des deux arbres à planter. Par suite, les modifications apportées au projet n'aggravent pas la situation par rapport au projet initial et la seconde branche du moyen doit dès lors être écartée comme infondée.

14. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *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.* ».

15. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune.

16. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

17. Il résulte de ce qui précède que l'insertion du projet en litige dans les lieux avoisinants doit seulement s'apprécier par rapport aux modifications apportées par le permis de construire modificatif et compte tenu des éventuelles évolutions des lieux avoisinants. Or, il n'est fait état d'aucune construction ou circonstance nouvelle dont il faudrait tenir compte. Par ailleurs, le projet prévoit désormais un recul d'environ 5 mètres en ce qui concerne la maison d'habitation par rapport à la voie publique tout en maintenant la continuité sur rue par un mur en pierre contribuant à l'harmonisation de la construction avec les bâtiments aux alentours, notamment de la rue des jardins. Ensuite, l'augmentation de la hauteur du faitage de seulement 8 cm n'est pas de nature à rendre la construction plus visible que dans sa configuration initiale. Par suite, c'est sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme que le maire de Saint-Pargoire a accordé le permis de construire modificatif en litige.

18. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation de la requête doivent être rejetées sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée.

Sur les frais liés au litige :

19. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Saint-Pargoire, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à M. EA la somme qu'il réclame au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. EA le versement à M. C et à la commune de Saint-Pargoire d'une somme de 750 euros chacun sur le fondement de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. EA est rejetée.

Article 2 : M. EA versera la somme de 750 euros à la commune de Saint-Pargoire au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative et la somme de 750 euros à M. C au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. EA, à la commune de Saint-Pargoire et à M. C.

Délibéré après l'audience du 28 novembre 2024, à laquelle siégeaient :

Mme Fabienne Corneloup, présidente,  
Mme Michelle Couégnat, première conseillère,  
M. Nicolas Huchot, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 décembre 2024.

Le rapporteur,

N. Huchot

La présidente,

F. Corneloup

La greffière,

M. Leclercq

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Montpellier le 12 décembre 2024,

La greffière,

M. Leclercq